



M11n

ESPAÇO
MUNICIPAL

Operações 1.º Direio: R. Alvarim Vieira (1.º plano) e R. Joaquim Carvalho da Costa (2.º plano), Águas Santas
novembro 2025

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026



ÍNDICE

1.	Introdução	2
2.	Atividade por Áreas de Intervenção	3
2.1.	Reestruturação da Espaço Municipal	4
2.2.	Unidade de Gestão do Património, Projetos e Reabilitação (GPPR)	6
2.2.1.	Gestão do Programa 1.º Direito	7
2.2.1.1.	Programação Financeira das Operações 1.º Direito	18
2.2.1.2.	Ponto de Situação da Implementação do 1.º Direito	36
2.2.2.	Intervenções no Património Habitacional	53
2.2.3.	Intervenções no Património Não Habitacional	55
2.3.	Unidade de Gestão Tecmaia e Património Não Habitacional (GTNH)	56
2.3.1.	TECMAIA Parque	56
2.3.2.	Concursos para arrendamento / cedência de frações e imóveis não habitacionais	60
2.3.3.	Parque Central da Maia	61
2.3.4.	Modernização Administrativa e Transformação Digital	61
2.3.5.	Princípios ESG (<i>Environmental, Social, and Corporate Governance</i>)	62
2.4.	Unidade de Gestão Social	62
2.4.1.	Enquadramento geral da atividade da Unidade de Gestão Social	62
2.4.2.	Atribuição de Habitação – modalidades de renda apoiada e renda reduzida e apartamentos partilhados	65
2.4.3.	Núcleo de Projetos Comunitários	67
2.4.4.	Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida	70
2.4.5.	Verba para situações de emergência habitacional	70
2.4.6.	Núcleo de Gestão de Proximidade	70
2.5.	Unidade de Áreas de Suporte	74
2.5.1.	Recursos Humanos	75
2.5.2.	Subunidade de Contratação Pública	80
2.6.	Gabinete Jurídico	81
2.7.	Gabinete de Contabilidade	82
3.	Análise Económica e Financeira	85
3.1.	Considerandos	86
3.2.	Investimento	89
3.3.	Fontes de Financiamento	91
3.4.	Orçamento de Exploração	91
3.5.	Mapas Orçamentais do Exercício de 2026	98
3.6.	Mapas Patrimoniais do Exercício de 2026 e Programação Plurianual	103
3.7.	Mapas Plurianuais	107
3.8.	Outras Considerações	117



1. Introdução

Nos termos estatutários, vem o Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., apresentar o Plano de Atividades e Orçamento que propõe para o Exercício de 2026 e, por inerência, para o quadriénio 2027-2030, para apreciação da Excelentíssima Assembleia Geral.

O Conselho de Administração apresenta este Plano de Atividades e Orçamento com sentido de missão reforçado e plena consciência da responsabilidade que assume perante o novo Executivo Municipal e a comunidade que servimos. Este documento marca o início de um novo ciclo de governação, caracterizado por uma estreita articulação institucional e por um compromisso renovado com a gestão eficiente, transparente e orientada para resultados.

É um indispensável instrumento de gestão para os próximos anos, que reafirma o papel central da empresa municipal na gestão integrada e sustentável do património municipal, abrangendo não só o parque habitacional, mas também um conjunto significativo de equipamentos não habitacionais estratégicos para o desenvolvimento económico, comunitário e territorial do Município. Como é sabido, esta responsabilidade inclui a administração do Parque Tecnológico TECMAIA, de múltiplos equipamentos coletivos inseridos em conjuntos habitacionais, bem como de bares, restaurantes e outros espaços municipais, cuja gestão contribui para a vitalidade urbana e para o dinamismo socioeconómico dos locais em que se inserem.

No domínio da habitação, a nossa principal atividade, este plano reflete um investimento municipal de dimensão histórica. No âmbito da implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, veja-se que o investimento concretizado desde 2022 já se aproxima de 46 milhões de euros, incluindo aquisições de imóveis, sendo de relevar que a Espaço Municipal é diretamente responsável pela execução de cerca de 34 milhões de euros do referido montante. No que concerne às operações 1.º Direito contratualizadas com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e outras submetidas e ainda por contratualizar, prevê-se um investimento total superior a 120 milhões de euros.

A ação da Espaço Municipal tem permitido acelerar projetos estruturantes e consolidar uma Estratégia Local de Habitação focada na renovação e expansão do património habitacional municipal. Destaca-se, entre as prioridades do próximo mandato, a concretização de 734 soluções habitacionais, maioritariamente novas e correspondentes a construção de raiz (mais de 80%), das quais 574 no Exercício de 2026. Até ao final de 2028 deverão ser concretizadas as restantes 160 soluções habitacionais, principalmente novas habitações a construir, e até 2030, inclusive, deverão ser promovidas cerca de mais 350 habitações, das quais 50 correspondem a projetos já iniciados e as remanescentes 300 soluções a operações a iniciar.

Pretende-se contribuir decisivamente para o aumento da oferta pública e para a resposta às necessidades habitacionais das famílias maiatas. Estamos ainda a desenvolver um robusto programa de apoio ao arrendamento acessível e/ou em regime de rendas reduzidas que atenda, prioritariamente, aos jovens e população com mais de 65 anos.

Paralelamente, toda a restante ação de natureza social assume especial relevo. A empresa continuará a assegurar, com rigor, proximidade e sensibilidade social, a atribuição e gestão dos fogos municipais, promovendo respostas céleres e equitativas às situações de maior vulnerabilidade. Será igualmente reforçada a execução de obras de manutenção, conservação e reabilitação do património, garantindo condições de habitabilidade, segurança e qualidade de vida. Complementarmente, o trabalho do Gabinete Jurídico tem assegurado a adequada instrução e acompanhamento de processos e a sua conformidade legal, bem como a proteção do interesse municipal e a defesa dos direitos dos arrendatários.

Este Plano de Atividades estrutura, assim, uma intervenção abrangente, que combina investimento, ação social, eficiência operacional, sustentabilidade e fortalecimento institucional. Com objetivos claros, metas mensuráveis e uma visão estratégica integrada, a conciliação do Contrato de Mandato com o Contrato-Programa de Apoio à Exploração, celebrados e a atualizar com a Câmara Municipal, sustenta as condições para que a Espaço Municipal possa responder aos desafios presentes e futuros, contribuindo de forma decisiva para as políticas urbanas, sociais e económicas do Município, que vem confirmar e consolidar a aposta que o Executivo Municipal fez no que está plasmado naqueles documentos.

O Conselho de Administração reafirma, assim, a sua total disponibilidade para colaborar com o novo Executivo Municipal, assegurando alinhamento estratégico, execução rigorosa e capacidade de resposta aos desafios emergentes. Este Plano de Atividades e Orçamento é, por isso, mais do que um instrumento de gestão: é um compromisso claro com o futuro do Município e com os cidadãos que dele dependem.

2. Atividade por Áreas de Intervenção

Neste capítulo desenvolve-se uma apresentação das principais áreas de atividade da Espaço Municipal, na perspetiva da elaboração do presente Plano de Atividades e Orçamento (PAO) para o Exercício de 2026, incluindo programação plurianual referente ao quadriénio de 2027 a 2030, seguidamente listadas:

- a) Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR);
- b) Unidade de Gestão TECMAIA e Património não Habitacional (GTNH);

- c) Unidade de Gestão Social (GS);
- d) Unidade de Áreas de Suporte (AS);
- e) Gabinete Jurídico (GJ);
- f) Gabinete de Contabilidade (GC).

2.1. Reestruturação da Espaço Municipal

Em 2025 foram promovidas ações essenciais à reestruturação da Espaço Municipal, desde logo garantindo a capacitação da empresa para dar resposta à ampliação da sua missão e do seu objeto, nos termos definidos pelo acionista, o Município da Maia.

Recentemente, considerando as alterações estruturais e organizacionais operadas, importa relevar a conversão da Subunidade de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH) numa Unidade, preparando-a para um crescimento expectável de maiores responsabilidades, desde logo associadas à gestão do TECMAIA Parque e à expectável integração de mais património para gerir e à dinâmica crescente de complexificação das atividades de gestão do património já sob gestão da empresa. Importa salientar alguns processos já em curso: a alteração ao loteamento do TECMAIA Parque, em consonância com o Acordo de Proprietários celebrado em 2024, o desenvolvimento de vários concursos de cedência de espaços, em particular o restaurante do Parque Central, a cafetaria da Feira da Maia, mas também a previsão de novos concursos de arrendamento dos espaços atualmente ocupados pela Autoridade Tributária, no Parque Central, e por um ginásio, no Edifício Tecmaia.

Têm aumentado também as atividades da Unidade GTNH na gestão de conservação e manutenção do património sob gestão, sendo de relevar a reabilitação do Edifício Tecmaia, a contratação e o desenvolvimento de projetos para a dinamização do Parque Central e para a criação de novas acessibilidades e espaços no mesmo, para além da necessidade de realização de uma grande empreitada de reabilitação das áreas pavimentadas para resolução de problemas generalizados de infiltrações no próprio Parque Central, a promover a curto e médio prazo.

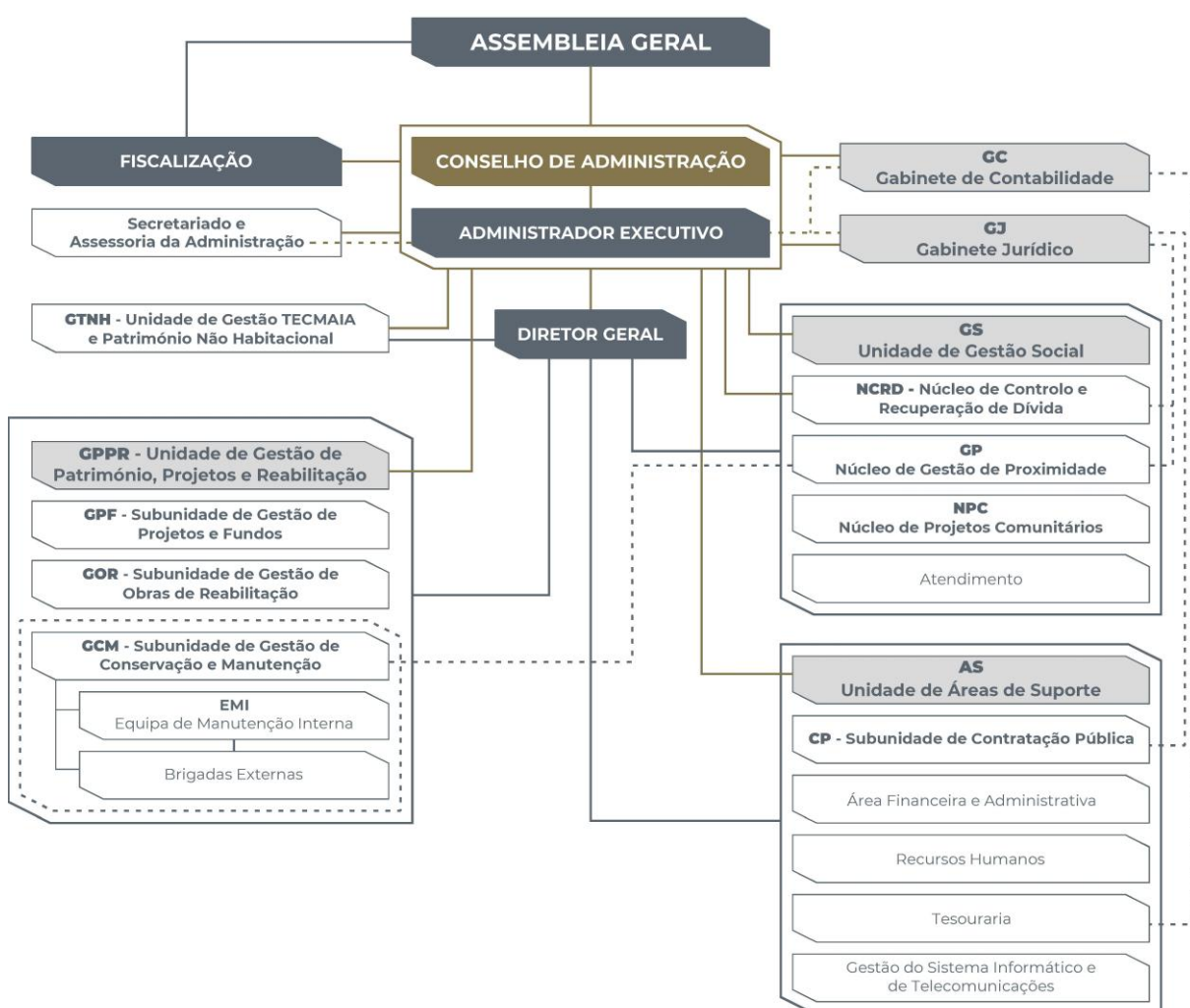
Paralelamente, o acréscimo de necessidades de conservação e manutenção do edificado no âmbito da missão da Unidade GTNH coloca também a exigência premente de provisão de uma nova brigada, especificamente adstrita à gestão do referido património não habitacional, prevendo-se já em 2026 a contratação da mesma.

No enalço das orientações do acionista, é ainda previsível que neste próximo mandato se definam novas missões correspondentes à ampliação da atividade da Espaço Municipal no âmbito da gestão de património não habitacional, pelo que se perspetiva para o próximo Exercício e correspondente período plurianual novos processos de reestruturação e redefinição organizacional da Espaço



Municipal, bem como a contratação de novos recursos humanos, assegurando que tudo se desenvolverá num processo de crescimento sustentado e com especial atenção no equilíbrio económico e financeiro da empresa, respeitando a estratégia do acionista e em prol do desenvolvimento urbano e social da Maia.

De seguida, atualiza-se o organograma da Espaço Municipal, definido em 2025, relevando a expectativa de novas alterações estruturais, no âmbito da dinâmica de crescimento e ampliação do objeto de atividade da empresa, nos próximos anos:



Importa ainda destacar o acréscimo de responsabilidades no âmbito social, no acompanhamento e apoio às famílias e agregados maiatos, mas também às organizações e instituições de serviço social implantadas no território municipal.

Considerando o novo perfil de respostas no âmbito social que a empresa não pode deixar de prosseguir, bem como atualizações funcionais e legais que se impõem no decurso de articulações diversas no âmbito de processos normais de auditoria por entidades de tutela, designadamente promovidos pelo Tribunal de Contas (TC) e pela Inspeção Geral de Finanças (IGF), a Espaço Municipal deu início a um processo de atualização, revisão e alteração dos seus Estatutos, avançando com a contratualização de serviços jurídicos especializados, que, sob a determinação da Assembleia geral, deverá ser concretizado no decurso do Exercício de 2026.

2.2. Unidade de Gestão do Património, Projetos e Reabilitação (GPPR)

A Unidade de Gestão do Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) dará continuidade à sua missão de assegurar a gestão técnica e operacional do património edificado sob responsabilidade da Espaço Municipal. Este trabalho inclui a realização de vistorias técnicas, a elaboração de projetos, o acompanhamento de empreitadas e prestações de serviços e a manutenção corrente e conservação de edifícios de habitação social e edifícios ou frações não habitacionais, através de:

- a) Reabilitação de fogos devolutos, com vistorias técnicas para diagnóstico e preparação dos projetos de reabilitação e respetivos cadernos de encargos;
- b) Elaboração interna de projetos de reabilitação e adaptação de frações habitacionais e não habitacionais;
- c) Gestão de projetos, serviços e obras em empreendimentos de habitação municipal e património não habitacional (prevendo-se que as atividades de conservação e manutenção de património não habitacional sejam, entretanto, transferidas para a esfera da Unidade GTNH, de acordo com a dinâmica de reestruturação e alteração organizacional em desenvolvimento, referidas anteriormente).

Paralelamente, continuará o trabalho de desenvolvimento de ações com o objetivo de concretizar as linhas mestras da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia e das operações que, neste âmbito, foram e serão submetidas ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nomeadamente:

- a) Desenvolvimento de candidaturas de operações ao Programa 1.º Direito, garantindo a sua submissão no portal Mylhru;
- b) Acompanhamento e gestão de operações e empreitadas no âmbito do Programa 1.º Direito;

- c) Gestão de serviços técnicos especializados, incluindo fiscalização, coordenação de segurança, projetos externos e levantamentos topográficos, necessários à operacionalização das empreitadas programadas e em curso;
- d) Desenvolvimento de estudos de arquitetura para reabilitação de imóveis candidatados e não contratualizados ao Programa 1.º Direito.

Ao longo dos próximos anos, continuará o trabalho com as comunidades de etnia minoritária, que, em estreita articulação com a Unidade de Gestão Social, irá garantir, previsivelmente até finais de 2030, habitações dignas para estas comunidades. Este trabalho tem vindo a ser desenvolvido através do desenvolvimento de projetos participados suportados em contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP).

Em colaboração com a Unidade de Gestão Social (GS), os técnicos desta unidade continuarão a dar o apoio necessário em visitas técnicas para verificação das condições de habitabilidade de agregados familiares candidatos a habitação municipal.

Ainda dentro das competências da Unidade GPPR, em estreita colaboração com a Unidade GS e com a Câmara Municipal da Maia, a Espaço Municipal obteve a aprovação do projeto *Decentralized Energy Communities for a Digital Economy* – DECODE, objeto de candidatura ao programa europeu DUT – Driving Urban Transitions.

Este será um projeto de investigação aplicada, inter e transdisciplinar, com 12 parceiros de 6 países (Noruega, Suécia, Portugal, Países Baixos, Brasil e Áustria), tendo como objetivos o estudo e implementação de Comunidades de Tokens de Energia (ETCs), seguindo abordagens inovadoras para a transição energética descentralizada, com base em investigação participativa, pensamento sistémico e desenvolvimento de soluções *open source*.

O projeto terá uma duração de 3 anos e iniciar-se-á em janeiro de 2026. Tem um orçamento global de cerca de 2M€, dos quais 75.000€ serão afetos à Espaço Municipal.

2.2.1. Gestão do Programa 1.º Direito

No âmbito da promoção de nova habitação pública e reabilitação urbana no Município da Maia, importa relevar as atividades relacionadas com a implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondente, de forma expressiva, à criação de novas soluções habitacionais públicas, no quadro das mais recentes políticas de habitação aplicáveis ao território nacional. Prosseguindo uma estratégia diferente da maior parte dos municípios portugueses, a Maia entendeu que a resolução do problema da habitação não podia deixar de ser desenvolvida através da

promoção de nova habitação pública (que em Portugal se aproxima de 2%, muito abaixo da média europeia). Por isso, o 1.º Direito na Maia compreende uma aposta clara na modalidade de nova construção ou outras modalidades correspondentes à concretização de novas soluções habitacionais, para além das existentes – a Maia concretizará no 1.º Direito mais de 640 novas soluções habitacionais para incremento do parque municipal de habitação pública.

A habitação é uma prioridade nacional que o Município da Maia encara com enorme responsabilidade. Num contexto nacional marcado pelo aumento da procura, escassez de construção e subida de preços, temos respondido com uma estratégia clara: garantir qualidade de vida para todos. Depois do Programa Especial de Realojamento, com mais de 30 empreendimentos e 1142 fogos, a Espaço Municipal tem contribuído ativamente para a implementação de uma nova geração de políticas públicas, centradas na habitação pública e no arrendamento com custos acessíveis, visando a disponibilização de habitações nas modalidades de renda apoiada, renda reduzida e renda acessível (o modelo de atribuição no âmbito de rendas acessíveis valorizará jovens, idosos e agregados de classe média com dificuldades no acesso a habitação).

Está em curso a execução da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia. Até 31 de março de 2024, foram submetidas 44 candidaturas municipais, das quais 35 foram contratualizadas com o IHRU, num total de 574 soluções habitacionais, a que se somam 5 candidaturas de beneficiários diretos. Temos em construção 449 fogos, distribuídos por 16 novos empreendimentos.

Considerando também soluções de aquisição e de reabilitação de habitações, para além da construção, contam-se 641 novas soluções habitacionais— o que representa 87% da nossa estratégia.

À data atual, o **investimento total correspondente às operações contratualizadas e submetidas ao IHRU ascende a 89,6M€**, sendo que o investimento em curso já ultrapassa 90 milhões de euros e poderá atingir 120 milhões até 2028. Prevemos ainda construir mais 350 fogos até 2030, também com diferentes modalidades de renda: apoiada, reduzida e acessível. Cerca de 40% das habitações na modalidade de construção localizam-se junto à nova linha de Metro a construir na Maia. As tipologias foram pensadas para responder às novas dinâmicas familiares: T0 (4%), T1 (34%), T2 (37%), T3 (20%) e T4 (4%).

Considerem-se os seguintes mapas descritivos do ponto de situação das candidaturas / operações 1.º Direito:

		% candidaturas	% ELH
N.º de fogos candidatados (contratos CMM + EM)	734	100%	93%
N.º de fogos candidatados com contratos de financiamento (contratos CMM + EM)	574	78%	73%
N.º de candidaturas submetidas (excluindo 5 candidaturas de beneficiários diretos)	44		
N.º de candidaturas aprovadas e c/ contrato de financiamento	35	80%	

734 soluções habitacionais candidatas

574 soluções habitacionais em execução

160 soluções por executar (submetidas ao IHRU a aguardar aprovação)

OPERAÇÕES MUNICÍPIO DA MAIA

OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS					EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÃO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)
Nova Construção	CONST				0	449	143
Reabilitação	REAB				0	56	17
Aquisição de Fogos	AQUIS				14	46	0
TOTAIS					14	551	160
					725		

OPERAÇÕES ESPAÇO MUNICIPAL

OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS					EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÃO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)
Nova Construção	CONST				0	0	0
Reabilitação	REAB				9	0	0
Aquisição de Fogos	AQUIS				0	0	0
TOTAIS					9	0	0
					9		

OPERAÇÕES MUNICÍPIO DA MAIA + ESPAÇO MUNICIPAL (1.º DIREITO TOTAL)

OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS					EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÃO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)	TOTAIS
Nova Construção	CONST				0	449	143	592
Reabilitação **	REAB				9	56	17	82
Aquisição de Fogos	AQUIS				14	46	0	60
Arrendamento para Subarrendamento	ARREND				0	0	0	0
TOTAIS					23	551	160	734
					734			

** Excluindo Beneficiários Diretos

Implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – Operações em Curso

Com base na Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia e no contrato de mandato celebrado entre a Câmara Municipal da Maia e a Espaço Municipal, a Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GFT) tem vindo a desenvolver, no âmbito das suas competências, as ações necessárias à implementação do Programa 1.º Direito – Apoio ao Acesso à Habitação.

Empreitadas iniciadas em 2024 (mais avançadas ou concluídas):

- **Operação 60571** – Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia – empreitada concluída;
- **Operação 60572** – Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia | Empreendimento “Sobreiro 58”;
- **Operação 62421** – Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia;

Novas Empreitadas em execução desde 2025:

- **Operação 91843** – Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas;
- **Operação 62561** – Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós;
- **Operação 62562** – Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura;
- **Operação 62565** – Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia;
- **Operação 62584** – Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia;
- **Operação 62589** – Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas;
- **Operação 62631** – Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas;
- **Operação 62664** – Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas;
- **Operação 62668** – Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós;
- **Operação 62884** – Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1;
- **Operação 62887** – Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2;
- **Operação 62892** – Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia;
- **Operação 62975** – Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas;
- **Operação 63044** – Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas;
- **Operação 63125** – Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha.

Situação Atual das Operações por Contratualizar

Das 734 soluções habitacionais candidatas ao Programa 1.º Direito, ainda existem 9 operações por contractualizar com o IHRU, representando 160 fogos. Destas, 7 operações referem-se à construção de novos empreendimentos de habitação a custos controlados (143 habitações).

Duas destas operações, com 81 habitações, já têm estudos prévios finalizados desde 2024 e, logo que seja desbloqueada a contractualização por parte do IHRU, poderemos lançar concursos de conceção-construção, de forma imediata. Quanto às restantes operações já têm projetos de execução em fase final ou concluídos, pelo que os procedimentos de empreitadas também poderão avançar após a contractualização das operações. Importa referir que a nova Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, veio consolidar a possibilidade de execução destas operações até 2030, ultrapassando o limite anterior de meados de 2026.

No âmbito de processos de articulação e contactos recorrentes com os serviços do IHRU, é previsível que, no decurso de 2026, possivelmente ainda no 1.º semestre, sejam contractualizadas operações previamente submetidas no âmbito do Programa 1.º Direito. A contractualização destas operações implicará a elaboração e aprovação de novas adendas ao Contrato de mandato celebrado com o Município para a implementação do Programa 1.º Direito, sendo expectável o recurso de financiamento a fundo perdido disponibilizado pelo BEI, e não já pelo PRR, mas com taxas de participação inferiores, e temporalmente decrescentes, variando de 85% a 60%, que o Município da Maia certamente não deixará de aproveitar para assegurar uma resposta prevalente às carências habitacionais no território do concelho.

Projetos Participativos e Reconhecimentos Externos

Entre as operações por contractualizar referidas sob o título anterior, destacam-se 4 projetos inovadores de habitação pública participada, destinados ao realojamento de comunidades desfavorecidas e minoritárias nos territórios de Castelo da Maia, Moreira e Vila Nova da Telha.

De realçar que estes projetos, desenvolvidos em cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), foram recentemente distinguidos, em outubro de 2024, pelo Observatório Internacional da Democracia Participativa (OIDP) – Prémio e menção honrosa atribuídos a projetos de *design* participativo.

Adicionalmente, os projetos integrados no sistema de reabilitação do Empreendimento do Sobreiro, já distinguidos com Menção Honrosa do Prémio Arquiteto Nuno Teotónio Pereira (IHRU, 2022), foram premiados no Portugal Smart Cities Summit (Lisboa), com o Prémio Smart Cities - Projeto: “*Sobreiro – Bairro de Energia Positivo e Inclusivo*”, também em outubro de 2024.

Aquisição de Fogos Dispersos – Resposta Imediata a Situações de Urgência

Com o objetivo de oferecer respostas habitacionais a pessoas em situação de grave carência habitacional, o Município da Maia adquiriu no mercado 16 fogos dispersos para arrendamento apoiado, no âmbito da sua ELH e do Programa 1.º Direito / PRR:

- a) 14 fogos com condições de habitabilidade – já atribuídos. Foram contratualizadas, em abril de 2025, 8 operações de aquisição de fogos dispersos que estavam pendentes de aprovação do IHRU, com compartição a 100% ou aproximada;
- b) 2 fogos correspondentes a uma habitação bifamiliar devoluta na Rua da Guiné, em Pedrouços, cuja reabilitação se prevê iniciar no início de 2026, já com projeto de execução desenvolvido e apenas a aguardar a contratualização com o IHRU, sinalizada por esta entidade para concretização nas próximas semanas;
- c) 46 fogos correspondentes a frações de alojamentos turísticos, a converter em habitação pública. Em finais de junho de 2025, foi assinado com o IHRU o Termo de Responsabilidade e Aceitação da Operação 66943 – “Aquisição de 46 fogos – Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia”, referente à aquisição de um edifício habitacional novo, com 46 habitações (tipologias T0 e T1), no Castelo da Maia.

No que se refere à operação descrita na última alínea, só depois da aquisição foi possível avançar com a contratação de empreitada para adaptações de algumas frações, no âmbito do processo de conversão das frações adquiridas como alojamentos turísticos em habitações públicas, nos termos legais aplicáveis. O processo está em curso. Também avançamos com a contratação de serviços para alteração da Propriedade Horizontal e desenvolvimento dos procedimentos de atualização registal (conversão de alojamentos turísticos em habitação), essencial para a obtenção de licenças de utilização.

Considerando atrasos no processo de contratualização desta operação com o IHRU e, agora, mais recentemente, ao nível dos processos registais e de conversão em habitação, a perspetiva de atribuição dos fogos não pode deixar de ser atualizada para o final do 1.º trimestre de 2026. Nesta altura, ou poucas semanas depois, contamos também entregar 58 frações da operação 60572 (novo edifício "Sobreiro 58", já em fase de construção adiantada).

De seguida, apresenta-se imagem aérea com a sistematização da localização das operações 1.º Direito:



1. (60571) Reab. 16F - Blocos 41 e 42, B. Sobreiro
2. (60572) Construção 58F - "Sobreiro 58"
3. (61843) Aq. / Constr. 5F - Rua de Timor
4. (62421) Reab. 40F - Blocos 43 a 47, B. Sobreiro
5. (62561) Aq. / Constr. 22F - Rua de Alvura
6. (62562) Construção 24F - R. Eusébio S. Ferreira
7. (62565) Aq. / Constr. 24F - Rua Nova da Ribela
8. (62584) Construção 29F - Rua do Outeiro
9. (62589) Construção 6F - Rua do Regado
10. (62631) Aq. / Constr. 19F - R. D. Afonso Henriques
11. (62664) Aq. / Constr. 42F - R. Joaq. Carv. Costa
12. (62668) Aq. / Constr. 26F - Monte das Cruzes
13. (62884 e 62887) Aq. / Constr. 24F e Reab. 6F - Rua Alvarim Vieira
14. (62892) Construção 30F - Lugar da Arroteia
15. (62975) Aq. / Constr. 32F - Travessa do Pisão
16. (63044) Aq. / Constr. 54F - R. Central Ardegães
17. (63125) Aq. / Constr. 48F - Rua da Prosela
26. (66943) Aquisição 46F - R. M. Assunção Falcão
27. (63469) Aq. / Reab. 2F - Rua da Guiné *

* Em processo de contratualização

Operações 1.º Direito

- Contratualizadas concluídas / em execução
- Candidaturas submetidas a contratualizar
- Novas candidaturas a desenvolver

18. (66940) Construção 15F - R. António Maria Costa
19. (66941) Construção 12F - Rua de Lagielas
20. (66945) Construção 15F - Travessa da Anta
21. (66939) Aq. / Constr. 8F - Rua de Ardegães
22. (67536) Construção 38F - R. Oliveira Andrade
23. (67539) Construção 43F - Lote 13, Qta. Mosteiro
24. (67540) Aq. / Constr. 12F - Rua da Igreja
25. (66944) Aq. / Reab. 15F - Rua da Igreja

28. Terreno - Pedrouços / Construção 2F
29. Terreno Feira da Maia / Construção 15F
30. Terreno - Outeiro Fase 2 / Construção 15F
31. Brisa, Pedrouços / Construção 18F
32. Terreno IHRU p/ arrendamento acessível, Castelo da Maia / Constr. 220F (aprox.)

Imagem aérea com localização das operações 1.º Direito, 4.º trimestre de 2025



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

Situação Atual e Perspetivas de Expansão do Parque Habitacional Público

Como já referido em documentos anteriores, o Município da Maia submeteu, até ao final do primeiro trimestre de 2024, um total de 734 soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito, distribuídas pelas seguintes modalidades de intervenção:

- Aquisição de fogos: 60
 - 14 já atribuídos;
 - 46 adquiridos, com atribuição prevista no 1.º trimestre de 2026.
- Aquisição de terreno e construção de novos fogos: 316
 - 296 já em fase de construção.
- Construção de novos fogos em terrenos municipais: 270
 - 147 já em construção.
- Aquisição e reabilitação de imóveis: 23
- Reabilitação de edifícios existentes: 65
 - 16 já reabilitados (*Blocos 41 e 42 do Sobreiro*);
 - 40 em fase final de reabilitação (*Blocos 43 a 47 do Sobreiro*)
 - 9 já reabilitados e atribuídos:
 - 7 no *Bloco 38 do Sobreiro*;
 - 2 no *piso térreo do Bloco 29 do Sobreiro*).

Operações:

Obra terminada

*Em obra **

Em concurso de empreitada

Operações a contratualizar – com Projeto de Execução concluído

Operações a contratualizar – com Projeto de Execução em desenvolvimento

Operações a contratualizar – com Estudo Prévio concluído para conceção-construção

Aquisição s/necessidade de obras – fogos atribuídos

Aquisição s/necessidade de obras, exceto adaptações e conversão hab. – fogos a atribuir

3
17
0
5
2
2
14
1

** Inclui 8 obras em regime de conceção-construção, que se encontram adjudicadas e em fase de execução física.*

Perfil Global das Soluções Habitacionais

- **641 soluções habitacionais novas, maioritariamente resultantes de construção de raiz, destinadas ao aumento do parque habitacional público municipal (87%);**
- **93 soluções habitacionais reabilitadas ou em processo de reabilitação, no âmbito do parque habitacional público preexistente (13%).**

De seguida, apresenta-se a distribuição das operações por freguesia:

N.º de Fogos - 1.º Direito - por freguesia (PRR)	CS	CC	NE	Candidaturas Submetidas	Operações Contratualizadas / Executadas e Em Execução	Operações Pendentes / Por Contratualizar	TOTAL	Necessidades ELH 2019
Águas Santas	17	16	9	204	196	8	204	182
Castêlo da Maia	6	5	3	88	73	15	88	117
Cidade da Maia	7	7	2	153	153	0	153	141
Folgosa	0	0	0	0	0	0	0	8
Milheirós	2	2	2	48	48	0	48	48
Moreira	4	1	3	97	1	96	97	85
Nogueira e Silva Escura	1	1	1	24	24	0	24	48
Pedrouços	5	2	3	60	31	29	60	164
S. Pedro de Fins	0	0	0	0	0	0	0	8
Vila Nova da Telha	2	1	2	60	48	12	60	40
	44	35	25	734	574	160	734	841

CS - Candidaturas Submetidas

CC - Candidaturas Contratualizadas

NE - Novos Empreendimentos

Investimento

- **Investimento total correspondente a operações contratualizadas com o IHRU, em curso, e custos preparatórios incorridos de operações submetidas ainda por contratualizar (projetos, aquisições de imóveis, estudos, etc.):**
 - **89,6 milhões de euros, com mais de 90% financiado a fundo perdido pelo IHRU;**
 - Estima-se que os capitais próprios necessários não ultrapassem 25%, mesmo após revisão de preços.
- **Investimento total estimado das operações 1.º Direito submetidas ao IHRU (contratualizadas e a contratualizar), incluindo IVA:**
 - **120 milhões de euros, referente às 44 candidaturas submetidas, considerando eventuais revisões de preços das operações em curso e por iniciar.**

Perspetivas até 2030

Face ao incremento de necessidades habitacionais existentes no concelho, atuais e futuras, o Município da Maia prevê continuar a expandir o parque habitacional público até 2030, estando prevista a construção de cerca de 350 novas habitações, para além das 734 soluções habitacionais, correspondente a um **investimento global superior a 60,3 M€, no plano plurianual até 2030.**

Para o efeito encontram-se em fase preparatória novas operações a submeter ao Programa 1.º Direito, para além do PRR e das atualmente contratualizadas, com o objetivo de responder às carências habitacionais estruturais do território.

Carta Municipal de Habitação

Sendo certo que o problema da habitação tem muitas origens e razões, a sua resolução também implica múltiplas respostas, que não podem reduzir-se às políticas de habitação pública. Neste sentido, a Espaço Municipal promoveu a elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) da Maia, estando a mesma em fase de finalização. Prevê-se que a proposta de documento seja aprovada e fique operacional a curto prazo, no primeiro semestre de 2026.

Em articulação com o Plano Diretor Municipal da Maia, a CMH integra uma visão estratégica e programática, com diversas propostas de intervenção, constituindo um documento fundamental para a implementação e potenciação de ações capazes de dar resposta às carências habitacionais identificadas, tanto para orientar a intervenção do município, como para estimular e enquadrar a iniciativa privada e cooperativa no âmbito da habitação.

Programa de apoio e estímulo ao arrendamento habitacional acessível

Paralelamente ao desenvolvimento da CMH, o Município está a preparar um programa municipal de estímulo ao arrendamento habitacional acessível, privilegiando, nomeadamente, agregados jovens, visando estimular a iniciativa privada na promoção de novas soluções habitacionais, maioritariamente resultantes de construção nova.

O programa assenta na disponibilização inicial, pela autarquia, de solo para nova habitação, sendo o município a definir estrategicamente a localização e condições para a promoção de empreendimentos de habitação a custos controlados destinados a arrendamento, assumindo a totalidade ou a maior parte dos encargos correspondentes (terrenos municipais ou adquiridos para o efeito).

Esses terrenos serão, depois, disponibilizados à iniciativa privada, em regime de direito de superfície, através de procedimento concursal. Posteriormente, com recurso a mecanismo contratual, o

Município da Maia assumirá o arrendamento dos fogos a construir pela iniciativa privada, promovendo o respetivo subarrendamento nas modalidades de renda acessível ou reduzida. Desta forma, o Município apoiará uma parte dos encargos de arrendamento dos agregados, durante um período de tempo definido e estável, de alguns anos.

Pretende-se que este programa garanta o desenvolvimento de novas 500 a 1000 soluções habitacionais, até 2030, assumindo a autarquia um papel catalisador da promoção privada, contribuindo de alguma forma para aumentar a confiança no mercado de arrendamento.

Pressupondo o programa a disponibilização de solos em direito de superfície por períodos de 30 a 50 anos, ficará estabelecida a incorporação dos imóveis habitacionais no património municipal no final dos prazos a estabelecer, assegurando assim o incremento de habitação pública a longo prazo, envolvendo a iniciativa privada na produção da mesma.

Às soluções referidas acrescerão mais de 220 novos fogos que o IHRU / Estado tem a responsabilidade de promover no Castelo da Maia para disponibilizar na modalidade de arrendamento acessível, operação esta identificada no mapa com a localização das operações 1.º Direito anteriormente apresentado.

Outras políticas e ações em curso com impacto positivo na habitação

Sem pretender esgotar todas as políticas e ações em curso aplicáveis à habitação, para efeitos de redução dos respetivos custos, importa salientar ainda outras propostas a desenvolver e consolidar no próximo mandato, assumindo a Espaço Municipal o necessário envolvimento da sua estrutura e disponibilidade de colaboração com os serviços municipais competentes:

- a) A prorrogação do prazo de vigência das Áreas de Reabilitação Urbana, concretizando-as, se possível, em Operações de Reabilitação Urbana – é convicção do Executivo que estes instrumentos e os benefícios fiscais correspondentes poderão também contribuir para a resolução e/ou mitigação dos problemas;
- b) Cooperação na promoção de uma operação de construção de mais de 220 novos fogos no Castelo da Maia, da iniciativa do Estado / IHRU, destinados a arrendamento acessível, e que inclui a construção de um jardim urbano com mais de 1 hectare (operação identificada no mapa com a localização das operações 1.º Direito anteriormente apresentado);
- c) Tal como já acontece noutros municípios, e na sequência da recente revisão do PDM da Maia, o Município está já a avançar com a criação de normas regulamentares e/ou áreas de zonamento inclusivo, de tal forma que as operações urbanísticas que contemplem elevada densificação destinem uma parte da capacidade construtiva a habitação acessível. Neste sentido, os

promotores podem optar pela realização da operação urbanística ou pela cedência ao município da parcela ou fração correspondentes a estas áreas. A materialização desta proposta é atualmente suportada pelo artigo 118.º do Plano Diretor Municipal. Designadamente, pretende-se incentivar a reabilitação urbana através do acréscimo da edificabilidade/créditos de edificabilidade e/ou transacionáveis, rentabilizando as oportunidades conferidas no Plano Diretor Municipal para possibilitar o aumento da edificabilidade nas operações urbanísticas em solo urbano consolidado. Está já em elaboração o Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, com previsão de publicação até ao final de 2025, que, juntamente com outros instrumentos regulamentares, operacionalizará estas propostas, suscetíveis também de contribuir para a redução dos custos da habitação.

2.2.1.1. Programação Financeira das Operações 1.º Direito

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas atualizados, correspondentes à programação da execução financeira do Programa 1.º Direito, prevista para o Exercício de 2026 e seguintes, com alcance plurianual até 2030, considerando o aditamento ao Contrato de Comparticipação estabelecido entre o IHRU e o Município da Maia, o Contrato de Mandato com a EM e respetivos aditamentos, a execução das operações concretizada e prevista até ao final de 2025, bem como a revisão de necessidades de capitais próprios, designadamente para assegurar, no desenvolvimento físico das operações, os encargos com revisões de preços e ainda a previsão de contratualização de novas operações de promoção de habitação a custos controlados (considerando a nova Resolução do Conselho de Ministros, n.º 129/2024, de 25 de setembro).

A sequência de mapas inclui, no final, mapas com valores totais que consideram a execução financeira concretizada desde 2022, inclusive, e prevista até ao final do Exercício de 2025, plasmada em mapas complementares, inseridos depois dos referidos mapas com totais, para sistematização das despesas e investimentos incorridos.

PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO FINANCEIRA DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO, EM REFERÊNCIA AO EXERCÍCIO DE 2026

INCLUINDO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO - PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)														
			2026			2027			2028			2029			2030		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS	1 215 197,76 €	710 374,16 €	1 925 571,92 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38" OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL - EXECUTADA (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29" OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL - EXECUTADA (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA <i>Habitação Atribuída</i>	TOTAIS															
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22 - 1.º Andar Esquerdo Fr., Moreira" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA <i>Habitação Atribuída</i>	TOTAIS															
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas"	TOTAIS	338 463,93 €	427 668,13 €	766 132,06 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA <i>Habitação Atribuída</i>	TOTAIS															
61965	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA <i>Habitação Atribuída</i>	TOTAIS															
62421	"Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS	257 619,95 €	139 500,20 €	397 120,15 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62561	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós"	TOTAIS	1 626 703,14 €	1 492 904,30 €	3 119 607,43 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO - PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)														
			2026			2027			2028			2029			2030		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62562	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	2 447 934,96 €	285 250,70 €	2 733 185,66 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62565	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, 4475-710 Maia"	TOTAIS	2 001 519,94 €	1 557 921,75 €	3 559 441,70 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62584	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	2 906 587,43 €	484 023,45 €	3 390 610,88 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62589	"Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas"	TOTAIS	473 205,14 €	400 159,95 €	873 365,08 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62631	"Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	1 549 141,45 €	173 266,72 €	1 722 408,17 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	4 773 834,49 €	587 653,73 €	5 361 488,21 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	2 272 022,51 €	946 797,45 €	3 218 819,96 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	TOTAIS	2 534 041,78 €	972 045,26 €	3 506 087,04 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	TOTAIS	283 023,20 €	576 954,15 €	859 977,35 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	TOTAIS	3 414 165,59 €	1 282 355,24 €	4 696 520,83 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	2 653 390,22 €	807 574,27 €	3 460 964,50 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO - PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)														
			2026			2027			2028			2029			2030		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empregada de conceção-construção]	TOTAIS	4 968 222,63 €	1 271 141,53 €	6 239 364,16 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empregada de conceção-construção]	TOTAIS	5 096 449,79 €	940 109,99 €	6 036 559,78 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
66943	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos] Imóvel adquirido (em processo de conversão para habitação)	TOTAIS	- €	309 460,00 €	309 460,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços" Estrutura de custos validada (em processo de contratualização com IHRU)	TOTAIS	118 019,00 €	103 211,70 €	221 230,70 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
66946	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
66948	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
66947	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
66942	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas" OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS															
OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS (ACIMA)																	
OPERAÇÕES NÃO CONTRATUALIZADAS (ABAIXO)																	

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO - PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)														
			2026			2027			2028			2029			2030		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS (ACIMA) OPERAÇÕES NÃO CONTRATUALIZADAS (ABAIXO)																	
66945	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	1 970 874,36 €	1 970 874,36 €	- €	1 837 916,28 €	1 837 916,28 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
66939	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	975 860,22 €	975 860,22 €	- €	975 860,22 €	975 860,22 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
66941	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	1 680 092,08 €	1 680 092,08 €	- €	1 502 499,76 €	1 502 499,76 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
66940	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	1 981 394,39 €	1 981 394,39 €	- €	1 981 394,39 €	1 981 394,39 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
66944	"Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"	TOTAIS	- €	609 275,84 €	609 275,84 €	- €	609 275,84 €	609 275,84 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
67536	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS	- €	4 117 604,05 €	4 117 604,05 €	- €	3 833 469,81 €	3 833 469,81 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
67539	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS	- €	4 856 869,45 €	4 856 869,45 €	- €	4 519 653,10 €	4 519 653,10 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
67540	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	TOTAIS	- €	1 582 387,57 €	1 582 387,57 €	- €	1 473 491,10 €	1 473 491,10 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de participação e estrutura de custos aprovada)	38 929 542,90 €	13 468 372,67 €	52 397 915,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO	(operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31.03.2024)	0,00 €	17 774 357,95 €	17 774 357,95 €	0,00 €	16 733 560,49 €	16 733 560,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAIS		38 929 542,90 €	31 242 730,62 €	70 172 273,52 €	0,00 €	16 733 560,49 €	16 733 560,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis		PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)																
					2026			2027			2028			2029			2030				
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
	TOTAIS DEFINIDO	[operações com contrato de comparticipação + componentes preparatórias de operações a contratu­lizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024 e do DL n.º 116/2025, de 27 de outubro]					38 929 542,90 €	14 590 240,58 €	53 519 783,48 €	0,00 €	81 070,45 €	81 070,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	TOTAIS NÃO DEFINIDO	[operações com contratos de comparticipação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024 - COMPONENTES DE EMPREITADA]					0,00 €	16 652 490,04 €	16 652 490,04 €	0,00 €	16 652 490,04 €	16 652 490,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	TOTAIS		12 045 584,00 €	4 192 216,00 €	7 853 368,00 €		38 929 542,90 €	31 242 730,62 €	70 172 273,52 €	0,00 €	16 733 560,49 €	16 733 560,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

NOVAS OPERAÇÕES 1.º DIREITO A DESENVOLVER																		
N.º Fogos	Designação da candidatura apresentada	Componentes		PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)														
				2026			2027			2028			2029			2030		
				Comp participação	Capitais Próprios	Total	Comp participação	Capitais Próprios	Total	Comp participação	Capitais Próprios	Total	Comp participação	Capitais Próprios	Total	Comp participação	Capitais Próprios	Total
2	Construção de 2 fogos no edifício da Associação Columbófila, Pedrouços	TOTAIS		- €	144 536,11 €	144 536,11 €	- €	295 558,70 €	295 558,70 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
15	Construção de 15 fogos no terreno a destacar do prédio da Feira da Maia	TOTAIS		- €	415 799,80 €	415 799,80 €	- €	1 517 220,73 €	1 517 220,73 €	- €	1 171 133,76 €	1 171 133,76 €	- €	- €	- €	- €	- €	
15	Construção de 15 fogos no terreno do Outeiro - 2.ª fase, Cidade da Maia	TOTAIS		- €	415 799,80 €	415 799,80 €	- €	1 517 220,73 €	1 517 220,73 €	- €	1 171 133,76 €	1 171 133,76 €	- €	- €	- €	- €	- €	
18	Construção de 18 fogos / renovação do Bairro da Brisa, Pedrouços	TOTAIS		- €	533 927,30 €	533 927,30 €	- €	1 849 843,70 €	1 849 843,70 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
50	Novas Operações Identificadas Acima	TOTAIS DEFINIDO			363 495,47 €	363 495,47 €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	
		TOTAIS NÃO DEFINIDO			1146 567,54 €	1146 567,54 €		5 179 843,87 €	5 179 843,87 €		2 342 267,52 €	2 342 267,52 €		- €	- €		- €	
300	Construção de 300 fogos novos	TOTAIS DEFINIDO			365 310,00 €	365 310,00 €		669 735,00 €	669 735,00 €		669 735,00 €	669 735,00 €		669 735,00 €	669 735,00 €		121 770,00 €	
		TOTAIS NÃO DEFINIDO						9 900 000,00 €	9 900 000,00 €		18 150 000,00 €	18 150 000,00 €		18 150 000,00 €	18 150 000,00 €		3 300 000,00 €	
350	SUBTOTAL Novas Operações 350 Fogos	TOTAIS (DEFINIDO)		0,00 €	1 510 063,00 €	1 510 063,00 €	0,00 €	15 445 153,87 €	15 445 153,87 €	0,00 €	21 162 002,52 €	21 162 002,52 €	0,00 €	18 819 735,00 €	18 819 735,00 €	0,00 €	3 421 770,00 €	

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de comparticipação + componentes preparatórias de operações a contratu­lizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024 e do DL n.º 116/2025, de 27 de outubro)		38 929 542,90 €	14 953 736,04 €	53 883 278,94 €	0,00 €	446 380,45 €	446 380,45 €	0,00 €	669 735,00 €	669 735,00 €	0,00 €	669 735,00 €	669 735,00 €	0,00 €	121 770,00 €	121 770,00 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO	(operações com contratos de comparticipação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024 - COMPONENTES DE EMPREITADA)		0,00 €	17 799 057,58 €	17 799 057,58 €	0,00 €	31 732 333,91 €	31 732 333,91 €	0,00 €	20 492 267,52 €	20 492 267,52 €	0,00 €	18 150 000,00 €	18 150 000,00 €	0,00 €	3 300 000,00 €	3 300 000,00 €
TOTAIS			38 929 542,90 €	32 752 793,62 €	71 682 336,52 €	0,00 €	32 178 714,36 €	32 178 714,36 €	0,00 €	21 162 002,52 €	21 162 002,52 €	0,00 €	18 819 735,00 €	18 819 735,00 €	0,00 €	3 421 770,00 €	3 421 770,00 €

PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO FINANCEIRA DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO, EM REFERÊNCIA AO EXERCÍCIO DE 2026 – MAPAS TOTAIS

INCLUINDO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
							TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		650 702,06 €	351 822,17 €	1 002 524,22 €
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		7 719 282,96 €	1 979 506,13 €	9 698 642,98 €
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38" OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL - EXECUTADA (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29" OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL - EXECUTADA (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	170 000,00 €	170 000,00 €	- €	06/07/2023	184,50 €	- €	184,50 €
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22 - 1.º Andar Esquerdo Fr., Moreira" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	171 784,00 €	171 784,00 €	- €	04/05/2023	- €	- €	- €
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	75 000,00 €	75 000,00 €	- €	15/12/2022	656 161,75 €	449 802,15 €	1 105 963,90 €
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	145 000,00 €	145 000,00 €	- €	02/10/2023	- €	- €	- €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
							TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
61965	“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, nº 54-A, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia” [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	235 000,00 €	225 332,00 €	9 668,00 €	12/10/2023	- €	- €	- €
62421	“Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		2 323 524,36 €	156 250,01 €	2 479 774,37 €
62561	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	286 000,00 €	- €	286 000,00 €	17/02/2023	3 144 933,24 €	1 594 173,35 €	4 738 765,73 €
62562	“Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		3 177 045,14 €	858 634,07 €	4 035 679,21 €
62565	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, 4475-710 Maia”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	270 000,00 €	270 000,00 €	- €	15/12/2022	3 224 983,85 €	1 641 795,80 €	4 866 779,65 €
62584	“Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		4 358 414,45 €	702 720,88 €	5 061 135,33 €
62589	“Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		1 129 301,96 €	432 077,06 €	1 561 379,03 €
62631	“Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	425 000,00 €	- €	425 000,00 €	21/11/2022	2 468 104,04 €	195 305,41 €	2 663 409,45 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
			TOTAIS (valores com IVA)						
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62664	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	400 000,00 €	400 000,00 €	- €	12/05/2023	6 580 764,86 €	851 374,36 €	7 432 139,22 €
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	212 000,00 €	212 000,00 €	- €	12/05/2023	3 606 824,68 €	1 200 169,81 €	4 806 994,50 €
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	180 000,00 €	- €	28/12/2023	- €	184,50 €	184,50 €
62884	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	258 100,00 €	258 100,00 €	- €	22/12/2022	3 698 940,21 €	1 021 593,22 €	4 720 533,43 €
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	271 500,00 €	271 500,00 €	- €	22/12/2022	744 162,88 €	622 799,95 €	1 366 962,84 €
62892	“Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		4 809 405,38 €	1 343 554,63 €	6 152 960,00 €
62975	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	390 000,00 €	390 000,00 €	- €	09/08/2023	4 574 202,57 €	1 026 228,03 €	5 600 430,61 €
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	600 000,00 €	600 000,00 €	- €	07/07/2023	7 665 920,71 €	1 653 346,42 €	9 315 806,68 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
							TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	450 000,00 €	450 000,00 €	- €	04/08/2023	6 862 179,27 €	1 311 636,33 €	8 173 815,60 €
63245	“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, nº 338, 4º Esquerdo Frente, Águas Santas” [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	188 500,00 €	188 500,00 €	- €	04/03/2024	- €	184,50 €	184,50 €
66943	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos] Imóvel adquirido (em processo de conversão para habitação)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	5 153 200,00 €	- €	5 153 200,00 €	19/09/2025	- €	309 706,00 €	309 706,00 €
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços" Estrutura de custos validada (em processo de contratualização com IHRU)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	214 200,00 €	- €	214 200,00 €	29/12/2023	118 019,00 €	103 703,70 €	221 722,70 €
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, nº 353, 1º Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	185 000,00 €	185 000,00 €	- €	29/02/2024	- €	184,50 €	184,50 €
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, nº 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	222 500,00 €	- €	222 500,00 €	16/05/2024	- €	184,50 €	184,50 €
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, nº 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	187 500,00 €	- €	187 500,00 €	29/04/2024	- €	184,50 €	184,50 €
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	190 000,00 €	- €	190 000,00 €	29/02/2024	- €	184,50 €	184,50 €
66946	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, nº 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	204 000,00 €	- €	204 000,00 €	29/02/2024	- €	- €	- €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
							TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
66948	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	- €	180 000,00 €	29/02/2024	- €	- €	- €
66947	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	202 000,00 €	- €	202 000,00 €	29/04/2024	- €	- €	- €
66942	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas" OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	199 900,00 €	- €	199 900,00 €	16/05/2024	- €	184,50 €	184,50 €
OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS (ACIMA) OPERAÇÕES NÃO CONTRATUALIZADAS (ABAIXO)									
66945	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	3 988 406,25 €	3 988 406,25 €
66939	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	99 400,00 €	- €	99 400,00 €	07/07/2023	- €	2 209 863,62 €	2 209 863,62 €
66941	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	3 412 655,19 €	3 412 655,19 €
66940	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	4 047 433,31 €	4 047 433,31 €
66944	"Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	100 000,00 €	- €	100 000,00 €	29/04/2024	- €	1 218 551,67 €	1 218 551,67 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
							TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
67536	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	8 009 406,79 €	8 009 406,79 €
67539	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	9 450 914,60 €	9 450 914,60 €
67540	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	- €	180 000,00 €	29/04/2024	- €	3 056 878,67 €	3 056 878,67 €

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de participação e estrutura de custos aprovada)					67 513 057,89 €	17 496 677,96 €	85 005 788,45 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO	(operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31.03.2024)					0,00 €	35 395 032,61 €	35 395 032,61 €
TOTAIS		12 045 584,00 €	4 192 216,00 €	7 853 368,00 €		67 513 057,89 €	52 891 710,57 €	120 400 821,06 €

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de participação + componentes preparatórias de operações a contratualizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024 e do DL n.º 116/2025, de 27 de outubro)					67 513 057,89 €	19 586 730,49 €	87 095 840,97 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO	(operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024 - COMPONENTES DE EMPREITADA)					0,00 €	33 304 980,09 €	33 304 980,09 €
TOTAIS		12 045 584,00 €	4 192 216,00 €	7 853 368,00 €		67 513 057,89 €	52 891 710,57 €	120 400 821,06 €

NOVAS OPERAÇÕES 1.º DIREITO A DESENVOLVER

N.º Fogos	Designação da candidatura apresentada	Componentes		PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)		
				TOTAIS (valores com IVA)		
				Comparticipação	Capitais Próprios	Total
2	Construção de 2 fogos no edifício da Associação Columbófila, Pedrouços	TOTAIS		- €	440 094,81 €	440 094,81 €
15	Construção de 15 fogos no terreno a destacar do prédio da Feira da Maia	TOTAIS		- €	3 104 154,29 €	3 104 154,29 €
15	Construção de 15 fogos no terreno do Outeiro - 2.ª fase, Cidade da Maia	TOTAIS		- €	3 104 154,29 €	3 104 154,29 €
18	Construção de 18 fogos / renovação do Bairro da Brisa, Pedrouços	TOTAIS		- €	2 383 771,00 €	2 383 771,00 €
50	Novas Operações Identificadas Acima	TOTAIS DEFINIDO		- €	363 495,47 €	363 495,47 €
		TOTAIS NÃO DEFINIDO		- €	8 668 678,92 €	8 668 678,92 €
300	Construção de 300 fogos novos	TOTAIS DEFINIDO		- €	1 826 550,00 €	1 826 550,00 €
		TOTAIS NÃO DEFINIDO		- €	49 500 000,00 €	49 500 000,00 €
350	SUBTOTAL Novas Operações 350 Fogos	TOTAIS (DEFINIDO)		0,00 €	60 358 724,39 €	60 358 724,39 €

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de participação + componentes preparatórias de operações a contratualizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024 e do DL n.º 116/2025, de 27 de outubro)		67 513 057,89 €	22 086 481,95 €	89 595 592,44 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO	(operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024 - COMPONENTES DE EMPREITADA)		0,00 €	91 473 659,01 €	91 473 659,01 €
TOTAIS			67 513 057,89 €	113 560 140,96 €	181 069 251,45 €

Como é possível inferir da tabela anterior, à data atual, e quanto ao Investimento Definido, isto é, correspondente a operações contratualizadas ou correspondente a processos preparatórios de candidaturas por contratualizar, regista-se uma taxa de capitais próprios municipais efetivos abaixo de 25%, e uma percentagem de participação total a fundo perdido superior a 75%.

Mapas Complementares

EXECUÇÃO FINANCEIRA DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO, EM REFERÊNCIA AO EXERCÍCIO DE 2026 – MAPAS TOTAIS

INVESTIMENTO 1.º DIREITO EXECUTADO DE 1 DE JANEIRO DE 2022 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025 – EXECUÇÃO EFETIVA E PREVISTA

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - INVESTIMENTO 1.º DIREITO EXECUTADO DE 1 DE JANEIRO DE 2022 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025											
							EXECUÇÃO EFETIVA E PREVISTA											
			2022				2023				2024				2025			
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		1 546,28 €	6 940,71 €	8 487,00 €	3 136,50 €	- €	3 136,50 €	640 154,85 €	90 314,67 €	730 469,52 €	5 864,43 €	254 566,78 €	260 431,21 €
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		11 316,00 €	73 277,25 €	84 593,25 €	858 748,97 €	54 227,50 €	912 976,47 €	2 223 708,01 €	503 098,04 €	2 726 806,05 €	3 410 312,22 €	638 529,18 €	4 048 695,30 €
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38" OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL - EXECUTADA (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29" OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL - EXECUTADA (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	170 000,00 €	170 000,00 €	- €	06/07/2023				184,50 €	- €	184,50 €						
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22 - 1.º Andar Esquerdo Fr., Moreira" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	171 784,00 €	171 784,00 €	- €	04/05/2023				- €	- €	- €						
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos Rua de Timor, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	75 000,00 €	75 000,00 €	- €	15/12/2022	- €	430,50 €	430,50 €	10 922,40 €	676,50 €	11 598,90 €	20 024,40 €	11 627,30 €	31 651,70 €	286 751,02 €	9 399,72 €	296 150,74 €
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	145 000,00 €	145 000,00 €	- €	02/10/2023				- €	- €	- €						
61965	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	235 000,00 €	225 332,00 €	9 668,00 €	12/10/2023				- €	- €	- €						
62421	"Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	4 305,00 €	4 305,00 €	- €	1 400,63 €	1 400,63 €	63 587,44 €	- €	63 587,44 €	2 002 316,97 €	11 044,18 €	2 013 361,15 €
62561	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	286 000,00 €	- €	286 000,00 €	17/02/2023	- €	799,50 €	799,50 €	- €	2 398,50 €	2 398,50 €	39 046,41 €	39 217,53 €	77 923,08 €	1 479 183,69 €	58 853,52 €	1 538 037,21 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - INVESTIMENTO 1.º DIREITO EXECUTADO DE 1 DE JANEIRO DE 2022 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025											
							EXECUÇÃO EFETIVA E PREVISTA											
			2022				2023			2024			2025					
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62562	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	15 498,00 €	- €	15 498,00 €	63 321,78 €	10 570,99 €	73 892,77 €	650 290,41 €	562 812,38 €	1 213 102,79 €
62565	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, 4475-710 Maia"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	270 000,00 €	270 000,00 €	- €	15/12/2022	- €	1 537,50 €	1 537,50 €	- €	184,50 €	184,50 €	49 645,53 €	44 134,67 €	93 780,21 €	1 173 818,38 €	38 017,37 €	1 211 835,75 €
62584	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	1 599,00 €	1 599,00 €	19 188,00 €	- €	19 188,00 €	12 792,00 €	74 000,43 €	86 792,43 €	1 419 847,02 €	143 098,00 €	1 562 945,02 €
62589	"Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	799,50 €	799,50 €	16 383,60 €	- €	16 383,60 €	30 036,60 €	12 983,22 €	43 019,82 €	609 676,63 €	18 134,40 €	627 811,02 €
62631	"Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	425 000,00 €	- €	425 000,00 €	21/11/2022	- €	- €	- €	13 109,09 €	553,50 €	13 662,59 €	47 027,71 €	285,19 €	47 312,90 €	858 825,79 €	21 200,00 €	880 025,79 €
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	400 000,00 €	400 000,00 €	- €	12/05/2023	- €	553,50 €	553,50 €	16 162,20 €	799,50 €	16 961,70 €	10 774,80 €	83 013,43 €	93 788,23 €	1 779 993,38 €	179 354,21 €	1 959 347,59 €
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	212 000,00 €	212 000,00 €	- €	12/05/2023	- €	861,00 €	861,00 €	- €	2 767,50 €	2 767,50 €	20 036,39 €	78 261,36 €	98 297,75 €	1 314 765,78 €	171 482,50 €	1 486 248,28 €
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	180 000,00 €	- €	28/12/2023				- €	- €	- €	- €	184,50 €	184,50 €			
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	258 100,00 €	258 100,00 €	- €	22/12/2022	- €	276,75 €	276,75 €	- €	- €	- €	140 464,16 €	- €	140 464,16 €	1 024 434,28 €	49 271,20 €	1 073 705,48 €
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	271 500,00 €	271 500,00 €	- €	22/12/2022	- €	276,75 €	276,75 €	- €	- €	- €	43 161,01 €	21 666,45 €	64 827,46 €	417 978,68 €	23 902,61 €	441 881,28 €
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	922,50 €	922,50 €	27 404,40 €	- €	27 404,40 €	1 367 835,39 €	60 276,89 €	1 428 112,28 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - INVESTIMENTO 1.º DIREITO EXECUTADO DE 1 DE JANEIRO DE 2022 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025											
							EXECUÇÃO EFETIVA E PREVISTA											
			2022				2023			2024			2025					
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	390 000,00 €	390 000,00 €	- €	09/08/2023	- €	- €	- €	15 208,70 €	1 512,90 €	16 721,60 €	6 336,96 €	74 140,86 €	80 477,82 €	1 899 266,69 €	143 000,00 €	2 042 266,69 €
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	600 000,00 €	600 000,00 €	- €	07/07/2023	- €	- €	- €	11 291,15 €	2 152,50 €	13 443,65 €	20 969,29 €	123 185,43 €	144 154,72 €	2 665 437,65 €	256 866,95 €	2 918 844,15 €
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	450 000,00 €	450 000,00 €	- €	04/08/2023	- €	1 783,50 €	1 783,50 €	8 825,25 €	- €	8 825,25 €	16 389,75 €	135 552,84 €	151 942,59 €	1 740 514,48 €	234 190,00 €	1 974 704,48 €
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	188 500,00 €	188 500,00 €	- €	04/03/2024							- €	184,50 €	184,50 €			
66943	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos] Imóvel adquirido (em processo de conversão para habitação)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	5 153 200,00 €	- €	5 153 200,00 €	19/09/2025							- €	246,00 €	246,00 €	- €	- €	- €
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços" Estrutura de custos validada (em processo de contratualização com IHRU)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	214 200,00 €	- €	214 200,00 €	29/12/2023	- €	- €	- €	- €	246,00 €	246,00 €	- €	246,00 €	246,00 €			
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	185 000,00 €	185 000,00 €	- €	29/02/2024				- €	184,50 €	184,50 €	- €	- €	- €			
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	222 500,00 €	- €	222 500,00 €	16/05/2024							- €	184,50 €	184,50 €			
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	187 500,00 €	- €	187 500,00 €	29/04/2024							- €	184,50 €	184,50 €			
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	190 000,00 €	- €	190 000,00 €	29/02/2024							- €	184,50 €	184,50 €			
66946	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Melão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	204 000,00 €	- €	204 000,00 €	29/02/2024							- €	- €	- €			
66948	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	- €	180 000,00 €	29/02/2024							- €	- €	- €			

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - INVESTIMENTO 1.º DIREITO EXECUTADO DE 1 DE JANEIRO DE 2022 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025											
							EXECUÇÃO EFETIVA E PREVISTA											
			2022				2023				2024				2025			
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
66947	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia" [só aquisição] OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	202 000,00 €	- €	202 000,00 €	29/04/2024							- €	- €	- €			
66942	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas" OPERAÇÃO EXECUTADA Habitação Atribuída	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	199 900,00 €	- €	199 900,00 €	16/05/2024							- €	184,50 €	184,50 €			
OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS (ACIMA) OPERAÇÕES NÃO CONTRATUALIZADAS (ABAIXO)																		
66945	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	56 785,73 €	56 785,73 €	- €	122 829,88 €	122 829,88 €
66939	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	99 400,00 €	- €	99 400,00 €	07/07/2023	- €	- €	- €	- €	25 363,61 €	25 363,61 €	- €	105 807,65 €	105 807,65 €	- €	126 971,94 €	126 971,94 €
66941	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	799,50 €	799,50 €	- €	57 505,55 €	57 505,55 €	- €	171 758,31 €	171 758,31 €
66940	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	45 305,07 €	45 305,07 €	- €	39 339,46 €	39 339,46 €
66944	"Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	100 000,00 €	- €	100 000,00 €	29/04/2024	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
67536	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	12 300,00 €	12 300,00 €	- €	46 032,93 €	46 032,93 €	- €	- €	- €
67539	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €	11 685,00 €	11 685,00 €	- €	46 783,05 €	46 783,05 €	- €	15 924,00 €	15 924,00 €
67540	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	- €	180 000,00 €	29/04/2024	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 000,00 €	1 000,00 €

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de participação e estrutura de custos aprovada)					12 862,28 €	93 440,46 €	106 302,75 €	988 658,37 €	67 842,03 €	1 056 500,40 €	3 474 881,48 €	1 302 728,90 €	4 777 269,52 €	24 107 112,86 €	2 873 999,89 €	26 977 506,21 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO	(operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31.03.2024)				33,8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50 332,61 €	50 332,61 €	0,00 €	358 957,97 €	358 957,97 €	0,00 €	477 823,59 €	477 823,59 €
TOTAIS		12 045 584,00 €	4 192 216,00 €	7 853 368,00 €		12 862,28 €	93 440,46 €	106 302,75 €	988 658,37 €	118 174,64 €	1 106 833,00 €	3 474 881,48 €	1 661 686,88 €	5 136 227,50 €	24 107 112,86 €	3 351 823,48 €	27 455 329,80 €

N.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - INVESTIMENTO 1.º DIREITO EXECUTADO DE 1 DE JANEIRO DE 2022 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025											
							2022			2023			2024			2025		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
	TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de comparticipação + componentes preparatórias de operações a contratu­lizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024 e do DL n.º 116/2025, de 27 de outubro)					12 862,28 €	93 440,46 €	106 302,75 €	988 658,37 €	118 174,64 €	1 106 833,00 €	3 474 881,48 €	1 661 686,88 €	5 136 227,50 €	24 107 112,86 €	3 351 823,48 €	27 455 329,80 €
	TOTAIS		12 045 584,00 €	4 192 216,00 €	7 853 368,00 €		12 862,28 €	93 440,46 €	106 302,75 €	988 658,37 €	118 174,64 €	1 106 833,00 €	3 474 881,48 €	1 661 686,88 €	5 136 227,50 €	24 107 112,86 €	3 351 823,48 €	27 455 329,80 €

NOVAS OPERAÇÕES 1.º DIREITO A DESENVOLVER

N.º Fogos	Designação da candidatura apresentada	Componentes		PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2026 - PROGRAMAÇÃO DE INVESTIMENTO 1.º DIREITO											
				PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2030 (valores com IVA)											
				2022			2023			2024			2025 - Real c/IVA		
				Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
2	Construção de 2 fogos no edifício da Associação Columbófila, Pedrouços														
		TOTAIS													
15	Construção de 15 fogos no terreno a destacar do prédio da Feira da Maia														
		TOTAIS													
15	Construção de 15 fogos no terreno do Outeiro - 2.ª fase, Cidade da Maia														
		TOTAIS													
18	Construção de 18 fogos / renovação do Bairro da Brisa, Pedrouços														
		TOTAIS													
50	Novas Operações Identificadas Acima	TOTAIS DEFINIDO													
		TOTAIS NÃO DEFINIDO													
300	Construção de 300 fogos novos	TOTAIS DEFINIDO													
		TOTAIS NÃO DEFINIDO													
350	SUBTOTAL Novas Operações 350 Fogos	TOTAIS (DEFINIDO)													

TOTAIS DEFINIDO	(operações com contrato de comparticipação + componentes preparatórias de operações a contratu­lizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024 e do DL n.º 116/2025, de 27 de outubro)		12 862,28 €	93 440,46 €	106 302,75 €	988 658,37 €	118 174,64 €	1 106 833,00 €	3 474 881,48 €	1 661 686,88 €	5 136 227,50 €	24 107 112,86 €	3 351 823,48 €	27 455 329,80 €
TOTAIS			12 862,28 €	93 440,46 €	106 302,75 €	988 658,37 €	118 174,64 €	1 106 833,00 €	3 474 881,48 €	1 661 686,88 €	5 136 227,50 €	24 107 112,86 €	3 351 823,48 €	27 455 329,80 €

2.2.1.2. Ponto de Situação da Implementação do 1.º Direito

De seguida, apresenta-se um resumo do estado de implementação do Programa 1.º Direito, considerando a descrição sintéticas dos seguintes pontos:

Empreitadas concluídas

Em 2025, foram finalizadas obras de reabilitação de 16 fogos, no Bairro do Sobreiro – Blocos 41 e 42.



Blocos 41 e 42, Empreendimento do Sobreiro, novembro 2025

Na empreitada de reabilitação dos **Blocos 41 e 42 do Sobreiro**, foram executados os seguintes trabalhos:

- _ As fachadas foram reabilitadas, com impermeabilização e aplicação de sistema de fachada ventilada com isolamento térmico e painéis de cimento reforçado;
- _ As caixilharias existentes foram substituídas por novas caixilharias, com corte térmico, e dotadas de vidro duplo de baixa emissividade;

- _ A cobertura foi renovada, tendo compreendido diversos trabalhos, a saber: remoção das placas de cimento-amianto, consolidação da estrutura de suporte e aplicação de novo revestimento com placas onduladas compostas por cimento Portland e fibras de reforço em PVA, isentas de amianto;
- _ As zonas comuns foram reabilitadas, incluindo pintura das superfícies das caixas de escadas;
- _ A imagem geral dos edifícios foi requalificada, sendo melhoradas as condições de habitabilidade;
- _ Os edifícios foram equipados com um ascensor por entrada;
- _ O interior das frações, nomeadamente as cozinhas e instalações sanitárias, foi renovado, bem como a instalação de abastecimento de água;
- _ Foram ainda instaladas bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de águas.

Empreitadas em curso

As empreitadas de reabilitação dos **Blocos 43 a 47 do Sobreiro** preveem, à semelhança dos trabalhos executados nos Blocos 41 e 42:

- _ Reabilitação e impermeabilização das fachadas e aplicação de sistema de fachada ventilada com isolamento térmico e painéis de cimento reforçado;
- _ Instalação de novas caixilharias, com corte térmico e dotadas de vidro duplo de baixa emissividade;
- _ Renovação da cobertura, compreendendo diversos trabalhos, a saber: remoção das placas de cimento-amianto, consolidação da estrutura de suporte e aplicação de novo revestimento com placas onduladas compostas por cimento Portland e fibras de reforço em PVA, isentas de amianto;
- _ Reabilitação das zonas comuns, incluindo pintura das superfícies das caixas de escadas;
- _ Requalificação geral da imagem dos edifícios e melhoria das condições de habitabilidade;
- _ Dotação de um ascensor para cada entrada, consistindo na construção de caixa do ascensor em betão armado e respetiva instalação mecânica e elétrica, incluindo a ligação do elevador aos diversos pisos por vazamento parcial da fachada principal de cada bloco, assim como a desanexação de um quarto da habitação de tipologia T4, que será anexado às áreas comuns, mais concretamente na conversão desta área para patamar de acesso ao elevador.

De salientar que, também nestes blocos, as obras contemplam a renovação de infraestruturas e sistemas ativos de eficiência energética, tais como a instalação de bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de abastecimento de água.



Blocos 41 e 42, Empreendimento do Sobreiro, outubro 2025

Continuaram os trabalhos de construção do edifício **“Sobreiro 58”**, prevendo-se a sua conclusão no final do primeiro trimestre de 2026, cumprindo-se o estabelecido no programa de financiamento 1.º Direito, bem como as metas do PRR. Este será o primeiro edifício de habitação social a custos controlados, energeticamente eficiente, do Município da Maia.

Trata-se de um projeto que pretendeu, desde a sua conceção, suprir carências habitacionais, não só numa perspetiva de eliminação dos problemas de habitação “indigna” mais recorrentes, de insalubridade ou de degradação construtiva, mas também, e em particular, dar resposta a questões de desadequação física e espacial do edificado, ao nível da acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida e da habitabilidade por uma população desfavorecida e muito envelhecida. A conclusão desta operação contribuirá, de forma positiva e integrada, não só para a reabilitação urbana do Centro da Maia, mas também para a regeneração do próprio Empreendimento do Sobreiro.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Edifício “Sobreiro 58”, Empreendimento do Sobreiro, novembro 2025

Na **Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 42 fogos, inseridos em três edifícios da habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno. Esta operação considera ainda o reperfilamento dos arruamentos municipais que constituem a frente urbana da parcela em questão, no sentido de requalificar o espaço público envolvente, dotando-o de passeio público e zonas de estacionamento.

Atualmente, o estado de avanço da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural. A estrutura integral de um dos edifícios encontra-se finalizada, estando nos outros dois em curso os trabalhos de execução da superestrutura, correspondentes à betonagem da penúltima laje. Adicionalmente, estima-se que até ao final do presente ano se iniciem os trabalhos de execução dos panos de alvenaria.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional



Operação na Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas, novembro 2025

Na **Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 19 fogos, inseridos num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e sete pisos acima da cota do terreno.

Atualmente, o ponto de situação da obra demonstra um avanço substancial na execução da fase estrutural. A componente estrutural crítica correspondente ao pórtico sobre o arruamento encontra-se integralmente concluída, estando em curso os trabalhos de betonagem da laje do terceiro piso. Estima-se que a fase estrutural fique totalmente concluída até ao final de janeiro, prevendo-se, contudo, o início antecipado dos trabalhos de execução das alvenarias nos pisos inferiores antes da conclusão desta fase, para encurtar, dentro do possível, os prazos de execução.

Na **Rua do Outeiro, Cidade da Maia**, continuam os trabalhos de construção de 29 fogos, inseridos em dois edifícios compostos por um piso em cave e três pisos acima do terreno.

Atualmente, o ponto de situação da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural. Num dos edifícios, encontra-se em curso a betonagem da laje de cobertura, enquanto no outro estão a ser desenvolvidos os trabalhos referentes à execução da penúltima laje da superestrutura. Estima-se que a conclusão integral da estrutura ocorra até ao final do ano para ambos os edifícios, prevendo-se, entretanto, o início dos trabalhos de execução dos panos de alvenaria.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional



Operação na Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas, novembro 2025



Operação no Lugar do Outeiro, Cidade da Maia, novembro 2025

Na **Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura**, continuam os trabalhos de construção de 24 fogos, inseridos num edifício de habitação multifamiliar, composto por quatro pisos. Está ainda prevista uma fração de uso comercial localizada no piso térreo do edifício.

Atualmente, encontram-se concluídas as fundações em microestacas no terreno. A visita recentemente realizada à unidade de fabrico dos elementos estruturais permitiu verificar que a maioria dos elementos pré-fabricados que irão compor a superestrutura já se encontra produzida. Prevê-se, assim, o início iminente da montagem em obra, com conclusão da superestrutura prevista ainda no decorrer do ano em curso.

Adicionalmente, os painéis de fachada, igualmente produzidos em fábrica, deverão ser instalados de forma sequencial à execução da superestrutura, de acordo com a cronologia construtiva estabelecida, prevendo-se que a execução completa de todo o conjunto estrutural e da envolvente exterior seja concluída até ao final do ano.



Operação na Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira, novembro 2025

Na **Rua Monte das Cruzes, Milheirós**, continuam os trabalhos de construção de 26 fogos, inseridos num edifício de habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno.

Atualmente, o estado de avanço da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural. Presentemente, decorrem os trabalhos de betonagem da laje de transição entre o segundo



e o terceiro piso, estando por concretizar os pilares do terceiro piso, bem como as vigas e a laje de cobertura. Estima-se que a conclusão destes elementos estruturais ocorra até ao final do ano em curso.

Prevê-se que, no início do próximo ano, sejam iniciadas as restantes especialidades, com prioridade para a execução das alvenarias, seguindo a sequência construtiva estabelecida para garantir a coordenação entre estrutura e elementos não estruturais.



Operação na Rua Monte das Cruzes, Milheirós, dezembro 2025

Na **Travessa do Pisão, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 32 fogos, inseridos num edifício de habitação multifamiliar, composto por seis novos blocos. Esta operação considera ainda o reperfilamento dos arruamentos públicos adjacentes e a execução de passeio público arborizado e baias de estacionamento, bem como a instalação de uma área para atividades desportivas.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

Atualmente, o estado de avanço da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural. A estrutura integral de cinco dos sete edifícios que compõem o empreendimento encontra-se já concluída, permanecendo apenas por executar a cobertura do edifício destinado aos arrumos de cada habitação e parte da estrutura de um bloco composto por seis frações TI.

Nos três edifícios situados sobre a garagem, os trabalhos de execução das alvenarias encontram-se praticamente concluídos, estando pendentes apenas os remates junto aos vãos. Prevê-se que a fase estrutural de todos os edifícios seja integralmente concluída até ao final do ano, sendo esperado que, paralelamente, parte dos restantes blocos apresente as alvenarias já executadas, seguindo a sequência construtiva estabelecida.

Adicionalmente, estima-se que, até ao final do ano seja realizada a montagem de andaimes em cerca de metade dos edifícios, permitindo o início dos trabalhos de revestimento das fachadas. Prevê-se, igualmente, o arranque das instalações prediais de pichelaria e de eletricidade nos edifícios que se encontram em fase mais avançada, respeitando o planeamento integrado das especialidades para garantir a compatibilização com a estrutura e os elementos não estruturais.



Operação na Travessa do Pisão, Águas Santas, novembro 2025

Na **Rua Central de Ardegães e na Rua das Arregadas, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 54 fogos, inseridos em cinco lotes de terreno, destinados à construção de cinco edifícios de habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno. Esta operação considera ainda a construção de um estabelecimento de comércio / serviços / equipamento social.

Atualmente, o estado de avanço da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural em três dos cinco blocos de habitação que integram a operação de loteamento. Nestes edifícios, construídos em estrutura pré-fabricada, permanecem maioritariamente por instalar os elementos correspondentes às varandas. Paralelamente, encontram-se em produção, na unidade fabril, os painéis de fachada, cuja instalação em obra se prevê que se inicie em curto prazo, em conformidade com a sequência construtiva planeada.

Relativamente aos dois blocos restantes, a execução da superestrutura encontra-se condicionada pela presença de uma linha de média tensão que atravessa o terreno, interferindo com a implantação destes edifícios. Apesar de os trabalhos de construção civil necessários ao enterramento da linha já terem sido concluídos, a E-Redes realizará as diligências formais para proceder ao desvio da linha de média tensão, estimando-se para breve, para estes dois blocos, a retoma dos trabalhos de execução da superestrutura.

Importa referir que já se encontram em obra elementos pré-fabricados destinados a estes blocos, os quais irão permitir que, mal a linha de média tensão seja desviada, seja possível iniciar imediatamente os trabalhos de execução da superestrutura dos lotes 2 e 4, seguindo o planeamento de montagem sequencial previamente definido.



Operação na Rua Central de Ardegães, Águas Santas, novembro 2025

Na **Rua da Prosela, Vila Nova da Telha**, continuam os trabalhos de construção de 48 fogos, num loteamento municipal constituído por dois lotes de terreno, destinados à construção de três edifícios de habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno. Esta operação considera ainda a um estabelecimento de comércio / serviços / equipamento social e ainda um espaço para atividades de recreio e outro para atividade de prática desportiva.

Atualmente, o ponto de situação da obra evidencia um progresso consistente na execução da fase estrutural. Dois dos edifícios já têm executados todos os elementos correspondentes à estrutura *in situ*, encontrando-se em curso a montagem dos elementos pré-fabricados. No terceiro edifício, encontram-se em execução os trabalhos da estrutura *in situ* relativos aos muros da cave.



Operação na Rua da Prosela, Vila Nova da Telha, novembro 2025

Na **Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia**, continuam os trabalhos de construção de 24 fogos, inseridos num edifício composto por quatro pisos acima da cota do terreno.

Atualmente, o ponto de situação da obra evidencia um avanço substancial na execução da fase estrutural. Decorrem os trabalhos de execução da laje de transição entre o primeiro e o segundo pisos, prevendo-se que a fase estrutural seja integralmente concluída no início de fevereiro do próximo ano.

Prevê-se, entretanto, o início antecipado da execução das alvenarias antes da conclusão da superestrutura, de forma a otimizar a sequência construtiva e reduzir, dentro do possível, os prazos globais de execução. Esta abordagem permitirá que a interface entre estrutura e elementos não estruturais seja gerida de forma coordenada, assegurando a compatibilização entre betonagem, cura das lajes e execução das alvenarias, acelerando o processo construtivo.



Operação na Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, novembro 2025

Na **Rua de Alvura, Milheirós**, continuam os trabalhos de construção de 22 fogos, inseridos num edifício composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno. A operação contempla ainda a abertura de um novo arruamento público, com zonas de passeio e estacionamento.

Atualmente, o ponto de situação da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural. Neste momento, decorrem os trabalhos de execução da laje de transição entre o segundo e o terceiro pisos, estando prevista a conclusão integral da fase estrutural em meados de janeiro do próximo ano.

Prevê-se, entretanto, o início antecipado da execução das alvenarias, antes da conclusão da superestrutura, de forma a otimizar a sequência construtiva e reduzir, dentro do possível, os prazos globais de execução. Esta abordagem permitirá que a interface entre estrutura e elementos não estruturais seja gerida de forma coordenada, assegurando a compatibilização entre betonagem, cura das lajes e execução das alvenarias, em conformidade com o planeamento estabelecido.



Operação na Rua de Alvura, Milheirós, novembro 2025

Nas imediações da **Rua do Seixido e Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, no Lugar da Arroteia**, continuam os trabalhos de construção de 30 fogos, inseridos num edifício composto por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno. Atualmente, o ponto de situação da obra evidencia um progresso consistente na execução da fase estrutural. Neste momento, decorrem os últimos trabalhos de execução das fundações, cuja conclusão está prevista até ao final do mês de dezembro.



Operação no Lugar da Arroteia, Pedrouços, novembro 2025

Na **Rua do Regado, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 6 fogos, inseridos num edifício de habitação multifamiliar, composto por três pisos acima da cota do terreno.

Atualmente, a fase estrutural do edifício encontra-se integralmente concluída, assim como a execução das alvenarias que constituem o envelope construtivo.

Prevê-se, num curto prazo, o início das restantes especialidades, designadamente das instalações de pichelaria e de eletricidade.



Operação na Rua do Regado, Sangemil, Águas Santas, novembro 2025

Na proximidade da operação anterior, na **Rua de Timor, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 5 frações habitacionais, inseridas num conjunto habitacional de pequenas habitações, organizadas e propriedade horizontal.

Atualmente, o ponto de situação da obra evidencia que a fase estrutural se encontra quase concluída, permanecendo por concretizar apenas uma das lajes de cobertura.

Prevê-se, num curto prazo, o início dos trabalhos de execução das alvenarias, assim como a entrada em obra das especialidades de pichelaria e de eletricidade, de forma coordenada com o planeamento construtivo estabelecido.



Operação na Rua de Timor, Sangemil, Águas Santas, novembro 2025

Por fim, na **Rua Alvarim Vieira, Águas Santas**, continuam os trabalhos de construção de 24 fogos (Lote 1), inseridos num edifício de habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, bem como os trabalhos de reabilitação de 6 fogos (Lote 2), inseridos num edifício preexistente e a ampliar, com dois pisos acima da cota do terreno. Ambas as operações estão enquadradas numa operação urbanística de loteamento com obras de urbanização de iniciativa municipal.

_ Construção de 24 frações – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Lote 1:

A estrutura está concluída e as alvenarias exteriores praticamente finalizadas, encontrando-se em curso as compartimentações interiores. As especialidades de pichelaria e eletricidade iniciar-se-ão em breve.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Operação correspondente ao Lote 1 da Rua Alvarim Vieira, Águas Santas, novembro 2025

_ Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Lote 2

A estrutura está praticamente concluída, faltando apenas executar a laje de cobertura. As alvenarias e especialidades deverão iniciar-se ainda durante o presente ano.



Operação correspondente ao Lote 2 da Rua Alvarim Vieira, Águas Santas, novembro 2025



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

Aquisição de fogos

A Câmara Municipal da Maia adquiriu um edifício habitacional novo, com 46 fogos, de tipologias T0 e T1, no Castelo da Maia, operação que mereceu aprovação por parte do IHRU e que ficou contratualizada em 16 de junho de 2025.

Tal como referido previamente, está em curso o processo de conversão das frações preexistentes de alojamentos turísticos em habitação pública, incluindo atualização da propriedade horizontal. Prevê-se que a atribuição dos fogos possa concretizar-se até ao final do 1.º trimestre de 2026, estando a Espaço Municipal, para o efeito, a ultimar a elaboração de um Programa de Concurso de Renda Reduzida, considerando a atual estratégia de diversificação de atribuição de habitações em arrendamento – uma parte dos fogos será atribuída em Renda Apoiada e a outra na modalidade de Renda Reduzida, garantindo uma resposta social mais abrangente e equilibrada.

Empreitadas a iniciar

A Câmara Municipal da Maia adquiriu ainda uma habitação unifamiliar, em Pedrouços, a reabilitar, com dois fogos: um de tipologia T2, no R/C, e um T3, no 1.º andar. De acordo com informações prestadas pelo IHRU, prevê-se que esta operação possa ser contratualizada nas próximas semanas.

O projeto de execução para a reabilitação destes dois fogos encontra-se concluído e prevê-se lançar o concurso para a contratação da empreitada de reabilitação ainda no final de 2025 ou nos primeiros dias de 2026, prevendo-se, igualmente, a conclusão das obras no decurso do ano de 2026, disponibilizando assim os dois fogos para atribuição a novos agregados ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Tal como referido previamente, das operações submetidas ao IHRU até 31 de março de 2024, faltam ainda contratualizar 9 operações com o IHRU. De forma geral, nas situações pendentes os projetos de execução encontram-se elaborados ou existem também estudos prévios concluídos e adequados ao lançamento de empreitadas de conceção-construção.

É previsível que a contratualização destas empreitadas possa ser feita ainda no 1.º semestre de 2026 – se tal suceder, admite-se a possibilidade de início de algumas das empreitadas ainda até ao final de 2026 e outras em 2027, prevendo-se a respetiva conclusão até ao final de 2027 ou no decurso do ano de 2028.

Em 2026 e 2027, a Espaço Municipal conta ainda poder preparar e submeter novas candidaturas ao IHRU no âmbito do Programa 1.º Direito, ainda que com níveis de comparticipação a fundo perdido inferiores, correspondentes à construção de cerca de 350 novas habitações, remetendo-se para a verificação dos mapas de programação financeira apresentados previamente.

2.2.2. Intervenções no Património Habitacional

No âmbito de contrato(s) de mandato específico(s) no âmbito da gestão do património habitacional, prevê-se a execução de **três empreitadas de reabilitação** correspondentes aos empreendimentos municipais da Bajouca e Monte Penedo no horizonte plurianual de 2026 a 2030.

Intervenções no âmbito habitacional *	2026	2027	2028	2029	2030
Empreendimento da Bajouca – reabilitação de equipamento para adaptação a sala polivalente / sala de condomínio		148 400,00 €			
Empreendimento de Monte Penedo – reabilitação das instalações afetas à instituição “Criança Diferente”	120 000,00 €				
Empreendimento de Monte Penedo – adaptação e reabilitação de equipamento para afetação a habitação urgente e temporária (BNAUT) – projeto de execução e empreitada	24 600,00 €	410 665,20 €			
TOTAIS - contratos de mandato específicos	144 600,00 €	559 065,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	703 665,20 €				

**(valores com IVA à taxa de 6%)*

Quanto a empreitadas de reabilitação enquadráveis nas atividades de conservação, manutenção e requalificação do património habitacional, e para além das atividades correntes, em referência aos Exercícios de 2026 e seguintes, destacam-se as seguintes intervenções de maior relevância, enquadráveis em Contrato-programa de Apoio à Exploração, nos termos do mapa infra.

Intervenções no âmbito habitacional *	2026	2027	2028	2029	2030
Fogos devolutos - Habitação Própria	95 400,00 €	98 262,00 €	101 209,86 €	124 488,13 €	180 000,00 €
Fogos devolutos - Habitação Não Própria	151 400,00 €	205 942,00 €	212 120,26 €	450 000,00 €	650 000,00 €
Intervenções em Habitação Própria					
Empreendimentos do Sobreiro e Maia I e II – trabalhos limpeza de caleiras e fachadas (incluindo autogrua c/ motorista) - plano de manutenção	60 000,00 €	31 800,00 €	32 754,00 €	33 736,62 €	34 748,72 €
Empreendimentos do Sobreiro e Maia I e II – outros trabalhos de conservação e manutenção corrente - plano de manutenção	4 000,00 €	4 120,00 €	4 243,60 €	4 370,91 €	4 502,04 €
Empreendimentos Maia I e II – reabilitação de volumes no logradouro a afetar a sala de condomínio / sala polivalente e espaço para RSU e requalificação dos espaços exteriores	63 600,00 €	241 680,00 €			
Empreendimento do Sobreiro – reabilitação das habitações parcialmente em cave dos blocos 11, 12 e 13 (desenvolvimento da empreitada iniciada em 2025)			63 600,00 €		
Empreendimento do Sobreiro – recuperação e conservação das Zonas Comuns Habitacionais de Acessos Horizontais e Verticais das Torres 1, 2, 3 e 4	561 813,13 €				

**(valores com IVA à taxa de 6%)*



Intervenções no âmbito habitacional *	2026	2027	2028	2029	2030
Habituação Não Própria					
Empreendimento de 5 de Outubro – trabalhos de conservação e manutenção diversos	24 600,00 €				
Empreendimento da Aldeia – substituição das janelas da fachada principal e tratamento dos postigos	38 160,00 €	89 040,00 €			
Empreendimento de Alves Redol – reparações em claraboias		1 500,00 €			
Empreendimento das Arregadas - reparações diversas (fachadas e outros pontos)		9 000,00 €			
Empreendimento das Cardosas – reparação do pavimento exterior de acesso às garagens		17 510,00 €			
Empreendimentos Diversos - reparações em coberturas de diversos empreendimentos para retificação de embocaduras, incluindo meios elevatórios	6 000,00 €	6 180,00 €	6 365,40 €	6 556,36 €	6 753,05 €
Empreendimento da Fábrica – adaptação de espaço ocupado pelo projeto "Maia Melhor" para sala de condomínio / sala polivalente (1.ª fase) e melhoria de acessos ao jardim a partir do logradouro entre os blocos de maiores dimensões (2.ª fase)	8 480,00 €	8 480,00 €			
Empreendimento da Fábrica – reabilitação geral das coberturas, fachadas posteriores e laterais do empreendimento		164 300,00 €			
Empreendimento de Folgosa – reabilitação de terraços sobre as garagens	95 400,00 €				
Empreendimento de Folgosa – reabilitação de fachadas em "tijolo face à vista" ainda não intervencionadas			227 529,00 €		
Empreendimento de Gil Eanes - reparações em chaminés, coberturas e avançado	10 600,00 €				
Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia (Gaveto) – reparações pontuais de cobertura e substituição de embocaduras	3 710,00 €				
Empreendimento de Gondim II – volume para estacionamento de motociclos no espaço de logradouro exterior – projeto de execução (2026) e empreitada (2027)	8 610,00 €	84 800,00 €			
Empreendimento de Gondim III – reparação de fachadas em "tijolo face à vista" (TFV) e coberturas	106 000,00 €				
Empreendimento de Gondim III – limpeza e melhoramento de terreno envolvente ao edificado			31 800,00 €		
Empreendimento de Monte Penedo – reabilitação da envolvente exterior e fachadas em "tijolo face à vista" / TFV (2025_CP10)	286 200,00 €				
Empreendimento do Outeiro – reabilitação da cobertura	38 160,00 €				
Empreendimento de Ponte das Cabras / Pátio de Almorode – substituição e reabilitação de janelas do alçado principal, vedação de postigos posteriores e trabalhos de conservação diversos		146 280,00 €	146 280,00 €		
Empreendimento de Souto de Cima – conclusão da obra de reabilitação do equipamento polidesportivo de apoio ao conjunto habitacional (2025_CPr28)	53 000,00 €				
Empreendimento de Souto de Cima – estabilização de fachadas em "tijolo face à vista" (TFV)	75 000,00 €	50 000,00 €			
Empreendimento de Teibas II – substituição de apainelados em vãos	19 080,00 €				
Empreendimento do Xisto - reparações pontuais de fachada revestida em pedra e rufos	6 000,00 €				
TOTAIS	1 715 213,13 €	1 158 894,00 €	825 902,12 €	619 152,02 €	876 003,81 €
	5 195 165,07 €				

*(valores com IVA à taxa de 6%)



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
 TEL: (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
 * chamada para a rede fixa nacional

Ainda nesta área, e em função das necessidades estimadas, promover-se-ão outros **trabalhos de conservação e manutenção do património**, com estimativas de despesa integradas nas rubricas globais do presente Plano de Atividades e Orçamento do Exercício de 2026, englobando prestações de serviços com vista à contratação de seguros multirriscos, operações de limpeza e higiene, trabalhos e materiais necessários à manutenção corretiva e preventiva, bem como serviços de assistência técnica e contratação de brigadas externas, com vista a responder de forma o mais imediata possível às solicitações urgentes.

Paralelamente, prevê-se a execução de trabalhos orientados para a melhoria das condições de acessibilidade das habitações, designadamente através da substituição de banheiras por bases de duche e da instalação de equipamentos de apoio, como cadeiras ou plataformas elevatórias.

2.2.3. Intervenções no Património Não Habitacional

No âmbito da gestão de património Não Habitacional, a Unidade GPPR está diretamente envolvida e articulada com a Unidade GTNH na prossecução de várias intervenções, identificadas e programadas de seguida.

No âmbito de contratos de mandato específicos, a celebrar com o Município da Maia, destacamos as intervenções inscritas no mapa infra, correspondentes a processos de melhoria e reabilitação do Parque Central da Maia:

Contratos de Mandato específicos

Intervenções no âmbito não habitacional *	2026	2027	2028	2029	2030
Parque Central da Maia – projeto e empreitada de reabilitação e melhoria de acessos (passadiço, rampa e escada de articulação entre a praça e o setor norte ajardinado, renovação do parque infantil e melhoria de acessos mecânicos ao equipamento de restaurante)	67 650,00 €	596 550,00 €			
Parque Central da Maia – projeto e empreitada de reabilitação geral da praça (renovação de telas de impermeabilização, obras de repavimentação geral e trabalhos diversos de reabilitação do Parque Central)			590 400,00 €	590 400,00 €	250 000,00 €
TOTAIS	67 650,00 €	596 550,00 €	590 400,00 €	590 400,00 €	250 000,00 €
	2 095 000,00 €				

As intervenções no Parque Central decorrem de articulações prévias com o Município da Maia. As mesmas poderão ser eventualmente reprogramadas para exercícios futuros, em função da estratégia definida pelo acionista. Contudo, a Espaço Municipal, no âmbito da sua missão, desenvolveu e está a promover o robustecimento de uma estratégia de renovação de todo o complexo, no sentido de garantir a sua potenciação e dinamização, mormente no âmbito da Unidade GTNH.

Para além das intervenções correspondentes a contratos de mandato específicos, define-se, de seguida, a programação de outras ações importantíssimas no âmbito da gestão de património não habitacional, a levar a cabo com capitais próprios ou com recurso a outras fontes de financiamento a definir:

Capitais Próprios / outras fontes de financiamento - Investimento

Intervenções no âmbito não habitacional *	2026	2027	2028	2029	2030
Empreendimento do Sobreiro – reabilitação e renovação do piso térreo / Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Sobreiro (espaços não habitacionais) - conceção / projeto (2026) e empreitada (2027-2028)	91 635,00 €	636 000,00 €	1 315 000,00 €		
TECMAIA Parque - reabilitação de fachadas do Edifício Tecmaia (continuação da empreitada iniciada em 2025)	713 400,00 €				
TECMAIA Parque - posto de seccionamento do Edifício Tecmaia, instalado em 2025 (autonomização elétrica dos lotes, no âmbito do Acordo de Proprietários)	6 507,12 €	3 253,56 €			
TECMAIA Parque - reabilitação / renovação dos espaços desportivos exteriores (afetação a novos / outros usos) - projeto (1.ª fase) / empreitada (2.ª fase)	10 000,00 €	100 000,00 €			
TECMAIA Parque - reabilitação / renovação dos espaços afetos a Ginásio do Edifício Tecmaia (afetação a novos / outros usos) - projeto (1.ª fase) / empreitada (2.ª fase)	30 000,00 €	300 000,00 €			
TOTAIS	851 542,12 €	1 039 253,56 €	1 315 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	3 205 795,68 €				

2.3. Unidade de Gestão Tecmaia e Património Não Habitacional (GTNH)

O Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH) veio a assumir um papel cada vez mais relevante no âmbito da atividade da Espaço Municipal, ao nível da administração, valorização e dinamização dos espaços municipais sob gestão, comerciais e/ou, em geral, não habitacionais, tendo sido convertido numa Unidade orgânica autónoma, compatível com a evolução que se perspetiva nesta área, para os próximos anos.

Neste contexto, apresentamos os principais objetivos estratégicos a prosseguir, descrevendo os eixos de atuação prioritários em alinhamento com a missão institucional da Espaço Municipal.

2.3.1. TECMAIA Parque

Para 2026, encontram-se previstos diversos investimentos e intervenções de carácter estratégico no TECMAIA Parque, orientados para a sua modernização e reforço, enquanto polo empresarial inovador, nomeadamente:

- Melhoria da iluminação exterior do Parque, com vista a aumentar a segurança e o conforto dos utilizadores;

- Requalificação das zonas verdes, com criação de áreas *lounge* e instalação de mobiliário urbano em localizações estratégicas, de forma a melhorar a experiência dos utilizadores e promover a convivência da Comunidade nas zonas comuns do Parque. Este investimento representa um valor estimado de €79.677,17, IVA incluído;
- Obras de reabilitação geral da envolvente exterior do Edifício TECMAIA, com duração estimada de sete meses e investimento global de €713.400,00, IVA incluído. As intervenções visam resolver as patologias existentes, dando continuidade ao processo de reabilitação iniciado em 2024, compreendendo o tratamento da cobertura ajardinada, novas impermeabilizações e resolução de infiltrações, a reabilitação generalizada das fachadas com revestimento ETICS e reparação pontual de panos de granito, a intervenção nas juntas de dilatação verticais, a reparação dos vãos envidraçados e opacos, bem como outros trabalhos complementares necessários à conservação do edifício;
- Locação operacional para fornecimento, instalação e manutenção de um sistema de produção de energia fotovoltaica e acessórios de interligação à rede elétrica, em regime de autoconsumo com injeção na rede, através de Unidades de Produção em autoconsumo (UPAC). O contrato terá a duração de 12 anos e 4 meses, com valor estimado de €128.640,00. A Espaço Municipal, enquanto entidade gestora do Parque de Ciência e Tecnologia da Maia, assume com esta intervenção um papel proativo na adoção de fontes de energia renovável, promovendo a produção descentralizada de eletricidade em regime de autoconsumo. A instalação da UPAC no edifício TECMAIA enquadra-se nas políticas públicas de transição energética e mitigação das alterações climáticas, promovendo a produção descentralizada de eletricidade e alinhando-se com o Plano Nacional Energia e Clima 2030, o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 e o Pacto Ecológico Europeu.

No âmbito comercial do TECMAIA Parque, em 2026 termina o contrato de cedência relativo à instalação atual dos espaços afetos a ginásio, no piso em cave do Edifício Tecmaia. Surge, assim, uma oportunidade para reabilitar integralmente este espaço, dotando-o de novos usos, alinhados com a vocação tecnológica e empresarial do TECMAIA Parque – um conceito de *hub* empresarial, orientado para modelos de *flex offices e coworking*. Para esse efeito, serão realizados contactos exploratórios com entidades e operadores especializados, garantindo que a solução final acompanha as tendências de mercado e as necessidades reais da comunidade TECMAIA.

Será, igualmente, necessário proceder à modernização das zonas desportivas exteriores, assegurando a sua adaptabilidade ao uso da comunidade do TECMAIA, de modo a promover práticas saudáveis, em coerência com os objetivos de responsabilidade social da Espaço Municipal.

As intervenções referentes aos espaços de ginásio e desportivos exteriores estão programadas nos mapas incluídos no ponto 2.2.3 anterior, correspondendo a processos articulados com a Unidade



GPPIR, mas que poderão vir a ser desenvolvidos autonomamente pela Unidade GTNH, em função da evolução organizacional e funcional a definir.

Apresenta-se, de seguida um mapa que sistematiza as atividades previstas e programadas para o TECMAIA Parque, em referência ao Exercício de 2026, aplicável ainda, em termos plurianuais, e sem prejuízo de alterações ou atualizações, ao quadriénio de 2027 a 2030.

ATIVIDADE	Áreas	Objetivos	Organização	Data	Previsão de Participantes (n.º PAX)	Público-alvo	Orçamento Anual	Notas
Fórum TECMAIA	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação.	Continuar a promover um <i>think tank</i> anual que debata os desafios do presente e do futuro.	TECMAIA/Espaço Municipal.	Novembro Uma edição por ano.	200 a 300.	Todos.	€1 000	Dependendo do seu tema, o formato poderá ser diferente das anteriores edições.
Academia TECMAIA	Desenvolvimento de Negócio; Desenvolvimento Pessoal; <i>Networking</i>	Manter no TECMAIA uma programação anual de <i>workshops</i> que potenciem competências e <i>networking</i> .	TECMAIA/Espaço Municipal.	Outubro Uma edição por ano.	20 a 30 por cada sessão.	Gestores; Empresários; <i>Start-ups</i> ; Estudantes.	€ 1500	A programação recairá tendencialmente em temas que sejam transversais a todos os profissionais e áreas de atuação.
Feira das Feiras de Emprego	Emprego e Formação; Desenvolvimento Pessoal; Desenvolvimento de Negócio; Gestão de RH.	Manter no TECMAIA um evento anual que discuta as tendências do mercado de trabalho e que, ao mesmo tempo, possibilite o contacto com empresas recrutadoras e empregadores.	TECMAIA/Espaço Municipal + Talent Portugal (Iniciativa já realizada com a Talent Portugal, desde 2022.)	Setembro Uma edição por ano	200 a 300	Estudantes; Profissionais de RH; Comunidade do Parque TECMAIA.	€ 0	A iniciativa junta organizações de candidatos com empresas recrutadoras num esforço para atrair a população ativa mais jovem.
WIT Kids Lab	Tecnologia; Educação; Cidadania.	Em parceria com a Women In Tech Portugal, proporcionar um dia de contacto das escolas do município da Maia com as empresas do TECMAIA.	TECMAIA/Espaço Municipal e Women In Tech Portugal.	Abril Uma edição por ano.	100	Alunos do 1.º ciclo das escolas do município da Maia.	€2 000	Será a primeira vez que vamos coorganizar este evento, que terá a sua primeira edição a Norte no nosso parque e município.
Gala Maia Business Awards	<i>Networking</i> .	Em parceria com entidades da comunicação social e da consultoria empresarial.	TECMAIA/Espaço Municipal	Março Uma edição por ano.	400	Empresas e empresários instalados no município da Maia.	€2 000	Uma ideia original do TECMAIA que está a ser trabalhada com outras entidades para formalizarmos na Maia um momento de homenagem às empresas instaladas no município.
Celebração do 35.º Aniversário do TECMAIA	Promoção Institucional e Comercial; <i>Networking</i>	Celebrar a memória do Parque de Ciência e Tecnologia da Maia no seu 25º aniversário, celebrado em 2026	TECMAIA/Espaço Municipal	Todo o ano de 2026	Indefinido	Todos.	€ 11 000	Prevê-se a realização de uma Open Week, conferências e a edição de um livro comemorativo.
Acolhimento e Copromoção de Workshops, Conferências e Palestras	Desenvolvimento de Negócio; <i>Networking</i> .	Reforçar o TECMAIA como palco de referência para temas atuais e oradores de excelência.	TECMAIA/Espaço Municipal; Outros.	Anual.	Indefinido.	Comunidade do Parque TECMAIA; Outros.	€1 000	Devemos continuar a focar-nos em temas que interessem às empresas e aos seus profissionais.



ATIVIDADE	Áreas	Objetivos	Organização	Data	Previsão de Participantes (n.º PAX)	Público-alvo	Orçamento Anual	Notas
IASP World Conference	Representação Institucional.	Promover o TECMAIA na maior conferência mundial agregadora dos Parques de Ciência e Tecnologia do Mundo.	IASP.	Setembro / outubro Uma edição por ano.	Não aplicável.	Não aplicável.	€ 2000	Será interessante envolver as empresas do TECMAIA nesta missão e, assim, ganhar escala de representação na conferência.
TECPARQUES	Representação Institucional.	Promoção e defesa dos interesses do TECMAIA junto da Associação Portuguesa de Parques de Ciência e Tecnologia.	TECPARQUES.	Anual.	Não aplicável.	Não aplicável.	€1 500	---
Feiras e Exposições	Representação Institucional.	Promoção e defesa do TECMAIA e das empresas instaladas em Feiras e Exposições que sejam estrategicamente relevantes para a nossa missão.	TECMAIA/Espaço Municipal	Anual.	Não aplicável.	Não aplicável.	€5 000	Manter o TECMAIA nas Feiras e Exposições mais relevantes, de acordo com a nossa missão.
Manter a proximidade do TECMAIA a organizações estratégicas	Promoção Institucional e Comercial.	Manter canais de diálogo entre o TECMAIA e instituições governamentais, académicas e empresariais;	TECMAIA/Espaço Municipal	Anual.	Não aplicável.	Não aplicável.	€0	---
Protocolos e Parcerias	Promoção Institucional e Comercial.	Alargar a listagem de protocolos e parcerias do parque TECMAIA que tragam benefícios e descontos às empresas e colaboradores do parque.	TECMAIA/Espaço Municipal	Não aplicável.	Toda a comunidade do parque.	Comunidade do TECMAIA.	€0	Promover e potenciar também desta forma a economia local.
Site www.tecmaia.pt	Promoção Institucional e Comercial	Continuar a alimentar o site institucional como melhor cartão de visita do TECMAIA Parque.	TECMAIA/Espaço Municipal	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	€0	Entre outros, incluirá entrevistas, artigos de opinião e notícias da comunidade TECMAIA.
Podcasts TECMAIA	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação; Desenvolvimento Pessoal; Outros	Proporcionar o acesso em áudio a conversas e eventos sobre variados temas. Estão no ar, neste momento, os podcasts "Capaz", "Conversas no Parque" e "TECMAIA".	TECMAIA/Espaço Municipal	Não aplicável.	Não aplicável.	Todos.	€0	Um formato que surgiu da nossa adaptação ao contexto pandémico e que teve excelentes resultados com as Vitaminas Digitais e o CAPAZ, por exemplo.
Eventos temáticos para a Comunidade do Parque TECMAIA	Ligação à Comunidade	Reforçar os laços entre as empresas e os profissionais que diariamente trabalham no TECMAIA	TECMAIA/Espaço Municipal + proprietários dos respetivos lotes do Parque	De acordo com datas e ocasiões festivas.	Toda a comunidade do parque.	Toda a comunidade do parque.	€50 000	Proporcionar momentos de convívio temáticos (Ex: Natal, São Martinho, Dia Mundial do Ambiente...)

Nota: Neste plano foram excluídas, naturalmente, todas as iniciativas que, ainda que com o apoio logístico da Espaço Municipal, não foram pensadas, nem serão desenvolvidas pela Unidade responsável pela gestão do TECMAIA Parque.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL: (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

2.3.2. Concursos para arrendamento / cedência de frações e imóveis não habitacionais

Cafetaria das Piscinas de Folgosa

Na sequência da formalização contratual do acordo para término antecipado do contrato de arrendamento da cafeteria das Piscinas de Folgosa, com entrega do espaço prevista até ao final de 2025, será necessário desenvolver e promover um novo concurso público para a exploração dessa fração.

O objetivo será garantir a instalação de um operador cuja atividade responda, simultaneamente, às necessidades do equipamento municipal e da comunidade local. Prevê-se que o processo esteja concluído até ao final do primeiro trimestre de 2026.

Cafetaria da Feira da Maia

Encontra-se prevista a abertura de uma nova unidade de cafeteria dedicada ao conceito de *“wellness e slow food”* nas instalações da Feira da Maia, constituindo uma mais-valia para a área envolvente e respondendo a uma tendência crescente de procura de serviços de alimentação saudável. A gestão patrimonial e operacional deste novo espaço passará a integrar as responsabilidades da Unidade GTNH. De referir que o procedimento concursal se encontra em fase final de desenvolvimento, esperando-se a contratualização com o locatário a breve prazo.

Parque Central da Maia

Em 2026, terá continuidade o concurso público que se encontra a decorrer para o arrendamento de um espaço de restauração na Fração B do Parque Central. Será assegurada a supervisão de todas as fases do mesmo e, posteriormente, após anúncio da proposta vencedora, o acompanhamento da execução da obra, verificando o cumprimento integral das especificações constantes no caderno de encargos até à data prevista de abertura ao público, sem prejuízo da fiscalização na fase de execução do contrato de arrendamento.

Estamos convictos de que este procedimento permitirá potenciar a dinamização da fruição do Parque Central da Maia, no âmbito de um processo de redefinição estratégica global e de revitalização e reabilitação deste equipamento tão relevante no tecido do centro urbano da Cidade da Maia.

2.3.3. Parque Central da Maia

Para além do já referido desenvolvimento de processo concursal para o arrendamento de um espaço de restauração na Fração B do Parque Central, será acompanhada a avaliação e eventual realocação dos espaços atualmente ocupados pelo “Turismo” e pela “Autoridade Tributária”, com vista à redefinição da utilização das unidades comerciais daquele complexo, garantindo a melhor utilização possível dos espaços públicos.

2.3.4. Modernização Administrativa e Transformação Digital

A Unidade GTNH assume também como objetivo estratégico para o futuro a modernização dos seus processos internos, através da digitalização integral da documentação e da adoção de ferramentas tecnológicas e automatização de processos. Neste âmbito prevê-se a contratação de uma plataforma eletrónica de gestão vocacionada para o património não habitacional, prevendo já no Exercício de 2026 a aquisição do *software* e a sua implementação e utilização.

A digitalização de todos os processos e documentos permitirá:

- agilizar procedimentos internos;
- assegurar o acesso transversal e atualizado à informação contratual;
- reforçar a transparência e o controlo em todas as fases dos contratos;
- melhorar a rastreabilidade das ações e decisões administrativas.

Por sua vez, a implementação de plataformas tecnológicas para gestão das operações de manutenção preventiva e corretiva permitirá:

- reduzir tempos de resposta;
- minimizar erros operacionais;
- reforçar a segurança e conformidade dos procedimentos;
- criar históricos detalhados que apoiarão decisões futuras.

Este investimento na digitalização e automação posicionará a Espaço Municipal na vanguarda da gestão pública moderna, garantindo maior eficiência e capacidade de resposta.

O custo estimado para implementação desta plataforma, considerando o TECMAIA Parque como projeto piloto com duração de um ano, é de €16.051,55, IVA incluído.

2.3.5. Princípios ESG (*Environmental, Social, and Corporate Governance*)

No âmbito dos princípios ESG, isto é, práticas ambientais, sociais e de boa governança, este grupo de trabalho assume o compromisso de promover uma gestão responsável e sustentável dos ativos sob a sua tutela, incorporando critérios ambientais, sociais e de gestão em todas as fases de planeamento e execução das suas atividades. Simultaneamente, a dinamização de espaços comunitários e a criação de novos serviços, como conceitos inovadores de restauração e áreas de *coworking*, reforçam a coesão social e estimulam a atividade económica local.

Por sua vez, a digitalização dos processos, a transparência contratual e a adoção de mecanismos tecnológicos de controlo e monitorização dos processos consolidam uma forma de gestão mais eficiente, ética e transparente.

Os próximos anos serão determinantes para consolidar uma gestão não habitacional mais eficiente, sustentável e orientada para a criação de valor público. O conjunto de projetos e investimentos aqui apresentados contribuirá para modernizar infraestruturas, dinamizar espaços municipais, reforçar a ligação às comunidades e assegurar uma atuação de gestão transparente, rigorosa e tecnicamente robusta.

Por outro lado, atendendo ao crescimento previsto do número de projetos não habitacionais, à diversificação das áreas de intervenção e à crescente complexidade tecnológica inerente à gestão dos espaços sob tutela da Espaço Municipal, considera-se essencial proceder a um reforço da estrutura de recursos humanos desta unidade orgânica, nomeadamente o reforço das áreas administrativa e comercial e técnico-operacional, garantindo não só a capacidade de resposta às novas responsabilidades, mas também a consolidação da qualidade do serviço prestado, em alinhamento com os objetivos estratégicos da organização.

2.4. Unidade de Gestão Social

2.4.1. Enquadramento geral da atividade da Unidade de Gestão Social

Num contexto em que a habitação pública enfrenta desafios crescentes, a intervenção da Unidade de Gestão Social (UGS) procura desenvolver um modelo de trabalho baseado no rigor técnico, na proximidade e na defesa da dignidade das pessoas. O posicionamento técnico continua a resultar de uma avaliação criteriosa, apoiada em informações objetivas, no diagnóstico social previamente realizado e nos normativos aplicáveis, garantindo uma fundamentação sólida à resolução do problema habitacional no território da Maia.

Parte-se da premissa de que os problemas habitacionais raramente são exclusivamente habitacionais. Por isso, cada situação é enquadrada numa análise social mais ampla, onde as histórias,

fragilidades e capacidades das famílias são consideradas na íntegra. A intervenção é contínua, colaborativa e procura construir com o seu público-alvo soluções sustentáveis e corresponsáveis.

A atual crise no acesso ao alojamento continuará a exercer uma pressão significativa sobre esta Unidade, exigindo uma resposta contínua e articulada, no reconhecimento de que a escassez de soluções habitacionais adequadas tem impacto direto nas dinâmicas sociais, no bem-estar das famílias e na capacidade de resposta municipal.

Para além deste contexto geral, importa sublinhar o número crescente de empreendimentos habitacionais cuja conclusão está prevista em 2026. A finalização destes projetos implicará um volume acrescido de trabalho técnico, nomeadamente no que se refere à análise das necessidades habitacionais, à definição de critérios de elegibilidade e procedimentos concursais, à preparação dos processos de realojamento e ao acompanhamento das famílias envolvidas. Este processo exigirá uma coordenação estreita entre diferentes equipas e serviços, assegurando uma transição adequada e socialmente responsável.

Paralelamente, será fundamental avançar com a implementação de novas respostas públicas, entre as quais se destaca o desenvolvimento de um Programa de Concurso de Renda Reduzida. Este programa representa uma ferramenta essencial para apoiar agregados familiares com rendimentos intermédios ou vulneráveis, mas também com problemas estruturais de acesso à habitação, contribuindo para aliviar a pressão do mercado e para garantir soluções habitacionais mais equilibradas e acessíveis. A sua operacionalização exigirá a criação de procedimentos claros, a articulação com entidades parceiras e o acompanhamento contínuo do impacto das medidas adotadas.

A gestão social dos empreendimentos continuará a exigir um investimento consistente, reforçando a proximidade com a população residente. Isso incluirá o reforço do acompanhamento das situações familiares com maiores vulnerabilidades sociais, onde os técnicos da UGS continuarão a assegurar, de forma ainda mais intensiva, a realização de atendimentos na sede da empresa e visitas domiciliárias às famílias residentes nos fogos sob gestão da Espaço Municipal.

A UGS prosseguirá ainda a estratégia de colaboração com diversas instituições. Entre essas articulações, destacam-se a participação na comissão de avaliação do PMES (Programa Municipal de Emergência Social), a presença no consórcio do Projeto Bué d'Escolhas – E9G e a parceria com o NLI Maia (Núcleo Local de Inserção).

O envelhecimento demográfico está a transformar o perfil das famílias a residir em habitação municipal na Maia. Muitos idosos vivem sozinhos, enfrentam limitações económicas e carregam o peso de estigmas territoriais que ampliam o risco de isolamento social. Consciente desta realidade, a Unidade de Gestão Social irá implementar um projeto que pretende promover o envelhecimento digno e ativo dentro dos bairros municipais. A iniciativa articula serviços já existentes — saúde, ação

social, cultura e voluntariado — para criar redes de apoio e fortalecer a autonomia das pessoas idosas. O objetivo é evitar institucionalizações desnecessárias e garantir condições para que quem deseja permanecer na sua casa o possa fazer com segurança, companhia e qualidade de vida.

Não obstante o término do Projeto “Maia Melhor”, a ação centrada na dinamização social das comunidades desfavorecidas minoritárias da Anta, Ardegães e Lagielas, em articulação com o desenvolvimento de projetos participados suportados em contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), será mantida pela Espaço Municipal, em particular Núcleo de projetos Comunitários, cujos elementos continuarão a assegurar atividades correspondentes à extensão de uma parte significativa das ações do Projeto Maia Melhor.

Neste sentido, é garantida também a prossecução de operações enquadradas no Programa 1.º Direito especificamente direcionadas para as comunidades desfavorecidas, e que se se espera virem a ser contratualizadas com o IHRU em 2026, reforçando-se a intervenção com vista à capacitação dos moradores ao nível da cidadania, educação e saúde, formação e empregabilidade.

Fundamentada numa lógica multidisciplinar e em rede, a Espaço Municipal integra as seguintes parcerias, em forte articulação com o Município: Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), Faculdade de Ciências da Nutrição e da Alimentação da Universidade do Porto (FCNAUP), Faculdade de Letras da Universidade do Porto (FLUP) – Instituto de Sociologia, Faculdade de Medicina Dentária da Universidade do Porto (FMDUP); CICCOPN – Centro de Formação Profissional da Indústria da Construção Civil e Obras Públicas do Norte, Unidades Locais de Saúde, Banco Municipal de Voluntariado, Associações Desportivas e Agrupamentos Escolares.

A parceria iniciada com a Associação “Trata-me Por Tu”, que configura soluções de Alojamento Urgente e Temporário (AUT), corresponde à cedência de 2 apartamentos de habitação social e visa garantir soluções de alojamento especiais, monitorizadas e de curta duração, acudindo a situações sociais de especial gravidade e premência. Esta parceria demonstrou-se relevante para a qualidade do trabalho e do serviço prestado a pessoas em condições de especial vulnerabilidade, sendo por isso dada continuidade à concretização e acompanhamento desta resposta social.

Nos termos da programação do presente Plano de Atividades e Orçamento, verifica-se a necessidade de ampliar soluções habitacionais urgentes e temporárias, pelo que a UGS promoverá a necessária articulação com as restantes unidades orgânicas da Espaço Municipal para o desenvolvimento de um novo projeto de habitação urgente e temporária no Monte Penedo, correspondente à reabilitação e adaptação de equipamento existente neste empreendimento – este projeto é determinante para dotar o concelho da Maia de respostas sociais que ainda são muito escassas.

Em síntese, os desafios previstos para o próximo ano tornam evidente a necessidade de reforçar a capacidade da Unidade de Gestão Social, garantindo simultaneamente a qualidade, a equidade e a eficácia das políticas de habitação em curso.

2.4.2. Atribuição de Habitação – modalidades de renda apoiada e renda reduzida e apartamentos partilhados

Renda Reduzida

À semelhança de períodos anteriores, em consequência dos valores de rendas praticados no mercado de arrendamento particular, regista-se um incremento significativo de pedidos de habitação, nomeadamente de agregados que seriam, convencionalmente, associados às classes médias. Este fenómeno socioeconómico traduz-se numa profunda alteração do perfil de procura de habitação pública, o que, obviamente, tem um significativo impacto na capacidade de resposta às inúmeras candidaturas que, todos os dias, dão entrada na UGS.

Assim, num trabalho em parceria com as distintas Unidades da Espaço Municipal, deu-se início à elaboração de um Programa de Concurso de atribuição de habitações em regime de Renda Reduzida, para responder às dificuldades de acesso ao arrendamento por parte de jovens e idosos, bem como de agregados de classe média com limitações no mercado privado.

Este instrumento alarga a resposta habitacional a diferentes perfis populacionais, complementando o arrendamento apoiado e promovendo maior coesão social e territorial. Na sua génese, procura evitar processos de realojamento que possam gerar estigmatização, privilegiando soluções inclusivas integradas no tecido urbano, que respeitem a dignidade das pessoas e contribuam para territórios socialmente diversos.

O Programa de Concurso de Renda Reduzida, em fase final de desenvolvimento, servirá para operacionalizar a atribuição de uma parte das habitações dos primeiros empreendimentos 1.º Direito a concluir, mas também para configurar uma base de um futuro Regulamento Municipal de Renda Reduzida e a própria revisão e atualização do Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação, instrumentos estes que a Espaço Municipal deverá concretizar brevemente, desde logo no decurso do Exercício de 2026.

Renda Apoiada

Na sequência do anteriormente referido, em 2026, haverá lugar a novos concursos de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, cujos beneficiários serão os candidatos que obtenham a maior classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação obtidos através da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública, em conformidade com o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia. Este

Regulamento carece atualmente de alterações em profundidade, com vista a uma melhor resposta e adequação à realidade.

Para já, o concurso de atribuição de habitação na modalidade de renda apoiada, válido pelo prazo de 2 (dois) anos, poderá ter ainda mais 4 edições trimestrais, até ao final do ano de 2026, perspetivando-se a aplicabilidade do mesmo no âmbito da atribuição de fogos disponíveis nesse período, até à aprovação e entrada em vigor de um novo modelo concursal e de um novo regulamento.

Entretanto, a Espaço Municipal tem vindo a desenvolver o novo regulamento de Renda Apoiada e é expectável que o mesmo possa ser aprovado em 2026, podendo admitir-se a possibilidade da atribuição de fogos de novos empreendimentos construídos ao abrigo do 1.º Direito com recurso ao novo regulamento, se os processos administrativos e burocráticos que garantem a sua vigência forem desenvolvidos com celeridade.

Em matéria de avaliação de realojamentos no âmbito da modalidade de arrendamento apoiado, a Unidade de Gestão Social continuará a acompanhar os casos considerados prioritários, através de entrevistas/visitas domiciliárias, com vista à classificação e seleção dos candidatos a habitação pública municipal. Simultaneamente, é realizado um trabalho conjunto com outras instituições que apoiam as famílias, como escolas, centros de saúde, tribunais, juntas de freguesia, entre outras, de forma a construir diagnósticos conjuntos e respostas partilhadas.

Apartamentos Partilhados

A Associação "Trata-me Por Tu" – Associação de Intervenção Comunitária, com sede na Maia, é constituída por um grupo de pessoas voluntárias, com diferentes competências, que atuam junto daqueles com maior vulnerabilidade social, numa perspetiva de cooperação e complementaridade entre instituições. A "Trata-me Por Tu", parceira da Rede Social da Maia, propôs o desenvolvimento da resposta social de "Apartamentos Partilhados – AQUI VIVES TU", correspondente a respostas de habitação pública urgente e temporária.

Através da parceria com a Espaço Municipal, esta resposta dispõe de capacidade para proporcionar apoio habitacional a dez pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos, em apartamentos partilhados. No que concerne aos imóveis disponibilizados para esta parceria, mantêm-se dois apartamentos: um de tipologia T4 + 1 e um de tipologia T3, localizados no concelho da Maia.

Trata-se de uma solução de habitação partilhada para a cidade da Maia, dirigida a indivíduos isolados ou casais sem filhos que se encontrem em situação de carência habitacional, nomeadamente pessoas em situação de sem-abrigo e a ser acompanhadas no âmbito do Gabinete de Atendimento Integrado Local – Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social da Maia (GAIL-SAAS da Maia) ou pelo

NPISA da Maia (quando formalmente constituído) e/ou em outras respostas sociais no concelho da Maia.

Os Apartamentos Partilhados visam disponibilizar acompanhamento social e alojamento de caráter temporário, garantindo ainda os seguintes serviços de apoio: alojamento temporário; desenvolvimento de competências inerentes à habitação partilhada; rotinas inerentes à gestão de cuidados pessoais e habitacionais; acesso à rede de cuidados de saúde primários; promoção de competências de autonomização socioprofissional; implementação do plano individual de inserção, cuja responsabilidade cabe à “Trata-me por Tu”. A Unidade de Gestão Social dará continuidade à monitorização da implementação desta resposta social, criando condições institucionais para a sua concretização.

2.4.3. Núcleo de Projetos Comunitários

Comunidades Desfavorecidas

O Núcleo de Projetos Comunitários (NPC), constituído por alguns elementos da UGS, desenvolve uma intervenção enquadrada com a implementação de projetos participados suportados em contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP). A constituição do Núcleo dá continuidade à intervenção anteriormente desenvolvida no âmbito do projeto Maia Melhor, permitindo uma atuação mais focada e consolidada junto das comunidades de etnia minoritária.

A atividade do NPC visa fomentar soluções colaborativas, envolvendo moradores, entidades públicas, privadas e parceiros comunitários na identificação de prioridades, definição de intervenções e manutenção dos espaços habitacionais, reforçando o sentimento de pertença, cidadania e responsabilidade coletiva. Baseada numa abordagem multidisciplinar e em rede, em forte articulação com os serviços sociais do Município, a intervenção articula profissionais e instituições de diferentes áreas, incluindo a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), a Faculdade de Ciências da Nutrição e da Alimentação da Universidade do Porto (FCNAUP), a Faculdade de Letras da Universidade do Porto (FLUP) – Instituto de Sociologia, a Faculdade de Medicina Dentária da Universidade do Porto (FMDUP); o CICCOPN – Centro de Formação Profissional da Indústria da Construção Civil e Obras Públicas do Norte, Unidades Locais de Saúde, Banco Municipal de Voluntariado, Associações Desportivas e Agrupamentos Escolares. Esta articulação permite desenvolver ações coordenadas e complementares, promovendo uma intervenção mais eficaz, integrada e sustentável.

Assim, a dimensão habitacional, aqui evidenciada, torna-se também uma oportunidade de educação comunitária, de organização social e valorização dos recursos existentes, combatendo a dependência de respostas exclusivamente externas e assistencialistas.

A intervenção do NPC junto das comunidades e famílias referidas assenta em dois eixos fundamentais: o eixo da Educação e Família e o eixo da Habitação. O eixo da Educação e Família inclui a capacitação dos membros destas comunidades com apoio de profissionais da educação especialistas em cultura cigana e mediação intercultural; o desenvolvimento de competências socioemocionais, autoestima e integração escolar de crianças e jovens; o fortalecimento das competências parentais e da participação comunitária das famílias, bem como a promoção de atividades desportivas e artísticas para inclusão e bem-estar.

O eixo da Habitação concentra-se na melhoria das condições habitacionais e infraestruturas, na criação de soluções flexíveis e participativas, na formação das comunidades em manutenção e gestão do espaço e na sensibilização para direitos e responsabilidades habitacionais, com prioridade para as comunidades de Anta (Castêlo da Maia), Coriscos (Águas Santas), Gondim III (Castêlo da Maia), Lagielas (Vila Nova da Telha e Moreira) e Ardegães (Águas Santas).

Acompanhamento Psicossocial

Preconiza-se, para 2026, a continuidade da realização de ações de acompanhamento a grupos de moradores em situação de maior vulnerabilidade social e que necessitem de um apoio próximo e assíduo, de modo a orientá-los no contexto familiar, profissional e de formação, na área da saúde e nos relacionamentos vicinais. Esta orientação visa tornar estes moradores mais aptos para gerir a sua habitação, quer do ponto de vista da sua função e organização (locado limpo e arrumado), quer ao nível das despesas inerentes à sua manutenção, permitindo que sejam acompanhados nos respetivos centros de saúde e hospitais, dotando-os de hábitos de trabalho ou de formação e capacitando-os para uma melhor gestão do próprio dinheiro (pagamento de rendas e de outras despesas).

Estas ações visam cumprir os objetivos de educar para uma economia e gestão doméstica adequadas, elaborar orçamentos familiares, dar a conhecer a importância da poupança e incentivar à redução/liquidação de dívidas.

Estas iniciativas devem acontecer através de atendimentos, visitas domiciliárias, acompanhamento telefónico e em articulação com os serviços que se adequem aos problemas dos moradores, através de encaminhamentos para as instituições competentes, em particular, através de uma articulação estreita com o Serviço de Atendimento e Ação Social Municipal (SAAS).

Intervenção “População Residente + 65 anos”

Trata-se de uma nova proposta de intervenção, a promover pelo Núcleo de Projetos Comunitários, que tem como objetivo promover o envelhecimento ativo e a inclusão social dos idosos residentes em habitação pública, prevenindo o isolamento e reforçando a autonomia. Visa a permanência desta população nas suas casas e evitar processos de institucionalização.

Para tal, procurar-se-á identificar necessidades individuais e comunitárias, envolvendo a população idosa nas decisões que lhe dizem respeito – combatendo a infantilização da velhice –, criando ou reforçando redes de apoio social de proximidade e melhorando as condições de acessibilidade e conforto habitacional. A intervenção pretende ainda fomentar a participação social e comunitária e facilitar o acesso a serviços de saúde, lazer e apoio social, recorrendo aos recursos existentes no território.

O público-alvo desta iniciativa inclui residentes em habitação pública com 65 ou mais anos, as suas famílias e cuidadores informais, bem como a comunidade envolvente – vizinhos, associações locais e uma rede de voluntários(as), incluindo colaboradores(as) da Espaço Municipal.

A identificação das características socioeconómicas e das necessidades das pessoas com mais de 65 anos permite desenvolver respostas adequadas para promover a inclusão, o bem-estar e contrariar fenómenos de isolamento e solidão. O diagnóstico tem como objetivos caracterizar o perfil socioeconómico dos residentes com mais de 65 anos, identificar as principais necessidades sociais, de saúde, habitacionais e relacionais deste grupo etário, mapear fatores de risco associados ao isolamento social e mobilizar recursos e políticas locais que apoiem o envelhecimento ativo.

Foram definidos eixos estratégicos de intervenção que orientam a proposta de atividades.

O eixo dedicado ao diagnóstico e acompanhamento social e comunitário integra a aplicação de inquéritos por questionário, a elaboração de fichas sociais individuais e a definição de planos de intervenção personalizados. No combate ao isolamento, incluem-se grupos de convívio, visitas domiciliárias e programas intergeracionais.

O eixo da acessibilidade e segurança contempla a avaliação das condições habitacionais, a realização de pequenas adaptações e a sinalização de riscos.

Na área da saúde e bem-estar, preveem-se sessões de literacia em saúde, a realização de rastreios e a referenciação para serviços especializados, complementadas pela criação de *kits* destinados a estimular a motricidade fina e o exercício mental. Por fim, o eixo da inclusão digital e cultural abrange atividades culturais e de lazer, bem como ações de literacia digital.

2.4.4. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida

No âmbito do NCRD (Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida), será dada continuidade às diligências de notificação e acompanhamento dos moradores que têm dívidas de renda. Nos casos em que tal se justificar, serão elaboradas informações sociais para despacho superior, com vista à formalização e informatização dos acordos de pagamento e respetivas confissões de dívida.

O NCRD é composto por técnicos da Unidade de Gestão Social, do Gabinete Jurídico, da Unidade de Áreas de Suporte e do Núcleo de Gestão de Proximidade, agora integrado na UGS, que reúnem com regularidade para analisar a listagem de dívidas e os procedimentos a tomar relativamente às problemáticas existentes, nomeadamente, notificações de interpelação para cumprimento, monitorização de acordos de pagamento, contactos com moradores. A atividade deste núcleo tem sido muito profícua na recuperação de dívidas de arrendamento habitacional.

2.4.5. Verba para situações de emergência habitacional

Sob proposta da Unidade de Gestão Social, o instrumento previsional para o exercício de 2026 integra uma verba anual de €1.000,00 (mil euros), para garantir uma capacidade mínima de resposta a situações de emergência habitacional não previstas, tais como: pagamento pontual de faturas de água/eletricidade, medicação urgente, viagens relacionadas com contexto de apoio à saúde no âmbito da habitação pública, entre outras situações que possam surgir e sejam devidamente analisadas pela Unidade de Gestão Social (UGS), com carácter excecional.

2.4.6. Núcleo de Gestão de Proximidade

O ano de 2026 será marcado por grandes desafios para o Núcleo de Gestão de Proximidade (NGP), nomeadamente pela construção dos novos empreendimentos de habitação social, cujos fogos serão entregues durante o ano. Esta realidade implicará um rigor acrescido na gestão do património municipal sob a gestão da empresa. Para concretizar estes objetivos, serão implementados dois novos projetos: um dedicado à gestão das zonas comuns do Empreendimento Municipal “Jardins do Sobreiro” e outro focado na receção e integração dos moradores dos novos empreendimentos. Pretende-se criar as bases para a designação e operacionalização de “gestores de entrada”, que apoiem e assegurem a otimização dos processos de gestão condominial e de manutenção das áreas comuns dos empreendimentos municipais, mediando e potenciando a resolução de problemas e agilização da comunicação com os serviços de gestão de património da Espaço Municipal.

O NGP tem ainda como objetivo central para 2026 reforçar a promoção do envolvimento social dos moradores e respetivas famílias com o espaço que habitam. Tal será concretizado através da realização de um conjunto de atividades que visam promover e reforçar o convívio, a mobilidade, a

coesão e empatia entre os moradores e os técnicos, estabelecendo uma relação de maior proximidade.

Realização de visitas e ações de fiscalização nos empreendimentos e fogos dispersos

São realizadas visitas regulares pela equipa do Núcleo de Gestão de Proximidade aos 50 empreendimentos municipais e aos fogos dispersos adquiridos maioritariamente no âmbito da execução do Programa 1.º Direito. A presença desta equipa junto dos empreendimentos é fundamental para garantir a conservação do património, prevenindo e sinalizando situações irregulares, assim como para apoiar os moradores, principalmente os mais vulneráveis. Esta presença dos gestores de proximidade nos empreendimentos tem um interesse transversal a todas as unidades orgânicas da empresa.

Encaminhamento social e jurídico

No trabalho realizado diariamente junto da população, no qual são sinalizadas situações de ordem diversa, é realizado um atendimento de primeira linha, que, posteriormente, é encaminhado, conforme o seu âmbito, para a Unidade de Gestão Social, para a Unidade GPPR e respetivas Subunidades, ou para o Gabinete Jurídico da empresa. Este encaminhamento tem um objetivo preventivo, que visa impedir que estas situações assumam uma dimensão que dificulte a sua resolução.

Coesão social e relações de vizinhança

As relações de vizinhança são um desafio constante no trabalho assegurado pela equipa de Gestão de Proximidade. A necessidade de partilhar espaços comuns e assegurar a conservação destes espaços e equipamentos gera, de uma forma frequente, atritos entre vizinhos.

Fomentar boas relações de vizinhança, criando pontes de comunicação e formas estruturadas de colaboração, pode contribuir para uma melhoria substancial no quotidiano dos residentes, com impacto direto na gestão global dos empreendimentos

Participação no Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)

O Núcleo de Gestão de Proximidade participa ativamente no trabalho do NCRD (Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida). É fundamental a identificação precoce e acompanhamento sistemático dos incumprimentos do pagamento das rendas. Nas visitas regulares aos empreendimentos e com

participação nas reuniões semanais do NCRD, a Gestão de Proximidade tem um contributo decisivo na evolução do controlo de débitos e respetiva regularização.

Apoio à gestão dos condomínios e administrações representantes dos locatários

A administração dos 58 condomínios dos empreendimentos municipais é assegurada por moradores ou por empresas contratadas para o efeito. Estas administrações asseguram o normal funcionamento do condomínio e o bom estado das zonas e equipamentos de uso e fruição comum.

Esta gestão implica a participação dos Gestores de Proximidade em mais de 100 assembleias de condomínio por ano, que são realizadas, em horário pós-laboral, nos respetivos edifícios / empreendimentos habitacionais.

O projeto de gestão das zonas comuns para os empreendimentos municipais “Jardins do Sobreiro”, “Maia I” e “Maia II”, assim como dos novos empreendimentos em construção, que estarão finalizados no decorrer de 2026, vai implicar um aumento substancial no número de assembleias realizadas, exigindo uma reestruturação e reorganização desta unidade orgânica a promover a curto prazo, sob definição da Administração da Espaço Municipal.

A Espaço Municipal comparticipa as quotas de condomínio das habitações em regime de Renda Apoiada que estão sob sua gestão, o que, para o ano de 2026, irá atingir um orçamento total de, aproximadamente, €120.000,00 (cento e vinte mil euros). O controlo destes pagamentos é realizado mensalmente pela equipa de Gestão de Proximidade.

De seguida, apresentam-se mapas que sintetizam a programação financeira da quotização condominial assegurada pela Espaço Municipal:

Fogos Dispersos												
Morada		TIPOLOGIAS					Hab. Devol.	Comodato	Quota	Seguro MR	Quota extra	Total
		T1	T2	T3	T4	T5						
Rua António Fernandes Pinto, N.º 22, 1.º Esq. Frl.	PM		1						726,24 €			726,24 €
Via Padre Arnaldo Duarte, N.º 10, 3.º Esquerdo	PM			1					710,52 €			710,52 €
Rua da Bajouca, N.º 801 1.º Dir., Ap. 4	PM								781,20 €			781,20 €
Rua António Marques, N.º 38_54	PS			1					552,48 €		866,64 €	1 419,12 €
Rua Prof. Augusto Resende 35, R/C	PS			1					600,00 €	80,00 €		680,00 €
Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Dto.	PS			1					403,80 €		403,80 €	807,60 €
Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Dto.□	PM		1						610,92 €			610,92 €
Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esq. Frente□	PS		1						919,08 €		146,64 €	1 065,72 €
Rua Quinta da Comenda n.º 104, R/c Esq.□	PS		1						660,00 €		552,00 €	1 212,00 €
Rua do Meilão n.º 25, 3.º Dto.□	PS		1						777,48 €		1 306,72 €	2 084,20 €
Rua Quinta da Comenda n.º 283, 1.º Centro Frl.□	PS		1						587,52 €			587,52 €
Rua Ponte Parada 395, R/C Dto.□	PS			1					682,68 €			682,68 €
Avenida das Magnólias 149, 3.º Dto.□	PS			1					687,24 €			687,24 €
Rua Avelino Santos Leite, n.º 12, 1.º Dto.	PS			1								0,00 €
Plaza	PS								6 078,60 €		3 150,00 €	9 228,60 €
Lojas Meilão	PS								600,00 €		600,00 €	1 200,00 €
		0	6	7	0	0			15 377,76 €	80,00 €	7 025,80 €	22 483,56 €



Empreendimento	GP	TIPOLOGIAS					Hab. Devolutas	Comodato	Quota	Seguro MR	Quota extra	Total
		T1	T2	T3	T4	T5						
Maninhos	PS	1	3	2	0	0	6	0	1 577,52 €	366,47 €	449,28 €	2 393,27 €
Gil Eanes	PS	0	1	1	0	0	2	0	460,93 €			460,93 €
Outeiro - Quinta Flores	PS	2	0	0	0	0	2	0	603,92 €			603,92 €
Monte Penedo	SS	2	0	0	0	0	2	0	480,00 €	120,00 €		600,00 €
Figueiras	SS	1	2	1	0	0	4	0	1 200,00 €	250,00 €		1 450,00 €
Xisto n.º 33	PS	2	3	1	0	0	6	0	1 232,54 €			1 232,54 €
Xisto n.º 83	PS	0	3	1	0	0	4	0	1 790,00 €	150,00 €		1 940,00 €
Xisto n.º 279	PS	1	2	1	1	0	5	0	1 522,88 €			1 522,88 €
Frejufe	PM	0	9	4	0	0	13	0	2 372,52 €	560,45 €		2 932,97 €
5 de Outubro - Vessada	SS	0	3	1	0	0	4	0	750,00 €	280,00 €		1 030,00 €
Paíol	SS	0	3	3	0	0	6	1	1 080,00 €	360,00 €		1 440,00 €
P. Almorode - P. Cabras	PS	5	8	3	1	0	17	0	3 636,00 €			3 636,00 €
Meilão n.º 327	PS	2	2	2	1	0	7	0	1 922,00 €	442,00 €		2 364,00 €
Meilão n.º 361	PS	0	2	1	0	0	3	0	600,00 €			600,00 €
Meilão n.º 363	PS	0	5	0	0	0	5	0	1 050,00 €			1 050,00 €
Meilão n.º 399	PS	6	3	0	0	0	9	0	1 438,55 €			1 438,55 €
Meilão n.º 401	PS	3	2	0	0	0	5	0	1 103,63 €			1 103,63 €
Meilão n.º 435	PS	2	0	1	0	0	3	0	660,00 €			660,00 €
Sr. Afritos - Calvário	PS	2	2	2	2	3	11	0	2 725,00 €	972,95 €		3 697,95 €
Corga	PS	3	1	1	0	0	5	0	1 054,84 €			1 054,84 €
Maria Casal - Moutidos	PS	2	0	0	0	2	4	0	1 108,30 €			1 108,30 €
Paço	PS	4	1	1	0	0	6	0	1 294,80 €			1 294,80 €
Rodrigo Lage	PS	0	3	2	1	0	6	0	1 277,77 €	507,17 €		1 784,94 €
Arregadas	PS	0	9	8	5	0	22	0	4 675,92 €	616,32 €		5 292,24 €
Bajouca	PM	10	1	2	2	0	15	0	5 285,24 €			5 285,24 €
António Simões	SS	0	1	0	1	0	2	0	540,00 €	120,00 €		660,00 €
Alves Redol A	SS	7	2	0	0	0	9	0	1 750,00 €	520,00 €		2 270,00 €
Alves Redol B	SS	7	2	5	0	0	14	1	2 976,00 €	610,00 €		3 586,00 €
Gonçalo Mendes da Maia 1197	SS	1	0	0	0	0	1	0	145,00 €	65,00 €		210,00 €
Gaveto Gonçalo Mendes Maia Arroiteia 422	SS	3	1	0	0	0	4	0	1 200,00 €	200,00 €		1 400,00 €
Arroiteia (Farmácia)	SS	0	0	0	0	0	0	0		135,00 €		135,00 €
Trav. Gonçalo Mendes da Maia	SS	2	1	0	1	0	4	0	797,50 €	195,00 €		992,50 €
Teibas I - Lote 1	SS	0	4	1	1	0	6	0	1 890,00 €	390,00 €		2 280,00 €
Teibas II - Lote 2	SS	0	12	11	0	0	23	0	5 994,00 €	1 495,00 €		7 489,00 €
Teibas II - Lote 3	SS	0	5	4	0	0	9	0	1 900,00 €	585,00 €		2 485,00 €
Monte Vilar	SS	10	3	1	0	0	14	0	2 600,00 €	700,00 €		3 300,00 €
Cardosas	SS	0	1	1	0	0	2	0	600,00 €	110,00 €		710,00 €
Folgosa - Lote 1	PM	6	1	1	0	0	8	0	540,00 €			540,00 €
Folgosa - Lote 2	PM	0	7	5	0	0	12	0	1 416,24 €			1 416,24 €
Folgosa - Lote 3	PM	0	2	3	0	0	5	0	532,80 €			532,80 €
Folgosa - Lote 4	PM	4	0	0	2	1	7	0	885,60 €			885,60 €
Gondim II - Rua de Mira Rio	PM	3	3	0	0	0	6	0	825,00 €	600,00 €		1 425,00 €
Couso - Sendal	PM	3	0	1	0	0	4	0	618,84 €	375,00 €		993,84 €
Pinhal	PM	5	3	15	3	0	26	0	4 512,00 €			4 512,00 €
Lidador	PM	0	1	0	0	0	1	0	186,00 €	50,87 €		236,87 €
Fábrica	PM	2	7	2	0	0	11	0	3 011,04 €	975,00 €		3 986,04 €
Aldeia	PM	0	9	2	0	0	11	0	2 786,16 €	455,29 €		3 241,45 €
Condomínio S.Cima lote1	PM	0	4	0	0	0	4	0	1 527,68 €	250,00 €		1 777,68 €
Condomínio S.Cima lote2/4	PM	1	0	3	1	0	5	0	1 037,64 €	144,00 €		1 181,64 €
Condomínio S.Cima lote 3/5	PM	1	0	1	1	0	3	0	316,80 €	150,00 €		466,80 €
Condomínio S.Cima lote 6	PM	14	1	3	0	0	18	0	2 288,52 €			2 288,52 €
Condomínio Gondim I Lote 1 - N.º 578	PM	0	1	0	0	0	1	0	215,56 €	105,00 €		320,56 €
Condomínio Gondim I Lote 2 - N.º 544	PM	0	4	0	0	0	4	0	790,02 €	216,00 €		1 006,02 €
Condomínio Gondim I Lote 3 - N.º 512	PM	0	2	5	2	0	9	1	2 355,06 €	660,00 €		3 015,06 €
Condomínio Gondim I Lote 4 - N.º 478	PM	0	0	4	0	0	4	0	481,34 €	105,00 €		586,34 €
Condomínio Gondim I Lote 5 - N.º 444	PM	0	0	1	0	0	1	0	248,34 €	105,00 €		353,34 €
		117	145	107	25	6		3	85 869,50 €	13 941,52 €	449,28 €	100 260,30 €
Total Rendas Apoiadas		400										



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

Hortas Sociais Biológicas e equipamentos de compostagem comunitária

Nos “Jardins do Sobreiro”, existem três hortas biológicas, que compreendem um total de 88 talhões para cultivo. A gestão destes espaços é partilhada com a LIPOR, em regime de parceria, e implica a realização de visitas regulares e centenas de contactos diretos com os utilizadores por parte o Núcleo de Gestão de Proximidade, que tem de garantir o cumprimento do regulamento de uso e cultivo destes espaços, assim como a manutenção necessária. Esta iniciativa, realizada em parceria com a Maiambiente, tem contado com a participação ativa da Gestão de Proximidade na sensibilização e envolvimento da população para o correto e efetivo uso destes equipamentos.

Existem também equipamentos de compostagem comunitária nos empreendimentos municipais de 5 de Outubro, Monte Vilar e Cardosas, também abrangidos pela gestão do NGP.

Inovação social

A capacitação dos moradores dos empreendimentos municipais para a administração dos condomínios, a coabitação, conservação e partilha dos espaços e equipamentos de uso comum deve ser um dos objetivos principais da equipa de Gestão de Proximidade.

No âmbito da inovação social, a implementação de um manual normativo para regular esta realidade é um dos principais objetivos, estando, neste momento, em preparação uma versão final para ser implementada no decurso do ano de 2026.

2.5. Unidade de Áreas de Suporte

O exercício da atividade da Espaço Municipal no ano de 2026, assim como nos anos subsequentes e coincidentes com o atual mandato autárquico, legitimado a 12 de outubro de 2025, afigura-se, porventura, um dos mais desafiantes e exigentes do histórico da empresa, quer pela ambição que a Câmara Municipal revela para esta sua participada, como pela necessidade de repensar a adequação da capacidade de resposta instalada, tendo em vista o provável acréscimo de novas funções à sua missão pública.

Considerando essa perspetiva de evolução e redimensionamento estrutural, a Unidade de Áreas de Suporte (UAS) continuará, em 2026, a desempenhar um papel central no apoio ao funcionamento da organização.

Sublinha-se que o impacto crescente de iniciativas de elevada complexidade, como o Programa 1.º Direito, enquanto instrumento fundamental na concretização do acesso à habitação digna e socialmente acessível, exigirá, como se afigura óbvio, um reforço das capacidades de monitorização,

análise e resposta, garantindo que a organização se mantém alinhada com os desafios sociais, económico-financeiros, administrativos e operacionais previstos para o próximo exercício.

A UAS reforçará igualmente a recolha e tratamento de informação qualificada, essencial para a tomada de decisão de natureza estratégica.

A intensificação do *clipping* de imprensa, com critérios afinados e temas ajustados às necessidades das diversas unidades orgânicas, permitirá uma leitura atualizada das dinâmicas económicas e sociais locais, regionais, nacionais e internacionais, apoiando o planeamento e a gestão estratégica.

2.5.1. Recursos Humanos

A concretização das perspetivas acima referidas implicará, necessariamente, que, já no exercício de 2026, ao nível dos Recursos Humanos (RH), ocorram significativos ajustamentos, determinados por mudanças macroestruturais em consequência da previsível acomodação de outras missões que venham a ser consideradas em sede da revisão do escopo estatutário da empresa.

O redimensionamento das equipas que corporizam as diversas unidades orgânicas está já contemplado nas projeções orçamentais estimadas para essa matéria, para já no sentido de responder às necessidades prementes de melhoria e adequação às necessidades operacionais atuais da empresa, e não tanto numa perspetiva de ampliação do objeto de atividade e de novas missões. Prevê-se, concretamente, no âmbito do presente Plano de Atividades e Orçamento (PAO), referente ao Exercício de 2026:

– A contratação de novos Recursos Humanos: designadamente, três técnicos superiores, para a área técnica (Unidades GPPR e GTNH, designadamente para garantir a autonomização da gestão de património não habitacional, no âmbito da engenharia civil, e visando o desenvolvimento de intervenções de conservação e manutenção), mas também para reforço administrativo, designadamente para suporte das áreas relacionadas com o Gabinete de Contabilidade, com o Gabinete Jurídico e com a equipa de Contratação Pública; está também prevista a contratação de um novo assistente operacional, antecipando a contratação de uma nova brigada de suporte à manutenção e conservação do património não habitacional – este elemento deverá integrar e reforçar a Unidade GTNH em termos de assistência técnica interna e poderá vir a coordenar a nova brigada;

– O ajustamento da política remuneratória dos cargos de coordenação e subcoordenação, em alinhamento com a prática de outras empresas do universo municipal, correspondente ao reenquadramento das remunerações base dos cargos de Coordenador e Subcoordenador, mediante atualização salarial, observando equivalências por analogia às remunerações praticadas no Município da Maia em referência, respetivamente, a Chefia de Divisão e a Dirigente de Unidade Intermédia de 3.º Grau. Face ao elevadíssimo incremento das responsabilidades empresariais, a redefinição

remuneratória dos dirigentes da Espaço Municipal não pode deixar de ser considerada e atendida, como condição para alcançar os difíceis resultados que esperamos atingir. Só assim será possível: assegurar uma melhor harmonização das condições remuneratórias, quer no plano organizacional interno, como no contexto do universo municipal, garantindo maior justiça e equilíbrio nas políticas salariais em vigor; incrementar a motivação e compromisso dos responsáveis pelas áreas operacionais e estratégicas, promovendo, simultaneamente, o reconhecimento do seu empenho e dedicação; incentivar, através de um estímulo remuneratório, uma maior proatividade e a adoção de estilos de liderança orientados para os resultados estratégicos. Considera-se que esta proposta mantém uma diferenciação remuneratória proporcional e equilibrada entre as funções de coordenação e subcoordenação, tendo em conta a natureza e nível das responsabilidades assumidas. A proposta orçamental contempla as alterações em referência, num contexto de enorme escassez de recursos qualificados e em que as estruturas públicas não conseguem competir com as privadas;

_ O incremento da provisão orçamental atinente à formação profissional – é premente aumentar os níveis de formação dos RH, bem como estimular a aquisição de mais e melhores competências, num quadro de atividade muito exigente e que melhor se contextualiza adiante.

Formação profissional 2026

Reconhecendo o caráter obrigatório da formação profissional e a importância da capacitação contínua, os desafios que a empresa terá de enfrentar no próximo exercício acrescentam à formação que deve ser ministrada por imperativo legal a necessidade de proporcionar a toda a comunidade de trabalho programas específicos de formação setorial, que capacitem as pessoas com responsabilidades de gestão de topo, direção geral, coordenação e subcoordenação, bem como os técnicos superiores, assistentes técnicos e operacionais, tendo em vista o incremento substantivo das competências e a valorização profissional, mas também da responsabilização de todos no seio da organização pelo cumprimento das suas obrigações, deveres próprios e comuns.

Assim, será imprescindível concretizar, ao longo do ano de 2026, um programa de formação específica, focado na capacitação da organização para fazer face às exigências da implementação efetiva do Plano de Prevenção dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (PPRIC).

Para além dessa necessidade, que é preciso satisfazer de forma gradual, regular e bem delineada, a empresa terá igualmente de promover ações de formação noutras áreas, com vista a colmatar lacunas que, dada a intensa atividade de planeamento e execução que teve nestes dois últimos anos, em consequência dos diversos projetos candidatados a fundos europeus, não foi possível preencher.

Objetivos gerais da formação a proporcionar aos colaboradores em 2026:

- a) Capacitar novos colaboradores para o pleno desempenho das suas funções;
- b) Atualizar conhecimentos técnicos essenciais em todas as áreas funcionais;
- c) Desenvolver competências pessoais para melhoria da produtividade e da qualidade do trabalho;
- d) Promover formação orientada para a eficiência, planeamento e organização;
- e) Intensificar a formação para melhorar a capacidade de interpretação da legislação aplicável na elaboração e execução de projetos de construção de obras, bem como em matéria relacionada com o Código dos Contratos Públicos;
- f) Reforçar a formação em higiene, saúde e segurança no trabalho, sobretudo nas áreas de maior risco;
- g) Consolidar a cultura de segurança digital e prevenção de riscos informáticos;
- h) Robustecer a cultura de boas práticas alicerçadas numa conduta ética e de atuação formal baseada nas obrigações legais, nos códigos e regulamentos internos.

Planeamento programático da formação

Considerando a premência da completa implementação do PPRCIC, recentemente atualizado e em fase de revisão e aprovação, dadas as recorrentes solicitações e recomendações de diversas entidades oficiais que têm vindo a chamar a atenção para a necessidade de uma efetiva observância dos termos deste plano, o programa delineado para esta formação é, em sede do presente documento, o mais extenso e detalhado, sendo que os demais se fixam em tópicos que identificam os conteúdos programáticos a contratualizar.

Programa de Formação – Implementação do PPRCIC:

- **Sessão inicial de sensibilização:**

- _ Importância da prevenção da corrupção;
- _ Impacto institucional, legal e social;
- _ Responsabilidades de cada colaborador.

- **Conceitos fundamentais do PPRCIC:**

- _ O que é o risco de corrupção e infrações conexas;
- _ Exemplos práticos e situações de risco;
- _ Identificação de comportamentos e práticas irregulares.

- **Normas, legislação e enquadramento aplicável:**

- _ Legislação nacional relevante (incluindo obrigações das entidades públicas);
- _ Normas internas e códigos de conduta organizacional;
- _ Deveres de transparência, integridade e ética pública.

- **Elaboração de matrizes de risco:**

- _ Identificação de processos críticos e vulnerabilidades;
- _ Avaliação de probabilidade e impacto;
- _ Construção e análise de mapas e matrizes de risco.

- **Denúncias, receção e tratamento:**

- _ Canais de denúncia e proteção do denunciante;
- _ Procedimentos de receção, triagem e investigação;
- _ Confidencialidade, imparcialidade e tratamento adequado das ocorrências.

- **Reporte de incidentes, elaboração de relatórios e medidas de mitigação:**

- _ Registo e comunicação interna de incidentes;
- _ Estrutura básica de relatórios de risco e planos de ação;
- _ Aprendizagens, melhoria contínua e implementação de medidas preventivas.

Programa de Formação – Higiene e Segurança no Trabalho:

Atendendo ao relatório da auditoria às condições de higiene e segurança no trabalho que nos foi remetido pelo nosso parceiro externo especializado na matéria, o programa de formação aqui proposto contempla as áreas fundamentais para as quais é imprescindível capacitar transversalmente toda a organização, com focos específicos em determinadas áreas laborais mais suscetíveis.

A formação nestas matérias deve ser contínua e reforçada regularmente, não apenas para que se possa acompanhar a atualização da legislação, mas também porque se revela necessário seguir as novas recomendações de prevenção e profilaxia ao nível das doenças profissionais e dos riscos de acidentes de trabalho, mormente no contexto de implementação do Programa 1.º Direito e agora com um horizonte de desenvolvimento até 2030:

- _ Identificação de perigos e avaliação de riscos;
- _ Medidas preventivas e equipamentos de proteção;
- _ Planos de emergência e primeiros socorros;
- _ Obrigações legais e responsabilidades do trabalhador e empregador.

Nos planos de formação programada que a seguir se apresentam, pretende-se essencialmente promover a reciclagem e atualização em domínios que careçam da aquisição de novos conhecimentos ou técnicas ou de uma atualização quanto à nova legislação aplicável aos diversos âmbitos das suas diferentes atividades.

Este alinhamento é, obviamente, passível de reformulação, sempre que se entenda dar prioridade a outros conteúdos de formação que se afigurem mais necessários.

Programa de Formação – Ação Social (Habitação Social e Acompanhamento de Agregados):

- _ Metodologias de intervenção social e comunitária;
- _ Planeamento de gestão de projetos sociais;
- _ Plataformas de gestão documental e tratamento de dados;
- _ Elaboração de programas de concurso e regulamentos na área da Habitação Pública.

Programa de Formação – Engenharia Civil (Fiscalização de Projetos e Obras):

- _ Análise e interpretação de projetos técnicos;
- _ Técnicas de fiscalização em obra;
- _ Controlo de qualidade dos materiais e execução;
- _ Registo, relatórios e comunicação com equipas de obra.

Programa de Formação – Controlo Interno:

- _ Ferramentas e procedimentos de controlo interno.

Programa de Formação – Comunicação Interna, externa e atendimento ao público:

- _ Boas práticas de comunicação interna;
- _ Gestão da comunicação externa e imagem institucional;
- _ Técnicas de atendimento ao público;
- _ Gestão de conflitos e melhoria da experiência dos *stakeholders* e utentes.

2.5.2. Subunidade de Contratação Pública

A contratação pública, enquanto instrumento essencial na prossecução do interesse público, exige um elevado rigor técnico e jurídico, bem como a adoção de metodologias de gestão que assegurem a conformidade legal, a transparência procedimental e a utilização eficiente dos recursos públicos. Consciente da relevância desta função e da sua crescente complexidade, a Espaço Municipal tem vindo a reforçar, de forma progressiva e estratégica, a sua capacidade interna de resposta.

O reforço da equipa teve início em 2023, com a contratação de um jurista especializado em contratação pública. Em 2024, esta dinâmica foi consolidada com a integração de uma técnica administrativa dedicada ao suporte operacional, garantindo maior fluidez e controlo das etapas procedimentais. No entanto, o significativo aumento da complexidade, do volume de procedimentos e das exigências associadas à implementação do Programa 1.º Direito impôs, em 2025, um novo reforço estrutural. Assim, foi contratado um segundo jurista e uma nova técnica administrativa, com vista a assegurar a devida eficiência e eficácia da equipa para os desafios crescentes.

O Plano de Atividades para 2025 estabeleceu já as bases de uma visão plurianual, que terá continuidade no Exercício de 2026, que ora se define, bem como para o quadriénio seguinte 2027-2030, ancorada no princípio da melhoria contínua e orientada para o reforço da robustez, eficiência e transparência da gestão contratual. Para este período mantém-se como prioridade a consolidação de processos mais céleres, seguros e alinhados com os princípios da boa gestão financeira, reduzindo riscos, prevenindo erros e aumentando a previsibilidade e qualidade dos procedimentos.

No domínio estratégico, a Subunidade de Contratação Pública continuará a estimular a promoção de contratos associados a compras públicas sustentáveis, com particular enfoque na vertente ambiental. A adoção de critérios de sustentabilidade permitirá reduzir a pegada ecológica das aquisições, promover a eficiência no uso de recursos e estimular soluções que integrem inovação social e

responsabilidade ambiental. Esta orientação traduz o compromisso da Espaço Municipal em assumir um papel ativo na promoção de práticas de sustentabilidade, contribuindo para um desenvolvimento mais responsável e alinhado com as expectativas da comunidade.

Em paralelo, a transição digital manter-se-á como uma prioridade estruturante para o período de 2026-2030. A digitalização e automatização dos processos constituem fatores críticos para a modernização dos procedimentos de contratação pública, permitindo aumentar significativamente a eficiência, diminuir o risco de erros, reforçar o controlo e assegurar a total transparência das fases contratuais. A implementação de ferramentas tecnológicas adequadas permitirá também melhorar a segurança jurídica dos procedimentos, reduzir os tempos de execução e promover uma gestão mais integrada, moderna e alinhada com as melhores práticas de administração pública.

2.6. Gabinete Jurídico

O ano de 2026 será marcado por grandes desafios para o Gabinete Jurídico (GJ). O número crescente de empreendimentos habitacionais cuja conclusão está prevista para 2026 implicará um volume acrescido de trabalho jurídico, nomeadamente no que diz respeito à elaboração e gestão de contratos de arrendamento.

Ainda que a Espaço Municipal tente agir de modo preventivo quando deteta incumprimentos do pagamento das rendas, nomeadamente através do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD), que conta também com a participação da Coordenadora do GJ, prevê-se que, com a conclusão dos novos empreendimentos municipais, haja um aumento de questões relacionadas com dívidas que possam terminar na via legal, quer habitacionais, quer não habitacionais, não sendo despidendo também referir-se o contínuo acréscimo de serviço resultante do apoio jurídico à gestão contratual dos arrendamentos do Parque de Ciência e Tecnologia, bem como dos restantes imóveis de uso não habitacional, mormente afetos ao ramo da restauração, tudo o que conduz necessariamente a um aumento substancial do contencioso judicial, principalmente nos tribunais administrativos.

Acresce que a gestão dos empreendimentos municipais continua a exigir, muitas vezes, uma intervenção jurídica, ao nível da resolução de conflitos entre vizinhos, nomeadamente atinente ao uso inadequado dos espaços comuns, também aqui importando, frequentemente, a propositura de ações judiciais. De relevar o acréscimo recente de processos de entrega coerciva de habitações e procedimentos de despejo administrativo, com resultados positivos para a Espaço Municipal, desde logo nos efeitos demonstrativos de rigor e de justiça, que se perspetiva acentuar significativamente nos próximos anos.

Deste modo, o aumento dos despejos administrativos e as recorrentes impugnações judiciais, quer mediante providências cautelares, quer mediante ações ou outro tipo de processos, impõe um aumento significativo da intervenção judicial que carece de patrocínio de Advogado.

Perante a necessidade de avançar com a implementação de novas respostas municipais à crise de habitação, será necessário também elaborar e implementar novas soluções, designadamente um novo Regulamento de Renda Reduzida, baseado no Programa de Concurso de Renda Reduzida, em fase de conclusão, e ainda a revisão e atualização ou a elaboração de um novo Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, adequado à conjuntura atual.

O Gabinete Jurídico prevê, deste modo, que as necessidades para o Exercício de 2026 sejam ainda mais exigentes do que as do ano transato, perspetivando-se a persistência de um défice de pessoal qualificado e a necessidade de continuar a contratar serviços de apoio jurídico, em regime de *“outsourcing”*, e/ou promover o reforço dos recursos humanos internos.

Quanto ao mais, o presente Plano de Atividades e Orçamento referente ao Exercício de 2026 prevê, em continuidade com a prática anterior, e observando os necessários princípios de contenção e racionalidade económicas, verbas para a realização de ações de formação e para a aquisição de literatura jurídica, pois a recorrente alteração do quadro legal vigente, nas diversas áreas do Direito, em permanente evolução, assim o impõe, para atualização de conhecimentos.

2.7. Gabinete de Contabilidade

Em 2025, a reorganização da Unidade de Áreas de Suporte, que levou à autonomização do Gabinete de Contabilidade, que passou a reportar diretamente à Administração, revelou-se determinante para melhorar a eficiência da Espaço Municipal. Esta mudança permitiu acelerar de forma significativa os processos contabilísticos associados à execução das operações financiadas, designadamente no âmbito do Programa 1.º Direito, assegurando, simultaneamente, uma maior especialização técnica e uma redistribuição mais equilibrada das responsabilidades nas áreas de Recursos Humanos e das funções administrativas de suporte geral, evitando sobrecargas funcionais e promovendo maior clareza na segregação de tarefas.

Durante o ano de 2025, foram consolidados diversos procedimentos contabilísticos e administrativos e implementados novos mecanismos de acompanhamento e controlo. Com estas melhorias, reforçou-se a uniformidade, o rigor e a rapidez na execução orçamental e financeira, aumentando também a fiabilidade da informação produzida e a capacidade de resposta das áreas internas face às exigências crescentes de reporte económico, financeiro e fiscal.

Para além do referido, manteve-se uma preocupação constante com o fortalecimento da articulação entre o Gabinete de Contabilidade e as equipas operacionais, com o objetivo de promover uma maior

integração funcional e um fluxo de informação mais eficiente entre as áreas técnicas e administrativas. Esta articulação traduziu-se também no acompanhamento diário das operações contabilísticas, nomeadamente na conferência e reconciliação das contas, validação de documentos de despesa e receita e monitorização contínua da execução orçamental. Este trabalho foi essencial para incrementar a eficácia dos processos de planeamento orçamental e para assegurar que o reporte financeiro refletisse, de forma fidedigna, a evolução física e económica dos projetos em curso.

Importa ainda destacar que, ao longo de 2025, se consolidou a implementação do sistema de Contabilidade de Gestão, iniciada em 2024, em conformidade com a Norma de Contabilidade Pública 27 (NCP 27) do SNC-AP. Este avanço constituiu um marco relevante, uma vez que trouxe melhorias significativas na qualidade e profundidade da informação disponibilizada à Administração, em especial no acompanhamento da execução do programa 1.º Direito e na análise da eficiência das operações internas. A contabilidade de gestão passou a desempenhar um papel central no apoio à tomada de decisão, permitindo uma avaliação mais rigorosa dos custos, resultados e impactos das atividades desenvolvidas pela Espaço Municipal.

Em paralelo, foi dada continuidade à aplicação do Manual de Controlo Interno, cuja importância se revelou ainda mais evidente face às alterações funcionais ocorridas nas áreas contabilísticas e financeira. O manual foi recentemente objeto de revisão, assegurando que os controlos implementados se mantivessem adequados às necessidades da Espaço Municipal e às exigências legais e regulamentares aplicáveis. Procedeu-se igualmente à revisão do Código de Ética da Espaço Municipal. A atualização destes documentos está atualmente em fase de formatação e conclusão, para efeitos da competente aprovação.

Em síntese, o ano de 2025 foi marcado por uma evolução significativa do Gabinete de Contabilidade, refletindo um reforço estrutural e funcional, que contribuiu para o aumento da eficiência interna, para a melhoria da qualidade da informação financeira produzida e para o alinhamento da Espaço Municipal com as melhores práticas de gestão pública e de controlo interno.

Importa ainda referir que, em 2025, o 1.º Direito assumiu um peso particularmente significativo na atividade do Gabinete de Contabilidade, dadas as suas exigências operacionais, financeiras e de reporte. A complexidade dos procedimentos, a necessidade de garantir conformidade rigorosa com as regras de financiamento, bem como o volume crescente de operações associadas ao programa tornaram-no numa área central da atividade do Gabinete. Pela sua relevância estratégica e impacto na gestão da empresa, o Programa 1.º Direito merece, por isso, destaque específico.

Para o ano de 2026, prevê-se o reforço, a consolidação e a melhoria contínua dos procedimentos contabilísticos associados à execução do Programa 1.º Direito, com o objetivo de aumentar a eficiência operacional, a transparência e a fiabilidade da informação partilhada com o Município da Maia e com o IHRU. O Gabinete de Contabilidade continuará a assegurar todas as tarefas relativas à validação

orçamental, cabimentos, compromissos e conferência da faturação enviada pelos fornecedores, em articulação com os respetivos gestores de contrato. Ao longo de 2026, será realizada uma reavaliação dos mecanismos internos existentes, no sentido de reduzir os tempos de resposta na análise e no controlo documental, promovendo simultaneamente uma maior uniformização dos procedimentos entre os diferentes departamentos envolvidos.

A refaturação mensal ao Município manterá a estrutura já consolidada, baseada na correspondência direta entre cada despesa e cada operação. No entanto, serão aperfeiçoados modelos de reporte mais claros e estruturados, facilitando a leitura da informação e permitindo a identificação imediata da origem das despesas. O ficheiro de apoio utilizado no processo será reorganizado, de forma a tornar-se mais intuitivo e detalhado. Continuará igualmente a ser assegurado o envio digital de todos os elementos documentais associados, reforçando a transparência e a facilidade de consulta.

A articulação institucional com o Município continuará a ser uma prioridade, prevendo-se, para 2026, a criação de um calendário anual de reuniões técnicas, que permita um acompanhamento mais próximo das nomenclaturas utilizadas, dos valores patrimoniais envolvidos e dos procedimentos aplicados nas diferentes fases de execução do Programa. Este trabalho conjunto contribuirá para reduzir divergências e facilitar o tratamento da informação por ambas as entidades.

No que respeita aos prazos de pagamento, será mantida a regra de liquidação da refaturação no prazo de 15 (quinze) dias, assegurando o cumprimento dos prazos contratualmente estabelecidos para o pagamento aos fornecedores. Para garantir este compromisso, serão reforçados os mecanismos internos de alerta e controlo destinados a assegurar o acompanhamento contínuo do calendário de emissão e receção de faturas.

Relativamente ao IHRU, os processos de submissão mensal dos documentos necessários aos pedidos de desembolso continuarão a ser realizados, sendo revista a organização dos dossiers documentais, com o objetivo de tornar os procedimentos mais céleres e menos suscetíveis a falhas. Serão ainda aperfeiçoados os modelos de apresentação dos pedidos de desembolso, promovendo maior clareza na descrição das operações e na identificação dos montantes envolvidos.

Os registos contabilísticos e analíticos associados ao Programa 1.º Direito serão aprofundados, permitindo um acompanhamento mais rigoroso da execução financeira e temporal das operações. Em 2026, serão elaborados mapas trimestrais de acompanhamento, que permitirão comparar valores previstos com valores executados e identificar eventuais desvios que necessitem de ajustamentos.

O trabalho conjunto entre o Gabinete de Contabilidade e as equipas responsáveis pelas empreitadas será igualmente mantido, com o propósito de aperfeiçoar os modelos de previsão de tesouraria. Estes modelos passarão a ser utilizados de forma sistemática, permitindo antecipar picos de despesa e garantir que a estrutura financeira da Espaço Municipal e do Município da Maia se mantém equilibrada ao longo de todo o processo de execução do Programa.

3. Análise Económica e Financeira

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 134/2012, de 29 de junho, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho, e em conformidade com o Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que aprovou o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A, continuou, durante o Exercício de 2025, a desenvolver e consolidar os procedimentos contabilísticos e de reporte financeiro em alinhamento com o referido normativo. A implementação progressiva do SNC-AP manteve-se essencial para reforçar a qualidade, comparabilidade e fiabilidade da informação financeira da empresa, em conformidade com os princípios de harmonização contabilística aplicados às entidades públicas reclassificadas.

O SNC-AP, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, organiza-se em três subsistemas – Contabilidade Orçamental, Contabilidade Financeira e Contabilidade de Gestão – que, em conjunto, asseguram uma representação adequada da execução orçamental, da posição financeira, dos resultados e do desempenho operacional das entidades públicas. A sua aplicação à Espaço Municipal decorre da classificação desta empresa municipal como entidade pública reclassificada, integrando o setor das administrações públicas locais ao abrigo do Sistema Europeu de Contas (SEC), sendo-lhe, por isso, aplicáveis os princípios contabilísticos de base de acréscimos, a par da evidência orçamental em base de caixa modificada.

Em termos económicos, 2025 foi um ano fortemente marcado pela persistência das tensões geopolíticas internacionais, em particular o prolongamento da guerra na Ucrânia e a crescente instabilidade no Médio Oriente. Estes acontecimentos continuaram a condicionar o acesso a matérias-primas, provocando volatilidade nos preços da energia e acentuando a pressão inflacionista que se tinha sentido nos anos anteriores. Os custos dos materiais de construção, energia, transportes e serviços técnicos mantiveram-se elevados, refletindo-se diretamente nas empreitadas em curso e nas intervenções planeadas. Para a Espaço Municipal, estes fatores condicionaram revisões de preços, atrasos na execução de obras e reforço dos custos operacionais, dificultando a execução de investimento e aumentando a pressão sobre os recursos financeiros disponíveis.

A manutenção de taxas de juro ainda elevadas ao longo de 2025, com reflexos significativos no setor da construção e do setor imobiliário, contribuiu para agravar as dificuldades das empresas no setor, muitas das quais enfrentaram constrangimentos financeiros que se repercutiram na contratualização e execução de empreitadas. A escassez de mão de obra especializada, situação amplamente reconhecida a nível nacional, provocou atrasos e influenciou negativamente a capacidade de resposta dos fornecedores e empreiteiros envolvidos nos projetos geridos pela Espaço Municipal.

Também a execução nacional do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) enfrentou atrasos no decurso do Exercício de 2025, especialmente nas linhas de financiamento relacionadas com a

Habitação. Estes atrasos repercutiram-se nos programas municipais integrados no âmbito do 1.º Direito, exigindo reprogramações, revisões orçamentais, revisões de calendarização e maior rigor no acompanhamento contratual e financeiro dos projetos. A pressão crescente sobre o mercado habitacional, como o aumento generalizado das rendas no mercado livre e a acentuada procura por soluções de habitação social e acessível, refletiu-se diretamente na atividade da Espaço Municipal, nomeadamente através da intensificação das necessidades de manutenção, reabilitação e gestão social do parque habitacional.

As medidas previstas no Orçamento de Estado de 2026 começaram a influenciar o planeamento e a estrutura de custos da Espaço Municipal ainda no final de 2025, nomeadamente a atualização do salário mínimo nacional, os mecanismos de revisão de preços em empreitadas públicas e os incentivos dirigidos ao setor de habitação acessível. Embora destinadas a vigorar formalmente em 2026, estas medidas foram consideradas pela Administração da Espaço Municipal no planeamento e estimativa dos encargos a médio prazo, reforçando a necessidade de prudência orçamental e de uma gestão financeira rigorosa.

Em paralelo, a reestruturação organizacional anteriormente aprovada continuou a ser implementada e ajustada ao longo de 2025, permitindo melhorias na organização interna dos serviços, na segregação de funções e no reforço dos mecanismos de controlo interno. Os ajustamentos operados no Gabinete de Contabilidade e na Subunidade de Contratação Pública permitiram libertar capacidade técnica na Unidade GPPR, melhorando a articulação entre planeamento, execução orçamental, especialmente nas intervenções associadas ao Programa 1.º Direito. O modelo de controlo interno, revisto e consolidado durante o ano, contribuiu para reforçar a fiabilidade da informação produzida e assegurar maior coerência com as exigências crescentes do SNC-AP.

Em síntese, o exercício de 2026 será marcado por um contexto económico exigente e condicionado por fatores externos imprevisíveis, que exigirão da Espaço Municipal uma atuação prudente, ajustada e tecnicamente rigorosa.

Apesar das adversidades, estamos confiantes que a Espaço Municipal irá manter a capacidade de prosseguir a sua missão de renovação urbana e gestão do património municipal, assegurando a continuidade das intervenções previstas e cumprindo os compromissos assumidos.

3.1. Considerandos

À semelhança dos anos de 2022 a 2025, o Exercício de 2026 e seguintes vão estar dedicados fundamentalmente à implementação do Programa 1.º Direito, em articulação com o IHRU, sob mandato do Município da Maia.

Com este último, a celebração do primeiro Contrato de Mandato, em agosto de 2022, foi objeto já de dois aditamentos, a executar até meados de 2026, formalizando o papel instrumental da Espaço Municipal na execução do Programa 1.º Direito e na concretização do Acordo de Colaboração firmado entre o Município da Maia e o IHRU. De destacar que o primeiro aditamento ao Contrato de Mandato foi assinado entre o Município da Maia e a Espaço Municipal em maio de 2023, pressupondo um incremento global do valor de 9.371.551,57€, distribuído entre 2023 e 2025, referente à execução das operações inscritas no mapa infra, concretamente a Construção de 58 fogos na Rua Central do Sobreiro (novo edifício “Sobreiro 58”, em fase avançada de construção), e a Reabilitação de 16 fogos na Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro, cuja empreitada já foi concluída:

ANEXO III - OBJETO DO CONTRATO DE MANDATO - 1.º Aditamento

	2023	2024	2025	TOTAIS
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro				
Empreitada	421 628,73 €	4 216 287,29 €	3 794 658,56 €	8 432 574,57 €
Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas	12 588,35 €	125 883,50 €	113 295,15 €	251 767,00 €
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro				
Empreitada	156 350,00 €	469 050,00 €	- €	625 400,00 €
Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas	15 452,50 €	46 357,50 €	- €	61 810,00 €
TOTAIS	606 019,58 €	4 857 578,29 €	3 907 953,71 €	9 371 551,57 €

Posteriormente, em setembro de 2023, foi celebrado um aditamento ao Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU, refletindo uma revisão da Estratégia Local de Habitação da Maia (ELH). Este aditamento ao acordo não se traduziu numa alteração quantitativa das soluções habitacionais previstas na versão original da ELH, mas integra uma realocação significativa das tipologias de soluções habitacionais, passando a contemplar um acréscimo significativo das operações de nova construção de habitação pública, em terrenos municipais ou adquiridos para o efeito. Para além disso, é de reiterar que o aditamento ao Acordo de Colaboração com o IHRU traduz também uma revisão significativa do valor inscrito, passando de cerca de 63 M€ para um montante superior a 106 M€.

Na sequência da revisão da ELH e do Acordo de Colaboração, bem como da contratualização de múltiplas operações 1.º Direito, em 6 de maio de 2024 foi celebrado entre o Município da Maia e a Espaço Municipal o 2.º aditamento ao contrato de mandato, que teve desde logo implicações de alteração do instrumento previsional para o Exercício de 2024, mas sobretudo para os Exercícios de 2025 e 2026, constituindo um instrumento determinante para configuração do presente Plano de Atividades e Orçamento.

A elaboração do presente PAO referente ao Exercício de 2026 assenta numa perspetiva muito mais detalhada e aproximada à realidade concreta de execução das operações, e por isso se reitera o que

já havia sido referido no documento previsional anterior – é essencial “atender que as previsões inerentes a investimentos referentes a obras de construção civil serão sujeitas a uma pressão e quase inevitável desvio orçamental, decorrentes não só da perturbação das cadeias internacionais de distribuição, assim como da coadjuvante e consequente inflação que, considerando os diversos fatores que escapam à capacidade de controlo da empresa, como é o caso das flutuações dos custos das matérias-primas, dos combustíveis e energia e custos da mão de obra, irão provocar necessariamente correções futuras no decorrer da execução. (...) Naturalmente, dentro do âmbito de previsão possível, e baseados nas tendências históricas e dados conhecidos da envolvente macro e microeconómica, as alterações de prazos e valores passíveis de ocorrência dentro de um largo intervalo de confiança encontram-se já plasmadas nos elementos ora apresentados.”

No decurso do Exercício de 2025 foram promovidas alterações provocadas pela implementação do Contrato de Mandato, que prevê a execução do contratado entre o IHRU e o Município da Maia, obrigando a ajustar a implementação da NCP 27, porquanto, para dar sequência ao prescrito no referido Contrato de Mandato, a Espaço Municipal deve manter registos independentes que permitam identificar e efetuar prestações de contas referentes exclusivamente aos elementos constantes no próprio Contrato de Mandato. Em referência a 2026 são previsíveis novos ajustamentos à aplicação da NCP 27, tendo em vista a consolidação e otimização dos processos estabelecidos no exercício anterior, dando cabal cumprimento ao previsto contratualmente e assegurando a produção da mais adequada informação de gestão, quer para o Mandatário, quer para o Mandante.

O orçamento para 2026 foi elaborado já tendo em conta os procedimentos e orientações inerentes à implementação do SNC-AP, já em execução na empresa.

As projeções financeiras apresentadas refletem o compromisso da empresa em manter a qualidade dos serviços prestados, assegurando a sustentabilidade económico-financeira. Para a elaboração destes documentos consideraram-se as regras previsionais ainda em vigor do POCAL, a saber:

- _ A elaboração do Orçamento da Despesa assentou no levantamento, tão rigoroso quanto possível, das despesas obrigatórias, nomeadamente: encargos com pessoal, encargos financeiros e outros compromissos assumidos com terceiros, resultantes de contratos em curso e protocolos estabelecidos, respeitando-se, deste modo, todas as vinculações externas existentes;
- _ Relativamente às receitas, a sua previsão teve por base e como critério principal a afetação real de acordo com os índices de ocupação dos espaços arrendados ou cedidos corrigidos pelas taxas de atualização previstas;
- _ No que se refere ao financiamento externo, isto é, aos recursos provenientes dos contratos com a Câmara Municipal da Maia, foram consideradas as importâncias respeitantes à efetiva atribuição;
- _ As restantes peças das DF's, desde logo o "Balanço Previsional" e a "Demonstração Previsional de Resultados por Natureza" foram elaboradas a partir da situação patrimonial a 30 de novembro de 2025. Posteriormente, foram realizados ajustamentos decorrentes das depreciações, amortizações e outras operações de fim de exercício e ajustamentos aos saldos das contas a receber e a pagar.

3.2. Investimento

Investimento Próprio da Espaço Municipal

Económica e Caracterização	Caracterização	2026
07010201-Habitacões	Habitacões	55 104,00 €
07010201-Habitacões	Sala de apoio - empreendimento dos Coriscos	55 104,00 €
07010307-Edifícios - Outros	Edifícios - Outros	1 195 146,12 €
07010307-Edifícios - Outros	Empreendimento do Sobreiro – reabilitação e renovação do piso térreo / Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Sobreiro (espaços não habitacionais) - conceção / projeto (2026)	91 635,00 €
07010307-Edifícios - Outros	SADi Tecmaia	20 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	Carregadores elétricos	11 200,00 €
07010307-Edifícios - Outros	Iluminação exterior	50 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	Alcatifas / Vinílico de encaixe – revestimento de pavimentos	28 904,00 €
07010307-Edifícios - Outros	CCTV	10 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	SOM ambiente	13 500,00 €
07010307-Edifícios - Outros	WIFI	15 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	Mobiliário	35 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	AVAC - Gás (chiller)	100 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	GTC	40 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - reabilitação / renovação dos espaços afetos a Ginásio do Edifício Tecmaia (afetação a novos / outros usos) - projeto (1.ª fase) / empreitada (2.ª fase)	30 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - reabilitação / renovação dos espaços desportivos exteriores (afetação a novos / outros usos) - projeto (1.ª fase) / empreitada (2.ª fase)	10 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	Portas corta-fogo	20 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - reabilitação de fachadas do Edifício Tecmaia (continuação da empreitada iniciada em 2025)	713 400,00 €
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - posto de seccionamento do Edifício Tecmaia, instalado em 2025 (autonomização elétrica dos lotes, no âmbito do Acordo de Proprietários)	6 507,12 €
070107-Equipamento de Informática	Equipamento de Informática	7 500,00 €
070107-Equipamento de Informática	Servidor Informático + firewalls + licenças Office	7 500,00 €
0701100201-Equipamento básico - outros - Própria	Equipamento básico - outros - Própria	12 460,00 €
0701100201-Equipamento básico - outros - Própria	Carregadores elétricos sede e instalação respetiva	2 460,00 €
0701100201-Equipamento básico - outros - Própria	Mobiliário de escritório	10 000,00 €

* Valores em euros (IVA incluído)

O mapa de Investimento Próprio da Espaço Municipal para o período de 2026 a 2030 evidencia uma estratégia financeira orientada para a reabilitação, modernização e manutenção das infraestruturas municipais, bem como para a atualização tecnológica e operacional dos serviços. No âmbito da Habitação, encontra-se previsto um investimento de 55.104€ destinado à sala de apoio ao Empreendimento dos Coriscos.

A componente de investimentos em edifícios apresenta-se como a mais expressiva em termos financeiros, contemplando diversas intervenções estruturais e de melhoria em equipamentos afetos à gestão municipal. Incluem-se neste grupo projetos como as intervenções nas Torres 1, 2 e 3, com montantes particularmente significativos entre 2026 e 2027, ultrapassando 1,3 milhões de euros em algumas fases de execução (ver mapa plurianual, adiante).

Adicionalmente, essencialmente no TECMAIA Parque, prevê-se a implementação ou renovação de sistemas de infraestrutura essencial, tais como iluminação exterior, revestimentos, CCTV, som ambiente, redes Wi-Fi e sistemas AVAC, refletindo uma aposta clara na modernização dos espaços e no reforço da segurança. Estão também contempladas ações de reabilitação e reafetação dos espaços correspondentes ao ginásio atual do Edifício Tecmaia, bem como a requalificação e revitalização de zonas desportivas exteriores, e ainda a renovação de portas corta-fogo, que contribuem para a melhoria contínua das condições de utilização dos equipamentos públicos.

No que respeita à reabilitação de edifícios técnicos, destaca-se o investimento de 713.400€ na requalificação das fachadas do Edifício Tecmaia, bem como intervenções relevantes no âmbito dos Postos de Seccionamento do parque tecnológico.

Importa relembrar a rubrica “Novas Construções EM - nova habitação pública promoção Própria EM”, que se reporta à previsão de uma estratégia de promoção direta de nova habitação pública pela Espaço Municipal, assumindo uma parte da missão de construção de 350 novos fogos até 2030, no âmbito do Programa 1.º Direito. As receitas de arrendamento de novos fogos disponibilizados pelo Município para exploração pela Espaço Municipal no âmbito da execução do Programa 1.º Direito, permitirá à Espaço Municipal garantir alavancagem financeira compatível com o recurso a empréstimo(s), visando o desenvolvimento autónomo de património habitacional social próprio. Em 2027, prevê-se a contratualização do empréstimo inicial, a autorizar pelo acionista e pelos órgãos municipais competentes, num montante superior a 17M€ e que se prevê possa atingir 27M€ até 2030.

Ao nível tecnológico, está prevista a aquisição recorrente de equipamento informático, incluindo computadores, servidores, *firewalls* e licenças de *software*. Estes investimentos asseguram a renovação contínua do parque informático e a manutenção dos níveis de segurança digital da empresa, fundamentais para a atividade administrativa e para a prestação de um serviço público eficiente.

Por fim, no domínio dos equipamentos básicos e outros bens de uso municipal, incluem-se investimentos em mobiliário, carregadores elétricos e outros equipamentos de apoio às operações, com montantes anuais que variam entre os 10.927€ e os 30.000€, refletindo a necessidade de adaptação constante dos espaços de trabalho e a aposta na mobilidade sustentável.

De forma global, o mapa de investimentos demonstra uma política de gestão financeira sustentada, com maior intensidade de despesa prevista entre 2026 e 2028, seguida de uma redução gradual até 2030. A distribuição dos investimentos confirma a prioridade da Espaço Municipal em reforçar a qualidade das infraestruturas e património próprio, modernizar os seus sistemas operacionais e garantir condições adequadas ao desenvolvimento das atividades municipais, assegurando simultaneamente a manutenção da eficiência, segurança e sustentabilidade dos serviços prestados à comunidade.

3.3. Fontes de Financiamento

Financiamento	
INTERNO	
> <i>Cash Flow</i> Operacional (Result. Líq. + Amortizações + Perdas Por Imparidade - Amort. Subsídios ao Investimento)	537 045,96 €
EXTERNO	
Financiamento Central	2 000,00 €
Diminuição Fundos Circulantes	713 164,16 €
Investimento	
Orçamento Anual Investimento	1 270 210,12 €

3.4. Orçamento de Exploração

Grandes rubricas

As grandes rubricas do orçamento da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., distribuem-se, na perspetiva da contabilidade financeira, como se segue:

Resumo	2026
7. Rendimentos	80 936 587,49 €
6. Gastos	80 895 764,61 €
8.11. Resultado antes de impostos	40 822,88 €
8.12. Imposto s/rendimento do período	37 276,92 €
8. Resultado Líquido	3 545,96 €

Sendo a distribuição dos rendimentos de acordo com o quadro abaixo:

Rendimentos	2026
7.2 Rendimentos Correntes	6 812 641,32 €
7.2 Mandato 1.º Direito	71 682 336,52 €
7.5 Transferências e Subsídios	1 948 109,65 €
7.8 Rédito não corrente, alienações e outros	493 500,00 €
Total	80 936 587,49 €

No Exercício de 2026, os rendimentos da Espaço Municipal ascendem a 80.936.587,49 €, distribuindo-se pelas várias rubricas de acordo com a estrutura contabilística em vigor. Os rendimentos correntes, no montante de 6.812.641,32 €, continuam a refletir maioritariamente as receitas provenientes dos arrendamentos e cedências de espaço, que constituem a base operacional e regular da atividade da empresa. Dentro destes rendimentos, mantém-se o peso significativo das receitas associadas ao Arrendamento Habitacional Social, segmento que representa o núcleo essencial da vertente social da empresa e que continua a evidenciar forte procura e necessidade de gestão atenta.

Tal como nos anos anteriores, uma parte expressiva deste montante refere-se às rendas resolúveis cobradas no âmbito do património habitacional pertencente ao Município da Maia e cuja gestão compete à Espaço Municipal. Estas rendas estão associadas ao contrato de adiantamento celebrado com o consórcio Santander/BPI em 2004, com vigência até 2032, mantendo assim um impacto direto na estrutura de financiamento e no serviço da dívida da empresa. A correspondência entre estas receitas e as responsabilidades financeiras que a empresa suporta permanece praticamente linear, continuando a constituir um eixo central da sustentabilidade financeira do setor habitacional.

Aos rendimentos habitacionais acrescem as receitas provenientes da exploração comercial de outros espaços, próprios ou geridos pela Espaço Municipal, estimadas globalmente em valores comparáveis aos de anos anteriores e integradas no montante total dos rendimentos correntes. Destaca-se, uma vez mais, a importância crescente das receitas associadas à gestão e cedência de espaços no TECMAIA Parque, cuja evolução positiva tem permitido reduzir a exposição a fatores exógenos, nomeadamente custos condominiais e energéticos. Em 2024, foi possível alcançar um avanço relevante com a

celebração do Acordo de Proprietários dos diversos lotes, instrumento de transição até à aprovação do novo loteamento e regulamento do parque, que se prevê possam ser consolidados no ano de 2026, permitindo uma distribuição mais justa e regulada das despesas comuns. Este acordo mostrou-se crucial para a estabilização e previsibilidade das operações do TECMAIA Parque, contribuindo para o seu desenvolvimento endógeno e sustentável.

No que respeita às transferências e subsídios, a rubrica assume em 2026 o valor de 1.948.109,65 €, com particular destaque para o Contrato-Programa de Apoio à Exploração, instrumento determinante para o equilíbrio financeiro da atividade de gestão do parque habitacional social. À semelhança dos anos anteriores, este apoio visa compensar a diferença existente entre as receitas próprias e os elevados encargos necessários para garantir a manutenção, conservação e reabilitação do património habitacional sob gestão. Esta necessidade tornar-se-á ainda mais premente com a redução progressiva da receita proveniente das rendas resolúveis, decorrente do término faseado dos respetivos contratos. Trata-se de um cenário já antecipado e que confirma a importância estratégica de medidas de reforço financeiro, especialmente num contexto em que se avolumam responsabilidades associadas à execução do Programa 1.º Direito, cuja implementação exige significativa capacidade técnica, administrativa e operacional.

No Exercício de 2026 já se prevê receita correspondente à aplicação de novas rendas, em função da atribuição gradual de fogos construídos do 1.º Direito. No horizonte plurianual, este Plano de Atividades e Orçamento já define a redução paulatina das necessidades de subsidiação da exploração, à medida do incremento da receita relativa a novas rendas habitacionais.

Contudo, importa salientar, que no corrente ano de 2026, as receitas com novas rendas não atingem valores expressivos, pois a finalização e atribuição das habitações dos novos empreendimentos em curso só terá impactos significativos na parte final do Exercício. As novas rendas serão mais determinantes no ano de 2027, pelo que, em 2026, a diminuição de receitas correspondente à redução de arrendamentos resolúveis e a elevadíssima exigência de atividade relacionada com o Programa 1.º Direito justificam a necessidade de aplicação de um subsídio à exploração de montante elevado.

Por fim, importa referir que a rubrica relativa ao Mandato 1.º Direito, no valor de 71.682.336,52 €, representa a componente mais substancial dos rendimentos do ano de 2026, espelhando o volume excecional de investimento público que transita para a entidade no âmbito da estratégia municipal de habitabilidade e regeneração urbana. Acresce um montante de 493.500,00 € referente a diferimento de valor do património próprio, completando o total de rendimentos previstos para 2026.

Este enquadramento revela, de forma integrada, um modelo financeiro assente na conjugação entre receitas operacionais estáveis, compensações públicas indispensáveis à prossecução do serviço público habitacional e um aumento muito expressivo de financiamento associado a programas estruturantes de investimento municipal. O conjunto dos rendimentos e dos apoios previstos

permitirá assegurar a estabilidade económica da empresa e a capacidade de resposta às exigências crescentes da política de habitação do Município da Maia.

No que se reporta, especificamente, à redução de contratos de renda resolúvel, importa fazer um ponto de situação quantitativo sintético, que traduz a referência anterior, sem prejuízo de se reconhecer que uma parte significativa desta redução se reporta também à eliminação de encargos bancários correspondentes ao modelo de antecipação de rendas.

Contudo, há uma parte que se reflete nas receitas diretas da empresa, no caso dos contratos não abrangidos pelo contrato de antecipação de rendas, sendo de referir ainda a manutenção de despesas de conservação e manutenção, designadamente no âmbito da gestão condominial, pela existência de diversos fogos em regime de arrendamento apoiado (de assinalar que, ao longo do tempo, diversos contratos de renda resolúvel foram sendo convertidos em contratos de renda apoiada, por insuficiência económica dos agregados abrangidos por esta conversão). Assim, consideram-se os seguintes valores, que traduzem a redução de contratos de renda resolúvel por atingimento da maturidade dos mesmos, nos últimos anos:

N.º de fogos destinados a habitação social no concelho da Maia – evolução dos contratos de renda resolúvel (fogos sob gestão da Espaço Municipal) – dados reportados ao último dia do ano em referência:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 *
1. N.º de fogos destinados a habitação social no concelho da Maia	2392	2260	2139	2102	2002	1935
_ saldo		-132	-121	-37	-100	-67
2. N.º de pedidos de habitação social registados	267	426	498	222	225	399 **
3. N.º de fogos de habitação social atribuídos	36	14	25	27	40	15 **

** Previsão de número de fogos sob gestão da Espaço Municipal em 31 de dezembro de 2025, considerando término de contratos de renda resolúvel (património próprio e património não próprio municipal).*

*** Valores atualizados a 10 de dezembro de 2025.*

Para uma melhor perceção do referido, apresenta-se, de seguida, a listagem atualizada do património habitacional próprio e do Município da Maia, sob gestão.

Os mapas abaixo incluem uma atualização dos dados, considerando o término de contratos em regime de renda resolúvel, a 31 de dezembro de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e, agora, 2025, (previsão em 31 de dezembro):

Propriedade da Espaço Municipal

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos (situação original)	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			A data de transferência para a propriedade e gestão da EM	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.12.31
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666	495	495	495	439	439	441	441
002	Maia I	Cidade da Maia	66	66	66	66	66	66	66	66
003	Maia II	Cidade da Maia	56	56	56	56	56	56	56	56
	Subtotal 1		788	617	617	617	561	561	563	563

Propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos (situação original)	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			A data de transferência para a propriedade e gestão do Município da Maia (Sobreiro) e à data de construção, nos restantes casos	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.12.31
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666				56	56	56	56
004	Moreira	Moreira	25	25	9	4	4	4	4	4
005	Maninhos	Cidade da Maia	30	29	11	11	11	11	11	11
006	Catassol	Cidade da Maia	16	16	0	0	0	0	0	0
007	Brisa – Pré-fabricados I	Pedrouços	7	7	7	7	7	7	7	7
008	Meilão	Águas Santas	252	252	252	125	71	70	70	72
009	Porto Bom	Castêlo da Maia	26	26	26	26	4	4	4	4
010	Anta	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	4	4	4
011	Gaveto da Arroteia	Pedrouços	60	60	60	60	15	13	13	13
012	Arroteia	Pedrouços	36	36	36	36	36	4	4	3
013	Corga	Águas Santas	18	18	18	18	18	10	10	9
014	António Simões	Pedrouços	32	32	32	32	32	32	12	12
015	Teibas I	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	20	20
016	Maria Casal	Águas Santas	16	16	16	16	16	16	5	5
017	Senhor dos Aflitos	Águas Santas	32	32	32	32	32	32	20	20
018	Gondim II	Castêlo da Maia	24	24	24	24	24	24	20	14
019	Gil Eanes	Cidade da Maia	54	54	54	54	54	54	20	14
020	Arroteia – Pré-fabricados	Pedrouços	5	5	5	5	5	5	5	5
021	Outeiro	Cidade da Maia	15	15	15	15	15	15	3	3
022	Monte Vilar	Nogueira e Silva Escuro	58	58	58	58	58	58	58	43
023	Paço	Águas Santas	30	30	30	30	30	30	30	15
024	Monte Penedo	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48	11
025	Gondim III	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	5	5	5
026	Gondim I	Castêlo da Maia	42	42	42	42	42	42	42	38
027	Figueiras	Milheirós	24	24	24	24	24	24	24	7
028	Xisto	Cidade da Maia	90	90	90	90	90	90	90	88
029	Lidador	Vila Nova da Telha	12	12	12	12	12	12	12	12
030	Cardosas	S. Pedro de Fins	30	30	30	30	30	30	30	30
031	Rodrigo Gonçalves Lage	Águas Santas	42	42	42	42	42	42	42	42
032	Fábrica	Vila Nova da Telha	32	32	32	32	32	32	32	32
033	Sendal	Moreira	21	21	21	21	21	21	21	21
034	Frejufe	Nogueira e Silva Escuro	36	36	36	36	36	36	36	36
035	Bajouca	Castêlo da Maia	66	66	66	66	66	66	66	66
036	Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	40	43
037	S de Outubro	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48	48
038	Teibas II	Pedrouços	80	80	80	80	80	80	80	80
039	Pinhal	Moreira	48	48	48	48	48	48	48	48
040	Paiol	Milheirós	28	28	28	28	28	28	28	28
041	Oliveira Braga	Cidade da Maia	11	10	10	10	10	11	11	11
042	Ponte das Cabras	Cidade da Maia	48	48	48	48	48	48	48	48
043	Alves Redol	Pedrouços	44	44	44	44	44	44	44	44
044	Folgosa	Folgosa	62	62	62	62	62	62	62	62
045	Arregadas	Águas Santas	54	54	54	54	54	54	54	54
046	Souto de Cima	Castêlo da Maia	77	77	77	77	77	77	77	77
047	Brisa – Pré-fabricados II	Pedrouços	10	9	9	9	9	10	10	10
048	Aldeia	Vila Nova da Telha	24	24	24	24	24	24	24	24
049	Lagielas	Vila Nova da Telha	10	10	10	10	10	10	10	10
050	Travessa dos Coriscos	Águas Santas	14	14	14	14	14	14	14	14
095	Fogos Dispersos	s/ especificação	0	1	1	1	1	6	17	49
	Subtotal 2		2493	1825	1775	1643	1578	1541	1439	1372
	TOTAL		2615	2442	2392	2260	2139	2102	2002	1935

Atualmente, já só temos sob gestão 1935 fogos habitacionais, pois terminaram mais alguns contratos de renda resolúvel, sendo que desde 2020 há a registar a alienação de 457 fogos.

A manutenção do valor previsto para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2026, relativamente ao instrumento de 2025, não pode também deixar de ser justificado considerando a execução, iniciada em 2024, de um conjunto de intervenções de grande reabilitação a promover no TECMAIA Parque (beneficiação das fachadas do Edifício Tecmaia, a que acrescem outras obras relativas à realocização do servidor informático e à conclusão da reabilitação das coberturas). Evidentemente que estes encargos nada têm a ver com o âmbito puramente habitacional do Contrato-programa de Apoio à Exploração, não fosse o facto dos rendimentos de exploração comercial do TECMAIA Parque ter contribuído, nos últimos exercícios para mitigar o anteriormente referido hiato entre as receitas e despesas de gestão do património habitacional.

Ora, em particular nos Exercícios de 2025 e 2026, verificam-se encargos significativos na requalificação do Edifício Tecmaia, o que se traduz numa redução expressiva da capacidade de afetação dos respetivos rendimentos comerciais para mitigar as carências económicas no setor da exploração do património de habitação pública, o que, assim, explica também a relação do incremento dos encargos de gestão do património não habitacional com a manutenção do montante fixado para o Contrato-programa de Apoio à Exploração de 2025 em 2026. Pelo exposto, só no horizonte plurianual futuro se estima uma redução do valor do Contrato-programa para montantes mais reduzidos.

De seguida, considere-se a distribuição de gastos:

Gastos	2026
6.2 Fornecimentos e Serviços Externos	5 122 201,71 €
6.2 Mandato Município Maia 1.º Direito	71 682 336,52 €
6.3 Gastos com o Pessoal	2 341 597,38 €
6.4 Gastos com Depreciação	493 500,00 €
6.5 Perdas por Imparidade	40 000,00 €
6.8 Outros Gastos	924 130,73 €
6.9 Gastos por Juros e Outros Encargos	291 998,27 €
Total	80 895 764,61 €

Para 2026, a estrutura de gastos da Espaço Municipal volta a refletir a dimensão e a complexidade crescente da atividade da Espaço Municipal, num ano marcado pela continuidade dos grandes projetos habitacionais e pelas responsabilidades associadas à gestão diária do parque edificado. O total de gastos previstos traduz não apenas a operação corrente, mas também o forte investimento público que permanece no centro da estratégia municipal.

Tal como nos anos anteriores, o elemento que mais pesa no orçamento é o Programa 1.º Direito, que continuará a representar o eixo principal da intervenção da Espaço Municipal. Este programa, exige um esforço financeiro significativo e contínuo, já que reúne operações complexas de construção, reabilitação e aquisição de habitação. Em 2026, o seu impacto na despesa mantém-se muito expressivo, refletindo o avanço dos contratos já em curso e a expectativa de novas aprovações no âmbito da colaboração entre o IHRU e o Município da Maia. Trata-se de um investimento que, embora avultado, representa um passo essencial para responder às necessidades habitacionais da população.

Os Fornecimentos e Serviços Externos continuam a constituir uma componente indispensável da atividade da empresa. Incluem todos os serviços que permitem manter a operação diária funcional: manutenção, conservação, energia, comunicações, empreitadas diversas e outras prestações de serviços que sustentam o funcionamento dos edifícios e infraestruturas sob gestão. Estes gastos espelham o esforço permanente para assegurar condições dignas, seguras e eficientes nos equipamentos municipais.

Os gastos com o pessoal mantêm uma trajetória de crescimento moderado, alinhada com a necessidade de reforço das equipas, a execução das empreitadas e execução do Programa 1.º Direito. À medida que o volume de trabalho aumenta, torna-se essencial dispor de recursos humanos adequados, capacitados e preparados para responder às exigências técnicas e operacionais da Espaço Municipal. De relevar ainda que o reforço dos RH continuará a ser realizado, em parte, com quadros técnicos experientes e especializados, para fazer face às necessidades de resposta premente, o que se traduz em remunerações superiores aos valores convencionais de base de carreiras.

Remete-se para o enquadramento plasmado no ponto 2.5.1 deste documento, que explica com maior detalhe as alterações organizacionais previstas em termos de reforço de RH. De referir que o incremento da verba orçamental para Gastos com o Pessoal reflete, para além de novas contratações e dos aspetos referidos no ponto 2.5.1, ainda, a atualização generalizada dos valores remuneratórios de RH em linha com o incremento previsto para a Função Pública.

As Depreciações registam o desgaste natural dos ativos no tempo, traduzindo a utilização contínua dos edifícios, equipamentos e viaturas. Já as Perdas por Imparidade constituem um mecanismo prudencial que assegura o justo valor dos ativos (clientes), evitando que bens que perderam capacidade de geração de benefícios económicos permaneçam registados acima do seu valor real.

A rubrica Outros Gastos mantém um papel relevante, uma vez que reflete a componente associada às rendas resolúveis do património habitacional social pertencente ao Município da Maia. Esta estrutura financeira, resultante do contrato celebrado em 2004 com o consórcio Santander/BPI e em vigor até 2032, continua a desempenhar um papel determinante no equilíbrio entre receitas e despesas deste segmento. A gestão das rendas resolúveis permanece, portanto, como uma responsabilidade central tanto para a Espaço Municipal como para o Município, influenciando

diretamente a evolução anual desta rubrica. Por fim, os Gastos por Juros e Outros Encargos traduzem os custos associados ao serviço da dívida e a outras responsabilidades financeiras assumidas pela Espaço Municipal. Estes encargos, embora possam parecer acessórios perante o volume global do orçamento, têm impacto na estabilidade financeira e exigem uma gestão rigorosa e prudente.

No conjunto, os gastos previstos para 2026 evidenciam um empenho contínuo na execução de políticas públicas de habitação e na gestão eficiente dos recursos municipais. O peso do Programa 1.º Direito confirma a importância estratégica deste ciclo de investimento, enquanto os restantes gastos demonstram a preocupação constante em assegurar qualidade, segurança e continuidade operacional em todas as áreas de atuação.

3.5. Mapas Orçamentais do Exercício de 2026

Considere-se, de seguida, o mapa orçamental correspondente ao exercício de 2026, onde se destacam as rubricas de transferências e subsídios que se discriminam e a rubrica relativa ao subsídio à exploração dos fogos habitacionais sociais, que aumenta para o valor de € 1 700 000,00, para assim garantir o necessário equilíbrio orçamental.

Os valores constantes dos quadros orçamentais apresentados de seguida foram apurados com base nos cabimentos e compromissos não executados em 2025, acrescidos das informações / dados das diferentes unidades orgânicas, em termos de despesas e receitas, para o período apresentado.

DESPESA CORRENTE	ano 2026
Fornecimentos e Serviços Externos Gerais (FSE Gerais)	6 339 685,84
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financ. - Definido)	53 883 278,94
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financ. - Não Definido)	17 799 057,58
Gastos com o Pessoal EM	2 341 597,38
Outros gastos - rendas resolúveis	924 130,73
Gastos por juros, encargos e impostos	291 998,27
Reembolso Contrato-programa de Apoio à Exploração 2025	-
Subtotal 1	81 579 748,74

Despesas de capital	
Amortizações de capital	172 811,04
Despesas de capital patrimoniais	493 500,00
Investimento Habitacional	75 064,00
Outros Investimentos	1 103 511,12
Subtotal 2	1 844 886,16

Total 83 424 634,90

A despesa total prevista para 2026 é de 83.424.634,90 €, distribuída entre despesas correntes e despesas de capital.

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE Gerais) representa 6.339.685,84 €, refletindo o conjunto de serviços essenciais ao funcionamento quotidiano da Espaço Municipal, desde operações de manutenção, conservação e reabilitação, até serviços especializados indispensáveis à gestão técnica, administrativa e operacional da atividade.

O peso mais expressivo da despesa está, uma vez mais, associado ao Programa 1.º Direito, que se mantém como o eixo central das políticas públicas de habitação em curso. Em 2026, prevê-se um valor de 53.883.278,94 € financiado pelo acordo CMM/IHRU e 17.799.057,58 € correspondente às operações sem financiamento contratualizado (montante classificado como “Não definido”).

Estes montantes refletem o avanço de operações de grande complexidade. Prevê-se, em 2026, a contratualização com o IHRU, das operações submetidas até 31 de março de 2024 que ainda não foram aprovadas, pelo que é expectável a celebração de novas adendas ao Contrato de Mandato e a correspondente revisão orçamental.

Os Gastos com o Pessoal, no total de 2.341.597,38 €, traduzem o reforço necessário das equipas internas para responder ao aumento de responsabilidades operacionais, sobretudo no âmbito das intervenções habitacionais e das empreitadas previstas para os próximos anos, prevendo a construção de mais 510 novas habitações públicas (160 fogos correspondentes às operações submetidas por contratualizar e mais 350 fogos de promoção adicional, no âmbito do 1.º Direito). Trata-se de uma missão de grande envergadura que exigem, efetivamente, o crescimento da Espaço Municipal.

A rubrica de Outros Gastos, num valor de 924.130,73 €, mantém a inclusão da componente correspondente às rendas resolúveis associadas ao parque habitacional social do Município da Maia. Este montante resulta do contrato de adiantamento de rendas celebrado em 2004 com o consórcio Santander/BPI, cuja vigência se prolonga até 2032, e cuja gestão está atribuída à Espaço Municipal.

Os Gastos por juros, encargos e impostos, no valor de 291.998,27 €, refletem os encargos financeiros associados ao serviço da dívida e às responsabilidades contratuais em vigor.

Por fim, as Despesas de Capital, que totalizam 1.844.886,16 €, integram amortizações de capital (172.811,04 €), despesas de capital patrimoniais (493.500,00 €), investimento habitacional (75.064,00 €) e outros investimentos (1.103.511,12 €), reforçando a capacidade da Espaço Municipal para executar obras estruturais e renovar os meios necessários ao desempenho da sua missão.

RECEITA CORRENTE		ano 2026
Rendas Apoiadas - património EM		1 397 649,61
Rendas património MM (incluindo rendas novas)		1 806 929,18
Rendas Habitacionais - Garagens e Arrumos MM		103 106,01
Comerciais / outro património Não Habitacional (NH)		611 427,77
Tecmaia		3 559 040,36
Outras receitas a concretizar do Exercício anterior		1 793 570,25
Transferências e Subsídios		248 109,65
Contratos de mandato específicos - reabilitações Patr. MM		212 250,00
Outras receitas Fundos Europeus (projetos financiados)		35 859,65
Subtotal 1.1		9 519 832,83
Receita Corrente - Rendimentos Extraordinários / Operações Financiadas		
Progr. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financ. - Definido)		53 883 278,94
Progr. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financ. Não Definido)		17 799 057,58
Subtotal 1.2		71 682 336,52
Receita Corrente - Contrato-programa		
Contrato-programa de Apoio à Exploração		1 700 000,00
Subtotal 1.3		1 700 000,00
Subtotal 1		82 902 169,35
Receitas de capital patrimoniais		493 500,00
Empréstimo(s) Conta Corrente e MLP / aplicação promoção nova Hab. EM		28 965,56
Subtotal 2		522 465,56
Total		83 424 634,90

* Valores em euros

As rendas habitacionais, incluindo rendas apoiadas e rendas novas (rendas resolúveis e rendas 1.º Direito – rendas apoiadas e rendas reduzidas) totalizam 3.307.684,80 €, mantendo-se como uma componente essencial das receitas correntes da Espaço Municipal. Contudo, o decréscimo progressivo das rendas resolúveis, associado ao calendário de amortização até 2032, continua a exigir reforços compensatórios noutras rubricas.

As receitas provenientes do TECMAIA atingem 3.559.040,36 €, confirmando a importância crescente da diversificação das fontes de receita. A dinamização do TECMAIA, em particular, tem permitido consolidar receitas estáveis e reduzir a dependência de fatores externos, beneficiando dos ajustes realizados nos consumos energéticos e na gestão de despesas comuns.

No que respeita às Transferências e Subsídios, destaca-se o montante de 248.109,65 €, composto sobretudo por transferências relacionadas com reabilitações (CMM/EM) e programas municipais.

Orçamento Detalhado da Receita

RUBRICAS	ano 2026
Rendas / Cedências	
Rendas Apoiadas - património EM	1 397 649,61 €
Rendas património MM (inclui consórcio / adiantamento rendas e rendas novas)	1 806 929,18 €
Rendas Habitacionais - Garagens e Arrumos MM	103 106,01 €
Comerciais / outro património Não Habitacional (NH)	611 427,77 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	3 559 040,36 €
Rédito não corrente, alienações e outros	
Contratos-programa e Contratos de Mandato - outras empreitadas (não 1.º Dto.)	
_ Empreendimento de Monte Penedo – reabilitação das instalações afetas à instituição “Criança Diferente”	120 000,00 €
_ Empreendimento de Monte Penedo – adaptação e reabilitação de equipamento para afetação a habitação urgente e temporária (BNAUT) – projeto de execução e empreitada	24 600,00 €
_ Parque Central da Maia – projeto e empreitada de reabilitação e melhoria de acessos (passadiço, rampa e escada de articulação entre a praça e o setor norte ajardinado, renovação do parque infantil e melhoria de acessos mecânicos ao equipamento de restaurante) - 2026/2027	
Parque Central da Maia – projeto e empreitada de reabilitação geral da praça (renovação de telas de impermeabilização, obras de repavimentação geral e trabalhos diversos de reabilitação do Parque Central) - 2028/2030	67 650,00 €
1.º Direito - MM - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento - Definido)	53 883 278,94 €
1.º Direito - MM - Contrato de Mandato (s/ contr. Financiamento - Não Definido)	17 799 057,58 €
Empréstimos	28 965,56 €
Outras receitas	
Outras receitas Fundos Europeus (projetos financiados)	35 859,65 €
Outras receitas a concretizar do Exercício anterior	1 793 570,25 €
Contrato-programa - Apoio à Exploração do Exercício	1 700 000,00 €

* Valores em euros

83 424 634,90 €

As receitas habitacionais mantêm-se como um pilar essencial da atividade da Espaço Municipal. As rendas apoiadas atingem 1.397.649,61 €, enquanto as rendas correspondentes ao património do Município da Maia, passam a integrar, em 2026, para além das rendas resolúveis, associadas ao património habitacional social do Município da Maia e ao contrato de adiantamento de rendas, novas rendas apoiadas e rendas reduzidas, correspondentes à atribuição de novos fogos promovidos no âmbito do 1.º Direito, totalizando 1.806.929,18 €. Como referido previamente, as receitas correspondentes a rendas resolúveis continuarão a diminuir de forma gradual à medida que os contratos de renda resolúvel se aproximam do seu termo, em 2032. Este é um processo natural, mas que reforça a importância de instrumentos de compensação financeira, como o Contrato-programa de Apoio à Exploração, cujo valor previsto se mantém em 1.700.000,00 €, pelo menos durante o ano de 2026, até à construção dos empreendimentos 1.º Direito em curso e à respetiva atribuição de

habitações, com mais proveitos de arrendamento, assegurando o equilíbrio entre as receitas disponíveis e as responsabilidades da habitação social.

A par das rendas, cresce também o contributo das rendas habitacionais relativas a garagens, arrumos, bem como de atividades de exploração comercial de imóveis municipais e dos espaços do TECMAIA Parque, que representam em conjunto 4.273.574,13 €.

O TECMAIA tem assumido um papel cada vez mais relevante no aumento de receitas próprias da Espaço Municipal, beneficiando da reorganização interna, da autonomização dos consumos energéticos e, sobretudo, do Acordo de Proprietários celebrado em 2024, que permitiu estabilizar a gestão de despesas comuns. Estes avanços continuam a criar melhores condições para o crescimento sustentado do parque tecnológico e para a redução de fatores externos de pressão financeira. Em 2026, com a expectável formalização do loteamento e do respetivo regulamento, a dinâmica de estabilização será ainda mais potenciada.

No que diz respeito aos rendimentos extraordinários, o ano de 2026 será marcado novamente por valores muito significativos associados ao 1.º Direito. O financiamento para as operações integradas no acordo CMM/IHRU ascende a 53.883.278,94 €.

De relevar ainda os montantes referentes a outros contratos de mandato específicos, para realização de intervenções em património municipal, descritos no mapa orçamental, sendo de destacar:

_ A reabilitação do edifício de serviços do Empreendimento de Monte Penedo, que poderá ser afeto à instalação de alojamentos monitorizados para garantir respostas de alojamento em situações emergentes e temporárias, de que o Município da Maia carece;

_ Para além do referido, e considerando o desenvolvimento de um estudo / relatório de patologias preliminar, bem como a elaboração e apresentação ao Executivo Municipal, no segundo semestre de 2024, de uma estratégia de renovação e dinamização do Parque Central da Maia, prevê-se desde já a possibilidade de celebração de outros contratos de mandato específicos, se a Câmara Municipal da Maia entender acometer à Espaço Municipal a realização de obras de reabilitação do edificado e dos espaços públicos deste equipamento central da cidade, antecipando a definição de um novo modelo de gestão dos espaços, para potenciar usos e dinâmicas de revitalização.

Assim, o orçamento e a previsão de receita para 2026 refletem um ano de grande empenho da Espaço Municipal, marcado por um conjunto de operações estratégicas que equilibram a necessidade de promover habitação digna, gerir recursos com responsabilidade e cumprir o mandato público que lhe foi atribuído. O exercício de 2026 continuará a exigir rigor financeiro e capacidade de execução, mas também reforça o papel da Espaço Municipal como agente central na regeneração urbana e na promoção de melhores condições de vida no Município da Maia.



3.6. Mapas Patrimoniais do Exercício de 2026 e Programação Plurianual

Rendimentos	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Prestação de serviços e concessões	6 812 641,32 €	7 780 681,99 €	7 683 775,21 €	8 009 401,23 €	8 127 892,93 €
Prestação de serviços e concessões Contrato de Mandato – 1.º Direito MM	71 682 336,52 €	32 178 714,36 €	21 162 002,52 €	18 819 735,00 €	3 421 770,00 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 948 109,65 €	1 195 270,18 €	611 344,87 €	590 400,00 €	250 000,00 €
Outros rendimentos	493 500,00 €	518 175,00 €	859 332,78 €	1 207 313,72 €	1 651 219,66 €

Gastos	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Fornecimentos e serviços externos	5 122 201,71 €	6 402 434,96 €	5 814 679,24 €	5 533 371,15 €	5 186 311,33 €
Fornecimentos e serviços externos – Contrato de Mandato 1.º Direito – MM	71 682 336,52 €	32 178 714,36 €	21 162 002,52 €	18 819 735,00 €	3 421 770,00 €
Gastos com o pessoal	2 341 597,38 €	2 400 137,31 €	2 460 140,75 €	2 521 644,27 €	2 584 685,37 €
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	40 000,00 €	36 000,00 €	32 400,00 €	29 160,00 €	26 244,00 €
Outros gastos	924 130,73 €	640 606,42 €	391 102,09 €	104 848,42 €	3 186,15 €
Gastos de depreciação e de amortização	493 500,00 €	518 175,00 €	859 332,78 €	1 207 313,72 €	1 651 219,66 €
Gastos por juros e outros encargos	291 998,27 €	952 338,32 €	909 992,34 €	870 708,83 €	1 040 663,12 €
Estimativa de imposto s/Rendimento	37 276,92 €	38 053,56 €	36 413,22 €	37 114,74 €	36 412,64 €

* Valores em euros

Demonstração Previsional de Resultados 2026

ENCARGOS	ano 2026
Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) Habitação Própria EM	960 968,33
FSE Habitação - Rendas património MM (incluindo rendas novas)	1 694 309,34
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	53 883 278,94
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	17 799 057,58
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	1 672 858,69
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais / outro patr. NH	143 376,67
Fornecimentos e Serviços Externos EM	650 688,69
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	76 804 538,23
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	2 040 198,37
Gastos com o Pessoal EM Tecmaia / Não Habitacional	301 399,01
Gastos com o Pessoal TOTAL	2 341 597,38
Gastos de depreciação e amortização	493 500,00
Perdas por Imparidade	40 000,00
Outros gastos - rendas resolúveis	924 130,73
Gastos por juros, encargos e impostos	291 998,27
Subtotal 1	80 895 764,61
Imposto sobre o rendimento	37 276,92

Total 80 933 041,53



RENDIMENTOS

ano 2026

Rendas Apoiadas - património EM	1 397 649,61
Rendas património MM (incluindo rendas novas)	1 806 929,18
Rendas Habitacionais - Garagens e Arrumos MM	103 106,01
Comerciais / outro património Não Habitacional (NH)	611 427,77
Tecmaia	2 893 528,75
Prog. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO - Definido	53 883 278,94
Prog. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financ.) - Não Definido	17 799 057,58
Diferimento de valor patrimonial	493 500,00
Transferências e Subsídios	248 109,65
Contratos de mandato específicos - reabilitações Patr. MM	212 250,00
Outras receitas Fundos Europeus (projetos financiados)	35 859,65
Subtotal 2	79 236 587,49

Contrato-programa de Apoio à Exploração	1 700 000,00
---	---------------------

Total 80 936 587,49

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	497 045,96
--	-------------------

Resultado líquido do exercício	3 545,96
---------------------------------------	-----------------

** Valores em euros*

Uma nota particular para o resultado esperado do exercício de 2025 – face à alteração de paradigma da intervenção da Espaço Municipal ao nível dos fogos habitacionais sociais, espera-se que a empresa tenda para um resultado escasso, na certeza de que, sendo uma entidade subsidiada na sua atividade corrente, não são presumíveis resultados positivos, que implicariam a liquidação de impostos sobre subsídios correntes (o que acontece, apenas residualmente, ao nível de tributações autónomas).

Os valores constantes da demonstração previsional de resultados e do balanço previsional, apresentados adiante, reportados como previstos para o ano de 2025, foram apurados com base nos dados contabilísticos disponíveis em referência ao mês de novembro, tendo sido estimados os valores relativos ao mês de dezembro, considerando acréscimos, diferimentos, correções, impostos e outros ajustes entendidos como necessários.

Demonstração Previsional de Resultados por Natureza

Rubricas	previsto ano 2025	estimado ano 2026
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 615 242,56 €	1 948 109,65 €
Fornecimentos e serviços externos	24 999 218,09 €	76 804 538,23 €
Gastos com pessoal	1 930 389,44 €	2 341 597,38 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	50 000,00 €	40 000,00 €
Outros rendimentos	128 221,45 €	493 500,00 €
Outros gastos	1 362 783,63 €	924 130,73 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	858 735,94 €	826 321,15 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	475 431,39 €	493 500,00 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	383 304,55 €	332 821,15 €
Juros e gastos similares suportados	335 426,35 €	291 998,27 €
Resultado antes de impostos	47 878,20 €	40 822,88 €
Imposto sobre o rendimento	29 791,67 €	- 37 276,92 €
Resultado líquido do período	18 086,53 €	3 545,96 €

Balanço Previsional

Rubricas	previsto ano 2025	estimado ano 2026
ATIVO		
Ativo não corrente	16 209 159,25 €	16 364 733,28 €
Ativos fixos tangíveis	14 235 994,43 €	13 925 332,32 €
Propriedades de investimento	1 954 203,52 €	2 420 128,81 €
Ativos intangíveis	18 961,30 €	11 422,65 €
Clientes, contribuintes e utentes		7 849,50 €
Ativo corrente	8 685 650,32 €	5 588 737,43 €
Clientes, contribuintes e utentes	3 017 230,71 €	3 924 748,89 €
Estado e outros entes públicos	707 038,24 €	350 503,18 €
Outras contas a receber	570 714,00 €	139 150,69 €
Diferimentos	32 360,45 €	30 816,31 €
Caixa e depósitos	2 358 306,92 €	1 143 518,36 €
Total Ativo	24 894 809,57 €	21 953 470,71 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		
Património Líquido	16 332 185,63 €	16 213 784,70 €
Património/Capital	17 436 640,00 €	17 436 640,00 €
Reservas	696 926,99 €	698 426,99 €
Resultados transitados	- 5 967 693,71 €	- 5 951 193,71 €
Outras variações no património líquido	4 148 225,82 €	4 026 365,46 €
Resultado líquido do período	18 086,53 €	3 545,96 €
Total Património Líquido	16 332 185,63 €	16 213 784,70 €
PASSIVO		
Passivo não corrente	1 727 417,02 €	1 330 781,76 €
Provisões	9 859,94 €	9 859,94 €
Financiamentos obtidos	155 382,57 €	153 527,93 €
Outras contas a pagar	1 562 174,51 €	1 167 393,89 €
Passivo corrente	6 835 206,92 €	4 408 904,25 €
Fornecedores	2 529 066,59 €	2 320 635,88 €
Estado e outros entes públicos	135 720,00 €	120 150,85 €
Financiamentos obtidos	157 322,87 €	228 942,57 €
Outras contas a pagar	1 562 174,51 €	1 228 131,03 €
Diferimentos	450 922,95 €	511 043,92 €
Total Passivo	8 562 623,94 €	5 739 686,01 €
Total Património Líquido e Passivo	24 894 809,57 €	21 953 470,71 €

3.7. Mapas Plurianuais

Quanto aos mapas plurianuais, apresentados abaixo, destaca-se a queda abrupta do investimento, e mesmo dos custos de atividade da empresa, a partir de 2025. Tal deve-se ao facto de o Contrato de Mandato no âmbito do 1.º Direito e dos respetivos aditamentos só se consubstanciarem a partir do momento em que se formalizam candidaturas e pedidos de financiamento e, por conseguinte, contratos de comparticipação entre o Município da Maia e o IHRU.

Prevê-se que estes valores, que se estimam substanciais, possam ultrapassar, só no âmbito do 1.º Direito, os 100M€ até 2027, inclusive, caso se mantenham as expectativas ao nível da realização da quantidade de soluções habitacionais definidas.

Adicionalmente, com a atenção devida a centrar-se na execução do Programa 1.º Direito e no seu superior interesse para o Município e população da Maia, assistir-se-á a um decréscimo do Investimento Próprio da Espaço Municipal, que terá a sua atividade centrada na execução do referido programa, assim como na devida manutenção e conservação do património próprio e do património municipal sob sua gestão, com predominância no âmbito do património de habitação social.

Os valores constantes dos quadros orçamentais apresentados nas páginas seguintes foram apurados com base nos cabimentos e compromissos não executados em 2025, acrescidos das informações / dados das diferentes unidades orgânicas, em termos de despesas e receitas, para os períodos apresentados, contemplando uma perspetiva plurianual, de 2026 a 2030.

ORÇAMENTO PLURIANUAL 2026-2030 - RESUMO

DESPESA CORRENTE	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Fornecimentos e Serviços Externos Gerais (FSE Gerais)	6 339 685,84	6 901 399,45	6 754 583,76	6 057 076,43	5 702 783,77
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financ. - Definido)	53 883 278,94	446 380,45	669 735,00	669 735,00	121 770,00
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financ. - Não Definido)	17 799 057,58	31 732 333,91	20 492 267,52	18 150 000,00	3 300 000,00
Gastos com o Pessoal EM	2 341 597,38	2 400 137,31	2 460 140,75	2 521 644,27	2 584 685,37
Outros gastos - rendas resolúveis	924 130,73	640 606,42	391 102,09	104 848,42	3 186,15
Gastos por juros, encargos e impostos	291 998,27	611 180,54	581 532,81	555 728,40	636 580,85
Reembolso Contrato-programa de Apoio à Exploração 2025	-	-	-	-	-
Subtotal 1	81 579 748,74	42 732 038,09	31 349 361,92	28 059 032,51	12 349 006,14

Despesas de capital					
Amortizações de capital	172 811,04	1 098 868,34	1 092 154,66	1 420 017,04	1 658 278,20
Despesas de capital patrimoniais	493 500,00	518 175,00	859 332,78	1 207 313,72	1 651 219,66
Investimento Habitacional	75 064,00	17 092 789,02	356 071,78	4 811 611,66	4 519 502,37
Outros Investimentos	1 103 511,12	436 253,56	8 000,00	11 000,00	9 500,00
Subtotal 2	1 844 886,16	19 146 085,92	2 315 559,22	7 449 942,42	7 838 500,23

Total 83 424 634,90 61 878 124,01 33 664 921,14 35 508 974,94 20 187 506,37

RECEITA CORRENTE	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Rendas Apoiadas - património EM	1 397 649,61	1 425 602,61	1 454 114,66	1 483 196,95	1 512 860,89
Rendas património MM (incluindo rendas novas)	1 806 929,18	2 649 264,10	2 423 471,10	2 661 285,45	2 797 478,75
Rendas Habitacionais - Garagens e Arrumos MM	103 106,01	139 193,11	187 910,70	192 742,89	198 525,18
Comerciais / outro património Não Habitacional (NH)	611 427,77	659 284,28	665 877,12	672 535,89	689 450,17
Tecmaia	3 559 040,36	3 576 025,61	3 631 454,01	3 689 557,26	3 603 380,86
Outras receitas a concretizar do Exercício anterior	1 793 570,25	1 125 000,00	1 125 000,00	-	-
Transferências e Subsídios	248 109,65	1 195 270,18	611 344,87	590 400,00	250 000,00
Contratos de mandato específicos - reabilitações Patr. MM	212 250,00	1 155 615,20	590 400,00	590 400,00	250 000,00
Outras receitas Fundos Europeus (projetos financiados)	35 859,65	39 654,98	20 944,87	-	-
Subtotal 1.1	9 519 832,83	10 769 639,89	10 099 172,45	9 289 718,45	9 051 695,85

Receita Corrente - Rendimentos Extraordinários / Operações Financiadas

Progr. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financ. - Definido)	53 883 278,94	446 380,45	669 735,00	669 735,00	121 770,00
Progr. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financ. Não Definido)	17 799 057,58	31 732 333,91	20 492 267,52	18 150 000,00	3 300 000,00
Subtotal 1.2	71 682 336,52	32 178 714,36	21 162 002,52	18 819 735,00	3 421 770,00

Receita Corrente - Contrato-programa

Contrato-programa de Apoio à Exploração	1 700 000,00	1 500 000,00	1 350 000,00	500 000,00	500 000,00
Subtotal 1.3	1 700 000,00	1 500 000,00	1 350 000,00	500 000,00	500 000,00

Subtotal 1	82 902 169,35	44 448 354,25	32 611 174,97	28 609 453,45	12 973 465,85
-------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Receitas de capital patrimoniais	493 500,00	518 175,00	859 332,78	1 207 313,72	1 651 219,66
Empréstimo(s) Conta Corrente e MLP / aplicação promoção nova Hab. EM	28 965,56	16 911 594,76	194 413,39	5 692 207,77	5 562 820,86
Subtotal 2	522 465,56	17 429 769,76	1 053 746,17	6 899 521,49	7 214 040,52

Total 83 424 634,90 61 878 124,01 33 664 921,14 35 508 974,94 20 187 506,37

** Valores em euros*

Investimento

Económica e Caracterização	Caracterização	2026	2027	2028	2029	2030
07010201-Habitções	Habitções	55 104,00 €	- €	- €	- €	- €
07010201-Habitções	Sala de apoio - empreendimento dos Coriscos	55 104,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	Edifícios - Outros	1 195 146,12 €	18 130 142,58 €	1 664 157,78 €	4 807 250,24 €	4 513 180,11 €
07010307-Edifícios - Outros	Empreendimento do Sobreiro – reabilitação e renovação do piso térreo / Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Sobreiro (espaços não habitacionais) - conceção / projeto (2026)	91 635,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	Empreendimento do Sobreiro – reabilitação e renovação do piso térreo / Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Sobreiro (espaços não habitacionais) - empreitada (2027-2028)		636 000,00 €	1 315 000,00 €		
07010307-Edifícios - Outros	SADI Tecmaia	20 000,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	Carregadores elétricos	11 200,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	Iluminação exterior	50 000,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	Alcatifas / Vinílico de encaixe – revestimento de pavimentos	28 904,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	CCTV	10 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	5 000,00 €	3 500,00 €
07010307-Edifícios - Outros	SOM ambiente	13 500,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	WIFI	15 000,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	Mobiliário	35 000,00 €	30 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
07010307-Edifícios - Outros	AVAC - Gás (chiller)	100 000,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	GTC	40 000,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - reabilitação / renovação dos espaços afetos a Ginásio do Edifício Tecmaia (afetação a novos / outros usos) - projeto (1.ª fase) / empreitada (2.ª fase)	30 000,00 €	300 000,00 €			
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - reabilitação / renovação dos espaços desportivos exteriores (afetação a novos / outros usos) - projeto (1.ª fase) / empreitada (2.ª fase)	10 000,00 €	100 000,00 €			
07010307-Edifícios - Outros	Portas corta-fogo	20 000,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - reabilitação de fachadas do Edifício Tecmaia (continuação da empreitada iniciada em 2025)	713 400,00 €				
07010307-Edifícios - Outros	TECMAIA Parque - posto de seccionamento do Edifício Tecmaia, instalado em 2025 (autonomização elétrica dos lotes, no âmbito do Acordo de Proprietários)	6 507,12 €	3 253,56 €			
07010307-Edifícios - Outros	Novas Construções EM - nova habitação pública promoção Própria EM		17 057 889,02 €	341 157,78 €	4 796 250,24 €	4 503 680,11 €
070107-Equipamento de Informática	Equipamento de Informática	7 500,00 €	24 600,00 €	4 305,00 €	4 434,15 €	4 567,17 €
070107-Equipamento de Informática	Servidor Informático + firewalls + licenças Office	7 500,00 €	24 600,00 €	4 305,00 €	4 434,15 €	4 567,17 €
0701100201-Equipamento básico - outros - Própria	Equipamento básico - outros - Própria	12 460,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 927,27 €	11 255,09 €
0701100201-Equipamento básico - outros - Própria	Carregadores elétricos sede e instalação respetiva	2 460,00 €				
0701100201-Equipamento básico - outros - Própria	Mobiliário de escritório	10 000,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 927,27 €	11 255,09 €

* Valores em euros

Mapa Previsional Orçamental – Receita

RUBRICAS	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Rendas / Cedências					
Rendas Apoiadas - património EM	1 397 649,61 €	1 425 602,61 €	1 454 114,66 €	1 483 196,95 €	1 512 860,89 €
Rendas património MM (inclui consórcio / adiantamento rendas e rendas novas)	1 806 929,18 €	2 649 264,10 €	2 423 471,10 €	2 661 285,45 €	2 797 478,75 €
Rendas Habitacionais - Garagens e Arrumos MM	103 106,01 €	139 193,11 €	187 910,70 €	192 742,89 €	198 525,18 €
Comerciais / outro património Não Habitacional (NH)	611 427,77 €	659 284,28 €	665 877,12 €	672 535,89 €	689 450,17 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	3 559 040,36 €	3 576 025,61 €	3 631 454,01 €	3 689 557,26 €	3 603 380,86 €
Rédito não corrente, alienações e outros					
Contratos-programa e Contratos de Mandato - outras empreitadas (não 1.º Dto.)					
_ Empreendimento de Monte Penedo – reabilitação das instalações afetas à instituição “Criança Diferente”	120 000,00 €	- €	- €	- €	- €
_ Empreendimento de Monte Penedo – adaptação e reabilitação de equipamento para afetação a habitação urgente e temporária (BNAUT) – projeto de execução e empreitada	24 600,00 €	410 665,20 €	- €	- €	- €
_ Parque Central da Maia – projeto e empreitada de reabilitação e melhoria de acessos (passadiço, rampa e escada de articulação entre a praça e o setor norte ajardinado, renovação do parque infantil e melhoria de acessos mecânicos ao equipamento de restaurante) - 2026/2027					
Parque Central da Maia – projeto e empreitada de reabilitação geral da praça (renovação de telas de impermeabilização, obras de repavimentação geral e trabalhos diversos de reabilitação do Parque Central) - 2028/2030	67 650,00 €	596 550,00 €	590 400,00 €	590 400,00 €	250 000,00 €
_ Empreendimento da Bajouca – reabilitação de equipamento para adaptação a sala polivalente / sala de condomínio	- €	148 400,00 €	- €	- €	- €
1.º Direito - MM - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento - Definido)	53 883 278,94 €	446 380,45 €	669 735,00 €	669 735,00 €	121 770,00 €
1.º Direito - MM - Contrato de Mandato (s/ contr. Financiamento - Não Definido)	17 799 057,58 €	31 732 333,91 €	20 492 267,52 €	18 150 000,00 €	3 300 000,00 €
Empréstimos	28 965,56 €	16 911 594,76 €	194 413,39 €	5 692 207,77 €	5 562 820,86 €
Outras receitas					
Outras receitas Fundos Europeus (projetos financiados)	35 859,65 €	39 654,98 €	20 944,87 €		
Outras receitas a concretizar do Exercício anterior	1 793 570,25 €	1 125 000,00 €	1 125 000,00 €		
Contrato-programa - Apoio à Exploração do Exercício	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
<i>* Valores em euros</i>					
	83 424 634,90 €	61 878 124,01 €	33 664 921,14 €	35 508 974,94 €	20 187 506,37 €

Mapa Previsional de Resultados Plurianual

ENCARGOS	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) Habitação Própria EM	960 968,33	1 277 890,00	1 790 816,27	694 824,86	874 862,56
FSE Habitação - Rendas património MM (incluindo rendas novas)	1 694 309,34	2 374 026,77	1 663 883,70	1 946 336,00	1 467 618,61
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	53 883 278,94	446 380,45	669 735,00	669 735,00	121 770,00
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	17 799 057,58	31 732 333,91	20 492 267,52	18 150 000,00	3 300 000,00
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	1 672 858,69	2 039 761,16	1 699 962,34	2 087 755,86	2 142 991,86
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais / outro patr. NH	143 376,67	129 649,67	133 535,58	189 223,63	102 540,51
Fornecimentos e Serviços Externos EM	650 688,69	581 107,36	526 481,36	615 230,80	598 297,78
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	76 804 538,23	38 581 149,32	26 976 681,76	24 353 106,15	8 608 081,33
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	2 040 198,37	2 091 203,33	2 143 483,41	2 197 070,50	2 251 997,26
Gastos com o Pessoal EM Tecmaia / Não Habitacional	301 399,01	308 933,99	316 657,33	324 573,77	332 688,11
Gastos com o Pessoal TOTAL	2 341 597,38	2 400 137,31	2 460 140,75	2 521 644,27	2 584 685,37
Gastos de depreciação e amortização	493 500,00	518 175,00	859 332,78	1 207 313,72	1 651 219,66
Perdas por Imparidade	40 000,00	36 000,00	32 400,00	29 160,00	26 244,00
Outros gastos - rendas resolúveis	924 130,73	640 606,42	391 102,09	104 848,42	3 186,15
Gastos por juros, encargos e impostos	291 998,27	952 338,32	909 992,34	870 708,83	1 040 663,12
Subtotal 1	80 895 764,61	43 128 406,38	31 629 649,72	29 086 781,38	13 914 079,63

Imposto sobre o rendimento	37 276,92	38 053,56	36 413,22	37 114,74	36 412,64
----------------------------	------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Total 80 933 041,53 43 166 459,93 31 666 062,93 29 123 896,12 13 950 492,26

RENDIMENTOS	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030
Rendas Apoiadas - património EM	1 397 649,61	1 425 602,61	1 454 114,66	1 483 196,95	1 512 860,89
Rendas património MM (incluindo rendas novas)	1 806 929,18	2 649 264,10	2 423 471,10	2 661 285,45	2 797 478,75
Rendas Habitacionais - Garagens e Arrumos MM	103 106,01	139 193,11	187 910,70	192 742,89	198 525,18
Comerciais / outro património Não Habitacional (NH)	611 427,77	659 284,28	665 877,12	672 535,89	689 450,17
Tecmaia	2 893 528,75	2 907 337,90	2 952 401,63	2 999 640,05	2 929 577,94
Prog. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO - Definido	53 883 278,94	446 380,45	669 735,00	669 735,00	121 770,00
Prog. 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financ.) - Não Definido	17 799 057,58	31 732 333,91	20 492 267,52	18 150 000,00	3 300 000,00
Diferimento de valor patrimonial	493 500,00	518 175,00	859 332,78	1 207 313,72	1 651 219,66
Transferências e Subsídios	248 109,65	1 195 270,18	611 344,87	590 400,00	250 000,00
Contratos de mandato específicos - reabilitações Patr. MM	212 250,00	1 155 615,20	590 400,00	590 400,00	250 000,00
Outras receitas Fundos Europeus (projetos financiados)	35 859,65	39 654,98	20 944,87	-	-
Subtotal 2	79 236 587,49	41 672 841,53	30 316 455,38	28 626 849,95	13 450 882,58

Contrato-programa de Apoio à Exploração	1 700 000,00	1 500 000,00	1 350 000,00	500 000,00	500 000,00
---	---------------------	--------------	--------------	------------	------------

Total 80 936 587,49 43 172 841,53 31 666 455,38 29 126 849,95 13 950 882,58

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	497 045,96	524 556,60	859 725,23	1 210 267,55	1 651 609,98
--	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------

Resultado líquido do exercício	3 545,96	6 381,60	392,44	2 953,83	390,32
---------------------------------------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------	---------------

** Valores em euros*



Orçamento e Plano Plurianual da Receita e da Despesa

Identificação da Classificação			Plano orçamental plurianual				
Rubrica			2026	2027	2028	2029	2030
		Receita corrente	82 902 169,35 €	44 448 354,25 €	32 611 174,97 €	28 609 453,45 €	12 973 465,85 €
R1		Receita fiscal					
R11		Impostos diretos					
R12		Impostos indiretos					
R2		Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde					
R3		Taxas, multas e outras penalidades	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
	04	TAXAS, MULTAS E OUTRAS PENALIDADES	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
	0401	TAXAS	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	040101	TAXAS DE JUSTIÇA	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	0402	MULTAS E OUTRAS PENALIDADES:	35 000,00 €	35 000,00 €	35 000,00 €	35 000,00 €	35 000,00 €
	040201	JUROS DE MORA	25 000,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €
	040299	MULTAS E PENALIDADES DIVERSAS	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
R4		Rendimentos de propriedade					
R5		Transferências e subsídios correntes	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
R51		Transferências correntes	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
R511		Administrações Públicas					
R5111		Administração Central - Estado Português					
R5112		Administração Central - Outras entidades					
R5113		Segurança Social					
R5114		Administração Regional					
R5115		Administração Local	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
	06	TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
	0605	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
	060501	CONTINENTE	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
	06050100	CONTINENTE	1 700 000,00 €	1 500 000,00 €	1 350 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
R512		Exterior - U E					
R513		Outras	- €	- €	- €	- €	- €
	06	TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	- €	- €	- €	- €	- €
	0602	SOCIEDADES FINANCEIRAS	- €	- €	- €	- €	- €
	060201	BANCOS E OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS					
R52		Subsídios correntes					
R6		Venda de bens e serviços	79 332 739,45 €	41 743 699,27 €	30 075 230,10 €	28 069 453,45 €	12 433 465,85 €
	07	VENDA DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	79 332 739,45 €	41 743 699,27 €	30 075 230,10 €	28 069 453,45 €	12 433 465,85 €
	0702	SERVIÇOS	75 521 911,51 €	37 015 304,88 €	25 489 855,74 €	23 206 751,47 €	7 393 280,65 €
	070299	OUTROS	75 521 911,51 €	37 015 304,88 €	25 489 855,74 €	23 206 751,47 €	7 393 280,65 €
	07029901	SERVIÇOS TECNICAIA	3 044 473,24 €	3 053 040,57 €	3 100 362,68 €	3 149 968,49 €	3 050 302,35 €
	0702990101	CEDÊNCIA DE ESPAÇOS	2 186 822,70 €	2 219 625,05 €	2 254 029,23 €	2 290 093,70 €	2 352 930,69 €
	0702990102	ESTACIONAMENTO	200 202,50 €	203 205,54 €	206 355,22 €	209 656,90 €	25 898,33 €
	0702990103	SERVIÇOS DE LIMPEZA					
	0702990104	SERVIÇO DE DISTRIBUIÇÃO DE ELECTRICIDADE	616 862,91 €	589 016,10 €	598 145,84 €	607 716,18 €	622 909,08 €
	0702990105	CEDÊNCIAS OCASIONAIS (AUDITÓRIO E SALAS DE FORMAÇÃO)	40 585,12 €	41 193,89 €	41 832,40 €	42 501,71 €	48 564,26 €
	07029902	SERVIÇOS RECRIMAIA					
	07029903	SERVIÇOS PRESTADOS AOS INQUILINOS	- €	- €	- €	- €	- €
	0702990302	ADMINISTRATIVOS					
	07029904	OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS	72 477 438,28 €	33 962 264,32 €	22 389 493,05 €	20 056 782,98 €	4 342 978,30 €
	0702990401	COMISSÃO DE SERVIÇOS					
	0702990402	OUTROS RENDIMENTOS	72 198 046,30 €	32 702 853,49 €	21 694 259,47 €	19 360 501,06 €	3 976 037,55 €
	0702990404	CEDÊNCIAS DE ESPAÇOS DISPERSOS	67 141,98 €	103 795,63 €	104 833,59 €	105 881,92 €	116 940,74 €
	0702990409	OUTROS RENDIMENTOS- CONTRATO PROGRAMA	212 250,00 €	1 155 615,20 €	590 400,00 €	590 400,00 €	250 000,00 €
	0703	RENDAS	3 810 827,94 €	4 728 394,38 €	4 585 374,37 €	4 862 701,98 €	5 040 185,20 €
	070301	HABITAÇÕES	3 810 827,94 €	4 728 394,38 €	4 585 374,37 €	4 862 701,98 €	5 040 185,20 €
	07030101	RENDAS APOIADAS	1 387 649,61 €	1 415 602,61 €	1 444 114,66 €	1 473 196,95 €	1 502 860,89 €
	07030102	RENDAS RESOLÚVEIS	977 311,05 €	1 795 657,42 €	1 545 156,22 €	1 757 521,13 €	1 867 501,50 €
	07030103	RENDAS RESOLÚVEIS BANCOS	799 618,13 €	823 606,67 €	848 314,88 €	873 764,32 €	899 977,25 €
	07030104	RENDAS GARAGENS E ARRUMOS	121 098,81 €	157 365,84 €	206 265,16 €	211 280,89 €	217 437,48 €
	07030105	INDEMNIZAÇÕES DE OCUPAÇÃO S/TÍTULO	525 150,33 €	536 161,83 €	541 523,45 €	546 938,69 €	552 408,07 €
	070302	EDIFÍCIOS	- €	- €	- €	- €	- €
	07030201	RENDAS COMERCIAIS	- €	- €	- €	- €	- €
	0703020103	LOCALIZAÇÕES DISPERSAS					
R7		Outras receitas correntes	1 829 429,90 €	1 164 654,98 €	1 145 944,87 €	- €	- €
	08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	1 829 429,90 €	1 164 654,98 €	1 145 944,87 €	- €	- €
	0801	OUTRAS	1 829 429,90 €	1 164 654,98 €	1 145 944,87 €	- €	- €
	080199	OUTRAS	1 829 429,90 €	1 164 654,98 €	1 145 944,87 €	- €	- €
	08019999	DIVERSAS	1 829 429,90 €	1 164 654,98 €	1 145 944,87 €	- €	- €



Identificação da Classificação			Plano orçamental plurianual				
Rubrica		Designação	2026	2027	2028	2029	2030
		Receita de capital	522 465,56 €	17 429 769,76 €	1 053 746,17 €	6 899 521,49 €	7 214 040,52 €
R8		Venda de bens de investimento					
R9		Transferências e subsídios de capital					
R91		Transferências de capital					
R911		Administrações Públicas					
R9111		Administração Central - Estado Português					
R9112		Administração Central - Outras entidades					
R9113		Segurança Social					
R9114		Administração Regional					
R9115		Administração Local					
	10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL					
	1005	ADMINISTRAÇÃO LOCAL					
	100501	CONTINENTE					
	10050101	MUNICÍPIOS					
R912		Exterior - U E					
	10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL					
	1009	RESTO DO MUNDO					
	100901	UNIÃO EUROPEIA- INSTITUIÇÕES					
	100903	UNIÃO EUROPEIA- PAÍSES-MEMBROS					
R913		Outras					
R92		Subsídios de capital					
R10		Outras receitas de capital	522 465,56 €	17 429 769,76 €	1 053 746,17 €	6 899 521,49 €	7 214 040,52 €
R11		Reposições não abatidas aos pagamentos					
R12		Receita com ativos financeiros					
R13		Receita com passivos financeiros					
R14		Saldo da Gerência Anterior - Operações Orçamentais					
	16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR					
	1601	SALDO ORÇAMENTAL					
	160101	NA POSSE DO SERVIÇO					
		Receita Total	83 424 634,90 €	61 878 124,01 €	33 664 921,14 €	35 508 974,94 €	20 187 506,36 €
		Despesa corrente	81 579 748,75 €	42 732 038,09 €	31 349 361,92 €	28 059 032,51 €	12 349 006,14 €
D1		Despesas com o pessoal	2 341 597,38 €	2 400 137,31 €	2 460 140,75 €	2 521 644,27 €	2 584 685,37 €
D11		Remunerações Certas e Permanentes	1 766 190,80 €	1 810 345,57 €	1 855 604,21 €	1 901 994,31 €	1 949 544,17 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	1 766 190,80 €	1 810 345,57 €	1 855 604,21 €	1 901 994,31 €	1 949 544,17 €
	01	DESPESAS COM O PESSOAL	1 766 190,80 €	1 810 345,57 €	1 855 604,21 €	1 901 994,31 €	1 949 544,17 €
	0101	REMUNERAÇÕES CERTAS E PERMANENTES	1 766 190,80 €	1 810 345,57 €	1 855 604,21 €	1 901 994,31 €	1 949 544,17 €
	010102	ÓRGÃOS SOCIAIS					
	010104	PESSOAL DOS QUADROS- REGIME DO CONTRATO INDIVIDUAL	1 224 488,00 €	1 255 100,20 €	1 286 477,71 €	1 318 639,65 €	1 351 605,64 €
	01010401	PESSOAL EM FUNÇÕES	1 224 488,00 €	1 255 100,20 €	1 286 477,71 €	1 318 639,65 €	1 351 605,64 €
	010106	PESSOAL CONTRATADO A TERMO	48 406,92 €	49 617,09 €	50 857,52 €	52 128,96 €	53 432,18 €
	01010601	PESSOAL EM FUNÇÕES	48 406,92 €	49 617,09 €	50 857,52 €	52 128,96 €	53 432,18 €
	010109	PESSOAL EM QUALQUER OUTRA SITUAÇÃO	87 737,40 €	89 930,84 €	92 179,11 €	94 483,58 €	96 845,67 €
	010111	REPRESENTAÇÃO	23 307,60 €	23 890,29 €	24 487,55 €	25 099,74 €	25 727,23 €
	010112	SUPLEMENTOS E PRÉMIOS	9 925,51 €	10 173,65 €	10 427,99 €	10 688,69 €	10 955,91 €
	010113	SUBSÍDIO DE REFEIÇÃO	145 553,32 €	149 192,15 €	152 921,96 €	156 745,01 €	160 663,63 €
	01011301	PESSOAL DOS QUADROS	138 024,70 €	141 475,32 €	145 012,20 €	148 637,51 €	152 353,44 €
	01011302	PESSOAL EM QUALQUER OUTRA SITUAÇÃO	7 528,62 €	7 716,84 €	7 909,76 €	8 107,50 €	8 310,19 €
	010114	SUBSÍDIOS DE FÉRIAS E DE NATAL	226 772,05 €	232 441,35 €	238 252,39 €	244 208,69 €	250 313,91 €
	01011401	PESSOAL DOS QUADROS	204 081,33 €	209 183,36 €	214 412,95 €	219 773,27 €	225 267,60 €
	01011402	PESSOAL EM QUALQUER OUTRA SITUAÇÃO	22 690,72 €	23 257,99 €	23 839,44 €	24 435,42 €	25 046,31 €
D12		Abonos Variáveis ou Eventuais	43 133,01 €	44 211,34 €	45 316,62 €	46 449,53 €	47 610,77 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	43 133,01 €	44 211,34 €	45 316,62 €	46 449,53 €	47 610,77 €
	01	DESPESAS COM O PESSOAL	43 133,01 €	44 211,34 €	45 316,62 €	46 449,53 €	47 610,77 €
	0102	ABONOS VARIÁVEIS OU EVENTUAIS	43 133,01 €	44 211,34 €	45 316,62 €	46 449,53 €	47 610,77 €
	010202	HORAS EXTRAORDINÁRIAS	7 954,52 €	8 153,38 €	8 357,22 €	8 566,15 €	8 780,30 €
	010203	ALIMENTAÇÃO E ALOJAMENTO					
	010204	AJUDAS DE CUSTO					
	010205	ABONO PARA FALHAS	1 651,80 €	1 693,10 €	1 735,42 €	1 778,81 €	1 823,28 €
	010206	FORMAÇÃO	27 840,00 €	28 536,00 €	29 249,40 €	29 980,64 €	30 730,15 €
	010213	OUTROS SUPLEMENTOS E PRÉMIOS	5 686,69 €	5 828,86 €	5 974,58 €	6 123,94 €	6 277,04 €



Identificação da Classificação			Plano orçamental plurianual				
Rubrica		Designação	2026	2027	2028	2029	2030
D13		Segurança social	532 273,57 €	545 580,41 €	559 219,92 €	573 200,42 €	587 530,43 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	532 273,57 €	545 580,41 €	559 219,92 €	573 200,42 €	587 530,43 €
	01	DESPESAS COM O PESSOAL	532 273,57 €	545 580,41 €	559 219,92 €	573 200,42 €	587 530,43 €
	0103	SEGURANÇA SOCIAL	532 273,57 €	545 580,41 €	559 219,92 €	573 200,42 €	587 530,43 €
	010302	OUTROS ENCARGOS COM A SAÚDE	5 749,00 €	5 892,73 €	6 040,04 €	6 191,04 €	6 345,82 €
	010305	CONTRIBUIÇÕES PARA A SEGURANÇA SOCIAL	388 447,16 €	398 158,34 €	408 112,30 €	418 315,10 €	428 772,98 €
	01030501	ASSISTÊNCIA NA DOENÇA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS (ADSE)					
	01030502	SEGURANÇA SOCIAL PESSOAL RÉGIME CONTRATO TRAB. EM FUNÇÕES PÚBLICAS	388 447,16 €	398 158,34 €	408 112,30 €	418 315,10 €	428 772,98 €
	0103050201	CAIXA GERAL DE APOSENTAÇÕES	20 837,63 €	21 358,57 €	21 892,54 €	22 439,85 €	23 000,84 €
	0103050202	SEGURANÇA SOCIAL - RÉGIME GERAL	367 609,53 €	376 799,77 €	386 219,76 €	395 875,26 €	405 772,14 €
	010309	SEGUROS	138 077,41 €	141 529,35 €	145 067,58 €	148 694,27 €	152 411,63 €
	01030901	SEGUROS DE ACIDENTES DE TRABALHO E DOENÇAS PROFISSIONAIS	7 839,67 €	8 035,66 €	8 236,55 €	8 442,47 €	8 653,53 €
	01030902	SEGURO DE SAÚDE	130 237,74 €	133 493,68 €	136 831,03 €	140 251,80 €	143 758,10 €
D2		Aquisição de bens e serviços	78 022 022,37 €	39 080 113,81 €	27 916 586,28 €	24 876 811,43 €	9 124 553,77 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	78 022 022,37 €	39 080 113,81 €	27 916 586,28 €	24 876 811,43 €	9 124 553,77 €
	02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	78 022 022,37 €	39 080 113,81 €	27 916 586,28 €	24 876 811,43 €	9 124 553,77 €
	0201	AQUISIÇÃO DE BENS	829 407,37 €	917 216,39 €	948 162,15 €	932 998,86 €	971 605,09 €
	020102	COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES	112 160,00 €	115 734,80 €	119 950,89 €	124 593,75 €	129 699,06 €
	02010201	GASOLINA	5 500,00 €	5 775,00 €	6 063,75 €	6 366,94 €	6 685,28 €
	02010202	GASÓLEO	5 000,00 €	5 250,00 €	5 512,50 €	5 788,13 €	6 077,53 €
	02010207	ELETRICIDADE					
	02010299	OUTROS	101 660,00 €	104 709,80 €	108 374,64 €	112 438,69 €	116 936,24 €
	0201029905	OUTROS COMBUSTÍVEIS - TECMAIA	101 660,00 €	104 709,80 €	108 374,64 €	112 438,69 €	116 936,24 €
	020108	MATERIAL DE ESCRITÓRIO	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	020116	MERCADORIAS PARA VENDA	694 437,37 €	778 587,09 €	805 229,94 €	785 334,65 €	818 743,11 €
	02011601	ÁGUA	30 422,50 €	30 385,00 €	31 335,18 €	19 768,83 €	20 444,85 €
	0201160105	ÁGUA - TECMAIA	8 422,50 €	7 725,00 €	7 995,38 €	8 295,20 €	8 627,01 €
	0201160106	ÁGUA - SEDE	2 500,00 €	2 575,00 €	2 652,25 €	2 731,82 €	2 813,77 €
	0201160107	ÁGUA - OUTROS	19 500,00 €	20 085,00 €	20 687,55 €	8 741,82 €	9 004,07 €
	02011602	ELETRICIDADE	664 014,87 €	748 202,09 €	773 894,76 €	765 565,82 €	798 298,25 €
	0201160201	ELETRICIDADE - HABITAÇÃO PRÓPRIA	40 000,00 €	41 200,00 €	42 436,00 €	43 709,08 €	45 020,35 €
	0201160202	ELETRICIDADE - HABITAÇÃO NÃO PRÓPRIA					
	0201160205	ELETRICIDADE - TECMAIA	568 014,87 €	649 322,09 €	672 048,36 €	694 538,56 €	725 140,18 €
	0201160206	ELETRICIDADE - SEDE	15 000,00 €	15 450,00 €	15 913,50 €	16 390,91 €	16 882,63 €
	0201160207	ELETRICIDADE - OUTROS	41 000,00 €	42 230,00 €	43 496,90 €	10 927,27 €	11 255,09 €
	020117	FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS	2 460,00 €	2 534,00 €	2 610,00 €	2 688,00 €	2 769,00 €
	020118	LIVROS E DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA	350,00 €	360,50 €	371,32 €	382,45 €	393,93 €
	0202	AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS	77 192 615,00 €	38 162 897,42 €	26 968 424,13 €	23 943 812,57 €	8 152 948,68 €
	020202	LIMPEZA E HIGIENE	160 563,93 €	165 350,46 €	170 728,86 €	176 516,15 €	181 831,06 €
	02020201	LIMPEZA E HIGIENE - HABITAÇÃO PRÓPRIA	7 380,00 €	7 601,00 €	7 829,00 €	8 064,00 €	8 306,00 €
	02020202	LIMPEZA E HIGIENE - HABITAÇÃO NÃO PRÓPRIA	9 840,00 €	10 135,00 €	10 439,00 €	10 752,00 €	11 075,00 €
	02020203	LIMPEZA E HIGIENE - NÃO HABIT. - PRÓPRIA	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
	02020204	LIMPEZA E HIGIENE - NÃO HABIT. - NÃO PRÓPRIA	27 060,00 €	27 872,00 €	28 708,00 €	29 569,00 €	30 456,00 €
	02020205	LIMPEZA E HIGIENE - TECMAIA	87 014,69 €	89 625,14 €	92 762,02 €	96 240,59 €	99 176,78 €
	02020206	LIMPEZA E HIGIENE - SEDE	10 760,33 €	11 083,14 €	11 415,63 €	11 758,10 €	12 110,85 €
	02020208	LIMPEZA E HIGIENE - ACORDO PROPRIETARIOS	17 508,91 €	18 034,18 €	18 575,20 €	19 132,46 €	19 706,43 €
	020203	CONSERVAÇÃO DE BENS	3 004 055,26 €	3 718 751,03 €	3 535 413,29 €	2 830 498,36 €	2 419 551,72 €
	02020301	VIATURAS	9 854,00 €	10 149,62 €	10 454,11 €	10 767,73 €	11 090,76 €
	02020302	EQUIPAMENTOS	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €
	02020303	OUTROS	2 564 446,50 €	2 348 053,09 €	2 715 362,33 €	1 942 931,76 €	1 924 685,81 €
	0202030301	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - HAB. PRÓPRIA	1 014 502,14 €	1 147 307,00 €	1 656 315,81 €	556 289,26 €	732 170,81 €
	0202030302	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - HAB. NÃO PRÓPRIA	1 203 834,34 €	917 476,77 €	766 184,65 €	1 033 295,63 €	878 344,50 €
	0202030303	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - NÃO HAB. PRÓPRIA	30 800,00 €	26 780,00 €	27 583,40 €	28 410,90 €	29 263,23 €
	0202030304	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - NÃO HAB. NÃO PRÓPRIA	53 593,30 €	27 597,10 €	28 425,01 €	79 277,76 €	30 156,10 €
	0202030305	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - TECMAIA	89 223,95 €	91 900,67 €	95 117,20 €	98 684,09 €	102 631,45 €
	0202030306	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - SEDE	49 200,00 €	10 000,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 300,00 €
	0202030307	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - OUTROS					
	0202030308	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - TECNOLOGIAS	46 311,08 €	47 700,41 €	49 369,93 €	51 221,30 €	53 270,15 €
	0202030309	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - ACORDO PROPRIETARIOS	76 981,69 €	79 291,14 €	82 066,33 €	85 143,82 €	88 549,57 €



Identificação da Classificação			Plano orçamental plurianual				
Rubrica		Designação	2026	2027	2028	2029	2030
	02020304	CONSERVAÇÃO - CONTRATO MANDATO	212 250,00 €	1155 615,20 €	590 400,00 €	590 400,00 €	250 000,00 €
	02020306	ASSISTÊNCIA TÉCNICA	213 504,76 €	200 933,12 €	215 196,85 €	282 398,87 €	229 775,15 €
	0202030601	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - HAB. PRÓPRIA	48 586,20 €	29 767,00 €	30 660,01 €	31 579,81 €	32 527,20 €
	0202030602	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - HAB. NÃO PRÓPRIA	35 600,00 €	38 998,00 €	47 923,09 €	49 360,78 €	50 841,61 €
	0202030603	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - NÃO HAB. - PRÓPRIA	15 000,00 €	15 450,00 €	15 913,50 €	56 390,91 €	16 718,72 €
	0202030604	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - NÃO HAB. - NÃO PRÓPRIA	12 500,00 €	12 875,00 €	13 261,25 €	33 659,09 €	13 904,95 €
	0202030605	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - TECMAIA	47 146,20 €	48 560,59 €	50 260,21 €	52 144,96 €	54 230,76 €
	0202030606	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - SEDE	4 500,00 €	4 635,00 €	4 774,05 €	4 917,27 €	5 064,79 €
	0202030607	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - OUTROS	3 000,00 €	3 090,00 €	3 182,70 €	3 278,18 €	3 376,53 €
	0202030608	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - TECNOLOGIAS	31 688,50 €	31 609,16 €	32 715,48 €	33 942,31 €	35 300,00 €
	0202030609	ASSISTÊNCIA TÉCNICA - ACORDO PROPRIETARIOS	15 483,86 €	15 948,38 €	16 506,57 €	17 125,57 €	17 810,59 €
	02020308	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - PRR - AMP					
	0202030801	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO - PRR - AMP (PRÓPRIA)					
	020204	LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS	880 543,36 €	880 663,36 €	880 786,96 €	880 914,27 €	881 045,40 €
	020205	LOCAÇÃO DE MATERIAL DE INFORMÁTICA					
	020208	LOCAÇÃO DE OUTROS BENS	3 000,00 €	3 090,00 €	3 198,15 €	3 318,08 €	3 450,80 €
	020209	COMUNICAÇÕES	32 841,32 €	33 826,56 €	35 010,49 €	36 323,38 €	37 776,32 €
	020210	TRANSPORTES	32 841,00 €	33 826,23 €	34 841,02 €	35 886,25 €	36 962,83 €
	02021002	OUTROS	32 841,00 €	33 826,23 €	34 841,02 €	35 886,25 €	36 962,83 €
	020211	REPRESENTAÇÃO DOS SERVIÇOS	4 310,00 €	4 439,30 €	4 572,48 €	4 709,65 €	4 850,94 €
	020212	SEGUROS	84 946,52 €	90 876,17 €	97 663,70 €	105 470,86 €	113 866,44 €
	02021201	SEGUROS - PRÓPRIOS	55 446,52 €	57 109,92 €	58 823,21 €	60 587,91 €	62 405,55 €
	02021202	SEGUROS - NÃO PRÓPRIO	20 625,00 €	24 625,00 €	29 425,00 €	35 185,00 €	41 472,00 €
	02021205	SEGUROS - TECMAIA	5 000,00 €	5 150,00 €	5 304,50 €	5 463,64 €	5 627,54 €
	02021206	SEGUROS - TECNOLOGIAS	2 500,00 €	2 575,00 €	2 652,25 €	2 731,82 €	2 813,77 €
	02021207	SEGUROS - ACORDO PROPRIETARIOS	1 375,00 €	1 416,25 €	1 458,74 €	1 502,50 €	1 547,57 €
	020213	DESLOCACOES E ESTADAS	5 000,00 €	5 150,00 €	5 304,50 €	5 463,64 €	5 627,54 €
	020214	ESTUDOS, PARECERES, PROJECTOS E CONSULTADORIA	100 116,00 €	3 936,00 €			
	020217	PUBLICIDADE	109 170,00 €	112 445,10 €	116 316,30 €	120 578,71 €	125 265,26 €
	02021701	PUBLICIDADE - PRÓPRIA	2 500,00 €	2 575,00 €	2 652,25 €	2 731,82 €	2 813,77 €
	02021702	PUBLICIDADE - NÃO PRÓPRIA	10 000,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 927,27 €	11 255,09 €
	02021705	PUBLICIDADE - TECMAIA	22 750,00 €	23 432,50 €	24 252,64 €	25 162,11 €	26 168,60 €
	02021706	PUBLICIDADE - ACORDO PROPRIETARIOS	73 920,00 €	76 137,60 €	78 802,42 €	81 757,51 €	85 027,81 €
	020218	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	419 525,27 €	314 565,42 €	269 710,57 €	279 824,72 €	291 017,71 €
	02021805	SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - TECMAIA	47 251,78 €	48 669,33 €	50 372,76 €	52 261,74 €	54 352,21 €
	02021806	SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - SEDE	120 000,00 €				
	02021807	SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - ACORDO PROPRIETARIOS	252 273,49 €	265 896,09 €	219 337,81 €	227 562,98 €	236 665,50 €
	020219	ASSISTÊNCIA TÉCNICA	42 607,00 €	44 979,30 €	78 486,65 €	50 169,38 €	51 233,32 €
	020220	OUTROS TRABALHOS ESPECIALIZADOS	72 272 535,34 €	32 709 221,70 €	21 708 582,82 €	19 385 402,58 €	3 970 740,74 €
	02022009	OUTROS	590 198,82 €	530 507,34 €	546 580,30 €	565 667,58 €	548 970,74 €
	0202200901	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - PRÓPRIA	234 603,82 €	240 203,14 €	247 357,25 €	255 290,65 €	228 270,27 €
	0202200902	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - NÃO PRÓPRIA	149 000,00 €	153 470,00 €	158 841,45 €	164 798,00 €	171 389,92 €
	0202200905	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - TECMAIA	62 115,00 €	15 202,80 €	14 760,00 €	15 658,88 €	14 760,00 €
	0202200906	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - HONORÁRIOS JURÍDICOS	106 350,00 €	77 130,00 €	79 747,15 €	82 610,36 €	85 739,94 €
	0202200907	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - DIVERSOS	38 130,00 €	44 501,40 €	45 874,45 €	47 309,69 €	48 810,60 €
	0202200908	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS - MAIAINCLUI					
	0202200909	OUTROS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS MAIA MELHOR					
	02022011	CONTRATO MANDATO MM 1º DIREITO	71 682 336,52 €	32 178 714,36 €	21 162 002,52 €	18 819 735,00 €	3 421 770,00 €
	0202201122	CONTRATO MANDATO MM 1º DIREITO - C/ FINANCIAMENTO	53 883 278,94 €	446 380,45 €	669 735,00 €	669 735,00 €	121 770,00 €
	0202201129	CONTRATO MANDATO MM 1º DIREITO - S/ FINANCIAMENTO	17 799 057,58 €	31 732 333,91 €	20 492 267,52 €	18 150 000,00 €	3 300 000,00 €
	020224	ENCARGOS DE COBRANÇA DE RECEITAS	35 560,00 €	36 626,80 €	22 478,10 €	23 206,41 €	23 977,26 €
	02022402	OUTROS	35 560,00 €	36 626,80 €	22 478,10 €	23 206,41 €	23 977,26 €
	020225	OUTROS SERVIÇOS	5 000,00 €	5 150,00 €	5 330,25 €	5 530,13 €	5 751,34 €



Identificação da Classificação			Plano orçamental plurianual				
Rubrica		Designação	2026	2027	2028	2029	2030
D3		Juros e outros encargos	191 998,27 €	508 180,54 €	474 927,81 €	445 125,71 €	521 554,05 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	191 998,27 €	508 180,54 €	474 927,81 €	445 125,71 €	521 554,05 €
	03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	191 998,27 €	508 180,54 €	474 927,81 €	445 125,71 €	521 554,05 €
	0303	JUROS DE LOCAÇÃO FINANCEIRA	5 362,50 €	5 496,56 €	5 633,98 €	5 774,83 €	5 919,20 €
	030305	MATERIAL DE TRANSPORTE	5 362,50 €	5 496,56 €	5 633,98 €	5 774,83 €	5 919,20 €
	0305	OUTROS JUROS	16 635,77 €	349 683,98 €	331 593,83 €	315 420,89 €	404 097,86 €
	030502	OUTROS	16 635,77 €	349 683,98 €	331 593,83 €	315 420,89 €	404 097,86 €
	03050201	JUROS DE EMPRÉSTIMOS	16 635,77 €	349 683,98 €	331 593,83 €	315 420,89 €	404 097,86 €
	0306	OUTROS ENCARGOS FINANCEIROS	170 000,00 €	153 000,00 €	137 700,00 €	123 930,00 €	111 537,00 €
	030601	SERVICIOS BANCARIOS	170 000,00 €	153 000,00 €	137 700,00 €	123 930,00 €	111 537,00 €
D4		Transferências e subsídios correntes					
D41		Transferências correntes					
D411		Administrações Públicas					
D4111		Administração Central - Estado Português					
D4112		Administração Central - Outras entidades					
D4113		Segurança Social					
D4114		Administração Regional					
D4115		Administração Local					
D412		Entidades do Setor Não Lucrativo					
D413		Famílias					
D414		Outras					
D42		Subsídios Correntes					
D5		Outras despesas correntes	1 024 130,73 €	743 606,42 €	497 707,09 €	215 451,11 €	118 212,95 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	1 024 130,73 €	743 606,42 €	497 707,09 €	215 451,11 €	118 212,95 €
	06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 024 130,73 €	743 606,42 €	497 707,09 €	215 451,11 €	118 212,95 €
	0602	DIVERSAS	1 024 130,73 €	743 606,42 €	497 707,09 €	215 451,11 €	118 212,95 €
	060201	IMPOSTOS E TAXAS	80 000,00 €	82 400,00 €	85 284,00 €	88 482,15 €	92 021,44 €
	06020100	IMPOSTOS E TAXAS	80 000,00 €	82 400,00 €	85 284,00 €	88 482,15 €	92 021,44 €
	060203	OUTRAS	944 130,73 €	661 206,42 €	412 423,09 €	126 968,96 €	26 191,51 €
	06020302	IVA PAGO	20 000,00 €	20 600,00 €	21 321,00 €	22 120,54 €	23 005,36 €
	06020305	OUTRAS	924 130,73 €	640 606,42 €	391 102,09 €	104 848,42 €	3 186,15 €
		Despesa de capital	1 844 886,15 €	19 146 085,92 €	2 315 559,22 €	7 449 942,42 €	7 838 500,23 €
D6		Aquisição de bens de capital	1 178 575,12 €	17 529 042,58 €	364 071,78 €	4 822 611,66 €	4 529 002,37 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	1 178 575,12 €	17 529 042,58 €	364 071,78 €	4 822 611,66 €	4 529 002,37 €
	07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	1 178 575,12 €	17 529 042,58 €	364 071,78 €	4 822 611,66 €	4 529 002,37 €
	0701	INVESTIMENTOS	1 178 575,12 €	17 529 042,58 €	364 071,78 €	4 822 611,66 €	4 529 002,37 €
	070102	HABITAÇÕES	55 104,00 €				
	07010201	HABITAÇÃO	55 104,00 €				
	07010203	REPARAÇÃO E BENEFICIAÇÃO					
	070103	EDIFÍCIOS	1 103 511,12 €	17 494 142,58 €	349 157,78 €	4 807 250,24 €	4 513 180,11 €
	07010307	EDIFÍCIOS - OUTROS	1 103 511,12 €	17 494 142,58 €	349 157,78 €	4 807 250,24 €	4 513 180,11 €
	070106	MATERIAL DE TRANSPORTES					
	07010602	OUTROS					
	0701060202	OUTROS					
	070107	EQUIPAMENTO DE INFORMÁTICA	7 500,00 €	24 600,00 €	4 305,00 €	4 434,15 €	4 567,17 €
	070108	SOFTWARE INFORMÁTICO					
	070110	EQUIPAMENTO BÁSICO	12 460,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 927,27 €	11 255,09 €
	07011002	OUTRO	12 460,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 927,27 €	11 255,09 €
	0701100201	OUTROS - PRÓPRIA	12 460,00 €	10 300,00 €	10 609,00 €	10 927,27 €	11 255,09 €
	0702	LOCAÇÃO FINANCEIRA					
	070205	MATERIAL DE TRANSPORTE- LOCAÇÃO FINANCEIRA					
	070209	OUTROS INVESTIMENTOS- LOCAÇÃO FINANCEIRA					
D7		Transferências e subsídios de capital	493 500,00 €	518 175,00 €	859 332,78 €	1 207 313,72 €	1 651 219,66 €
D71		Transferências de capital	493 500,00 €	518 175,00 €	859 332,78 €	1 207 313,72 €	1 651 219,66 €
D711		Administrações Públicas					
D7111		Administração Central - Estado Português					
D7112		Administração Central - Outras entidades					
D7113		Segurança Social					
D7114		Administração Regional					
D7115		Administração Local					
D712		Entidades do Setor não Lucrativo					
D713		Famílias					
D714		Outras	493 500,00 €	518 175,00 €	859 332,78 €	1 207 313,72 €	1 651 219,66 €
D72		Subsídios de capital					



Identificação da Classificação			Plano orçamental plurianual				
Rubrica		Designação	2026	2027	2028	2029	2030
D8		Outras despesas de capital					
D9		Despesa com ativos financeiros					
D10		Despesa com passivos financeiros	172 811,03 €	1 098 868,34 €	1 092 154,66 €	1 420 017,04 €	1 658 278,20 €
	01	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PAT.	172 811,03 €	1 098 868,34 €	1 092 154,66 €	1 420 017,04 €	1 658 278,20 €
	10	PASSIVOS FINANCEIROS	172 811,03 €	1 098 868,34 €	1 092 154,66 €	1 420 017,04 €	1 658 278,20 €
	1005	EMPRÉSTIMOS A CURTO PRAZO					
	100503	SOCIEDADES FINANCEIRAS- BANCOS E OUTRAS INSTITUIÇ					
	1006	EMPRÉSTIMOS A MÉDIO E LONGO PRAZOS	172 811,03 €	1 098 868,34 €	1 092 154,66 €	1 420 017,04 €	1 658 278,20 €
	100603	SOCIEDADES FINANCEIRAS- BANCOS E OUTRAS INSTITUIÇ	172 811,03 €	1 098 868,34 €	1 092 154,66 €	1 420 017,04 €	1 658 278,20 €
	10060306	BTB	172 811,03 €	1 098 868,34 €	1 092 154,66 €	1 420 017,04 €	1 658 278,20 €
		Despesa Total	83 424 634,90 €	61 878 124,01 €	33 664 921,14 €	35 508 974,94 €	20 187 506,37 €
		Saldo Total	- €	- €	- €	- €	- €

* Valores em euros

3.8. Outras Considerações

O ano de 2026 perspetiva-se como mais um ano de grande exigência para o Espaço Municipal, não só pela amplitude dos projetos em curso, mas também pela crescente complexidade dos procedimentos de planeamento, execução e reporte associadas à atividade da Espaço Municipal.

A consolidação das práticas de trabalho introduzidas nos últimos anos, bem como o cumprimento das obrigações legais e contratuais que decorrem dos programas municipais e nacionais na área da habitação, exigirão um esforço continuado de todas as estruturas internas.

Em 2025, a Espaço Municipal aprofundou o trabalho de preparação, formação e reforço das capacidades técnicas e operacionais das equipas, precisamente com o objetivo de assegurar que, em 2026, os serviços se encontrem plenamente habilitados a responder às crescentes responsabilidades que acompanham a execução dos planos municipais e das iniciativas enquadradas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência e do Programa 1.º Direito. A manutenção deste investimento nas competências humanas e nas ferramentas de apoio à gestão continuará a ser determinante no próximo exercício, visando garantir maior eficiência, rigor e estabilidade nos processos administrativos, financeiros e técnicos.

Importa igualmente destacar o papel fundamental desempenhado pelos trabalhadores da Espaço Municipal e pelos parceiros externos, cuja disponibilidade, profissionalismo e capacidade de adaptação foram essenciais ao longo de 2025 e continuarão a ser decisivos em 2026. Mantém-se o reconhecimento pelo contributo da equipa de suporte ao ERP e dos Auditores, cujas intervenções permanentes são indispensáveis ao bom funcionamento dos sistemas de informação, ao rigor dos procedimentos internos e à qualidade do reporte exigido por lei. Por fim, realçar a disponibilidade e confiança que a Assembleia Geral da empresa depositou na Administração e que se espera merecer no futuro.



O exercício de 2026 assume particular relevância no percurso de desenvolvimento da Espaço Municipal e no compromisso assumido com o Município da Maia. A necessidade de reforçar a oferta de habitação pública e de garantir condições dignas aos munícipes continuará a marcar de forma muito significativa a atuação da Espaço Municipal.

Torna-se evidente que o esforço associado à execução do Programa 1.º Direito não se esgota no ciclo atual e implicará, nos próximos anos, o prosseguimento de intervenções de elevada dimensão, exigências técnicas e responsabilidade social. Esta continuidade reforça a importância de uma gestão estável, previsional e estrategicamente orientada para assegurar a conclusão das operações em curso e a preparação das que se seguirão.

Também a nível do património não habitacional se anteveem novas responsabilidades e desafios em 2026, decorrentes das necessidades de manutenção, valorização e gestão sustentável dos ativos municipais que integram o portfólio da Espaço Municipal. O acompanhamento próximo destas áreas, aliado à capacidade de planear e priorizar intervenções, será necessária para garantir a preservação e funcionalidade do património ao serviço da comunidade.

Face a este cenário, destaca-se a necessidade de manter um espírito de missão forte e coeso, capaz de mobilizar as equipas para a prossecução dos interesses públicos que orientam a atuação da empresa.

A consolidação de uma cultura organizacional assente na responsabilidade, na cooperação e na valorização dos recursos humanos continuará a ser um dos pilares essenciais para enfrentar os desafios que 2026 trará, assegurando que o trabalho desenvolvido contribui para a melhoria das condições de vida da população e para o desenvolvimento sustentável do Município da Maia.

Por fim, não podemos deixar de destacar as possibilidades de evolução e crescimento futuros da Espaço Municipal, antecipando eventuais novas missões e responsabilidades que o Município da Maia considere pertinente acometer à nossa equipa.

A transformação organizacional operada nos últimos anos e o início da concretização de objetivos e resultados deixam-nos orgulhosos, mas também profundamente conscientes das responsabilidades assumidas, dos riscos e do longo caminho que ainda temos pela frente – em todo o caso, a coesão da equipa é cada vez mais forte e estamos convictos de que somos capazes de fazer mais e de fazer melhor, não apenas no âmbito do parque de habitação pública municipal, mas também ao nível do património não habitacional sob gestão ou que possa vir a ser atribuído.

Não somos imunes ao erro, mas temos hoje uma maior capacidade de aprendizagem, de resiliência e de adaptação.

2026 será, certamente, um ano determinante – para além da concretização do primeiro ciclo do Programa 1.º Direito, importa preparar o futuro e começar outros novos desafios a cumprir até 2030. A Espaço Municipal dará, no mínimo, o seu melhor em prol da Maia e dos maiatos.

Maia, 10 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado,

Dr. Nelson Coimbra

(OCC 55667, OE 08429)

O Conselho de Administração,

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes, Vogal

Relatório do Revisor Oficial de Contas / Fiscal Único Sobre os Instrumentos de Gestão Previsional Incluídos no Plano de Atividades e Orçamento 2026

Introdução

Nos termos da alínea j) do nº 6 do Artigo 25º do Regime Jurídico da Actividade Empresarial Local e das Participações Locais aprovado pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação atual, procedemos à revisão dos *Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no Plano de Atividades e Orçamento 2026 (adiante designado PAO/2026)* da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** (a Entidade), relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2026, que compreendem um Balanço Previsional (que evidencia um total de 24.894.810 euros e um total de Património Líquido de 16.332.186 euros, incluindo um Resultado Líquido do período de 18.087 euros), e a Demonstração Previsional de Resultados por Natureza, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no ponto 3 do referido PAO/2026.

Responsabilidades do Órgão de Gestão sobre os Instrumentos de Gestão Previsional

É da responsabilidade do Órgão de Gestão a preparação e apresentação dos *Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no PAO/2026*, e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam.

Estes *Instrumentos de Gestão Previsional* são preparados nos termos exigidos pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação actual.

Responsabilidade do Auditor sobre a Revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional

A nossa responsabilidade consiste em:

- i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no PAO/2026*;
- ii) verificar se os *Instrumentos da Gestão Previsional incluídos no PAO/2026* foram preparados de acordo com os pressupostos; e
- iii) concluir sobre se a apresentação dos *Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no PAO/2026* é adequada, e emitir o respectivo relatório.

O nosso trabalho foi efectuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) – *Exame de Informação Financeira Prospetiva*, e demais normas e orientações técnicas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.

Qualidade e Independência

Aplicamos a Norma Internacional de Gestão de Qualidade ISQM 1, a qual requer que seja desenhado, implementado e mantido um sistema de gestão de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Cumprimos com os requisitos de independência e ética do Código de Ética (incluindo as Normas Internacionais de Independência) emitido pelo *International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA)* e do Código de Ética da OROC.

Bases para a Conclusão com Reservas

- i) Apesar de previsto nas disposições legais aplicáveis, não foi preparada a Demonstração dos Fluxos de Caixa Previsional, ou Orçamento de Tesouraria, o que nos impede de aferir sobre o montante de 2.358.307 euros apresentado no Balanço Previsional na rubrica Caixa e Depósitos. Quanto ao Plano Plurianual de Investimentos, este não se encontra elaborado em total conformidade com os requisitos técnico-legais aplicáveis;
- ii) O PAO / 2026 inclui o Orçamento e Plano Plurianual da Receita e da Despesa para os anos de 2027 a 2030, relativamente ao qual não dispomos, à data, de elementos suficientes que nos permitam aferir da sua razoabilidade, seja quanto aos dados/valores considerados para esses exercícios, seja quanto à materialização do “Contrato-Programa” aí referido, a que acresce a imprevisibilidade dos mesmos, conforme referido no 2º parágrafo da secção “Conclusão com Reservas”; e
- iii) Foram considerados cerca de 1.793.600 euros como Receita Corrente orçada e 493.500 euros como Receita de Capital orçada, relativamente aos quais não dispomos, à data, de informações que suportem a sua apresentação e/ou materialização. Adicionalmente, foram considerados 493.500 euros como “Outros Rendimentos” na Demonstração Previsional de Resultados por Natureza, para os quais não conseguimos obter o respectivo suporte.

Estas situações impedem-nos de aferir, entre outras coisas: (a) no 1º caso, sobre o cumprimento das Regras Orçamentais constantes da Lei nº 73/2013, de 3 de Setembro (RFALEI), na sua redação actual, com destaque para a necessidade de equilíbrio orçamental constante do nº 2 do Artigo 40º; e (b) no 2º caso, sobre a necessidade de equilíbrio de contas constante do Artigo 40º da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação actual.

Conclusão com Reservas

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.

razoável para as previsões contidas nos *Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no Plano de Actividades e Orçamento / 2026* da Entidade acima indicados. Além disso, excepto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas na secção “*Bases para a Conclusão com Reservas*”, em nossa opinião a projeção está devidamente preparada com base nos pressupostos e está adequadamente apresentada de acordo com o exigido pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redacção actual, em todos os aspectos materiais.

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

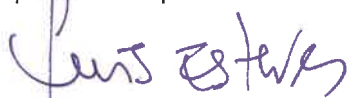
Outras Matérias

- a) Os documentos previsionais incluem 1.700.000 euros relacionados com um *Contrato Programa* a celebrar com o Município da Maia, ou seja, dependente da aprovação da Câmara Municipal e da ratificação pela Assembleia Municipal; e
- b) Conforme referido no ponto 3 dos documentos previsionais, estes incluem um valor muito significativo (cerca de 53.883.000 euros) relacionado com o *Contrato de Mandato* celebrado com o Município da Maia em 08-08-2022 e com o 1º e 2º *Aditamentos* ao mesmo datados de 19-05-2023 e 06-05-2024, respectivamente, no âmbito do Programa 1º Direito, cuja materialização dependerá, significativamente, de terceiros, ou seja, não controlável pela Entidade.

Maia, 10 de Dezembro de 2025

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.

Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944

(Registo na CMVM nº 20160561)