



M1111
**ESPAÇO
MUNICIPAL**

1.º Direito – Reabilitação dos Blocos 41 e 42
Empreendimento do Sobreiro
[fotografia: José Augusto Lessa]

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS
2024 | 1.º Semestre

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2024 – 1.º Semestre	2
1. Mensagem da Administração	2
2. Património sob Gestão	5
3. Síntese das atividades mais relevantes por unidade orgânica	12
3.1. Unidades de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e de Gestão de Património e Obras (GPO)	12
3.1.1. 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	12
3.1.2. Projeto “EHHUR (Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution)”	42
3.1.3. Projeto “Sobrotherhood – Rebuild the lost sense of community in the neighbourhood of Sobreiro by reconnecting with nature through biophilic design”	44
3.1.4. Outras ações no âmbito das Unidades GPRU e GPO	45
3.1.5. Contratação Pública	46
3.2. Unidade de Gestão Social (GS)	49
3.3. Unidade de Áreas de Suporte (AS)	54
3.4. Gabinete de Contabilidade (GC)	58
3.5. Gestão de Proximidade (GP)	60
3.6. Gabinete Jurídico (GJ)	62
4. TECMAIA Parque	65
5. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2024	66
6. Conjuntura Económico-financeira	72
6.1. Evolução Conjuntural no ano de 2024	72
6.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos	73
6.3. Evolução da Distribuição Patrimonial	75
6.4. Evolução da Execução Orçamental	76
7. Situação de dívida ao Estado	78
8. Objetivos para o próximo semestre	79
9. Outras Divulgações	83
10. Agradecimentos	84
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	85
II.1 Balanço individual em 30 de junho de 2024	85
II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 30 de junho de 2024	86
II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 30 de junho de 2024	87
II.4 Demonstração dos fluxos de caixa em 30 de junho de 2024	88
II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	89
Divulgações de partes relacionadas	121
III. RELATO ORÇAMENTAL	127
IV. CONTABILIDADE DE GESTÃO	140

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2024 – 1.º Semestre

1. Mensagem da Administração

O Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., no cumprimento das suas obrigações legais, vem apresentar à Excelentíssima Assembleia Geral o relatório sobre as atividades e resultados da empresa, bem como as contas, relativamente ao exercício do ano de 2024, 1.º Semestre.

De relevar, desde já, as atividades relacionadas com a implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondente, de forma expressiva, à promoção de nova habitação pública, no quadro das mais recentes políticas de habitação aplicáveis ao território nacional. De facto, o 1.º semestre de 2024 correspondeu a um período de grande intensidade na prossecução da missão definida sob mandato do Município da Maia, através da preparação e submissão de candidaturas a este programa e, posteriormente, à preparação e lançamento de concursos públicos de empreitada.

Com efeito, sem contar com candidaturas de Beneficiários Diretos, o Município da Maia (MM) submeteu, através da Espaço Municipal, **44 candidaturas antes do final de março de 2024** (não contando com 5 candidaturas relativas a beneficiários diretos), sendo que apenas 25 candidaturas foram, até à data, objeto de contratualização com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), estando uma candidatura aprovada pelo Conselho Diretivo do mesmo, de acordo com os seguintes valores síntese:

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares (estimativa)	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
76 389 966,59 €	81 485 164,46 €	75 104 067,22 €	2 238 424,57 €	8 133 672,99 €	83 412 762,00 €	90,04%

Quadro de valores das candidaturas aprovadas, incluindo uma candidatura aprovadas pelo Conselho Diretivo do IHRU, mas ainda sem contrato de comparticipação

Estão 3 empreitadas de grande dimensão em curso (114 fogos) – reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro (16 fogos), reabilitação dos Blocos 43 a 47 do Sobreiro (40 fogos) e construção do novo edifício “Sobreiro 58”, também no Bairro do Sobreiro.

Foram finalizadas obras de reabilitação de 9 fogos, no Bairro do Sobreiro – blocos 38 e 29 (2 habitações novas).

Estão praticamente finalizados **3 projetos de execução de novos 3 edifícios / empreendimentos**, sucedâneos arquitetónicos do “Sobreiro 58”, de conceção interna da Espaço Municipal – Ribela (24 fogos), Alvura (22 fogos) e Arroiteia (30 fogos). **Até finais de outubro os processos de revisão dos projetos serão concluídos e lançados os respetivos 3 concursos internacionais de empreitada – 76 fogos, já contratualizados.**

Também até finais de outubro serão lançadas 4 empreitadas – 2 de pequena dimensão, correspondentes a 11 fogos (5+6), em Sangemil, Águas Santas, e outras 2, com um total de 30 fogos, enquadradas num único loteamento de iniciativa municipal, uma de reabilitação (6 fogos) e outra de construção nova (24 fogos), em Águas Santas, Rua Alvarim Vieira, todas contratualizadas e com projeto de execução elaborado, a iniciar a fase de revisão de projetos.

O Município da Maia (MM) lançou, recentemente, **8 concursos com publicidade internacional de empreitadas de conceção-construção (274 fogos)** – 6 concursos em 19.07.2024, correspondentes a 226 fogos (incluindo a última candidatura aprovada, com a ref.^a SIGA 63044 - "Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas"), mais um concurso, em 29.07.2024, ainda sem contrato de comparticipação, correspondente a mais 48 fogos (operação ref.^a SIGA 63125 - "Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha").

Os primeiros seis concursos foram lançados em 19.07.2024 e correspondem a 172 fogos:

- _ Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – construção de 42 fogos;
- _ Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas – construção de 19 fogos;
- _ Rua do Outeiro, Cidade da Maia – construção de 29 fogos;
- _ Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – construção de 24 fogos;
- _ Rua Monte das Cruzes, Milheirós – construção de 26 fogos.

Na linha do acima referido, o Conselho Diretivo do IHRU aprovou mais recentemente duas operações, sendo que apenas uma ainda aguarda contratualização (operação SIGA 63125). Em 29.07.2024 foram lançados mais dois concursos, à data, sem contratos de comparticipação, correspondentes a mais 102 fogos, a saber:

- _ Rua Central de Ardegães, Águas Santas – construção 54 fogos;
- _ Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – construção 48 fogos (operação por contratualizar).

No que respeita ao primeiro semestre de 2024, merece também destaque a aprovação, pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, do 2.º aditamento ao “Contrato de Mandato”, celebrado com a Espaço Municipal, E.M., S.A., com vista à Execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU e do respetivo aditamento, homologado em 13 de setembro de 2023. Foram ainda aprovadas a repartição de encargos e a assunção de compromissos plurianuais, a seguir sintetizada:

Repartição de Encargos

2024	2025	2026	Total
€ 9 796 786,49	€ 49 811 785,45	€ 9 709 836,72	€ 69 318 408,66

Mereceu ainda a aprovação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal o acréscimo de despesa até 20%, na componente da empreitada, cuja eficácia fica sujeita à posterior demonstração de regularidade financeira, caso se revele necessário e possível o recurso ao regime previsto no n.º 6 do art.º 70.º do CCP, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 36/2022, de 20 de maio.

No que diz respeito à gestão do património habitacional e não habitacional, também há a registar, no semestre em análise, progressos significativos nos processos de gestão operacional, como o desenvolvimento de um modo de atuação sistematizado, com vista à redução de dívidas no âmbito de arrendamentos e/ou cedência(s) de espaços.

Tendo em atenção as complexas missões que a Espaço Municipal tem de levar a cabo, não só no que respeita à execução da Estratégia Local de Habitação, através do Programa 1.º Direito, mas também ao nível da gestão do património habitacional e não habitacional sob gestão, que têm implicado e certamente continuarão a exigir mudanças estruturais, bem como a capacitação e o reforço / crescimento da empresa, importa manifestar, desde já, o envolvimento de todos os trabalhadores da Espaço Municipal e desta Administração na superação dos grandes desafios que se colocam no presente e no futuro. Aplicaremos o nosso melhor esforço e dedicação à concretização dos objetivos desenvolvidos adiante, neste relatório, em prol do Município da Maia e do serviço à nossa população.

De seguida, apresenta-se o relatório de gestão referente ao primeiro período semestral de 2024, desenvolvendo, de forma mais sintética, os temas e pontos usualmente tratados no âmbito dos relatórios de gestão e contas anuais, começando por focar o desenvolvimento das atividades mais relevantes, por unidade orgânica e/ou área funcional da empresa.

2. Património sob Gestão

a) FRAÇÕES HABITACIONAIS

Propriedade da Espaço Municipal

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

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					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024 1º Sem.
			A data de transferência para a propriedade e gestão do Município da Maia (Sobreiro) e à data de construção, nos restantes casos						
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666 ^(a)				56 ^(b)	56	56
004	Moreira	Moreira	25	25	9	4	4	4	4
005	Maninhos	Cidade da Maia	30	29 *	11	11	11	11	11
006	Catassol	Cidade da Maia	16	16	0	0	0	0	0
007	Brisa – Pré-fabricados I	Pedrouços	7	7	7	7	7	7	7
008	Meilão	Águas Santas	252	252	252	125	71	70	70
009	Porto Bom	Castêlo da Maia	26	26	26	26	4	4	4
010	Anta	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	4	4
011	Gaveto da Arroteia	Pedrouços	60	60	60	60	15	13	13
012	Arroteia	Pedrouços	36	36	36	36	36	4	4
013	Corga	Águas Santas	18	18	18	18	18	10	10
014	António Simões	Pedrouços	32	32	32	32	32	32	12
015	Teibas I	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	22
016	Maria Casal	Águas Santas	16	16	16	16	16	16	6
017	Senhor dos Aflitos	Águas Santas	32	32	32	32	32	32	32
018	Gondim II	Castêlo da Maia	24	24	24	24	24	24	24
019	Gil Eanes	Cidade da Maia	54	54	54	54	54	54	54
020	Arroteia – Pré-fabricados	Pedrouços	5	5	5	5	5	5	5
021	Outeiro	Cidade da Maia	15	15	15	15	15	15	15
022	Monte Vilar	Nogueira e Silva Escura	58	58	58	58	58	58	58
023	Paço	Águas Santas	30	30	30	30	30	30	30
024	Monte Penedo	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48
025	Gondim III	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	5	5
026	Gondim I	Castêlo da Maia	42	42	42	42	42	42	42
027	Figueiras	Milheirós	24	24	24	24	24	24	24

028	Xisto	Cidade da Maia	90	90	90	90	90	90	90
029	Lidador	Vila Nova da Telha	12	12	12	12	12	12	12
030	Cardosas	S. Pedro de Fins	30	30	30	30	30	30	30
031	Rodrigo Gonçalves Lage	Águas Santas	42	42	42	42	42	42	42
032	Fábrica	Vila Nova da Telha	32	32	32	32	32	32	32
033	Sendal	Moreira	21	21	21	21	21	21	21
034	Frejufe	Nogueira e Silva Escura	36	36	36	36	36	36	36
035	Bajouca	Castêlo da Maia	66	66	66	66	66	66	66
036	Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	40
037	5 de Outubro	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48
038	Teibas II	Pedrouços	80	80	80	80	80	80	80
039	Pinhal	Moreira	48	48	48	48	48	48	48
040	PaioI	Milheirós	28	28	28	28	28	28	28
041	Oliveira Braga	Cidade da Maia	11	10	10	10	10	11	11
042	Ponte das Cabras	Cidade da Maia	48	48	48	48	48	48	48
043	Alves Redol	Pedrouços	44	44	44	44	44	44	44
044	Folgosa	Folgosa	62	62	62	62	62	62	62
045	Arregadas	Águas Santas	54	54	54	54	54	54	54
046	Souto de Cima	Castêlo da Maia	77	77	77	77	77	77	77
047	Brisa – Pré-fabricados II	Pedrouços	10	9	9	9	9	10	10
048	Aldeia	Vila Nova da Telha	24	24	24	24	24	24	24
049	Lagielas	Vila Nova da Telha	10	10	10	10	10	10	10
050	Travessa dos Coriscos	Águas Santas	14	14	14	14	14	14	14
095	Fogos Dispersos	s/ especificação	0	1	1	1	1	6	15 ^(c)
	Subtotal 2		2493	1825	1775	1643	1578^(b)	1541	1502^(c)
	TOTAL		2615	2442	2392	2260	2083	2102	2063

* Excluindo fogo vendido logo após a construção (empreendimento dos Maninhos).

^(a) Fogos contabilizados de forma duplicada, simultaneamente sob gestão da Espaço Municipal e do Município da Maia, para melhor compreensão, apesar de, na realidade, à data da transferência da propriedade do IGAPHE ter o referido património sido incorporado na propriedade do Município da Maia e sob gestão deste. No somatório final dos Subtotais 1 e 2 dos dois primeiros mapas, os fogos foram apenas contabilizados uma vez.

^(b) Atualização do somatório (retificando os dados do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2023, considerando a reintegração de 56 fogos na propriedade do Município da Maia, transferidos da propriedade da EM, correspondentes às habitações dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro, em processo de reabilitação no âmbito do Programa 1.º Direito.

^(c) Atualização da quantidade de fogos dispersos sob gestão, considerando a aquisição de mais 9 (nove) fogos dispersos, entretanto arrendados no âmbito do Programa 1.º Direito, ainda no 1.º semestre de 2024.

NOTA: No final de abril de 2024, o Município da Maia adquiriu imóveis habitacionais no mercado, na freguesia de Pedrouços, no âmbito da implementação da ELH e do Programa 1.º Direito, correspondentes a duas operações candidatas ao IHRU, ainda sem aprovação. O processo de transferência da gestão dos imóveis para a Espaço Municipal está a decorrer, sendo expectável que o mesmo se concretize ainda durante o segundo semestre do corrente ano. As aquisições promovidas pelo Município da Maia, e que nesta fase ainda se encontram sob a sua gestão direta, incluem diversas habitações a reabilitar (operação "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), bem como outras, em condição significativa de degradação, que se pretendem demolir para afetar à construção de um novo pequeno empreendimento com 12 novos fogos, no âmbito da execução de um projeto interno sucedâneo do "Sobreiro 58" (operação "Aquisição de terreno e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia").

A redução de fogos sob gestão explicitada nos mapas anteriores reflete o término de contratos com opção de compra e a venda de habitações a moradores, processo este que se tem vindo a acelerar e que continuará durante os próximos anos.

De salientar que, à data de referência do reporte, 30 de junho de 2024, a Espaço Municipal geria um conjunto de **2063 habitações**. Contudo, estima-se que, em resultado de mais algumas alienações, no final de agosto de 2024, o total de habitações geridas seja reduzido para **2054**.

De seguida, apresenta-se a listagem atualizada do património não habitacional sob gestão:

b) FRAÇÕES NÃO HABITACIONAIS

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
1	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 26, R/C	Loja
2	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 116, R/C	Loja
3	Emp. da Arroiteia	Rua da Arroiteia, N.º 228, R/C	Loja
4	Emp. da Arroiteia	Rua da Arroiteia, N.º 242, R/C	Loja
5	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 33, R/C	Equipamento
6	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 22, R/C	Loja
7	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 679, R/C Z. Comum	Loja
8	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 689, R/C Z. Comum	Loja
9	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 709, R/C Z. Comum	Loja
10	Emp. das Arregadas	Rua de Sobre-os-moinhos, N.º 296, Bloco C, Cv. EN	Arrumos
11	Emp. das Arregadas	Rua de Sobre-os-moinhos, N.º 296, Bloco C, Cv. EO	Arrumos
12	Emp. das Cardosas	Rua das Cardosas, N.º 532, R/C	Loja
13	Emp. de António Simões	Rua António Simões, N.º 875, R/C	Loja
14	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 39, R/C B	Equipamento
15	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 49, Cv. A	Equipamento
16	Emp. de Gondim I	Rua de Porto Bom, N.º 578, Cobertura	Cobertura
17	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 91, R/C	Loja
18	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 4, R/C	Loja
19	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 12, R/C	Loja
20	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 58, R/C	Loja
21	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 15, R/C	Loja
22	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 19, R/C	Loja
23	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 37, R/C	Loja
24	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 53, R/C	Loja
25	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 69, R/C	Loja
26	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 16, R/C Lj. 1	Loja
27	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 26, R/C Lj. 2	Loja
28	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 28, R/C Lj. 3	Loja
29	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 36, R/C Lj. 4	Loja
30	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 38, R/C Lj. 5	Loja
31	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 77, R/C Lj. 6-BI A	Loja
32	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 75, R/C Lj. 7-BI A	Loja
33	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 65, R/C Lj. 8-BI A	Loja
34	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 63, R/C Lj. 9-BI A	Loja
35	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 35, R/C Lj. 12-BI B	Loja
36	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 33, R/C Lj. 13-BI B	Loja



	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
37	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 23, R/C Lj. 14-BI B	Loja
38	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 21, R/C Lj. 15-BI B	Loja
39	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 11, R/C Lj. 16-BI B	Loja
40	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 9, R/C Lj. 17-BI B	Loja
41	Emp. do Outeiro	Rua da Quinta das Flores, N.º 98, R/C	Loja
42	Emp. do Sr. dos Aflitos	Rua Vasco da Gama, N.º 60, Subcave	Loja
43	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 152, BI. 29, Cv. A	Loja
44	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 160, BI. 29, Cv. B	Armazém
45	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, N.º 11, R/C E	Armazém
46	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, N.º 163, R/C Q	Armazém
47	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S1, S/L S1 Lj. 33	Loja
48	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S2, S/L S2 Lj. 31A	Loja
49	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S3, S/L S3 Lj. 31	Loja
50	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S4, S/L S4 Lj. 32	Loja
51	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S5, S/L S5 Lj. 34	Loja
52	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S6, S/L S6 Lj. 35	Loja
53	Emp. do Sobreiro	Praceta das Figueiras, Torre 2, N.º 310, Cobertura	Cobertura
54	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, N.º 310A, R/C Lj. 22/23	Armazém
55	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S7, S/L S7 Lj. 36	Loja
56	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S8, S/L S8 Lj. 37	Loja
57	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S9, S/L S9 Lj. 37ª	Loja
58	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C A	Loja
59	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C D	Loja
60	Emp. Maia I	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, N.º 267, R/C M	Loja
61	Emp. Maia I	Rua António Oliveira Braga, N.º 116, R/C N	Loja
62	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 40 e 131, R/C A	Univ. Senior
63	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 25 e 87, R/C A	Univ. Senior
64	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 71, R/C B	PSP
65	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, 1.º A	Equipamento
66	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, R/C B	Equipamento
67	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, Cv. A	Equipamento
68	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C B	Equipamento
69	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C C	Equipamento
70	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º D	Equipamento
71	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º E	Equipamento
72	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C F	Equipamento
73	Equipamentos	Rua António Augusto da Rocha Rebelo, Equip. Desportivo, R/C	Equipamento
74	NH Dispersos	Rua do Bacelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Nascente A	Café
75	NH Dispersos	Rua do Bacelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Poente B	Equipamento
76	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.1	Escritório
77	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.2	Escritório
78	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.3	Escritório
79	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.4	Escritório
80	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.5	Escritório
81	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.6	Escritório
82	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.7	Escritório
83	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 18	Restaurante
84	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 19	Restaurante
85	NH Dispersos	Rua de Rafael Baptista Rodrigues – Zona Industrial da Maia I	Café
86	NH Dispersos	Av. Altino Coelho – Complexo Municipal de Ginástica da Maia	Café
87	NH Dispersos	Rua dos Moutidos – Parque Urbano dos Moutidos, S/N, R/C	Salão de Chá
88	NH Dispersos	Ilharga à Rua Doutor Domingos Ramos Paiva – Piscinas de Folgosa	Café
89	NH Dispersos	Av. Comendador Carlos Ferreira da Silva – Piscinas de Gueifães	Café
90	NH Dispersos	Rua Nova dos Altos – Parque dos Altos, S/N, R/C Cafeteria	Café



	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
91	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C Rest./Café	Restaurante
92	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C	Auditório
93	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N	Ed Acolhimento
94	NH Dispersos	Rua João Maia – Piscinas da Quinta da Gruta, N.º 540, R/C Cafeteria	Café
95	NH Dispersos	Av. Pastor Joaquim Eduardo Machado – Quinta da Caverneira	Café
96	NH Dispersos	Praça 5 de Outubro – Monte de Santo Ovídio, S/N, R/C Rest./Bar	Café/Restaurante
97	NH Dispersos	Travessa Dr. Augusto Martins, N.º 49, R/C H	PSP
98	NH Dispersos	Alameda da Granja – Piscinas de Águas Santas, S/N, R/C	Snack Bar
99	NH Dispersos	Rua Carolina Michaélis, N.º 261-267, R/C-261 Lj. M	Loja
100	NH Dispersos	Rua Carolina Michaélis, N.º 261-267, R/C-267 Lj. V	Loja
101	NH Dispersos	Rua Ferreira de Castro (à Av. do Lidador da Maia), S/N, R/C PSP	PSP
102	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º	PSP
103	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 1	Escritório
104	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 2	Escritório
105	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 3	Escritório
106	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 4	Escritório
107	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5	Loja
108	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5-A	Loja
109	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 6	Loja
110	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 7	Loja
111	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 8	Loja
112	NH Dispersos	Rua da Estação, S/N	Café/Restaurante
113	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201	Escritório
114	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201A	Ginásio
115	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T005	Escritório
116	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T003	Escritório
117	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T202	Restaurante
118	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T108	Escritório
119	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T109	Cabeleireiro
120	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-201	Escritório
121	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T203	Quiosque
122	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -1 T-101	Escritório
123	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T004	Serviços
124	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-202	Escritório
125	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T001	Escritório
126	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T210	Escritório
127	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T002	Escritório
128	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T205	Escritório
129	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T206	Escritório
130	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T207	Escritório
131	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T211	Escritório
132	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T212	Escritório
133	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T208A	Escritório

Recentemente foi concluída a execução da empreitada de construção do designado Ecoparque, um espaço destinado a estacionamento de veículos, de apoio ao TECMAIA Parque (250 lugares de estacionamento exterior, incluindo 4 lugares para pessoas com mobilidade reduzida – PMR), com pavimento permeável. Este imóvel acrescerá à listagem de património sob gestão da EM, a curto prazo.





Imagem exterior do Ecoparque – vista 1



Imagem exterior do Ecoparque – vista 2



Imagem exterior do Ecoparque – vista 3 (entrada pedonal)

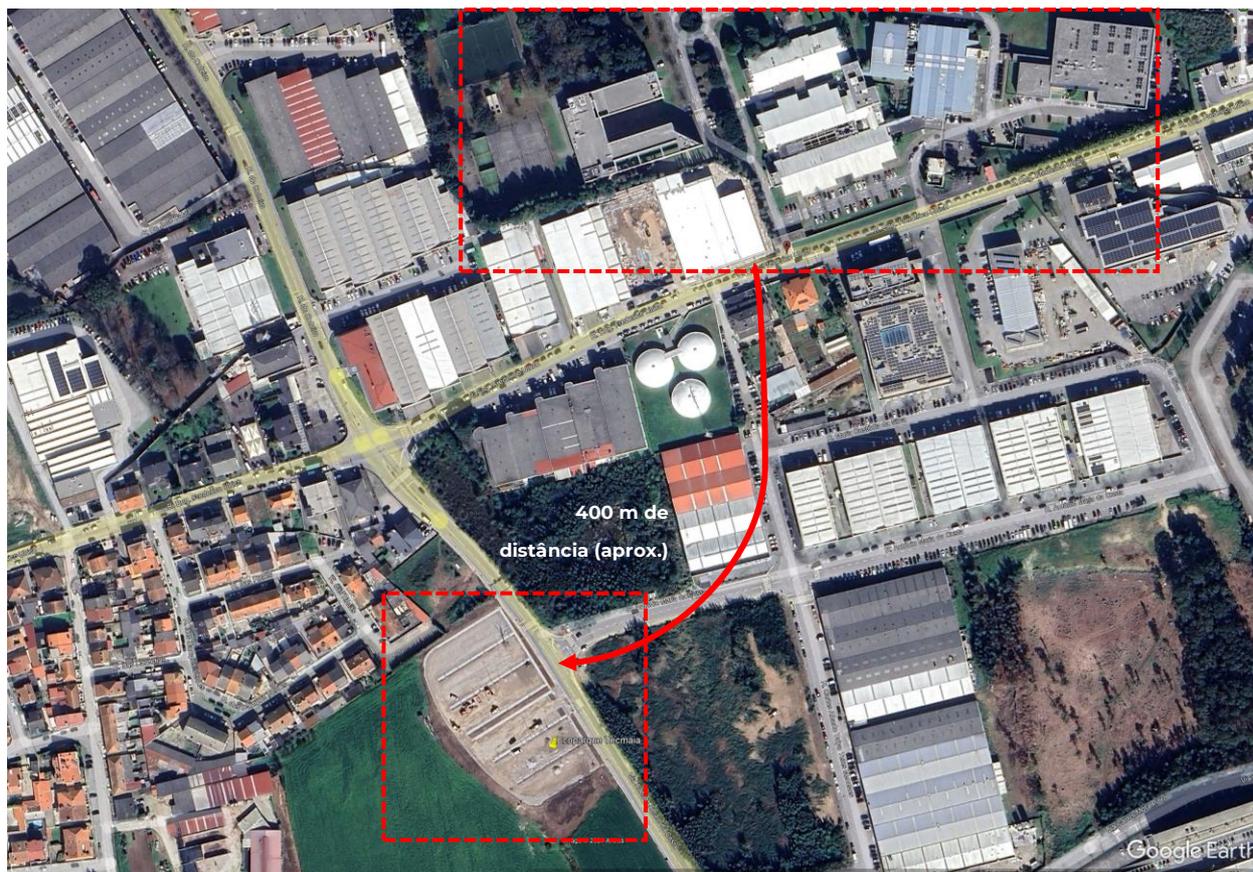
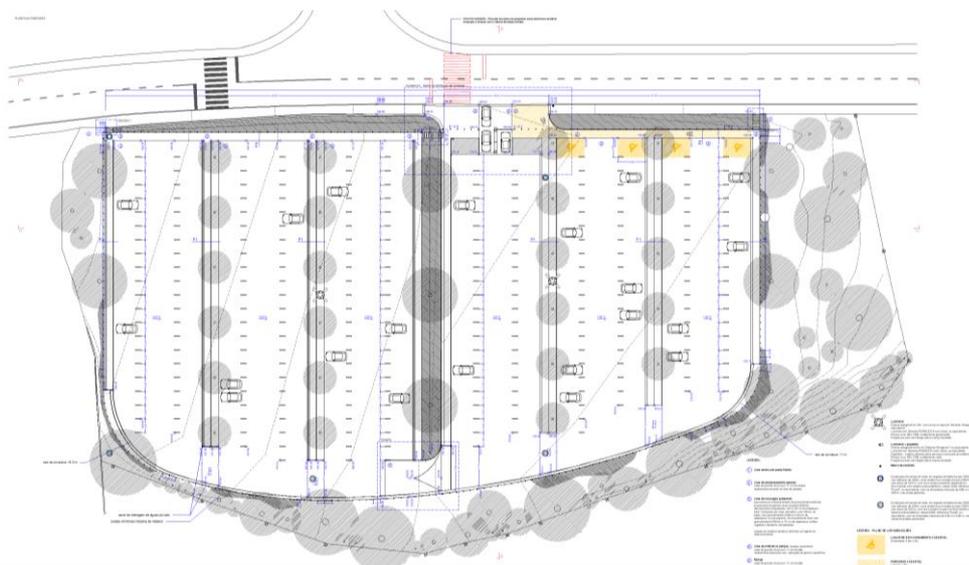


Imagem aérea do Ecoparque TECMAIA (fonte: Google Earth, fev. 2024)



Planta de Implantação do Ecoparque TECMAIA (250 lugares, incluindo 4 lugares PMR)

Apesar do contexto atual, da quantidade, dispersão e diversidade funcional dos ativos, conseguiu-se:

- a) Uma apreciável taxa de execução, designadamente quanto à cobrança de receitas;
- b) Uma contínua aposta na melhoria dos procedimentos, tendo em vista uma organização mais eficiente e controlo de custos mais apertado.

3. Síntese das atividades mais relevantes por unidade orgânica

No âmbito do 1.º semestre de 2024, é de relevar, desde logo, a prossecução e a aceleração das atividades relativas à implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito do Contrato de Mandato celebrado com o Município da Maia em 12 de agosto de 2022 e respetivos aditamentos, sem prejuízo do desenvolvimento de outras operações financiadas através de programas distintos.

3.1. Unidades de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e de Gestão de Património e Obras (GPO)

3.1.1. 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Ao longo do último semestre, a Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) registou um ritmo de trabalho muito intenso, devido à execução da Estratégia Local de Habitação, através do Programa 1.º Direito, mas também no que concerne à manutenção e reabilitação do património habitacional e não habitacional sob gestão da empresa.

Como referido, o Município da Maia, através da Espaço Municipal, submeteu 44 candidaturas ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR, dentro do prazo-limite estabelecido. Até à data, 25 candidaturas foram objeto de contratualização com o IHRU, sendo de considerar que, na prática, a curto prazo, estarão 26 candidaturas contratualizadas.

Importa ainda referir que o Município da Maia lançou, recentemente, através da Espaço Municipal, oito concursos com publicidade internacional de empreitadas de conceção-construção (274 fogos).

Os primeiros seis concursos foram lançados em 19.07.2024 e correspondem a 172 fogos:

1) Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – Construção de 42 fogos, com um investimento de 6.724.320,00€



Planta de Implantação



Rua Bairristas do Formigueiro – sentido N/S (esq.) e acessos à Rua Bairristas do Formigueiro (dir.)



Acessos à Rua Bairristas do Formigueiro (esq.) e acessos à Rua Joaquim Carvalho da Costa (dir.)

Imagens tridimensionais

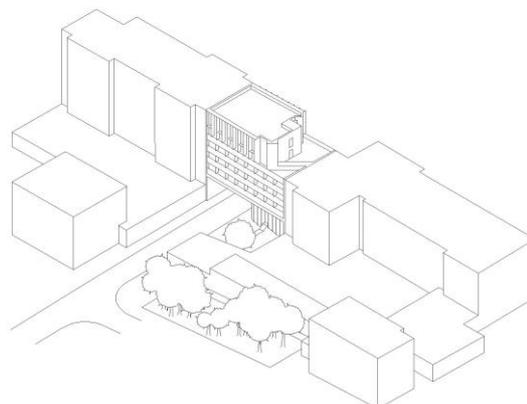


Vistas Gerais / Imagens tridimensionais

Proposta para a construção de 42 frações habitacionais (2 T4, 11 T3, 13 T2 e 16 T1), inseridas em três edifícios da habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 7.099,00 m². 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.

2) Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas – Construção de 19 fogos, com um investimento de 2.562.205,00€

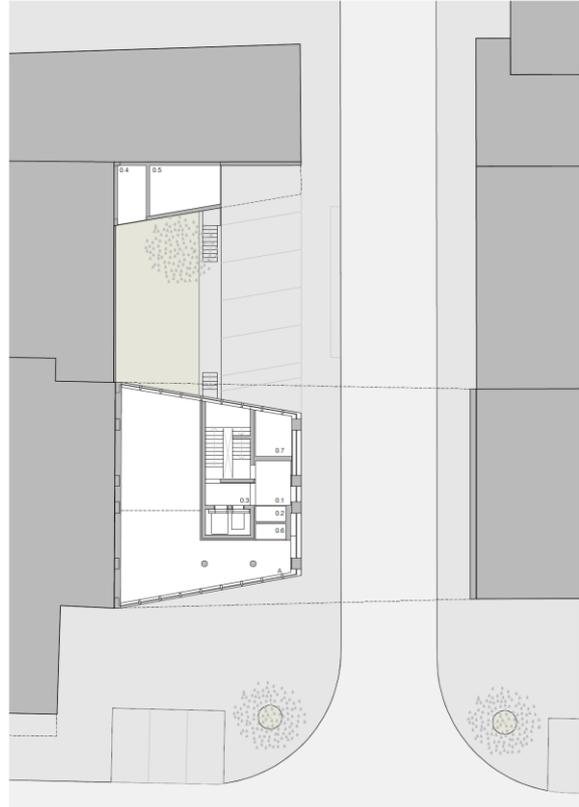
Proposta para a construção de 19 frações habitacionais (3 T3, 5 T2, 8 T1 e 3 T0), com possibilidade de conversão de 2 T0 em T1, inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e sete pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 966,00 m². Uma operação urbanística de demolição de construções antigas, localizadas à face da Rua Dom Afonso Henriques, dará lugar à implantação do novo empreendimento habitacional.



Imagens tridimensionais

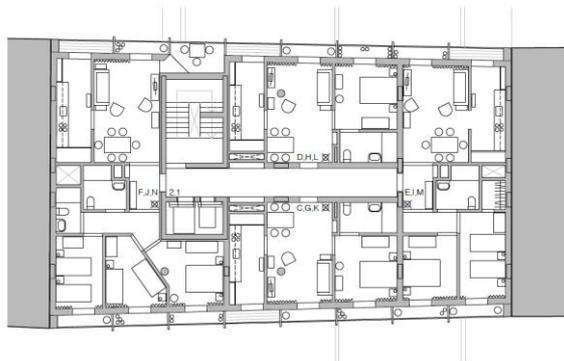


A. Planta de Cobertura - Localização
ESC: 1/500



C. Planta do Piso 0
ESC: 1/200

Plantas de Implantação - Cobertura e Piso Térreo



E. Planta do Piso tipo - Pisos 2-4
ESC: 1/200



F. Planta do Piso 5
ESC: 1/200

Plantas de Pisos 2 a 4 e do Piso 5 (idêntico à cobertura)

3) Rua do Outeiro, Cidade da Maia – Construção de 29 fogos, com um investimento de 4.148.815,00€

Proposta para a construção de 29 frações, inseridas em dois edifícios compostos por um piso em cave e três pisos acima do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 5.626,00 m². A intervenção inclui a demolição das 11 habitações existentes no Bairro Oliveira Braga, devido ao seu estado de degradação.



Planta de Implantação

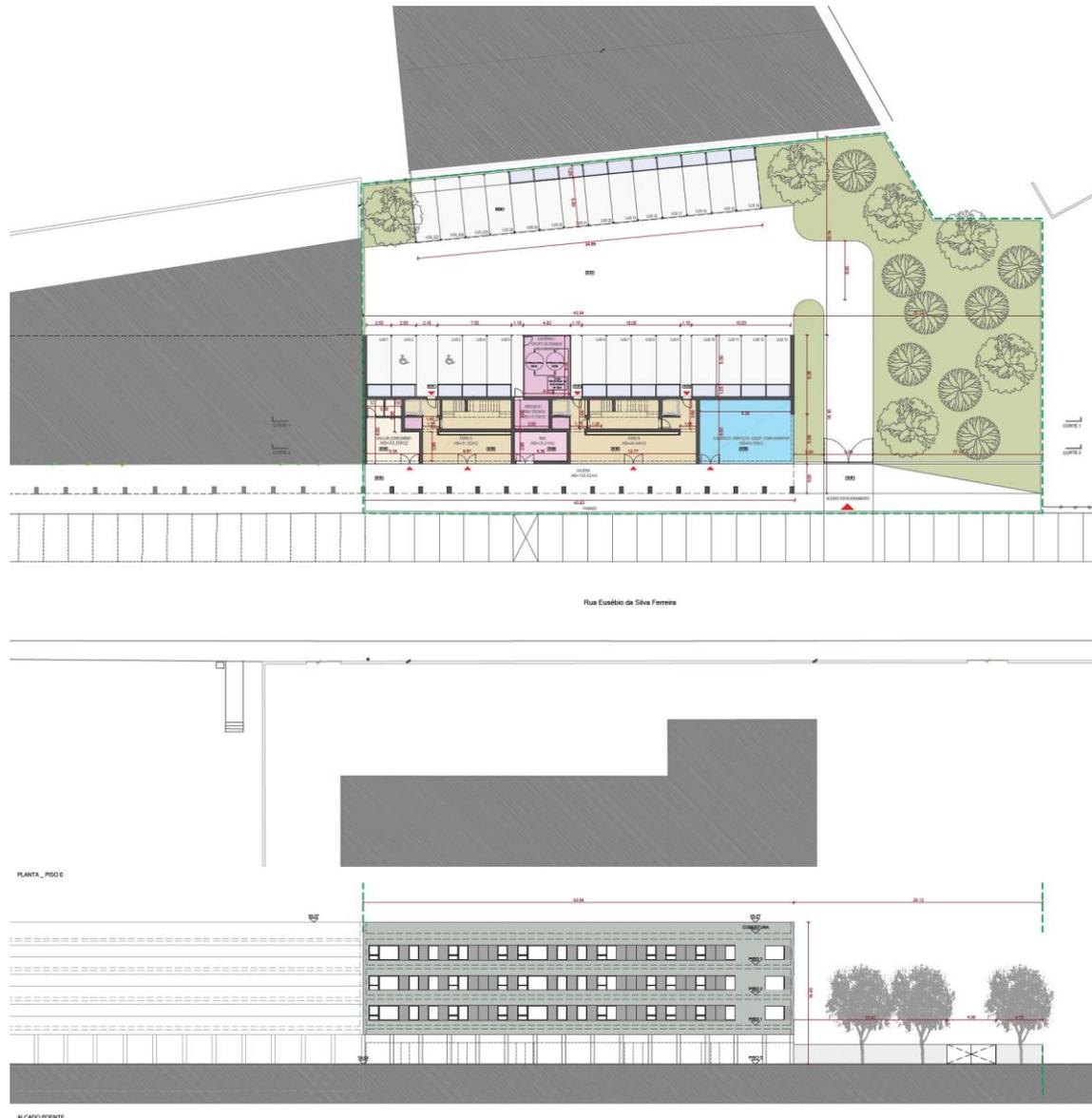


Imagens tridimensionais

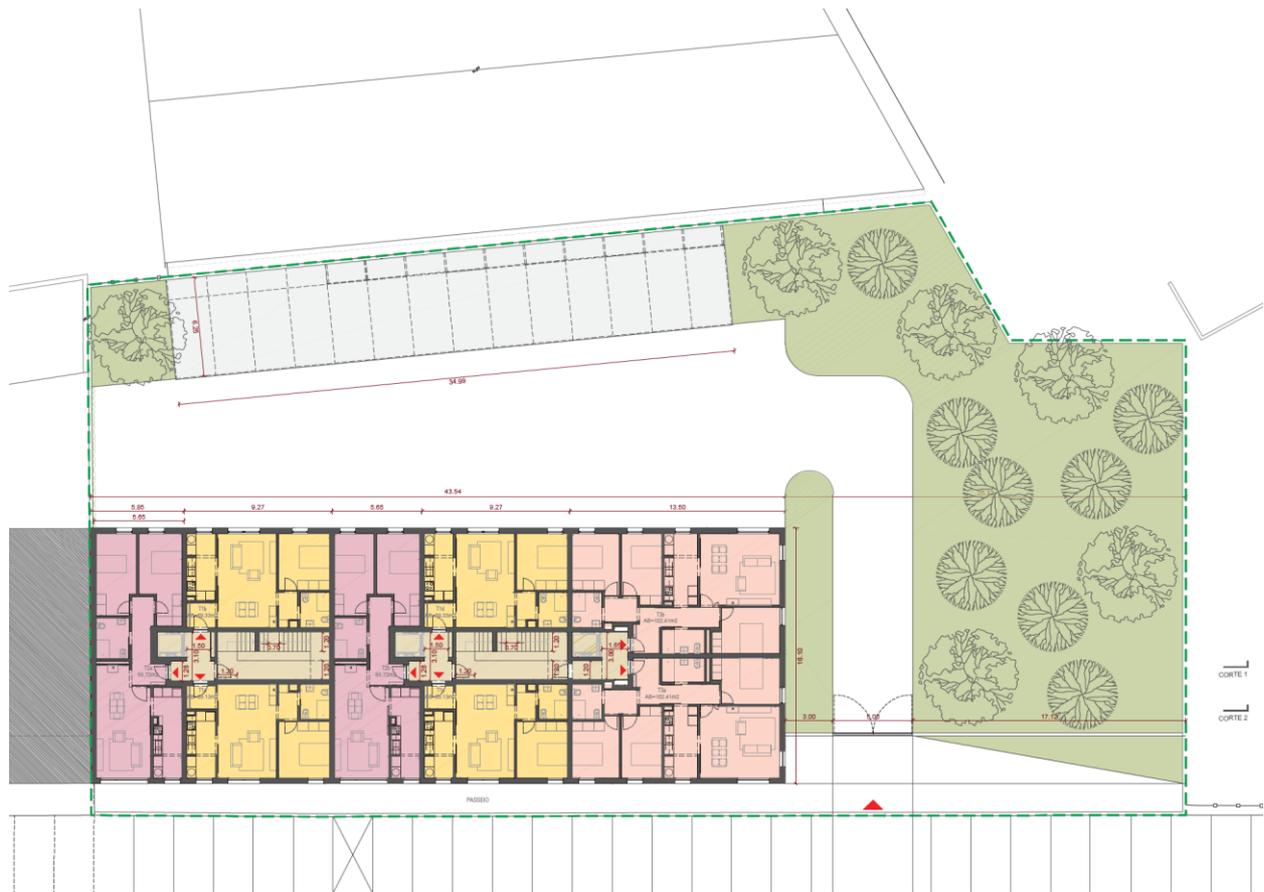


4) Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – Construção de 24 fogos, com um investimento de 3.464.025,00€

Proposta para a construção de 24 frações habitacionais, (6 T3, 6 T2 e 12 T1), inseridas num edifício de habitação multifamiliar, composto por quatro pisos. Está prevista uma fração de uso comercial localizada no piso térreo do edifício e zonas de estacionamento privado no logradouro.



Planta de Implantação – Piso 0 e Alçado Principal / Poente



Rua Eusébio da Silva Ferreira

Planta do Piso Tipo

5) Rua Monte das Cruzes, Milheirós – Construção de 26 fogos, com um investimento de 4.092.600,00€

Proposta para a construção de 26 frações habitacionais (8 T3, 10 T2 e 8 T1), inseridas num edifício de habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 4.980,00 m². Está prevista a demolição de construções precárias existentes na Rua Monte das Cruzes e a construção de um arruamento, de acesso local ao empreendimento habitacional, bem como execução de uma ampla área de jardim, para integração do edifício no contexto.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta de Implantação

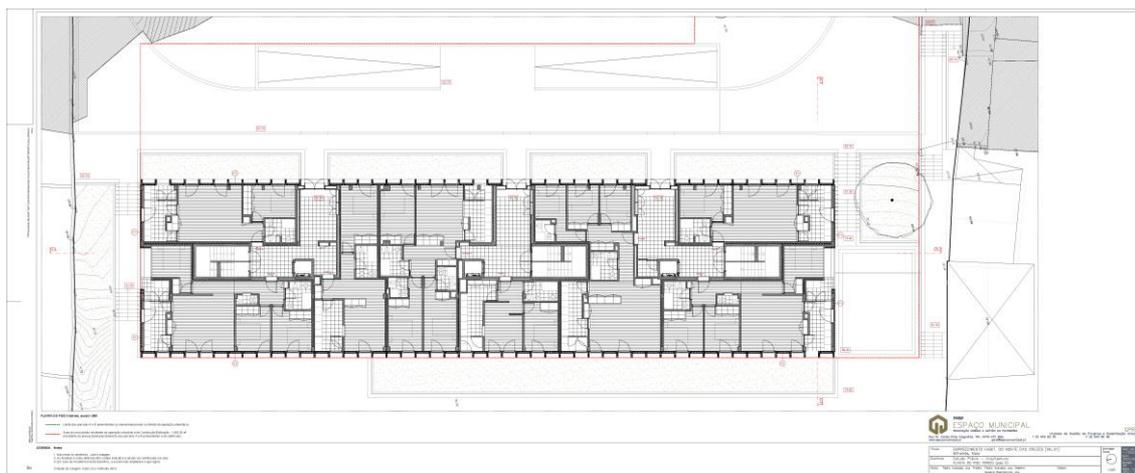


Imagem tridimensional / fotomontagem

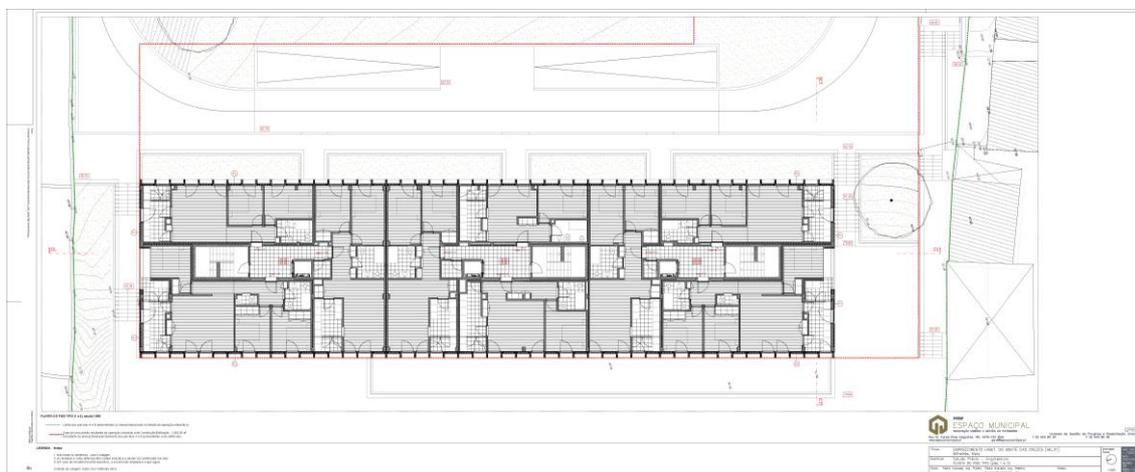
MAIA

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



Planta do Piso Térreo



Planta do Superior



Imagem tridimensional

6) Travessa do Pisão, Águas Santas – Construção de 32 fogos, com um investimento de 4.664.110,00€

Proposta para a construção de 32 frações habitacionais (6 T3, 14 T2 e 12 T1), inseridas num edifício de habitação multifamiliar, composto por seis novos blocos, a implantar numa parcela de terreno com 5.874,23 m². Está ainda previsto o reperfilamento dos arruamentos públicos adjacentes e a execução de passeio público arborizado e baias de estacionamento. Foi projetada uma área para atividades desportivas na proximidade das hortas urbanas, que serão distribuídas pelas frações habitacionais.



Planta de Implantação



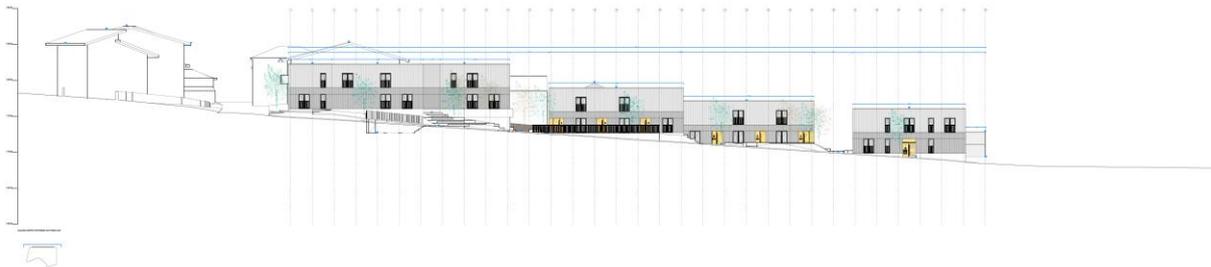
Imagens tridimensionais



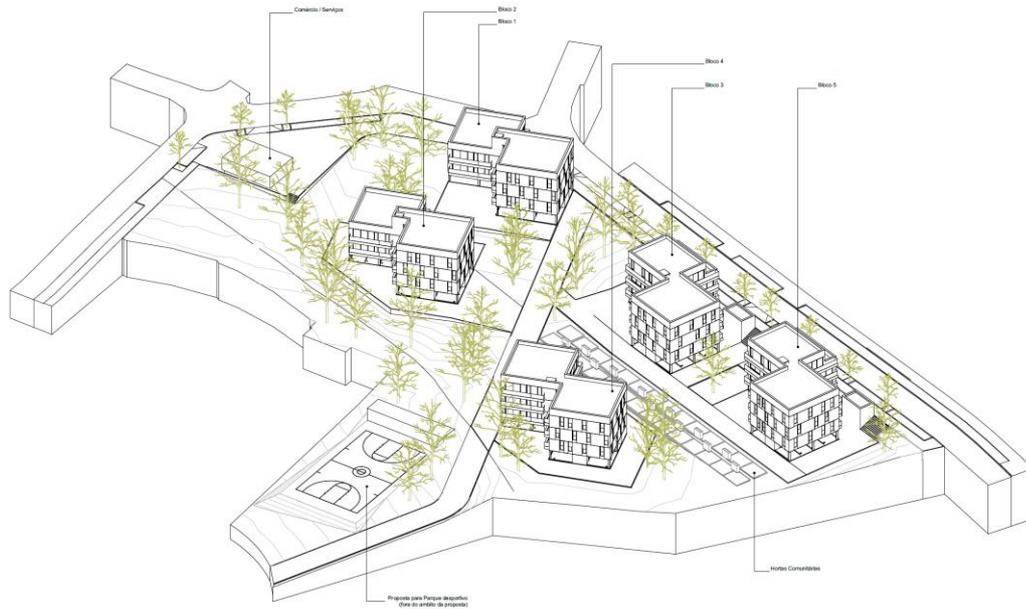
Planta do Piso -1



Planta do Piso 0



Alçado principal do empreendimento - arruamento



Axonometria do conjunto



Imagens tridimensionais

8) Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – construção 48 fogos

Prevê-se a execução de um Loteamento Municipal, constituído por dois lotes de terreno, destinados à construção de dois edifícios de habitação multifamiliar, com 48 frações habitacionais (10 T3, 22 T2 e 16 T1), compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 9.366,80 m².

A proposta considera ainda a construção de hortas que serão atribuídas aos moradores, zonas públicas de jardim, um estabelecimento de comércio / serviços / equipamento social e ainda um espaço para atividades de recreio e outro para atividade de prática desportiva.



Planta do Piso Térreo



Alçados da Intervenção

Empreitadas concluídas

Durante o primeiro semestre de 2024, foram finalizadas obras de reabilitação de 9 fogos, no Bairro do Sobreiro – Blocos 38 (7 fogos, já atribuídos) e 29 (2 novos fogos, em processo de atribuição).

A reabilitação do **Bloco 38 do Empreendimento do Sobreiro** e do piso térreo do **Bloco 29** enquadrou-se no Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU.

Os trabalhos contemplaram a reparação e pintura de paredes e tetos, a colocação de revestimento flutuante na sala, corredor e quartos, a colocação de revestimento cerâmico nas paredes das zonas de águas, a substituição das portas de entrada e portas interiores, a instalação, na cozinha, de armário completo em aglomerado de madeira, exaustores com lâmpadas Led, novas misturadoras no lava-louça da cozinha, entre outros trabalhos. Nas instalações sanitárias, foram colocadas novas peças, designadamente lavatórios, sanitas com tanque, bidés e bases de chuveiro. Nas lavandarias, foram instaladas bombas de calor compactas para o aquecimento de águas sanitárias. A rede elétrica e a rede de abastecimento de água foram substituídas e a rede de drenagem de águas residuais foi alvo de uma revisão geral.

Importa destacar que o custo destas obras correspondeu a uma concretização muito significativa do valor previsto no acordo celebrado, acima de 70% de execução financeira, comparticipada a 100%.



Fotografias das obras de reabilitação do Bloco 38 – Alameda das Tílias, Maia

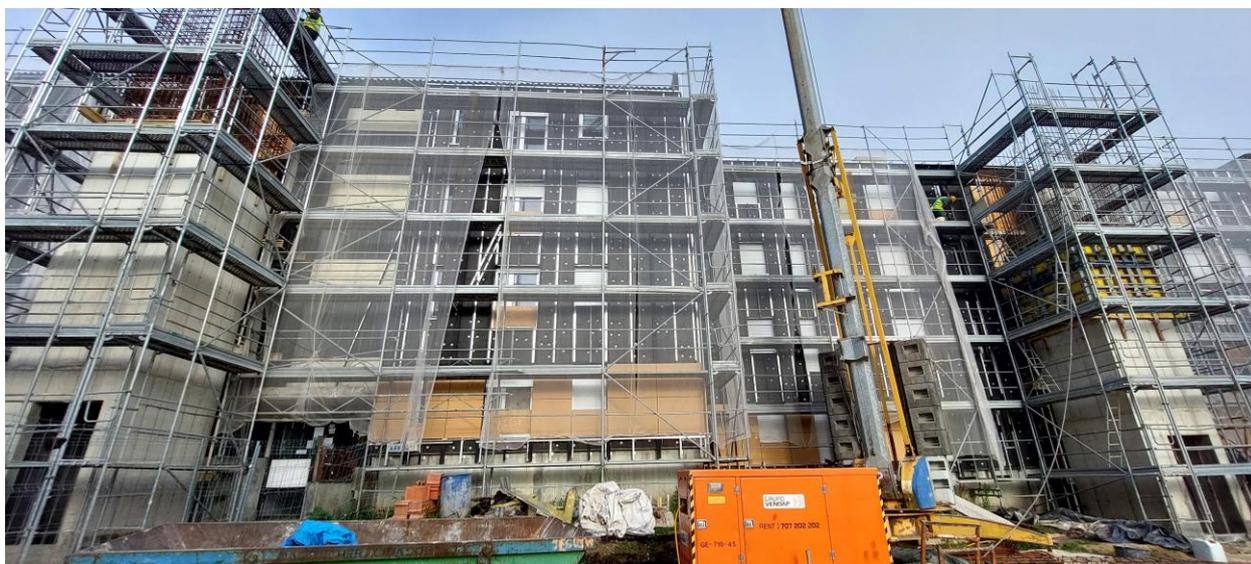
Empreitadas em curso

Estão 3 empreitadas de grande dimensão em curso (114 fogos) – reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro (16 fogos), reabilitação dos Blocos 43 a 47 do Sobreiro (40 fogos) e construção do novo edifício “Sobreiro 58”, também no Bairro do Sobreiro.

A reabilitação dos **Blocos 43 a 47 dos Jardins do Sobreiro** prevê:

- _ 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 elevador para cada entrada, consistindo na construção de caixa do elevador 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.

No que diz respeito à empreitada de **reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro** (16 fogos), foi submetido um aditamento à candidatura da operação, para que as obras passem a integrar 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 águas, à semelhança do que foi aprovado para a reabilitação dos Blocos 43 a 47.



Blocos 41 e 42 – Bairro do Sobreiro

O edifício **Sobreiro 58**, no âmbito das atuais políticas públicas de habitação pública, constitui o primeiro edifício acessível e energeticamente eficiente de habitação social a custos controlados do concelho da Maia, como uma espécie de “projeto-piloto” suscetível de replicação com adaptações noutros contextos urbanos / projetos de promoção de nova habitação pública.

Trata-se de um projeto que visa suprir carências habitacionais, não só numa perspetiva de eliminação dos problemas de habitação “indigna” mais recorrentes, de salubridade ou de degradação construtiva, mas também, e em particular, dando 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 área de intervenção está muito próxima do centro da cidade, localizada entre a zona desportiva e o seu centro cívico, pretendendo-se que a construção deste novo edifício contribua, não só para a reabilitação urbana do Centro da Maia, como também para a regeneração do próprio Bairro do Sobreiro, em execução já avançada. O edifício implantar-se-á num terreno no interior do Bairro, correspondente a uma

área onde há alguns anos se procedeu à demolição dos blocos 5, 6, 7 e 10. Este projeto enquadra-se numa política concertada de regeneração dos Jardins do Sobreiro, denominada “Masterplan do Sobreiro”, que envolve ações diversas de regeneração urbana, como a abertura de novas vias que eliminaram situações de *cul-de-sac* no interior do bairro, promovendo a integração física do mesmo na envolvente mais próxima; a reabilitação do edificado público existente e, por fim, a definição de novas frentes urbanas edificadas de caráter privado nos três eixos viários circundantes.

As fundações e contenção encontram-se já concluídas, estando a avançar a execução da estrutura dos pisos superiores.



Sobreiro 58, Bairro do Sobreiro

1.º Direito – Outras operações

Estão praticamente finalizados três projetos de execução de três novos edifícios / empreendimentos, sucedâneos arquitetónicos do “Sobreiro 58”, de conceção interna da Espaço Municipal – Ribela (24 fogos), Alvura (22 fogos) e Arroteia (30 fogos). Até finais de outubro, os processos de revisão dos projetos serão concluídos e lançados os respetivos três concursos internacionais de empreitada, correspondentes a 76 fogos, já contratualizados.

_ Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia

Proposta para a construção de 24 frações habitacionais (6 T3, 6 T2 e 12 T1), inseridas num edifício composto por quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 4.600,00 m².



Imagem tridimensional

_ Rua de Alvura, Milheirós

Proposta para a construção de 22 frações habitacionais (2 T3, 10 T2 e 10 T1), inseridas num edifício composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 3.510,00 m².

Estão contempladas nesta empreitada obras de urbanização que correspondem à abertura de um novo arruamento público, com zonas de passeio e estacionamento, áreas de jardim e ainda a criação de uma praça que se relaciona visualmente com a paisagem.



Imagem tridimensional

_ Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços – Lugar da Arroteia

Proposta para a construção de 30 frações habitacionais (2 T3, 14 T2 e 14 T1), inseridas num edifício composto por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 4.129,93 m².

Estão ainda contempladas nesta empreitada a requalificação do troço sul da Rua Bairro da Brisa / Rua do Seixido, na contiguidade com o prédio objeto da intervenção, a criação de uma área de estacionamento público e uma ampla zona verde de utilização pública localizada na envolvente do empreendimento habitacional proposto, definindo uma série de percursos e pequenos espaços de lazer a estes associados.



Imagem tridimensional



Também até finais de outubro serão lançadas quatro empreitadas – duas de pequena dimensão, correspondentes a 11 fogos em Sangemil, Águas Santas, e outras duas, com um total de 30 fogos, enquadradas num único loteamento de iniciativa municipal, uma de reabilitação (6 fogos) e outra de construção nova (24 fogos), em Águas Santas, Rua Alvarim Vieira, todas contratualizadas e com projeto de execução elaborado, a iniciar a fase de revisão de projetos;

– Construção de seis fogos – Rua do Regado, Águas Santas

Proposta para a construção de 6 frações habitacionais (6 T2), inseridas num edifício de habitação multifamiliar, composto por três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 1.846,00 m².

– Construção de cinco fogos – Rua de Timor, Águas Santas

Proposta para a construção de 5 frações habitacionais (5 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso acima e abaixo da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 711,00 m².

Loteamento da Rua Alvarim Vieira – 2 operações (reabilitação e nova construção):



Imagem tridimensional – implantação (reabilitação de edifício para 6 fogos + nova construção com 24 fogos)

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

Proposta para um loteamento de iniciativa municipal, constituído por dois lotes de terreno, destinados a dois edifícios de habitação multifamiliar, a implantar numa parcela de terreno com 5.763,00 m².



Imagem tridimensional

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

No lote n.º 2 está prevista uma operação urbanística de ampliação e reabilitação de um edifício já existente com 6 frações habitacionais (1 T2 e 5 T1). O edifício existente é um bom exemplar de arquitetura rural dos fins do séc. XIX e início do séc. XX. O edifício é composto por dois pisos acima da cota de soleira e organiza-se em torno de um pátio, onde se destaca uma escadaria com pilares de granito que suportam um alpendre de madeira, com um desenho “erudito” que, pela sua importância, assinala a entrada principal da habitação original.



Imagens tridimensionais

Ainda com o desígnio de promover soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas e não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, o Município da Maia adquiriu, no mercado, 14 fogos dispersos para arrendamento apoiado, ao abrigo do Programa 1.º Direito / PRR.

Aquisição de Fogos Dispersos por freguesia e tipologia – Programa 1.º Direito / PRR	Investimento (preço dos imóveis)	N.º de Fogos	Tipologia				
			T0	T1	T2	T3	T4
Águas Santas	1 557 400,00 €	8	0	0	5	3	0
Castêlo da Maia	505 000,00 €	3	0	0	2	1	0
Cidade da Maia	235 000,00 €	1	0	0	0	1	0
Folgosa							
Milheirós							
Moreira	171 784,00 €	1	0	0	1	0	0
Nogueira e Silva Escura							
Pedrouços	180 000,00 €	1	0	0	1	0	0
S. Pedro de Fins							
Vila Nova da Telha							
	2 649 184,00 €	14	0	0	9	5	0

Mapa de aquisição de fogos dispersos, ao abrigo do Programa 1.º Direito / PRR.

1.º Direito – Operações por freguesia e síntese quantitativa

Como referido, à data do presente reporte, das 734 soluções habitacionais candidatas, há ainda 18 operações por contratualizar (214 fogos), das quais dez apresentam uma dimensão significativa.

Apresentamos, em seguida, a situação descritiva de candidaturas / operações por freguesia:

N.º de Fogos - 1.º Direito - por freguesia (PRR)	CS	CA	N.º de Fogos Candidaturas Submetidas	N.º de Fogos Aprovados ou Contratualizados por Freguesia	N.º de Fogos Por Contratualizar por Freguesia
Águas Santas	17	9	204	189	15
Castêlo da Maia	6	3	88	26	62
Cidade da Maia	7	7	153	153	0
Folgosa	0	0	0	0	0
Milheirós	2	2	48	48	0
Moreira	4	1	97	1	96
Nogueira e Silva Escura	1	1	24	24	0
Pedrouços	5	2	60	31	29
S. Pedro de Fins	0	0	0	0	0
Vila Nova da Telha	2	1	60	48	12
	44	26	734	520	214

CS - candidaturas submetidas
CA - Candidaturas aprovadas/contratualizadas

% candidaturas

N.º de fogos candidatados (contratos CMM + EM)	734	100%
N.º de fogos candidatados com contratos de financiamento (contratos CMM + EM)	472	64%
N.º de fogos contratualizados e com candidaturas aprovadas pelo CD do IHRU (contratos CMM + EM)	520	71%
N.º de candidaturas submetidas (excluindo 5 candidaturas de beneficiários diretos)	44	
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento + aprovações pelo CD do IHRU (inclui 2 contratos EM)	26	59%
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento e com estruturas de custo validadas	30	68%
N.º de soluções por aprovar	214	29%
Soluções aprovadas (contratualizadas + aprovações pelo CD do IHRU)	520	71%

Ponto de situação das candidaturas submetidas pela Espaço Municipal, ao abrigo do Programa 1.º Direito

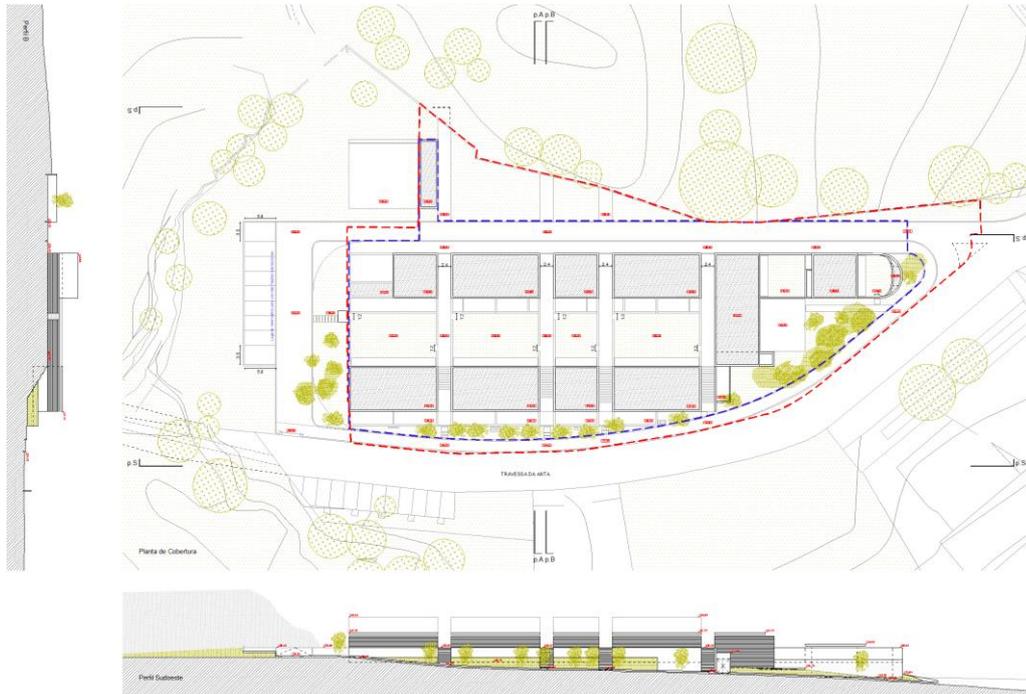
Em relação às candidaturas ainda não aprovadas, importa destacar as seguintes operações, pela sua importância estratégica.

_ Aquisição de 30 frações convertíveis em 46 habitações, com CPCV já contratualizado, no Castelo da Maia, que o Município prevê vir a contratualizar com o IHRU ainda em 2024;

_ Anta, Ardegães e Lagielas (2 operações com realojamentos em nova localização): operações participadas, em comunidades desfavorecidas (4 projetos / novos empreendimentos). Trata-se de projetos desenvolvidos no âmbito de contrato de cooperação horizontal com a FAUP, designado “Contrato de Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes para o Desenvolvimento de Operações de Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia”, ao abrigo do n.º 5 do art.º 5.º-A do Código dos Contratos Públicos, assinado a 12 de junho de 2023, visando a construção de novos empreendimentos com projetos participados a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais, para três comunidades minoritárias, maioritariamente de etnia cigana, e desfavorecidas.

Referimo-nos, em particular, às candidaturas:

- a) “Construção de 15 fogos – Travessa da Anta, Castelo da Maia” – candidatura submetida ao IHRU em 27.02.2024;



Planta de Implantação – Empreendimento da Anta (15 fogos) – projeto participado (com FAUP)

- b) “Aquisição de terrenos e construção de 8 fogos – Rua de Ardegães, Águas Santas” – candidatura submetida ao IHRU em 29.02.2024;



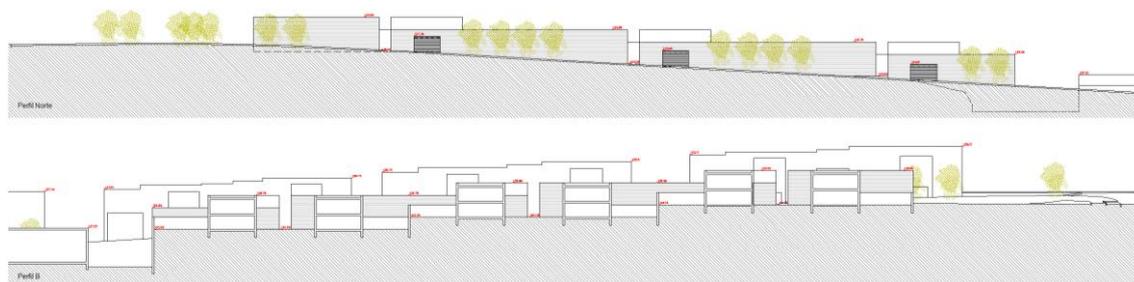
Planta de Implantação – Empreendimento de Ardegães (8 fogos) – projeto participado (com FAUP)

- c) “Construção de 12 fogos – Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)” – candidatura submetida ao IHRU em 29.02.2024;

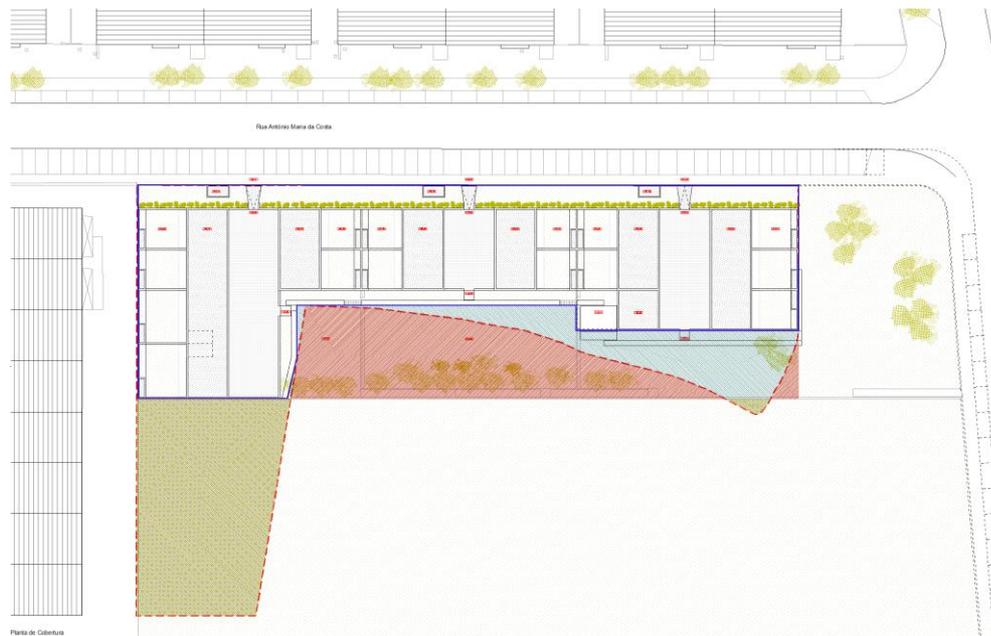


Planta de Implantação – Empreendimento de Lagielas (10 a 12 fogos, em função da aprovação da candidatura pelo IHRU) – projeto participado (com FAUP)

- d) “Construção de 15 fogos – Rua António Maria da Costa, Moreira” – candidatura submetida ao IHRU em 01.03.2024.



Perfis – Empreendimento de Moreira (15 fogos) – projeto participado (com FAUP)



Planta de Implantação – Empreendimento de Moreira (15 fogos) – projeto participado (com FAUP)

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Data de Submissão	N.º de Fogos	Custo aquisição imóveis	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA
Revisão da Estratégia Local de Habitação (ELH)		N/A		
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia	27/02/2024	15		2 893 410,83 €
Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	29/02/2024	8	99 400,00 €	1 671 513,13 €
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira	01/03/2024	15		3 136 684,02 €
Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	29/02/2024	12		2 367 177,58 €

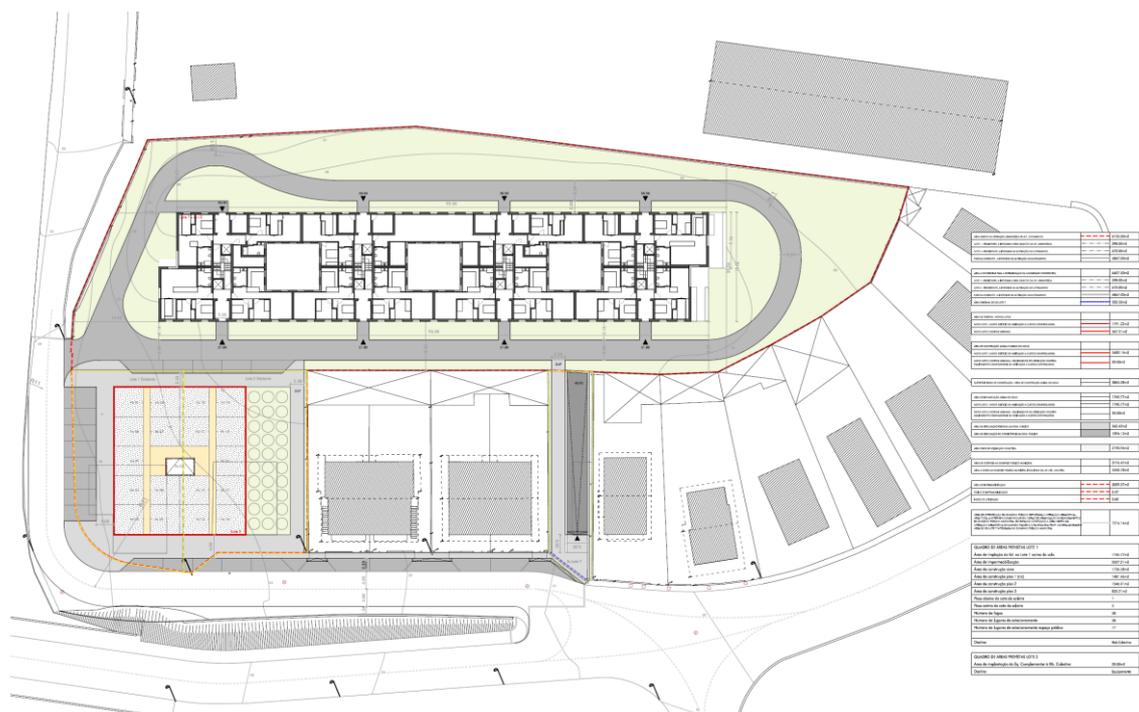
No total, as operações participadas em comunidades desfavorecidas, por contratualizar, reportam-se a um investimento total sem IVA superior a 10,1 M€.

Importa ainda destacar um conjunto de operações de grande relevância, já em fase avançada de projeto, com estudos prévios concretizados, alguns em fase de licenciamento e de projeto de execução, indicados no mapa infra.

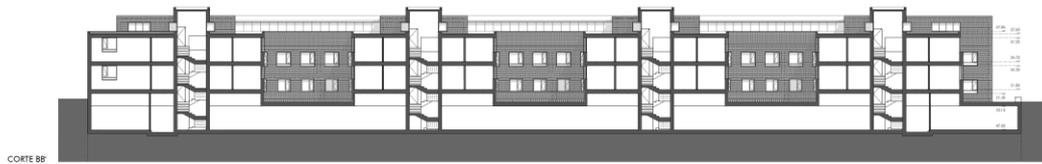
Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Data de Submissão	N.º de Fogos	Custo aquisição imóveis	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA
Revisão da Estratégia Local de Habitação (ELH)		N/A		
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	20/02/2024	2	214 200,00 €	357 243,77 €
Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	29/02/2024	8	99 400,00 €	1 671 513,13 €
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	21/03/2024	15	100 000,00 €	861 599,75 €
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	26/03/2024	38		6 070 797,93 €
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	26/03/2024	43		6 820 950,62 €
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	26/03/2024	12	180 000,00 €	2 425 209,04 €

Das operações acima listadas, três merecem especial destaque, a saber:

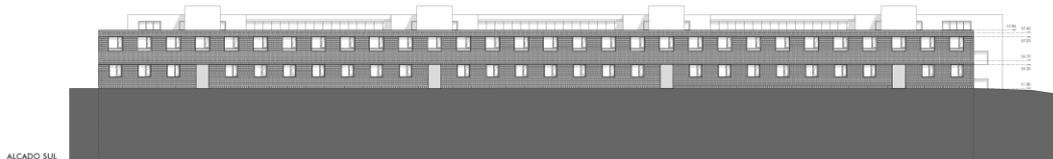
_ as duas operações de Moreira, com um investimento total, sem IVA, acima de 12 M€, correspondentes à construção de 81 novos fogos, já com projeto em fase avançada de licenciamento;



Planta de Implantação – Empreendimento Rua Prof. Oliveira Andrade, Moreira (38 fogos)

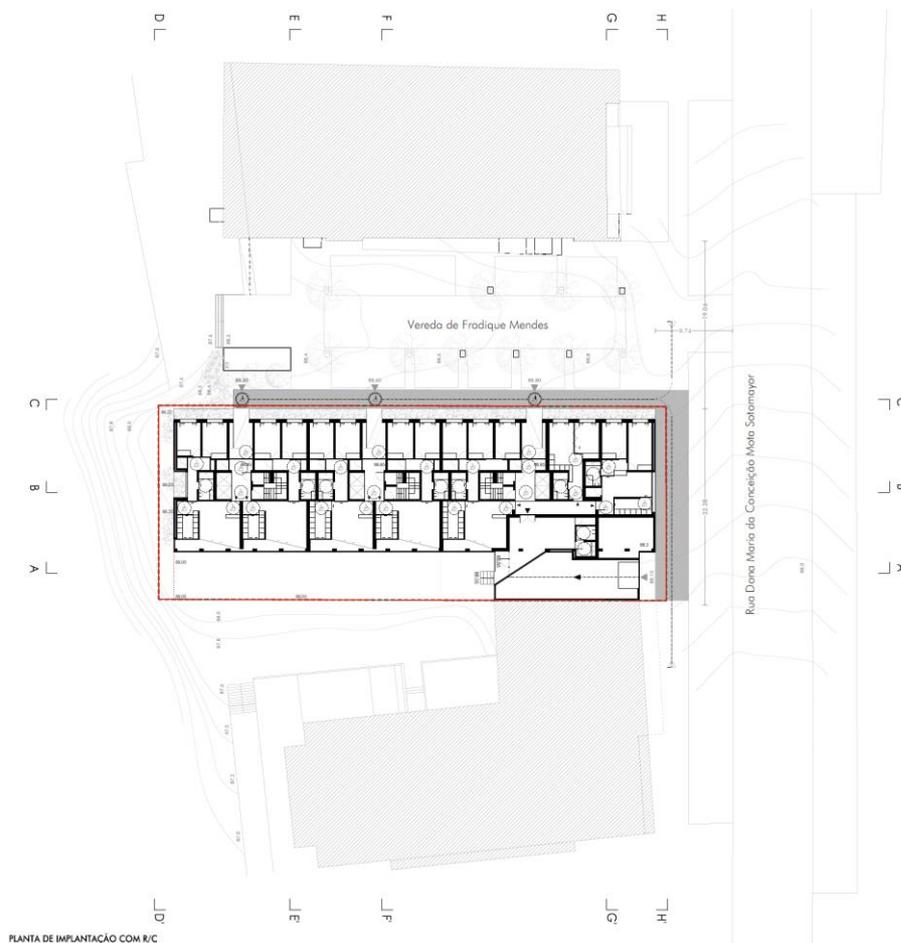


CORTE BB



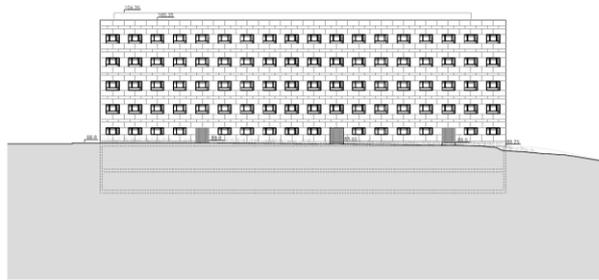
ALÇADO SUL

Perfis – Empreendimento Rua Prof. Oliveira Andrade, Moreira (38 fogos)

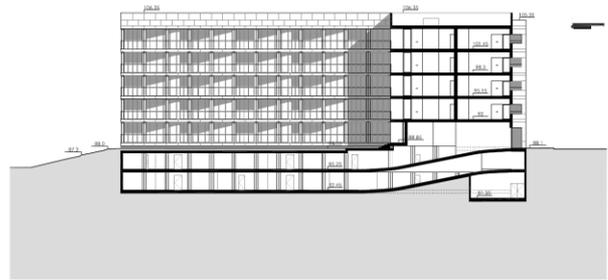


PLANTA DE IMPLANTAÇÃO COM R/C

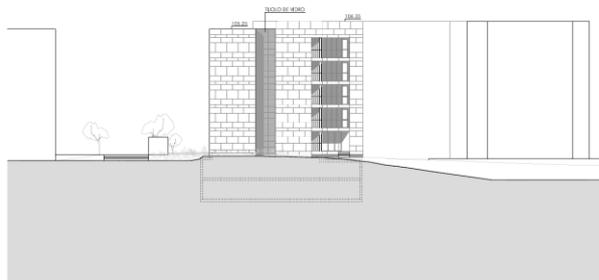
Planta de Implantação – Piso Térreo – Empreendimento Quinta do Mosteiro – Lote 13, Moreira (43 fogos)



CORTE E - ALÇADO VEREDA DE FRADIQUE MENDES



CORTE A - CORTE ALÇADO LOGRADOURO SUL-NASCENTE



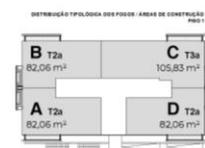
CORTE D - CORTE ALÇADO LOGRADOURO SUL-POENTE



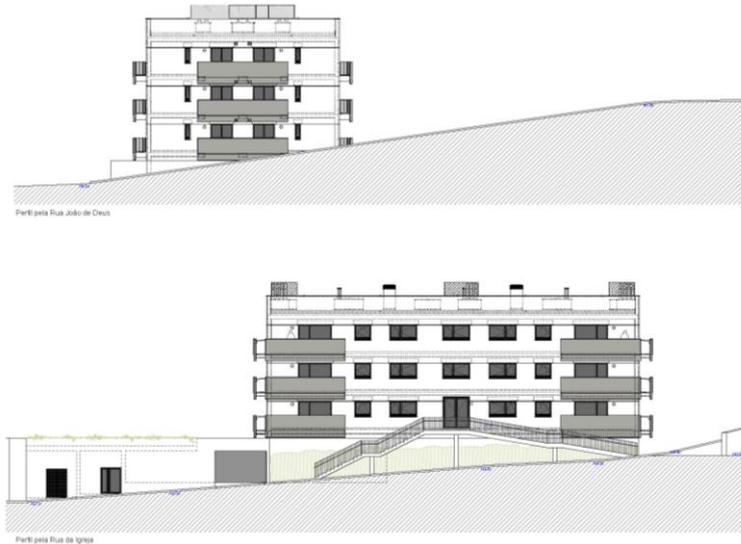
CORTE H - ALÇADO RUA DONA MARIA DA CONCEIÇÃO MOTA SOTOMAYOR

Perfis – Empreendimento Quinta do Mosteiro – Lote 13, Moreira (43 fogos)

_ a operação de construção de 12 fogos em Pedrouços, desenvolvida com base em projetos de execução internos, que se encontra já em fase avançada de elaboração.



Planta de Implantação – Piso Térreo – Empreendimento Rua da Igreja, Pedrouços (12 fogos)



Perfis / Alçados – Empreendimento Rua da Igreja, Pedrouços (12 fogos)

3.1.2. Projeto “EHHUR (Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution)”

O projeto **EHHUR (EYES, HEARTS, HANDS – Urban Revolution)** visa desenvolver e testar uma metodologia disruptiva e integrada, direcionada para a transformação do ambiente construído (materiais, produtos, edifícios, espaços públicos, infraestruturas, redes de serviços), assente em boas práticas já existentes a nível europeu, complementando-as com os princípios orientadores do **New European Bauhaus (NEB)**.

O EHHUR faz parte do leque restrito de sete projetos a nível europeu aprovados no âmbito das designadas “Missões da União Europeia”, apoiadas pelo **Programa Horizonte Europa** e que se pretendem assumir como uma forma de apoio a soluções concretas de resposta aos maiores desafios que atualmente enfrentamos.

Até ao final do ano 2025, serão testadas diferentes metodologias em sete demonstradores europeus (*lighthouses*), entre as quais a cidade da Maia, tendo no Empreendimento Social do Sobreiro (Jardins do Sobreiro) a sua área de intervenção, dadas as suas características físicas e sociodemográficas e a pretensão do Município de assegurar uma maior integração do mesmo com a restante malha urbana e a centralidade da cidade.

A Espaço Municipal integra, desde finais de 2022, juntamente com o Município da Maia, o consórcio de 33 parceiros que estão a trabalhar em conjunto no desenvolvimento de práticas e soluções tecnológicas, de modo a implementar medidas que visam alcançar a neutralidade carbónica e fomentem práticas que contribuam para a resiliência do território às alterações climáticas. No caso particular do município, serão

levadas a cabo, para além de atividades de cariz imaterial, atividades de reabilitação, tendo em vista uma gestão energética mais eficaz, e de requalificação do espaço público comum, num contexto de cocriação, onde o envolvimento social dos cidadãos terá um papel central.

No dia 14 de junho, decorreu, nas instalações do Centro Comunitário de Vermoim, o *workshop* intitulado “*Como gostaríamos de viver o espaço público?*”. Desenvolvido no âmbito deste projeto europeu, o evento dirigiu-se aos moradores dos blocos 41 a 47 dos *Jardins do Sobreiro*. Durante esta sessão, os moradores tiveram a oportunidade de se envolverem diretamente nas decisões que moldarão o futuro do espaço público em torno das suas habitações. Foram assim apresentados diversos painéis, representativos das opções disponíveis para a vivência do espaço público, destacando-se opções de equipamentos a incluir, bem como do tipo de vegetação a plantar. Sobre estas soluções, e através de uma votação democrática, cada morador expressou a sua preferência e contribuiu para a criação de um espaço que verdadeiramente reflita as necessidades e desejos da comunidade.



Imagens da ação promovida no Centro Comunitário do Sobreiro

Já fora do período de reporte, os *Jardins do Sobreiro* receberam, no dia 31 de julho, mais uma sessão de envolvimento dos seus moradores, desta vez sobre o tema Energia, intitulado “Parque de Energia no Sobreiro”, através do qual se pretendeu promover a literacia energética dos seus habitantes, robustecendo o sentimento de comunidade e pertença no Sobreiro.

Estes eventos foram uma organização conjunta entre as diferentes entidades que constituem o *cluster* português do projeto, designadamente Câmara Municipal da Maia, Espaço Municipal, Agência de Energia (AdE) do Porto, EDP NEW e Sociedade Portuguesa de Inovação (SPI).



Imagem da ação promovida no Empreendimento do Sobreiro

3.1.3. Projeto “Sobrotherhood – Rebuild the lost sense of community in the neighbourhood of Sobreiro by reconnecting with nature through biophilic design”

O projeto “Sobrotherhood. –Rebuild the lost sense of community in the neighbourhood of Sobreiro by reconnecting with nature through biophilic design” visa modelar e testar, no Bairro do Sobreiro, a ativação de ecossistemas socioeconómicos sustentáveis a nível local, tendo por base o potencial pluralista do design biofílico e os princípios orientadores do New European Bauhaus (NEB).

Através de um conjunto diversificado de ações, promover-se-á o contacto entre um grupo selecionado de residentes com mais de 55 anos e a comunidade escolar, pretendendo-se contribuir para o aumento do sentimento de pertença e melhorar o conceito de comunidade nos Jardins do Sobreiro, inspirando a

criação de novos empregos mais sustentáveis e a organização de novas iniciativas de natureza ambiental.

A Espaço Municipal é o parceiro responsável pelo pacote de trabalho “Envolvimento da comunidade (*Community Engagement*)” e terá assim um papel relevante na organização de um Concurso de Ideias para estudantes do Agrupamento de Escolas Gonçalo Mendes da Maia, dirigido a alunos do 1.º e 2.º ciclos de ensino básico, na implementação de um Programa de Mentoria entre utentes do Centro Comunitário de Vermoim com mais de 55 anos e os jovens participantes do Concurso de Ideias, bem como auxiliar no desenvolvimento de um Programa de Capacitação, visando promover uma maior colaboração intergeracional e ligação com a natureza, tendo por base os princípios do design biofílico.

O projeto teve início a 01.02.2024 e será concluído no final de 2024. Faz parte de um leque restrito de projetos financiados ao abrigo da Call "Cross KIC Co create NEB 2024", promovido pelo Instituto Europeu da Inovação e da Tecnologia (EIT). Conta com um orçamento global de 59.953,00 €, repartido pelas entidades parceiras da seguinte forma: Living Future Europe: 28.828,00 €; Município da Maia: 18.125,00 €; Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.: 13.000,00 €.

3.1.4. Outras ações no âmbito das Unidades GPRU e GPO

No âmbito das Unidades GPRU e GPO, foram ainda desenvolvidas, no 1.º semestre de 2024, várias atividades, sinteticamente descritas abaixo:

A. ORÇAMENTAÇÃO, OBRA E ACOMPANHAMENTO DE OBRA:

- a) PARQUE CENTRAL – “Empreitada de Encerramento das Escadas Rolantes do Parque Central da Maia”, com o valor global base de 60.000,00 € (sessenta mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor. Prevê-se que a empreitada esteja concluída durante o mês de setembro de 2024. Recentemente, foi elaborado um documento estratégico para a reabilitação e revitalização do Parque Central, cujo desenvolvimento será tratado de forma mais detalhada no âmbito do Relatório e Contas do Exercício de 2024 e na preparação do Plano de Atividades em referência ao Exercício de 2025 – esta estratégia resultará, a curto prazo, em algumas ações de reabilitação estruturantes do Parque Central, e implicará o desenvolvimento de um Contrato de Mandato específico;
- b) TECMAIA Parque – Conclusão da “Empreitada de Construção de Parque de Estacionamento de Apoio ao TECMAIA – Ecoparque”, estando apenas a aguardar a ligação elétrica de abastecimento ao parque. O equipamento começará a ser explorado em outubro do presente ano.

B. PREPARAÇÃO DE ELEMENTOS PARA CONTRATAÇÃO PÚBLICA:

TECMAIA Parque – Preparação do Concurso Público, sem publicidade internacional, para a “Empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do Edifício TECMAIA”, fixando o valor base em 240.000,00 € (duzentos e quarenta mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor. Após a conclusão da empreitada, pretende-se promover

um lançamento de concurso para a instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura, indo ao encontro do desígnio de alcançar uma maior sustentabilidade dos recursos do parque de tecnologia.

C. OUTROS

TECMAIA Parque – Elaboração e celebração de Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque, que servirá de base para um futuro regulamento do respetivo loteamento, crucial para clarificar as relações entre os diferentes proprietários dos lotes e que, certamente, irá propiciar, a curto prazo, muito melhores condições de potenciação do desenvolvimento e da exploração deste parque tecnológico.

3.1.5. Contratação Pública

Está em fase de configuração estrutural uma nova unidade orgânica da empresa, que até ao final do corrente ano se autonomizará como Gabinete de Contratação Pública. Atualmente, é constituída por um técnico superior jurista especializado nas matérias de contratação pública, assessorado por uma administrativa, contratada recentemente. Estes técnicos têm ainda uma relação orgânica muito vinculada à atividade da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana, havendo a convicção de que a sua autonomização, mesmo mantendo alguma articulação com o Gabinete Jurídico, traduzir-se-á numa melhoria das suas condições operacionais. De relevar que o futuro Gabinete de Contratação Pública tem desempenhado um papel fundamental na gestão e execução dos processos de aquisição de bens, serviços, locação e empreitadas, aumentando significativamente a capacidade de intervenção da empresa, em particular no desenvolvimento da implementação das operações do Programa 1.º Direito e dos procedimentos que este tem exigido.

Nos últimos anos, no contexto das atividades da Espaço Municipal, verificou-se um aumento significativo das exigências normativas e da complexidade dos procedimentos sob responsabilidade desta área. Para enfrentar estes desafios, tornou-se evidente a necessidade de uma maior especialização técnico-jurídica, o que levou à contratação de um jurista experiente em contratação pública no último trimestre do ano vencido, bem como, mais recentemente, de uma técnica administrativa com experiência na mesma área. O acompanhamento rigoroso por parte da equipa associada à contratação pública tem sido essencial para garantir a conformidade com a legislação aplicável, assegurar a eficiência e eficácia na gestão dos recursos, e garantir o cumprimento rigoroso dos prazos. Além disso, estas medidas permitiram libertar os elementos da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana das tarefas técnico-jurídicas e de algumas tarefas administrativas associadas à contratação pública, contribuindo para um aumento significativo da eficiência organizacional.



1. No que se refere aos procedimentos pré-contratuais, a Espaço Municipal iniciou e concluiu, no presente ano e até à data, 172 (cento e setenta e dois) procedimentos pré-contratuais, distribuídos pelos seguintes tipos:
 - a) Ajustes Diretos Simplificados – 139 (cento e trinta e nove);
 - b) Ajustes Diretos – 11 (onze);
 - c) Consultas Prévias – 15 (quinze);
 - d) Concursos Públicos – 2 (dois);
 - e) Concursos Limitados por Prévia Qualificação – 1 (um);
 - f) Contratação Excluída – 4 (quatro).
2. No que respeita aos procedimentos iniciados no ano transato e concluídos no presente ano, foram finalizados 19 (dezanove) procedimentos, distribuídos da seguinte forma:
 - a) Ajustes Diretos Simplificados – 1 (um);
 - b) Ajustes Diretos – 7 (sete);
 - c) Consultas Prévias – 10 (dez);
 - d) Concursos Públicos – 1 (um);
 - e) Concursos Limitados por Prévia Qualificação – 1 (um).
3. Atualmente, encontram-se em curso mais 30 (trinta) procedimentos pré-contratuais, distribuídos pelos seguintes tipos:
 - a) Ajustes Diretos – 2 (dois);
 - b) Consultas Prévias – 16 (dezassex);
 - c) Concursos Públicos – 9 (nove);
 - d) Concursos Limitados por Prévia Qualificação – 2 (dois).
 - e) Contratação Excluída – 1 (um).
4. Importa sublinhar que, entre os procedimentos pré-contratuais concluídos e em curso, 35 (trinta e cinco) estão diretamente associados ao Programa 1.º Direito, sendo que 11 (onze) desses procedimentos resultaram na celebração de 13 (treze) contratos de empreitada. Este facto evidencia a relevância estratégica da Espaço Municipal, não só nesta tipologia de programas, mas também para o Município da Maia.
5. Para além do trabalho técnico-jurídico e administrativo relacionado com os trâmites procedimentais da contratação pública, os serviços têm empreendido esforços contínuos para aprimorar os procedimentos internos desta área, com o objetivo de reduzir erros, aumentar a celeridade dos processos, e fortalecer a transparência. Entre as melhorias implementadas, destacam-se as atualizações das diversas minutas e modelos de documentos, abrangendo propostas de abertura de procedimento, propostas de deliberação, relatórios de júri, propostas de adjudicação e minutas de contrato. Estas atualizações visam garantir que todos os documentos estejam em consonância com as melhores práticas e estritamente conformes a

3.2. Unidade de Gestão Social (GS)

Sem prejuízo de uma descrição mais detalhada a desenvolver, futuramente, no Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2024, passamos a apresentar algumas das atividades mais relevantes desenvolvidas no âmbito da Unidade de Gestão Social, em referência ao 1.º semestre de 2024.

1. O projeto Maia Melhor iniciou a sua intervenção a 1 de outubro de 2023 e o seu término será a 30 de setembro de 2025. Pretende-se com este projeto intervir nas comunidades de etnia cigana do Concelho da Maia, nomeadamente da Anta, Ardegães, Coriscos e Lagielas, das freguesias de Águas Santas, Castelo da Maia e Vila Nova da Telha. Esta operação tem como Beneficiário Líder a Câmara Municipal da Maia, sendo os Beneficiários Finais a Santa Casa da Misericórdia da Maia e a Espaço Municipal.

A operação contempla sete ações estruturantes e conta com uma equipa de nove pessoas, designadamente, seis técnicos superiores, um técnico superior na área de Gestão de Projetos, uma Animadora Sociocultural e uma Auxiliar de Ação Direta.

A Operação Maia Melhor tem como situações-problema, no que respeita a estas comunidades desfavorecidas, a persistente exclusão social, a existência de baixas competências pessoais, sociais e de empregabilidade, a ausência na participação na vida comunitária, o desconhecimento dos direitos e deveres de cidadania, a desvalorização da escolaridade e da formação formal e informal.

A partir da data de início do projeto, a equipa focou-se na organização do trabalho no terreno com as diferentes comunidades, deslocando-se às mesmas diariamente, no sentido de conhecer a população e construir um diagnóstico das necessidades e potencialidades atuais, através da participação ativa dos moradores.

Os dados recolhidos nas diferentes comunidades no início do projeto permitiram analisar os seguintes aspetos:

- _ Número de Agregados Familiares;
- _ Número e Género dos Adultos, Jovens e Crianças;
- _ Escolaridade dos Adultos.

Assim, foram contabilizados 63 agregados familiares, verificando-se um maior número na Anta e nas Lagielas. A comunidade de Ardegães é, neste momento, a que inclui menos famílias. No total, fazem parte do Maia Melhor 229 participantes (adultos, jovens e crianças).

Agregados Familiares	
Comunidade	Quantidade
Anta	22
Ardegães	8
Coriscos	13
Lagielas	20
Total	63

No que diz respeito ao número de adultos, são, no total, cerca de 126, sendo que 62 são do género feminino e 64 do género masculino.

A distribuição pelas comunidades apresenta-se da seguinte forma:

Na Anta, o género masculino é aquele que se apresenta em maior número (23), sendo que as mulheres são também em grande número (20).

Em Ardegães, a população apresenta uma distribuição por género muito equilibrada, sendo 6 pessoas de cada género.

Nos Coriscos, a distribuição é também equilibrada, já que lá residem 16 pessoas de cada género.

Na comunidade das Lagielas, a distribuição por género é também equilibrada – 19 mulheres e 20 homens.

Relativamente ao número de crianças, na totalidade são 86: 46 do género feminino e 40 do género masculino. São consideradas crianças os participantes dos 0 aos 12 anos de idade. Analisando por comunidade, pode-se concluir que na Anta residem 9 crianças do género feminino e 11 do género masculino. Em Ardegães, habitam 3 do género feminino e 2 do género masculino. Na comunidade dos Coriscos, existem 9 crianças do género feminino e 5 do masculino. Por fim, nas Lagielas, residem 25 do género feminino e 22 do género masculino.

Os jovens são em menor número em todas as comunidades, sendo, na totalidade, apenas 17, com idades compreendidas entre os 13 e os 17 anos. As Lagielas são o local onde residem mais pessoas desta faixa etária (10); na Anta são 3, em Ardegães 1 e nos Coriscos 3.

No que diz respeito à escolarização dos adultos, a população apresenta níveis baixos de escolaridade, já que 98 participantes não têm qualquer escolaridade ou só concluíram o 6.º ano. Os restantes, cerca de 32, frequentaram ou concluíram níveis compreendidos entre o 7.º e o 12.º anos.

Em seguida, deixa-se informação sobre a escolaridade dos participantes por comunidades e por género.

Na Anta, verifica-se que a maioria da população não tem qualquer escolaridade. Com efeito, mesmo os membros da comunidade que apresentam um grau mais elevado, na sua maioria, não possuem competências ao nível da escrita e da leitura. No género masculino, verifica-se uma escolaridade mais elevada (4.º ano). Contudo, estes elementos também apresentam dificuldades na leitura e na escrita.

Em Ardegães, a população apresenta níveis de escolaridade mais diversificados, já que alguns participantes do género feminino têm entre o 6.º e o 12.º ano. Este nível de escolaridade mais elevado poderá estar relacionado com o facto de estas mulheres não serem de etnia cigana e, portanto, terem mais perceção da importância da escola. Relativamente ao género masculino, verifica-se que a maioria dos membros da comunidade não obteve qualquer escolaridade, havendo apenas um elemento com o 9.º ano.

Nas Laggielas, verifica-se uma nula ou baixa escolaridade nas mulheres. No género masculino, é patente uma maior incidência de níveis de escolaridade situados entre o 4.º e o 9.º anos.

Nos Coriscos, as mulheres apresentam, na sua maioria, falta de escolaridade. No género masculino a situação é idêntica.

O trabalho desta Operação será pertinente quer para a coesão social da comunidade Maiata, quer para o desenvolvimento social e económico das pessoas e grupos sociais envolvidos.

A Operação Maia Melhor pretende abarcar a diversidade, mas também ampliar e intensificar a intervenção social, mantendo as boas práticas, aprofundando intervenções de maior eficácia, inovando em estratégias e metodologias, fundando a sua operacionalidade em abordagens multissetoriais e plurifatoriais.

3. Relativamente à continuação do trabalho desenvolvido no âmbito do “Contrato de Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes para o Desenvolvimento de Operações de Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia – 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – Comunidades da Anta, Ardegães e Laggielas”, celebrado a 12 de junho de 2023 entre a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP) e a ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., ao longo do 1.º semestre de 2024, foram criados diferentes formatos e momentos de trabalho de proximidade, envolvendo as famílias nas discussões e propostas de abordagem projetual, para a construção conjunta de soluções habitacionais adequadas e para o acompanhamento da sua produção.

As ações foram centradas na promoção participada da abordagem projetual, incluindo atividades como:

- a) Sessões participativas com as famílias – através de grupos de foco, sessões de conversa e atividades propositivas, na perspetiva de uma reflexão conjunta sobre formas de habitar, necessidades do quotidiano e aspirações habitacionais;
- b) Codefinição de programa preliminar – numa fase inicial, foram discutidos e definidos, conjuntamente, alguns princípios que possam orientar a abordagem às soluções habitacionais a definir;
- c) Desenvolvimento participado dos programas base e projetos – foram e continuarão a ser avaliadas e ponderadas, em detalhe, as rotinas quotidianas no espaço habitacional e as possibilidades para a sua incorporação nas novas respostas projetuais, analisando conjuntamente possíveis soluções e o seu desenvolvimento.

Com este contrato pretende-se a construção de novas edificações para as comunidades ciganas. É importante criar condições para que estas comunidades se sintam integradas e valorizadas na sociedade, ao mesmo tempo em que se trabalha na desconstrução do preconceito e estigma social que as afetam.

A eficácia dos núcleos ciganos como estratégia depende da implementação adequada, do diálogo com as comunidades envolvidas e do contexto local. É importante que essas iniciativas sejam desenvolvidas de forma sensível às necessidades e aspirações destas comunidades desfavorecidas, e que sejam avaliadas continuamente, para garantir que atinjam os seus objetivos e não perpetuem a segregação ou o isolamento.

4. No primeiro semestre de 2024, foram desenvolvidas as primeiras duas edições trimestrais do modelo concursal para atribuição de habitação pública.

Durante o primeiro trimestre de 2024, foi efetuada a quinta edição do "Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado" (Concurso n.º 1/2023 – 1.º Trimestre de 2024), mediante seleção por classificação, nos termos do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, correspondente ao Regulamento n.º 762/2021, publicado no Diário da República, II Série, n.º 158, de 16 de agosto de 2021, aprovado em Reunião de Câmara de 17 de maio de 2021 e na Reunião da Assembleia Municipal de 9 de julho de 2021.

O concurso prevê a atribuição de habitação aos 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, nos termos definidos no ponto 6 do programa de procedimento.

No primeiro trimestre, foram atribuídas 6 habitações em regime de arrendamento apoiado, com as seguintes tipologias: 2 fogos T2 e 4 T3. As famílias selecionadas para atribuição eram provenientes das freguesias de Cidade da Maia/ Gueifães e Maia (2 famílias), Moreira (1 família), Castelo da Maia / Barca (1 família) Folgosa (1 família) e São Pedro de Fins (1 família).

No segundo trimestre, foi promovida a sexta edição trimestral do concurso, tendo sido atribuídas 2 habitações, com as seguintes tipologias: 1 fogo T2 e 1 fogo T3. Neste caso, as famílias objeto de atribuição de habitação eram provenientes das freguesias de Águas Santas (1 família) e Cidade da Maia/ Vermoim (1 família).

Importa referir que os realojamentos efetuados / a efetuar se reportam a agregados com poucos recursos económicos, para os quais o mercado particular não se afigura como solução possível, considerando os elevados valores das rendas praticadas atualmente. Inserem-se num grupo de grande vulnerabilidade económica e social, a residir em núcleos habitacionais indignos e desadequados, muitas vezes sem sequer haver instalações sanitárias ou espaços adequados para a realização da higiene pessoal.

Atualmente, está em curso a 7.ª edição trimestral do concurso para atribuição de habitação. De referir que o concurso é válido pelo prazo de 2 (dois anos), tendo iniciado em 1 de janeiro de 2023, de acordo com o artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, compreendendo uma dinâmica faseada de atribuição, com periodicidade trimestral.

Importa chamar a atenção para a elevada dedicação dos técnicos da Unidade de Gestão Social no desenvolvimento dos procedimentos concursais concluídos e em curso, que, para além de toda a preparação burocrática, compreende ainda a realização de inúmeras visitas domiciliárias, para verificação e atualização dos pedidos de habitação, bem como a compilação, tramitação, verificação e arquivo de inúmeros processos documentais, correspondentes à instrução regular e conforme dos mesmos, em particular no que se reporta aos agregados selecionados para atribuição de habitação, incluindo a preparação dos contratos de arrendamento.

No que diz respeito ao Programa 1.º Direito, cujo objetivo é assegurar uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeiras para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada, no 1.º semestre de 2024 foram atribuídos 9 fogos dispersos, tendo sido 4 de tipologia T3 e 5 de tipologia T2. As famílias selecionadas para atribuição eram provenientes das freguesias da Cidade da Maia (5), Águas Santas (3) e Vila Nova da Telha (1).

3.3. Unidade de Áreas de Suporte (AS)

A Unidade das Áreas de Suporte (AS), que integra, no âmbito das suas funções, a área dos Recursos Humanos (RH), reporta aqui alguns dados que evidenciam a dinâmica ocorrida no período em apreço, 1.º semestre de 2024, ao nível da contratação de quadros técnicos e de outros trabalhadores para funções de assistentes técnicos e assistentes operacionais.

Tais contratações correspondem às necessidades identificadas pelo órgão de gestão, representando um reforço na estrutura de RH, que visa dotar a empresa do capital humano imprescindível à prossecução dos objetivos estratégicos e, principalmente, dos objetivos operacionais a que se encontra vinculada, em consequência dos compromissos assumidos com o seu acionista único, o Município da Maia.

Importa sublinhar que tais compromissos resultam, não só da missão que o Município plasmou no escopo estatutário da Espaço Municipal, mas igualmente das responsabilidades que lhe foram confiadas ao nível da execução do programa 1.º Direito, as quais constituem objeto do 2.º aditamento ao Contrato de Mandato.

O evidente avolumar de atos de gestão, a intensificação do processo decisório e de múltiplas tarefas técnicas e operacionais que a organização tem vindo a arrostar, bem como a crescente complexificação das atividades de planeamento e execução de projetos implicaram, com particular relevo neste 1.º semestre do ano em curso, o ajustamento do quadro de RH a esta nova realidade, concedendo especial atenção às áreas que apresentavam, a este nível, lacunas que clamavam por um adequado provimento.

Ciente de que o atempado reforço das equipas técnicas e operacionais constituía um fator crítico de relevo para o sucesso da execução dos projetos e cumprimento dos objetivos e prazos contratualizados, o Conselho de Administração decidiu encetar os respetivos procedimentos de seleção e admissão de novos colaboradores.

Nos quadros abaixo apresentados, é possível verificar as diversas admissões e cessações de funções de colaboradores na empresa, ao longo do período em apreço.

Em relação às admissões, importa destacar:

- _ Entrada em funções no GPRU, por cedência de interesse público, de uma Arquiteta, oriunda do Município da Maia;
- _ Contratação de uma trabalhadora para exercício de funções de assessoria e de secretariado de apoio direto ao Administrador Executivo, reportando a este e à Administração, com responsabilidades especificamente relacionadas com o acréscimo de atividade no âmbito do Programa 1.º Direito;
- _ Contratação de duas colaboradoras para o desempenho de funções na receção e atendimento ao público-utente, preenchendo as vagas resultantes do termo do contrato de prestação de serviços

celebrado para assegurar essa tarefa e da entrada na reforma do trabalhador que ocupava a outra vaga, apoiando, em termos administrativos, a Unidade de Gestão Social;

_ Contratação de 2 trabalhadores para o desempenho de funções correspondentes à categoria profissional de “operário/auxiliar”, visando o reforço da Equipa de Manutenção interna da Espaço Municipal, por forma a suprir a carência de RH para as atividades de conservação e manutenção, cujo volume de trabalho se adensou, em consequência dos factos supramencionados.

Admissões

	Unidade Orgânica	Novas Contratações	
		2024	
		Homens	Mulheres
02	Diretor Geral	0	0
0201	Unidade de Gestão de Obras e Projetos (GPO)	2	0
0202	Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	0	1
03	Unidade de Gestão Social (GS) – apoio administrativo	0	2
04	Gabinete Jurídico (GJ)	0	0
05	Unidade de Áreas de Suporte (AS)	0	0
0501	Gabinete de Contabilidade (GC)	0	0
06	Secretariado (assessoria da Administração)	0	1
07	GP	0	0
08	TECMAIA Parque	0	0
		2	4
		6	

No que se refere às cessações, é importante mencionar:

_ Cessação de funções de 1 técnico superior que assegurava os procedimentos inerentes às candidaturas a fundos europeus, para abraçar outro desafio profissional no setor de consultoria privada;

_ Cessação de funções de 1 colaborador com responsabilidades no atendimento ao público, por entrada na reforma;

_ Cessação de funções de 1 trabalhador/operário que exercia funções ao nível da manutenção e conservação de habitações sociais sob gestão da Espaço Municipal, por acordo.

Cessações

	Unidade Orgânica	Saídas	
		2024	
		Homens	Mulheres
02	Diretor Geral	0	0
0201	Unidade de Gestão de Obras e Projetos (GPO)	1	0
0202	Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	1	0
03	Unidade de Gestão Social (GS)	0	0
04	Gabinete Jurídico (GJ)	0	0
05	Unidade de Áreas de Suporte (AS)	1	0
0501	Gabinete de Contabilidade (GC)	0	0
06	Secretariado	0	0
07	GP	0	0
08	TECMAIA Parque	0	0
		3	0
		3	

Em suma:

Numa visão global sobre a dinâmica de entrada e saída de recursos humanos na empresa, conclui-se que ocorreram 6 (seis) novas admissões e 3 (três) saídas de colaboradores, com funções em diferentes áreas, resultando num acréscimo de 3 (três) pessoas ao quadro de pessoal ao serviço da organização.

Numa análise mais detalhada das saídas, importa conceder a devida atenção à vaga gerada pela saída do técnico superior que assegurava os procedimentos relativos à submissão de candidaturas a fundos europeus, área que ficou desprovida, assim como merece a atenção a vaga que resultou da saída de um trabalhador/operário que integrava a equipa responsável pela manutenção e conservação de habitações sociais sob gestão da Espaço Municipal.

De notar que, mais recentemente, já fora do período de reporte do 1.º semestre de 2024, a admissão de uma técnica superior no Gabinete de Contabilidade, com competências especializadas na área de gestão de património não habitacional, que certamente aportará mais-valias significativas no âmbito dos desafios que se colocam na gestão do Parque Tecmaia e outro património não habitacional sob gestão, com importância estratégica, bem como no reforço da capacidade de desenvolvimento de instrumentos de reporte financeiro e contabilístico e ainda na gestão de operações financiadas por fundos europeus, numa vertente mais ligada à gestão financeira e estratégica.

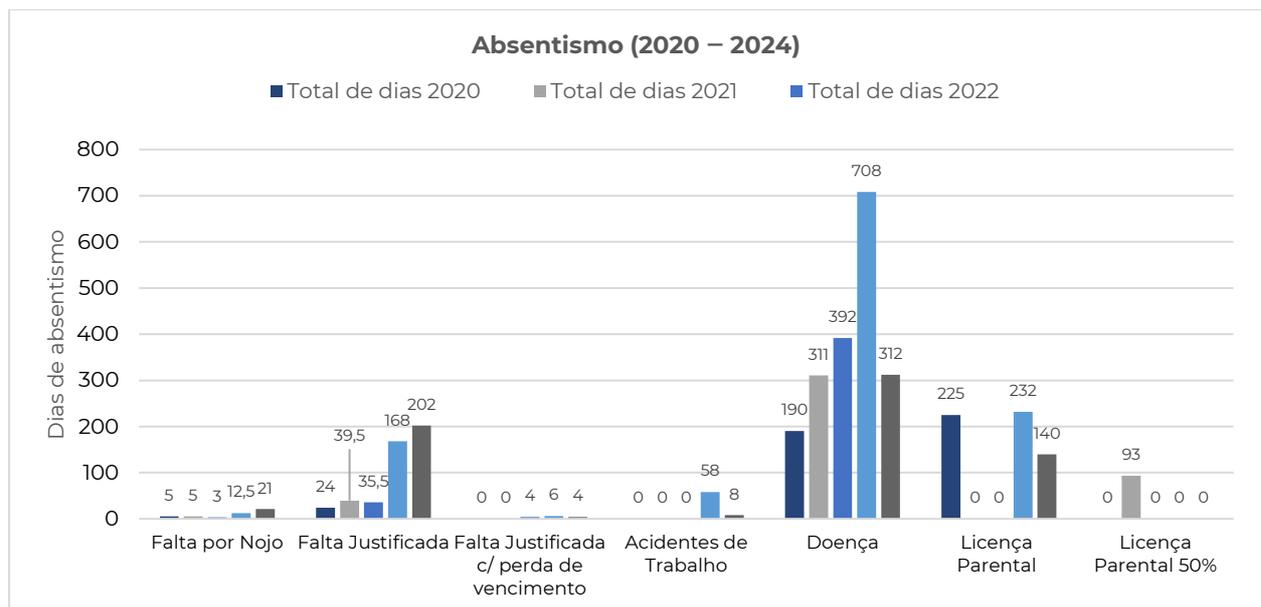
De salientar ainda, também, na Unidade de Gestão de Património e Obras, uma saída de uma técnica superior de engenharia civil, que optou por um desafio no setor privado, situação que implicará, a curto prazo, o reforço de meios humanos com competências idênticas, com especial foco no desempenho de funções de suporte às ações de manutenção do TECMAIA Parque, para colmatar a saída em referência. Por fim, ressaltar ainda as evidências e o reconhecimento, por parte da Administração, de necessidades de reforço e de incremento da capacidade de resposta na área técnica, em particular no âmbito da

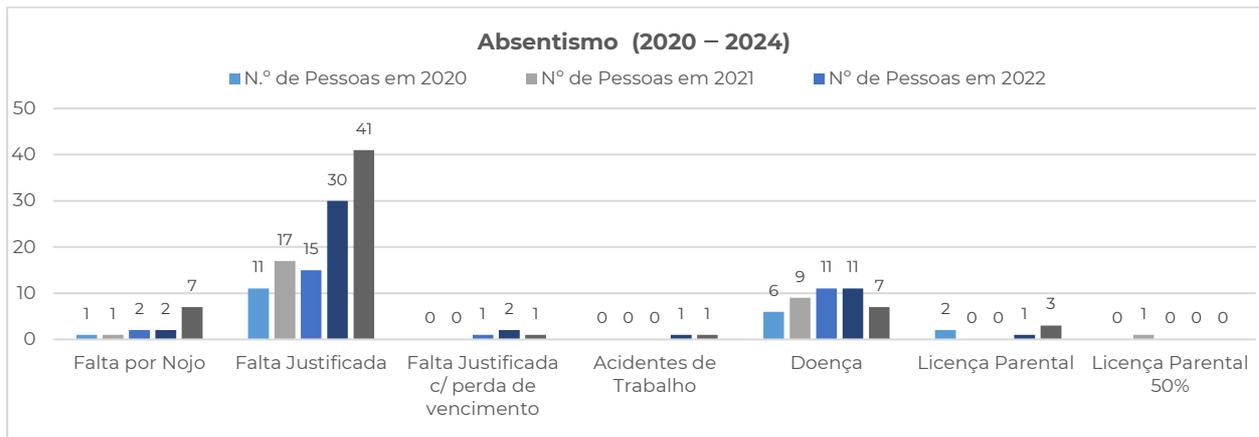
Unidade GPRU, ao nível das ações de implementação e de gestão do Programa 1.º Direito, e que poderão motivar, a breve prazo, novos procedimentos de admissão de recursos humanos essenciais ao adequado desempenho da atividade da empresa.

Assiduidade / Absentismo

Nos quadros abaixo apresentados, é possível verificar as diversas admissões e cessações de funções de colaboradores na empresa, ao longo do período em apreço.

TIPO DE FALTA	N.º Pessoas					TOTAL DE DIAS				
	2020	2021	2022	2023	2024*	2020	2021	2022	2023	2024*
Falta por Nojo	1	1	2	2	7	5	5	3	12,5	21
Falta Justificada	11	17	15	30	41	24	39,5	35,5	168	202
Falta Justificada c/ perda de vencimento	0	0	1	2	1	0	0	4	6	4
Acidentes de Trabalho	0	0	0	1	1	0	0	0	58	8
Doença	6	9	11	11	7	190	311	392	708	312
Licença Parental	2	0	0	1	3	225	0	0	232	140
Licença Parental 50%	0	1	0	0	0	0	93	0	0	0
	20	28	29	47	60	444	448,5	434,5	1184,5	8





De destacar, nestes quadros, o facto de, entre os 46 colaboradores da empresa (número reportado ao período de reporte), dois deles, uma pessoa da Unidade GPRU e outra da Equipa de Manutenção integrada na Unidade GPO, permanecerem, durante todo o período em relato, com baixa para assistência parental e com baixa por doença, respetivamente.

3.4. Gabinete de Contabilidade (GC)

Durante o primeiro semestre de 2024, o Gabinete de Contabilidade consolidou as atividades de registo, reporte e controlo da informação contabilística.

A implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação exigiu um ritmo de trabalho muito intenso, implicando a afetação de recursos dedicados a estas operações, no âmbito do Contrato de Mandato entre a Espaço Municipal e o Município da Maia. Com efeito, a preparação e submissão de candidaturas a este programa e, posteriormente, a preparação e lançamento de concursos públicos, bem como a aprovação de várias candidaturas, no que concerne à execução do programa propriamente dito, implicou um apoio dedicado e diferenciado por parte do Gabinete de Contabilidade.

A atenção ao desenvolvimento do Programa 1.º Direito não impediu, contudo, que se continuassem a desenvolver e a aprimorar metodologias de controlo e criação de métricas de apoio à gestão.

Com efeito, foram elaborados relatórios mensais de controlo da evolução da execução orçamental, fundamentais para aferir a execução da despesa e receita e, em particular, para recolher indicadores sobre as atividades operacionais de conservação e reabilitação da Espaço Municipal.

Ao nível da fiscalidade, as atividades de reporte fiscal e as medidas de controlo da informação disponibilizada pelos diferentes módulos do ERP Medidata encontram-se consolidadas, eliminando-se, deste modo, divergências de reporte.

De relevar, também na atividade do primeiro semestre, ainda que os seus efeitos só se façam sentir a partir do segundo semestre, a admissão da Espaço Municipal no grupo de entidades com capacidade de aceder à possibilidade de promover junto da Autoridade Tributária processos de execução fiscal por dívidas, através de certidões de dívida.

Ainda no primeiro semestre, foram reforçadas a colaboração e criação de sinergias com os restantes setores da Espaço Municipal, nomeadamente com o Gabinete Jurídico, no âmbito dos processos de execução fiscal, assim como com a área de Contratação Pública, que se autonomizará em breve, passando a constituir o Gabinete de Contratação Pública.

Para o segundo semestre, o Gabinete de Contabilidade vai desenvolver competências em situação pendente ao nível da gestão do património, nomeadamente no que concerne à gestão do património não habitacional. Além do património não habitacional já detido ou gerido pela EM, espera-se a atribuição de competências de gestão de outros ativos imóveis do Município da Maia.

O Gabinete de Contabilidade conta já, a partir do início do segundo semestre, com o contributo de uma técnica superior altamente qualificada no âmbito da gestão, vinda do setor privado, com experiência na gestão de parques tecnológicos e na gestão estratégica de imóveis na área do retalho, bem como na gestão de operações financiadas por fundos europeus, para apoiar, precisamente, a gestão patrimonial na sua vertente não habitacional, assim como para garantir o apoio necessário ao projeto EHHUR – Horizon Europe e ainda a capacitação interna no desenvolvimento de documentos de reporte financeiro e de gestão previsional, no âmbito do Gabinete de Contabilidade e, posteriormente, reforçando também as valências de um eventual Núcleo de Gestão TECMAIA – Património Não Habitacional que possa vir a ser criado para desenvolver atividade específica de gestão focada, de um modo mais especializado e concentrado, precisamente, no património não habitacional sob gestão da empresa.

Adicionalmente, no segundo semestre ou, eventualmente, no início do próximo ano de 2025, com o natural desenvolvimento do programa 1.º Direito, o Gabinete de Contabilidade propõe-se apoiar a criação e controlar a execução dos processos de contratação pública, na vertente de controlo contabilístico, orçamental e de execução financeira, de modo a libertar recursos operacionais para as atividades nas unidades técnicas GPRU e GPO. Para tal, prevê-se a contratação de um elemento adicional para a equipa do Gabinete de Contabilidade.

O segundo semestre de 2024 será caracterizado por novas atividades e desafios, que implicarão mecanismos de constante mudança, a que o Gabinete de Contabilidade se tem habituado nos últimos anos, e encarará, como sempre, com entusiasmo, profissionalismo e sentido de serviço.

3.5. Gestão de Proximidade (GP)

A Espaço Municipal dispõe de uma equipa de "gestão de proximidade", constituída por 3 (três) elementos, dedicada ao contacto mais direto com a população residente nos diversos empreendimentos de habitação sob sua gestão.

A ação destes técnicos tem vindo a evoluir significativamente nos últimos anos, assumindo um papel fundamental na mediação da relação dos moradores com a Espaço Municipal e na construção de um legado duradouro de participação comunitária e desenvolvimento sustentável.

Esta equipa tem como principais missões:

- _ Realização de visitas e ações de fiscalização nos empreendimentos;
- _ Encaminhamento social e jurídico;
- _ Mediação de conflitos, designadamente no âmbito das relações de vizinhança;
- _ Apoio à gestão dos condomínios e administrações representantes dos locatários;
- _ Inovação social;
- _ Apoio a ações de manutenção de empreendimentos.

O acompanhamento das administrações do condomínio é uma prioridade, com o objetivo de as motivar a trabalharem na conservação das zonas comuns e dos espaços exteriores envolventes dos edifícios, prevenindo a sua degradação. Este trabalho implica múltiplas reuniões e o controlo mensal das contas, bem como a participação dos gestores de proximidade nas Assembleias de Condóminos.

De modo a garantir uma abordagem à gestão dos empreendimentos com maior rigor e equidade, os gestores de proximidade, por orientação da Administração, têm também promovido procedimentos concursais para o sorteio das frações não habitacionais que ficam disponíveis, como lugares de garagem e arrumos, para assegurar a todos os moradores igualdade no acesso a um património que é gerido pela Espaço Municipal. Durante o primeiro semestre foram realizados 3 procedimentos concursais de sorteio, sendo atribuídos, no total, 4 frações destinadas a arrumos e 3 lugares de garagem.

A Equipa de Gestão de Proximidade (GP) também tem sido muito relevante no desenvolvimento de ações de manutenção dos empreendimentos, em articulação com a Unidade GPO. Com efeito, a equipa GP, durante o primeiro semestre, realizou o atendimento presencial ou telefónico de 666 pedidos de obra, correspondendo a 274 pedidos novos e 392 solicitações sobre pedidos já existentes.

De seguida, apresentam-se alguns mapas / números referentes às atividades da Equipa de Gestão de Proximidade, no âmbito externo e interno, durante o período de reporte.

SERVIÇO EXTERNO

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Vistorias a fogos insalubres: | 44 |
| 2. Participação / gestão de Assembleias de Condomínio (n.º de ações): | 65 |

SERVIÇO INTERNO

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. N.º de atendimentos de pedidos de obra (presencial / telefónico): | 666 |
| 2. N.º de atendimentos no âmbito do Programa Recrimaia: | 21 |

Para além das atividades acima discriminadas, a equipa de Gestão de Proximidade efetua também atendimentos no âmbito do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívidas (NCRD).

Os gestores de proximidade estabelecem ainda contactos no âmbito da monitorização e gestão das hortas do Empreendimento do Sobreiro, a saber: Horta 1, Jardins do Sobreiro, e Horta 2, na Praceta das Mimosas. A curto prazo poderá colocar-se a missão de gestão da nova horta recentemente construída, no âmbito da Fase 3 dos Espaços Públicos do Bairro do Sobreiro.

No âmbito de ações de melhoria da qualidade de vida nos empreendimentos sob gestão da Espaço Municipal, importa referir, de igual modo, o acompanhamento da instalação de compostores comunitários, em articulação com a Maiambiente, promovendo a economia circular, através da compostagem caseira e do tratamento de biorresíduos.

O grande volume de solicitações e intervenções no âmbito da manutenção do edificado, bem como as exigências atinentes à mediação de conflitos, designadamente no âmbito das relações de vizinhança e na gestão dos condomínios e administrações, não possibilitou a desejada promoção e dinamização de ações de animação social, cultural e desportiva. Neste âmbito, foi apenas dinamizada uma sessão designada “Cinema Fora do Sítio”, no Empreendimento Municipal de Folgosa.

De referir que a Administração reconhece a necessidade de promover algumas ações de reorganização da atividade do Núcleo de Gestão de Proximidade, a efetuar no segundo semestre do exercício ou a partir do próximo ano, reforçando a autonomia da equipa de GP e a atribuição a um dos elementos de uma função “coordenadora”, suscetível de potenciar uma melhor organização deste serviço e da sua relação com a Equipa de Manutenção da Unidade GPO e brigadas externas, com a Unidade de Gestão Social e com a própria Área de Atendimento.

3.6. Gabinete Jurídico (GJ)

À semelhança do que ocorreu no passado, também neste Relatório voltamos a referir alguns factos da atividade do Gabinete Jurídico, pela sua importância no período em análise, e pela relevância que revestem na continuidade dos trabalhos do ano de 2024.

De facto, sempre sob uma perspetiva humanista na condução de cada uma das ações, o Gabinete Jurídico tem vindo a alicerçar a sua prática neste semestre, sob determinação do Executivo da Espaço Municipal, num acérrimo combate às práticas disruptivas de compromissos contratuais estruturantes.

Na verdade, e para a compreensão cabal do fenómeno e das medidas de política interna delineadas, não será surpreendente, nem despidiendo, mencionar que as mudanças económico-sociais no domínio do acesso e da permanência à habitação têm, inevitavelmente, impacto sobre a incumbência cimeira da Espaço Municipal: ser um veículo de acesso à habitação pública.

Com efeito, é do conhecimento público que, no 1.º trimestre de 2024, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 644 €/m², representando um acréscimo de 1,5% em relação ao 4.º trimestre de 2023 e de 5,0% relativamente ao trimestre homólogo, e, ainda que, no período em análise, a Área Metropolitana do Porto registou preços da habitação superiores aos atingidos, em média, no país (1 847 €/m²).

Importa também referir que os resultados dos Censos 2021 revelaram que a proporção de alojamentos sobrelotados era de 12,7%, registando-se um aumento de 17,1% de alojamentos sobrelotados entre 2011 e 2021, algo que, invariavelmente, estando também relacionado com o atual contexto das dinâmicas territoriais e demográficas, tem impacto e reflexos sobre toda a população portuguesa. Deste modo, a Espaço Municipal sente, no seu quotidiano, o pulsar destes fenómenos e, em consequência, traçou a vigilância sobre os incumprimentos graves em vínculos contratuais existentes como um dos seus principais desígnios.

E fê-lo, sobremaneira, com o foco na residência permanente porque, relativamente aos incumprimentos no pagamento de renda, a Espaço Municipal não tem vindo a desconsiderar, desde a publicação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, o previsto no número 7 do artigo 1041.º do Código Civil, evidenciando-se, por isso, neste semestre, à semelhança do que tem vindo a ocorrer no passado, o número de acordos de regularização, como o meio privilegiado de abordagem às moras no pagamento de rendas dos locatários municipais.

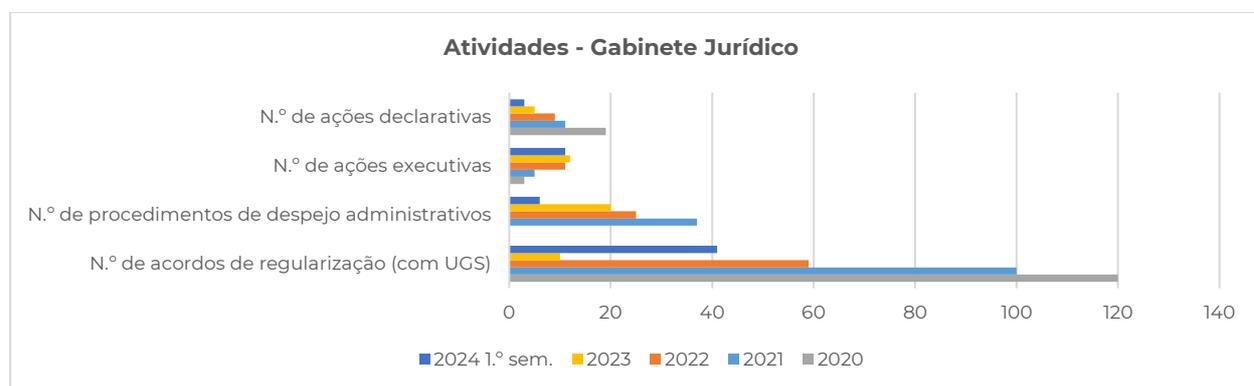
Portanto, o Gabinete Jurídico, neste 1.º semestre de 2024, desencadeou vários procedimentos administrativos de despejo, sob a premissa de que quem não usa a habitação porque dela não necessita deve ceder o seu uso a outrem.

Efetivamente, assumindo-se como ilícito contratual o não uso do locado por período superior a seis meses, impõe-se ao arrendatário municipal que faça uso efetivo do arrendado para o fim contratado, fazendo nascer na esfera jurídica do senhorio público o correspondente direito de resolver o acordo celebrado, como decorre do disposto na alínea d) do n.º 2 do art.º 1083.º do Código Civil. Assim, dos sete procedimentos administrativos intentados, 4 tiveram por fundamento a falta de residência permanente dos agregados. Os demais fundaram-se em motivos relacionados com incumprimentos reiterados e incontroláveis no pagamento de rendas e em precárias e imprudentes relações de vizinhança, desestabilizadoras de comunidades condominiais.

As interpelações admonitórias e as notificações para o exercício do direito de audiência prévia são sempre os meios preferenciais de contacto e redundam, em regra, na resolução da maioria dos litígios. No período em análise, cumpriram-se 154 interpelações.

O Gabinete Jurídico desempenha, ainda, não raras vezes, a função de mediador nos processos de pré-contencioso e “paracontencioso”. Isto é, nos casos em que a confrontação passa pela necessidade de uma esclarecida intervenção, o Gabinete Jurídico assume a função de delineador de intenções, de prioridades e, quantas vezes, de núncio do quadro legal vigente, até com uma visão descomprometida do interesse próprio da Espaço Municipal, em prol da pacificação social. Um exemplo claro ocorrido neste período tem vindo a ser o embate com o universo desregulado de uso das frações não habitacionais destinadas a aparcamentos de viaturas automóveis em empreendimentos municipais, usadas indevidamente como locais afetos a arrumos, colocando em risco o edificado, pela vulnerabilidade séria a episódios de incêndio, que o contexto comporta, pelos riscos de incumprimento da normativa de segurança contra incêndios e, eventualmente, de inaplicabilidade de indemnizações devidas de seguros.

Considere-se o seguinte gráfico-síntese, que ilustra as atividades atinentes ao âmbito do contencioso gerido pelo GJ em 2024, no primeiro semestre, comparando a sua evolução com os exercícios de 2020, 2021, 2022 e 2023.



** Nota: dados do n.º de procedimentos de despejo administrativo não disponíveis quanto ao ano de 2020.*

No entanto, o Gabinete Jurídico não esgota a sua intervenção na celebração de contratos de arrendamento apoiado para habitação, que, neste semestre, atingiu os 49 novos contratos, e na resolução, denúncia ou oposição à renovação de vínculos contratuais no universo de habitação social.

De facto, tendo a Espaço Municipal, ainda, sob a sua gestão o parque tecnológico correspondente ao denominado TECMAIA Parque e a gestão do Programa 1.º Direito, ao Gabinete Jurídico têm vindo a ser solicitadas, neste semestre em particular, a análise e a revisão de minutas de contratos de arrendamento tout court e de contratos-promessa de compra e venda, a celebrar com vista à aquisição de fogos dispersos a destinar a habitação pública, o que, neste último caso, perfeitamente 10 (dez) documentos contratuais. Os contratos revistos/analísados foram 36 (trinta e seis), estando, entre eles, contratos para o Ecoparque de apoio ao Tecmaia Parque, cuja construção foi recentemente concluída, e a celebração de documentos contratuais para frações sitas no Edifício Central Plaza, bem como novos contratos no âmbito da gestão do património “Não Habitacional”, com entidades como a Mindprober, Synopsys e Vantage Towers, S.A. Os averbamentos/aditamentos a contratos cumpridos, que, neste semestre, foram 9 (nove), são também uma solicitação frequente ao Gabinete Jurídico.

Neste primeiro semestre, foi ainda entregue ao Gabinete Jurídico a incumbência de guiar a revisão do “Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia” (RAGHP) que, devendo ter uma proposta concluída para apresentação aos órgãos municipais até ao final do ano, tem vindo a sorver grande parte do tempo disponível, mas que, após a realização de 3 (três) reuniões multidisciplinares, está já a ganhar a devida forma.

Outra das tarefas relevantes é o desenvolvimento dos termos regulamentares para a criação de um novo programa municipal de apoio ao arrendamento de cariz municipal, desta feita direccionado ao arrendamento jovem, tendo-se cumprido, neste semestre, 2 (duas) reuniões.

Para a boa gestão do edificado, o Gabinete Jurídico intentou 11 (onze) ações executivas para pagamento de quantia certa, 5 (cinco) procedimentos de injunção, 2 (duas) transações judiciais e 1 (uma) participação criminal.

Ao longo do período a que respeita este Relatório, mantiveram-se ainda contactos frequentes com os arrendatários e os seus representantes legais, em todas as valências do Gabinete Jurídico, o que promoveu múltiplas resoluções extrajudiciais de litígios ou desfechos antecipados de quase-litígios, pela aposta no diálogo e na clarificação de posições.

Por último, importa destacar que os prestadores de serviços da área jurídica têm vindo a desempenhar um forte auxílio à clarificação de procedimentos e têm vindo a dar um contributo sério para a celeridade desejável dos processos, destacando, em concreto, neste período, o desempenho dos Solicitadores e Agentes de Execução, fundamental para o cabal cumprimento das regras legais e procedimentais

instituídas em sede de entregas coercivas de imóveis e nas diversas citações por contacto pessoal que urge concretizar.

A ação futura do Gabinete Jurídico tratará de promover, com incrementos significativos, diversas ações e atividades relacionadas com a recuperação de dívidas e de suporte ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD), no sentido de potenciar e fundamentar, com maior acuidade, todos os processos tendentes à mitigação dos incumprimentos ou moras no pagamento de rendas e dívidas à Espaço Municipal, tanto no âmbito habitacional, como no não habitacional, cumprindo assim o desiderato de desenvolver os suportes documentais e de prova de tentativas de recuperação de dívida a que a empresa se obriga, com uma nova estratégia de abordagem a estas problemáticas.

4. TECMAIA Parque

Para além de toda a dinâmica de programação do TECMAIA Parque, que tem vindo a ser desenvolvida na continuidade dos anos anteriores, e que será reportada, de forma detalhada, em sede de Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2024, importa destacar, quanto à gestão do mesmo, no 1.º semestre de 2024, alguns aspetos mais relevantes, de seguida listados:

- a) Foi promovido, com a Women In Tech Portugal, o WIT Kids Lab, que trouxe ao TECMAIA Parque cerca de 200 alunos da rede pública escolar de ensino básico da Maia para um contacto lúdico com a tecnologia e o empreendedorismo. Os *workshops*, os *podcasts* e as *webtalks* também continuaram presentes na nossa agenda, com os temas focados nas competências, no talento e na inovação;
- b) Na aproximação às instituições de ensino superior, foi formalizado o protocolo com a reputada Porto Business School (PBS), que, na prática, permitiu já ao TECMAIA realizar uma feira de emprego no espaço deste estabelecimento de ensino e ser ainda um conetor privilegiado de estágios e mentorias. O TECMAIA participou ainda em várias iniciativas da Universidade da Maia, nomeadamente na Feira de Carreiras. Já no ensino profissional, foi um dos expositores na Feira de Emprego da ATEC, em Matosinhos;
- c) A marca TECMAIA foi promovida em eventos de relevo nacional e internacional, como o Building The Future 2024, apoiado pela Microsoft, o 360 Tech, organizado pela Exponor, e a QSP Summit, inseridos nas participações da própria Câmara Municipal da Maia;
- d) A nível de infraestruturas, assinala-se a contínua expansão dos escritórios da Infineon Technologies, da Critical Manufacturing e da *startup* Mediaprobe, que conta já com mais de 50 colaboradores; a abertura do “Mon Bistrot”, o novo conceito de Café/Restaurante do TECMAIA; a conclusão do Ecoparque, um novo parque de estacionamento que reforça a capacidade de resposta do TECMAIA a uma das principais exigências das empresas instaladas.

5. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2024

Nos termos dos números 2 e 3 da Cláusula Sétima do contrato-programa celebrado com o Município e designado “Apoio à Exploração do Exercício de 2024”, o desempenho da Espaço Municipal é “(...) objeto de monitorização e avaliação periódica, a realizar em dois momentos – a primeira avaliação, num período intermédio de execução do contrato, a concretizar na segunda quinzena de julho, e a segunda avaliação, final, na segunda quinzena de dezembro, a realizar em simultâneo com a avaliação do valor do contrato-programa, nos termos do n.º 2 da Cláusula Oitava, cujos resultados serão reportados ao Município nesses períodos”.

Do ponto de vista da execução, apresenta-se abaixo o estado atual do cumprimento dos cinco indicadores alvo de avaliação, incluídos no reporte submetido à Câmara Municipal da Maia, no final de julho do ano em referência:

Indicadores de Eficácia

a) Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social

Durante o primeiro semestre, Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO) promoveu **434 intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão**, correspondendo **370 destas intervenções a fogos de habitação social**. Ainda que este valor se enquadre no nível objetivo “Ineficaz”, por se cifrar abaixo das 400 intervenções, é possível afirmar, com um nível muito elevado de certeza, que o nível objetivo “Muito Eficaz” será facilmente atingido até final do presente ano, dado estarmos já muito próximos deste valor.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<400	≥400 e <450	≥450
Realização em 22.07.2022	370	Nível objetivo: Ineficaz * Projeção: Muito Eficaz

* No âmbito deste indicador, à data de 22 de julho de 2024, a avaliação não atingia o nível de eficácia exigível. Porém, importa considerar que a execução ainda se encontra numa fase que excede em pouco tempo o ponto intermédio do período de execução do contrato-programa. Ora, atendendo ao elevado desenvolvimento atual das operações de conservação e manutenção e à aceleração que se tem verificado, prevê-se o atingimento do nível “Muito Eficaz” até ao final do período de execução do contrato-programa em referência.

Estando cumpridos cerca de 56% do período de execução, e considerando a realização de 370 intervenções, é possível projetar, mesmo com a previsão de um ligeiro abrandamento da execução das ações, para o final de 2024, a concretização de mais de 650 intervenções, valor este que se enquadra, precisamente, no nível “Muito Eficaz”.

b) Grau de satisfação dos moradores com as intervenções de manutenção / reparação realizadas em fogos de habitação social

Relativamente a este indicador, no que diz respeito ao sistema de avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados, no primeiro semestre de 2024, foram recolhidos **291 inquéritos** relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 286 registaram uma classificação de “Muito Satisfeito” (cerca de 98,3%), 5 de “Razoavelmente Satisfeito” (cerca de 1,7%), não tendo havido nenhuma ocorrência com a menção de “Não Satisfeito”.

Importa salientar, também, que, dos 370 trabalhos realizados no período de reporte, e destacados no ponto anterior, em 79 casos não foram recolhidos Inquéritos de Satisfação, por se tratar de trabalhos de pequena relevância ou que não estavam agendados, correspondendo a saídas / ações urgentes das equipas de intervenção. Esta situação tinha já sido identificada no período homólogo do ano anterior, tendo a Espaço Municipal implementado um conjunto de medidas que se revelaram bastante efetivas para melhorar o seu desempenho, como a realização de inquéritos por via telefónica nas intervenções em que não se verificou o preenchimento dos inquéritos de satisfação. No segundo semestre, será necessário reforçar estas estratégias, de modo a garantir uma maior percentagem de inquéritos preenchidos.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
% de respostas “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito Satisfeito” < 50%	% de respostas “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito Satisfeito” ≥ 50% e < 75%	% de respostas “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito Satisfeito” ≥ 75%
Realização em 22.07.2024	100% (em 291 inquéritos)	Nível objetivo: Muito Eficaz Projeção: Muito Eficaz

De seguida, considere-se também uma apresentação sumária dos resultados do processo de inquérito.

Inquéritos recolhidos até 22.07.2024, por Brigada e Grau de Satisfação
Grau de Satisfação

Brigada	Muito satisfeito	Razoavelmente satisfeito	Não satisfeito	Total
B1 (EM)	166	3	0	169
B2 (Const. Civil)	62	1	0	63
B3 (Pichelaria)	58	1	0	59
Total	286	5	0	291

c) Número de visitas domiciliárias realizadas no âmbito da gestão e intervenção social ao nível da habitação social

Durante o primeiro semestre (até à data de reporte, 22.07.2024), a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal promoveu um total de **704 visitas domiciliárias**, com a distribuição especificada no mapa apresentado de seguida:

N.º de visitas domiciliárias	
Pedidos de habitação (1.º Direito)	Gestão habitacional corrente
43	49
7	46
228	141
26	75
33	56
337	367

Para efeitos da avaliação referente ao indicador estabelecido, deve considerar-se apenas a quantidade de visitas realizadas no âmbito da gestão habitacional corrente, dado que as visitas efetuadas para desenvolvimento de pedidos de habitação de agregados suscetíveis não alojados em habitação social, enquadráveis em situações de habitação indigna para efeitos de promoção de operações no âmbito do Programa 1.º Direito, traduzem atividade extraordinária, isto é, não enquadrável na atividade relacionada com a gestão corrente do parque de habitação social do concelho da Maia, ao nível da interação e apoio social aos residentes e agregados dos diversos empreendimentos. De salientar também que, ainda que o valor se enquadre atualmente no nível objetivo "Ineficaz", é expectável que se ultrapassem, pelo menos, as 700 visitas até ao final do presente ano. Para já, a realização de **367 visitas** corresponde a uma projeção no final do exercício acima de 650 visitas, o que se traduziria num resultado negativo. Contudo, é necessário destacar que, na primeira metade de 2024, no âmbito da preparação de candidaturas e da implementação do Programa 1.º Direito, foi necessário promover muitas visitas referentes a pedidos de

habitação no âmbito deste programa (337, que comparam com 256 no período homólogo do ano anterior), o que comprometeu os resultados de realização de visitas ao nível da gestão habitacional corrente. De relevar também que uma das técnicas da Unidade de Gestão Social esteve em período de licença de maternidade. Assim, no segundo semestre, temos a perspetiva de recuperação das visitas domiciliárias, pelo que é expectável atingir, pelo menos, o nível “Eficaz”.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<700	≥700 e <800	≥800
Realização em 22.07.2024	367	Nível objetivo: Ineficaz * Projeção: Eficaz

Indicadores de Eficiência

d) Ponderação do custo com o pessoal relativamente à despesa corrente / operacional e intervenções promovidas pela Espaço Municipal

No âmbito deste indicador, e considerando os dados da execução atualizada à data de reporte, verifica-se que o rácio entre a rubrica “gastos com o pessoal” e a rubrica “fornecimentos e serviços externos”, que representa a despesa corrente / operacional da empresa e intervenções, se cifra agora em 15,44%. Este valor traduz um nível objetivo “Muito Eficiente”, nos termos do modelo de avaliação estabelecido, representando uma diminuição face ao período homólogo em cerca de 4 pontos percentuais.

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥30%	≥20% e <30%	<20%
Realização em 30.06.2024 (1.º Semestre)	15,44%	Nível objetivo atual: Muito Eficiente Projeção: Muito Eficiente

e) Prazo médio de realização de obras de conservação / manutenção geral de habitações devolutas (em dias, contados a partir da receção de fogos)

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥90 dias	≥60 e <90	<60
Realização em 22.07.2024	101,58 *	Nível objetivo atual: Ineficiente Projeção: Eficiente

* Neste semestre, em algumas habitações, o prazo de realização de obras de conservação e manutenção geral de habitações devolutas está acima do expectável, obtendo-se valores superiores a 90 dias, que se enquadram no nível “Ineficiente”. Deste modo, considerando um universo de 19 casos, obtém-se uma média de prazo de realização de obras para entrega de habitações devolutas, em dias, de 101,58, valor que se enquadra no nível “Ineficiente”.

Importa referir que, para o fraco desempenho deste indicador, contribuiu, de modo muito significativo, a falta de recursos da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), uma vez que, neste semestre, duas colaboradoras estiverem de baixa – desde janeiro e maio, designadamente, até à presente data – e um colaborador esteve ausente por um período prolongado, devido a licença de paternidade. Contudo, cientes da necessidade de melhorar este indicador, os serviços da Espaço Municipal promoverão esforços para reduzir e recuperar o nível de produção, durante o próximo semestre, para que o tempo de execução das obras de reabilitação de fogos ou de entrega de materiais aos moradores diminua para valores correspondentes, pelo menos, ao nível “Eficiente”.

Avaliação do valor do contrato-programa

De seguida, apresenta-se, não uma mera atualização dos valores contantes do Anexo II do Contrato-Programa (“Mapa justificativo do subsídio à exploração”), mas já um mapa correspondente à revisão semestral do orçamento anual para 2024 (demonstração previsional elaborada para os efeitos referidos – a revisão orçamental foi aprovada pelo Conselho de Administração da Espaço Municipal, no passado dia 8 de maio, e comunicada à Assembleia Geral e ao Município da Maia), contendo um breve resumo das despesas, receitas e encargos extraordinários previstos até final do presente ano, resumo este que evidencia a manutenção da aplicabilidade dos pressupostos de suporte ao valor do mesmo.



ENCARGOS / RENDIMENTOS 2024 – RESUMO CONTRATO-PROGRAMA – GERAL

Exercício de 2024 – revisão orçamental semestral

Demonstração Previsional a 08.05.2024

ENCARGOS	2024
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	386 475,08
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	1 642 718,25
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	16 810 147,66
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	36 240 661,21
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	1 886 788,42
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outros	353 964,63
Fornecimentos e Serviços Externos EM	384 417,57
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	57 705 172,83
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 567 742,37
Gastos com o Pessoal Tecmaia	107 439,65
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 675 182,02
Gastos de depreciação e amortização	448 259,42
Perdas por Imparidade	145 000,00
Outros gastos rendas resolúveis	1 419 495,77
Gastos por Juros e encargos	52 720,18
Subtotal 1	61 445 830,23

Imposto sobre o rendimento	32 500,00
----------------------------	-----------

Total 61 478 330,23

RENDIMENTOS	2024
Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis CMM	2 008 191,42
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36
Comerciais	485 762,65
Tecmaia	2 354 356,33
Outras receitas (seguros)	-
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	16 810 147,66
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financiamento)	36 240 661,21
Rédito não corrente, alienações e outros	100 000,00
Transferências e Subsídios	950 607,00
Reabilitações (CMM/EM)	750 950,00
Programa PRR-AMP	1 092,25
Programa Maia Melhor	99 333,76
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	99 230,99
Subtotal 2	59 933 951,63

Contrato-Programa	1 100 000,00
-------------------	--------------

Total 61 033 951,63

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	3 880,82
----------------------------------------------------------------	-----------------

*Valores em euros

6. Conjuntura Económico-financeira

6.1. Evolução Conjuntural no ano de 2024

Em consonância com a economia global, o primeiro semestre de 2024 continuou a ser pautado pela resiliência das economias, contrariando, em grande parte, as previsões dos analistas.

Os indicadores de previsão económica apresentam melhorias singelas, mas positivas, desde o início do ano e, em geral, os índices de confiança junto das empresas são positivos.

As previsões de crescimento económico para Portugal foram revistas de forma moderada, com uma ligeira melhoria em relação às estimativas iniciais para 2024, impulsionadas por um aumento da confiança dos consumidores e do investimento empresarial. Contudo, o crescimento permanece modesto, refletindo as persistentes incertezas globais.

A inflação, que atingiu níveis preocupantes em 2023, começou a dar sinais mais consistentes de desaceleração ao longo do primeiro semestre de 2024. Esta tendência foi apoiada pela normalização das cadeias de abastecimento e por uma ligeira descida dos preços da energia. No entanto, os níveis de preços continuam elevados em relação aos padrões históricos, mantendo a pressão sobre o poder de compra das famílias e os custos operacionais das empresas.

No contexto da luta contra a inflação, os principais bancos centrais mantiveram uma política monetária restritiva, embora com um abrandamento no aumento das taxas de juro em alguns casos, à medida que os sinais de desaceleração inflacionária se tornaram mais evidentes. Em Portugal, o impacto destas políticas continuou a fazer-se sentir, embora de forma menos intensa do que no ano anterior, dado o abrandamento das subidas das taxas de juro. Ainda assim, a economia nacional, com a sua dimensão relativamente pequena, continua vulnerável às flutuações dos mercados financeiros globais.

Para a Espaço Municipal (EM), estas dinâmicas económicas continuam a ter um impacto significativo. Embora a organização se mantenha relativamente protegida do risco de juro, os seus fornecedores, como a maioria das empresas nacionais, extremamente alavancadas financeiramente, continuam a enfrentar desafios, devido aos elevados custos de financiamento. Esta situação tem implicações diretas na gestão da EM, especialmente no que diz respeito à gestão dos custos nos contratos públicos.

Em particular no setor da construção, a subida dos índices de preços é preocupante para a atividade da EM, seja na sua atividade corrente de reabilitação e manutenção, seja nos contratos de construção, onde as subidas de preços se refletem de forma mais do que proporcional nas revisões de preços das empreitadas. A este nível de referir, concretamente, os impactos de revisões de preços que já se refletem nas empreitadas em curso do Programa 1.º Direito, que motivarão, a curto prazo, a elaboração e aprovação de um novo aditamento ao Contrato de Mandato.

A incerteza quanto à prossecução das políticas públicas de investimento e, em particular, no que concerne ao desenvolvimento e prazos de execução do Programa 1.º Direito, gera adicionais dificuldades de planeamento por parte da EM, refletindo-se não só no curto prazo, como igualmente no médio e longo prazo. A Espaço Municipal fez um grande e especializado investimento em meios técnicos e, sobretudo, humanos, que se deviam ajustar a uma intervenção na construção de novas soluções habitacionais, na ordem das 750, maioritariamente correspondentes à construção de nova habitação a custos controlados, com um investimento previsto global próximo de 120M€.

Com efeito, a Espaço Municipal, na execução do Contrato de Mandato com o Município da Maia e no âmbito do 1.º Direito / vertente PRR, conseguiu submeter 734 soluções habitacionais, dentro do prazo-limite estabelecido. Contudo, à data, um número elevado de candidaturas aguarda aceitação e aprovação por parte do IHRU, como visto no ponto 3.1 do presente documento de reporte.

Por fim, apesar da moderação na inflação, a incerteza económica persiste, levando a uma cautela acrescida, quer no lançamento, quer nas propostas apresentadas em concursos públicos, refletindo um ambiente de negócios que ainda é marcado pela volatilidade e pela prudência.

Apesar de a envolvente recomendar cautela, a Administração da EM, em harmonia com o Município, mantém uma atitude positiva, tentando iniciar o maior número de concursos e trabalhos possível, sempre com vista à melhoria das condições de habitação e de vida da população da Maia.

6.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos

PERÍODO	ANO
2024/01/01-2024/06/30	2024

Rubricas	Datas				
	2024/06/30	%	2023/06/30	%	EVO
Vendas	969	0,02%	841	0,03%	15,22%
Prestações de serviços e concessões	5 074 634	100,00%	3 021 604	100,00%	67,95%
Transferências e subsídios correntes obtidos	192 919	3,80%	212 500	7,03%	-9,21%
Fornecimentos e serviços externos	-3 217 763	-63,41%	-1 693 519	-56,05%	90,00%
Gastos com pessoal	-782 433	-15,42%	-592 467	-19,61%	32,06%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-53 188	-1,05%	0	-	-
Outros rendimentos	213 280	4,20%	117 058	3,87%	82,20%
Outros gastos	-918 187	-18,09%	-833 063	-27,57%	10,22%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	510 232	10,05%	232 954	7,71%	119,03%
Gastos/reversões de depreciação e amortização	-224 130	-4,42%	-194 718	-6,44%	15,10%
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	286 102	5,64%	38 236	1,27%	648,25%
Juros e gastos similares suportados	-25 318	-0,50%	-25 544	-0,85%	-0,88%
Resultado antes de impostos	260 784	5,14%	12 692	0,42%	1954,71%
Imposto sobre o rendimento	-49 048		3 069		
Resultado líquido do período	211 736		15 761		

* Valores em Euro (€)

Da análise da estrutura de rendimentos, destaca-se um razoável incremento das prestações de serviços homólogas, apesar da esperada redução dos imóveis associados a contratos resolutivos, que terminam a ritmos cada vez mais intensos nos próximos anos. O arranque de várias operações no âmbito do Programa 1.º Direito, ainda que na fase de avaliação, preparação e projeto, obriga a EM a ter sucessivos *sprints* de atividade, com faturação e refaturação, no âmbito do Contrato de Mandato com o Município da Maia (cerca de 1,82M€).

Apesar do esforço da Administração para compensar estas perdas de rendimentos com a exploração mais assertiva dos contratos não habitacionais, esta será uma tendência que estimamos se manterá nos próximos anos.

Destaca-se, igualmente, que, na rubrica de subsídio à exploração, ainda não se reflete a totalidade da aprovação do Contrato-programa de apoio à exploração (aprovado em maio de 2024) nas contas do 1.º semestre, uma vez que esse montante se encontra apenas escassamente executado.

Na estrutura dos gastos, há vários valores que merecem destaque, começando pelo aumento significativo dos custos com o pessoal, que está essencialmente ligado ao crescimento da estrutura para enfrentar os novos desafios que se colocam à empresa.

Relativamente aos fornecimentos e serviços externos, registou-se um aumento significativo dos gastos, sendo que este já estava previsto no orçamento de 2024, nomeadamente na rubrica referente ao “1.º Direito”.

6.3. Evolução da Distribuição Patrimonial

PERÍODO
2024/01/01-2024/06/30

ANO
2024

Rubricas	Datas				
	2024/06/30	%	2023/12/31	%	EVO
ATIVO					
Ativo não corrente	16 599 951	82,10%	16 391 223	80,00%	1,27%
Ativos fixos tangíveis	14 898 987	73,68%	14 803 787	72,25%	0,64%
Propriedades de investimento	1 640 099	8,11%	1 494 761	7,30%	9,72%
Ativos intangíveis	39 885	0,20%	47 269	0,23%	-15,62%
Clientes, contribuintes e utentes	20 981	0,10%	44 242	0,22%	-52,58%
Ativos por impostos diferidos	0	0,00%	1 162	0,01%	-100,00%
Ativo corrente	3 620 277	17,90%	4 097 710	20,00%	-11,65%
Clientes, contribuintes e utentes	1 074 979	5,32%	950 112	4,64%	13,14%
Estado e outros entes públicos	310 762	1,54%	246 412	1,20%	26,11%
Outras contas a receber	864 469	4,28%	614 975	3,00%	40,57%
Diferimentos	68 320	0,34%	25 757	0,13%	165,25%
Caixa e depósitos	1 301 747	6,44%	2 260 454	11,03%	-42,41%
Total Ativo	20 220 228	100,00%	20 488 933	100,00%	-1,31%
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património Líquido					
Património/Capital	17 436 640	86,23%	17 436 640	85,10%	0,00%
Reservas	696 033	3,44%	692 954	3,38%	2,92%
Resultados transitados	-5 949 975	-29,43%	-5 965 501	-29,12%	-0,26%
Outras variações no património líquido	3 907 261	19,32%	3 949 246	19,28%	-1,06%
Resultado líquido do período	211 736	1,05%	30 794	0,15%	587,59%
Total Património Líquido	16 301 694	80,62%	16 144 133	78,79%	0,98%
PASSIVO					
Passivo não corrente	1 753 404	8,67%	1 764 825	8,61%	-0,65%
Provisões	9 860	0,05%	9 860	0,05%	0,00%
Financiamentos obtidos	607 826	3,01%	607 826	2,97%	0,00%
Outras contas a pagar	1 135 718	5,62%	1 147 139	5,60%	-1,00%
Passivo corrente	2 009 539	10,71%	2 579 975	12,59%	-12,79%
Fornecedores	279 825	1,38%	117 144	0,57%	138,87%
Estado e outros entes públicos	62 627	0,31%	170 753	0,83%	-63,32%
Financiamentos obtidos	300 415	1,49%	352 243	1,72%	-14,71%
Outras contas a pagar	860 200	4,25%	1 317 372	6,43%	-34,70%
Diferimentos	662 063	3,27%	622 463	3,04%	6,36%
Total Passivo	3 918 534	19,38%	4 344 800	21,21%	-6,36%
Total Património Líquido e Passivo	20 220 228	100,00%	20 488 933	100,00%	-1,31%

* Valores em Euro (€)

No âmbito do património da EM, não se registaram alterações em relação ao período homólogo do exercício anterior.

Apesar da ênfase colocada nos últimos anos na redução e controlo da dívida em todos os prazos, sem descuidar o papel social da empresa, verificou-se um ligeiro aumento do saldo de clientes.

É relevante mencionar que o aumento verificado no saldo de fornecedores se deve a trabalhos realizados no âmbito do Programa 1º. Direito.

Em geral, podemos afirmar que as contas da EM estão equilibradas, encontrando-se neste momento pouco expostas a riscos. Contudo, a experiência recente demonstrou a necessidade de ajustar os preços base de alguns procedimentos concursais, uma situação que se relaciona com o período de instabilidade económica e de escassez de mão de obra qualificada, a qual é essencial para o setor de atividade da construção civil, tanto ao nível da promoção de nova habitação, como da reabilitação do parque edificado preexistente.

6.4. Evolução da Execução Orçamental

O orçamento da Espaço Municipal foi, como habitualmente, sujeito a revisão semestral, que este ano ocorreu durante o mês de junho, com o objetivo de adequar de forma mais fina o ritmo de execução dos trabalhos, bem como para integrar as alterações e ritmo de aprovação das estruturas financeiras e de financiamento aprovadas pelo IHRU e o programa de aquisições proposto pelos órgãos executivo e deliberativo do Município.

Assim sendo, o valor do orçamento anual alterou-se significativamente, bem como a afetação dos recursos nele constantes às despesas a efetuar, em resultado da aprovação pelo Município do 2.º aditamento ao Contrato de Mandato para implementação do Programa 1.º Direito.

Constata-se, em geral, alguns atrasos na execução das verbas do Programa 1.º Direito e, igualmente, nas intervenções de conservação e manutenção no edificado próprio e sob exploração. Com efeito, neste semestre, na Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), duas colaboradoras estiveram em situação de baixa médica – com início em janeiro e maio e estendendo-se até à presente data – e um colaborador esteve ausente por um período prolongado, devido a licença de paternidade. Estes factos condicionaram o desenvolvimento previsto dos trabalhos e da atividade da empresa, mas estão já asseguradas as condições para recuperar os níveis de produção compatíveis com o atingimento dos objetivos programados.

Conforme previsto, e apesar do hiato que decorre entre a aprovação do orçamento pelo Conselho de Administração da empresa e a aprovação do mesmo e dos instrumentos que o compõem pelos órgãos municipais competentes, o grau de execução orçamental não foi compensado pelo esforço de execução no segundo semestre. Não obstante, importa reconhecer que, agora, se trata de um esforço hercúleo, pois a execução do 1.º Direito obriga a procedimentos concursais cuja complexidade técnica e jurídica não se compadece de atrasos. A estrutura da Espaço Municipal está a desenvolver todos os esforços possíveis para cumprir as difíceis missões que assumiu e lhe foram atribuídas.

Rendimentos	Datas					
	Orçado	% Execução	Orçado 2024/06	Desvio orçado	Desvio %	2024/06
Vendas						969
Prestação de serviços e concessões	5 832 536	58,50%	2 916 268	494 921	16,97%	3 411 188
Prestação de serviços e concessões - CM - 1.º Direito - MM	16 810 148	10,84%	8 405 074	-6 582 523	-78,32%	1 822 551
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 549 515	9,69%	1 274 757	-1 027 664	-80,62%	247 093

* Valores em Euro (€)

As receitas de prestações de serviços e concessões apresentam algum atraso, que está muito associado ao diferimento contabilístico de final de período.

Já nas transferências e subsídios, os atrasos injustificados de transferências dos valores restantes das intervenções nos programas financiados no âmbito da Eficiência Energética, assim como outras intervenções no âmbito do Programa Norte 2020 (PEDU/PAICD), justificam o diferencial ocorrido no período, a que acresce o atraso concursal das intervenções em edificado sob gestão.

Gastos	Datas					
	Orçado	% Execução	Orçado 2024/06	Desvio orçado	Desvio %	2024/06
Fornecimentos e serviços externos	4 654 364	27,46%	2 327 182	-1 048 953	-45,07%	1 278 229
Fornecimentos e serviços externos -Mandato 1.º Direito - MM	16 810 148	11,54%	8 405 074	-6 465 540	-76,92%	1 939 534
Gastos com o pessoal	1 675 182	46,71%	837 591	-55 158	-6,59%	782 433
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	145 000	36,68%	72 500	-19 312	-26,64%	53 188
Outros gastos	1 419 496	64,68%	709 748	208 439	29,37%	918 187
Gastos de depreciação e de amortização	448 259	50,00%	224 130	0	0,00%	224 130
Gastos por juros e outros encargos	52 720	48,02%	26 360	-1 042	-3,95%	25 318

* Valores em Euro (€)

Constatámos um desvio apreciável nos fornecimentos e serviços externos, que está associado à execução do 1.º Direito, assim como aos atrasos verificados nas intervenções de manutenção e conservação no edificado.

A rubrica de outros gastos apresenta igualmente um desvio associado à necessidade de reclassificação orçamental de alguns valores inscritos como juros e gastos similares suportados.

Apesar de a execução orçamental evidenciar alguns desvios, a mesma encontra-se alinhada com a dinâmica das atividades da Espaço Municipal. É importante salientar que os desvios registados ocorreram em rubricas onde a receita é igual à despesa – contrato(s) de mandato, numa perspetiva instrumental generalizada. Deste modo, embora afetem os níveis de execução orçamental, por se tratar de situações em que a receita compensa a despesa, não provocam qualquer desequilíbrio, seja a nível orçamental ou patrimonial.

Não obstante, a Espaço Municipal continuará a reforçar e especializar os seus recursos, com o objetivo de aperfeiçoar, não só as ferramentas de recolha de informação, como o seu tratamento e previsão, reduzindo os intervalos de recolha e tratamento. Desta forma, será possível utilizá-los como instrumentos de melhoria contínua, proporcionando informação mais fiável e atualizada enquanto ferramenta de gestão e proporcionando ao acionista informação que permita definir as melhores linhas estratégicas de atuação.

7. Situação de dívida ao Estado

A situação da Espaço Municipal, perante as entidades representativas do Estado, é de integral cumprimento e regularidade, apesar de existirem e subsistirem algumas situações de contencioso com a Autoridade Tributária, todas elas devidamente contestadas e com garantias apresentadas.

Nos primeiros meses do ano, e tal como esperado, os tribunais administrativos e fiscais vieram, mais uma vez, consubstanciar as expectativas da Espaço Municipal, vindo a confirmar as contestações desta e consolidando a posição que vem sendo defendida de uma total absolvição da EM nos processos em contencioso com a AT, prossequindo os convenientes recursos nos restantes processos junto dos tribunais competentes, por não haver concordância com os resultados dos relatórios de inspeções tributárias efetuadas à empresa. O Gabinete do Dr. Pedro Marinho Falcão assiste aos processos no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto (TAF).

Tal como reportado em relatórios anteriores, a Administração aguarda com confiança e segurança a decisão do TAF quanto aos processos em curso. As decisões entretanto proferidas, e que já não são passíveis de recurso por parte da AT, têm, na sua generalidade, sido amplamente favoráveis à EM. Por conseguinte, as decisões a que se tem assistido em processos de contornos semelhantes, e mesmo as decisões mais recentes nos processos da Espaço Municipal, alimentam expectativas legítimas de que os desfechos serão favoráveis à empresa, pelo que entende a Administração não existirem dívidas correntes ou em mora ao Estado, nem contingências cuja previsibilidade ou desfecho sejam passíveis de menção.

8. Objetivos para o próximo semestre

Considerando a concretização da submissão de 44 candidaturas ao 1.º Direito até à data-limite estabelecida (31 de março de 2024) e a urgência na execução das operações já contratualizadas referentes à construção de novos empreendimentos, importa definir como objetivo central do 2.º semestre do Exercício de 2024, precisamente, o lançamento de procedimentos pré-contratuais e a realização do maior número possível de adjudicações, no sentido de garantir a implementação física e financeira do Programa 1.º Direito.

Em termos concretos, importa referir que, recentemente, durante o mês de julho de 2024, foram lançados 8 (oito) concursos de empreitadas de conceção-construção, estando previstas, a curto prazo, as primeiras adjudicações.

Até ao final do mês de outubro, após as competentes revisões de projetos de execução, alguns finalizados e outros em finalização, a Espaço Municipal tratará de lançar alguns concursos de empreitada, para assim garantir a execução de novos empreendimentos no regime convencional de concursos de construção, com prazos de obra compatíveis com a entrega das habitações até 30 de junho de 2026. De seguida, apresenta-se uma listagem dos concursos de empreitada que serão lançados até ao final do mês de outubro, correspondentes a 7 (sete) operações 1.º Direito, sendo de salientar que 3 (três) operações respeitam a projetos de execução desenvolvidos internamente na componente de arquitetura, atualmente em construção:

- a) Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia (operação SIGA n.º 62565 – conceção interna de arquitetura / projeto sucedâneo do “Sobreiro 58”) – investimento total, IVA incluído, de 4,10 M€, aprox.;
- b) Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós (operação SIGA n.º 62561 – conceção interna de arquitetura / projeto sucedâneo do “Sobreiro 58”) – investimento total, IVA incluído, de 3,95 M€, aprox.;
- c) Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroiteia (operação SIGA n.º 62892 – conceção interna de arquitetura / projeto sucedâneo do “Sobreiro 58”) – investimento total, IVA incluído, de 5,17 M€, aprox.;
- d) Construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas, Sangemil (operação SIGA n.º 61843 – conceção contratualizada externamente) – investimento total, IVA incluído, de 0,96 M€, aprox.;
- e) Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas, Sangemil (operação SIGA n.º 62589 – conceção contratualizada externamente) – investimento total, IVA incluído, de 1,40 M€, aprox.;

- f) Construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira (Lote 1 de operação de loteamento de iniciativa municipal), Águas Santas (operação SIGA n.º 62884 – conceção contratualizada externamente) – investimento total, IVA incluído, de 4,87 M€, aprox.;
- g) Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira (Lote 2 de operação de loteamento de iniciativa municipal), Águas Santas (operação SIGA n.º 62887 – conceção contratualizada externamente) – investimento total, IVA incluído, de 1,46 M€, aprox.

No segundo semestre, priorizaremos também a execução física das operações 1.º Direito cuja execução já iniciou (operações de reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro e novo edifício “Sobreiro 58”). De destacar que as obras de reabilitação da envolvente exterior dos blocos 41 e 42 devem ser executadas na totalidade ainda no segundo semestre de 2024; a componente de reabilitação dos interiores das habitações e de trabalhos relacionados com a melhoria da eficiência energética deve ficar concluída até ao final de fevereiro de 2025.

Continuamos a prever que, até ao final do corrente ano, seja promovida, ou pelo menos iniciada (face às alterações instrumentais que se preveem ao nível estatal), a elaboração de nova revisão da ELH, mais abrangente, considerando um incremento das soluções habitacionais no quadro do 1.º Direito, para fazer face ao acréscimo de pedidos de habitação, que tem vindo a ser registado no desenvolvimento dos procedimentos concursais de atribuição de habitação pública. Esta perspetiva está alinhada com uma visão mais lata de implementação do 1.º Direito, para além do âmbito do PRR, e da necessidade de desenvolvimento de políticas de promoção habitacional mais amplas, considerando novas respostas sociais, para além do arrendamento apoiado, integradas num conceito mais aberto e flexível de habitação pública, no âmbito municipal. Contudo, considerando a articulação que tem vindo a ser desenvolvida com os serviços do IHRU e instâncias governamentais, a revisão da ELH fará sentido num quadro que se prevê possa ser definido brevemente, em função da atualização das condições de financiamento do Programa 1.º Direito ou do estabelecimento de outros instrumentos vocacionados para a promoção de habitação pública, tendo em atenção um conjunto de operações que, apesar de terem sido submetidas em tempo útil, não se perspetiva que venham a ser contratualizadas no quadro do 1.º Direito / vertente PRR.

Para além de muitas atividades no âmbito da implementação do 1.º Direito, que serão promovidas, importa destacar, no segundo semestre, o desenvolvimento e conclusão dos projetos participados referentes às operações aplicáveis às comunidades minoritárias de etnia cigana da Anta, Ardegães e Lagielas, ao abrigo do Contrato de Cooperação Horizontal com a FAUP. No segundo semestre será também continuada a execução da operação “Maia Melhor”, que encerrará em meados de 2025, e que muito tem contribuído para o trabalho nas comunidades referidas anteriormente. Apesar do término da operação, a Administração da EM está convicta de que o suporte social deste projeto deve ser prorrogado

no tempo, como condição para a integração social das comunidades desfavorecidas, sendo premente adequar o escopo estatutário da empresa às funções sociais que a EM não pode deixar de desenvolver, implicando o exigível enquadramento societário.

Prevê-se, também, a curto prazo, o desenvolvimento de uma nova candidatura no âmbito do PRR, ao nível da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), que se traduzirá na reabilitação de equipamento com vários pisos, para 10 alojamentos urgentes, preexistente no Empreendimento do Monte Penedo, Milheirós. A contratualização está já em desenvolvimento.

São ainda objetivos centrais para o segundo semestre de 2024:

- a) Aumentar, como tem sido recorrente nos segundos semestres de cada exercício, o ritmo de execução, designadamente no âmbito das atividades relacionadas com a gestão e conservação do património habitacional e não habitacional, em particular no que se reporta aos indicadores do contrato-programa de apoio à exploração, focado nas atividades da componente habitacional. Neste contexto concreto, o segundo semestre de 2024, esta situação é particularmente relevante, pois verifica-se a necessidade de acelerar a capacidade de execução e recuperar níveis de atividade mais elevados, para garantir o cumprimento integral de alguns indicadores de eficácia e eficiência estabelecidos no Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2024. Estamos convictos de que a Espaço Municipal responderá positivamente, desde logo porque estão já ultrapassadas algumas das insuficiências ao nível dos recursos humanos. Contamos, assim, desenvolver vários procedimentos de contratação no âmbito da conservação e manutenção correntes do património sob gestão;
- b) Na sequência recente do término das respetivas obras, iniciar a exploração do Ecoparque, um novo parque de estacionamento de apoio ao Tecmaia, com uma capacidade de 250 lugares de aparcamento (sito à Via Adelino Amaro da Costa, a cerca de 400 m do TECMAIA Parque);
- c) Promover obras de reabilitação do TECMAIA Parque (coberturas e fachadas), já com os processos bastante avançados, e lançar depois concurso para a colocação de painéis fotovoltaicos no TECMAIA Parque (esta situação não foi ainda concretizada, precisamente porque se verificou a necessidade de intervir na renovação das coberturas, previamente);
- d) Concluir, se possível, a elaboração técnica do processo de alteração ao loteamento do TECMAIA Parque, compreendendo a elaboração de regulamento que permita fixar, de forma justa e equilibrada, a longo prazo, a distribuição de encargos “condominiais” entre os diversos proprietários dos lotes preexistentes – de destacar a elaboração e assinatura de um Acordo entre Proprietários, como instrumento matriz do processo em curso, cuja celebração ocorreu no passado dia 21 de junho, nos Paços do Concelho;
- e) Avançar com a implementação física das intervenções que permitirão o funcionamento autonomizado dos diversos lotes do TECMAIA Parque ao nível das infraestruturas elétricas,

- considerando que a autonomização ao nível do abastecimento de água está já em fase avançada e certamente será concluída no 2.º semestre;
- f) Depois da contratualização, já realizada, promover o desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação, cuja finalização prevemos poder ocorrer até ao final do 1.º trimestre de 2025;
 - g) Na sequência de estudo preliminar de patologias e de nova estratégia de potenciação e de revitalização do conjunto edificado do Parque Central da Maia, avançar com obras de reabilitação e modelo de transferência da responsabilidade de gestão daquele património para a Espaço Municipal, prevendo-se que as obras de reabilitação de maior impacto possam iniciar no segundo semestre de 2024 e terminar até abril / maio de 2025, incluindo contratação e elaboração de projeto mais desenvolvido, através do recurso à celebração de um contrato de mandato específico para o efeito. Importa destacar, já no decurso do segundo semestre, a elaboração de um documento estratégico que integra propostas concretas de intervenção e de reprogramação do Parque Central, atualmente em análise articulada com o Executivo Municipal;
 - h) Contratar e desenvolver projetos de execução correspondentes à reabilitação do piso térreo comercial / de serviços das Torres 1, 2 e 3 do Bairro do Sobreiro, visando o desenvolvimento das respetivas obras durante o próximo exercício de 2025. Estes processos foram adiados pela insuficiência operacional de sobreposição com as ações do Programa 1.º Direito – neste momento, contudo, temos já condições para contratualizar, de forma célere, a reabilitação das zonas comuns, entradas e acessos verticais interiores das torres. Nesta vertente mais limitada, o projeto e as obras ainda serão iniciados no segundo semestre de 2024;
 - i) Desenvolvimento de novas edições trimestrais do concurso público de atribuição de habitação pública em arrendamento apoiado e revisão do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública da Maia, continuando e, se possível, finalizando a revisão deste instrumento regulamentar;
 - j) Promover a revisão do Regulamento Interno da empresa, para efeitos da reestruturação dos serviços, no sentido de permitir que, até ao final do Exercício de 2024, se efetue a reorganização da empresa, considerando a definição de novas unidades orgânicas, em particular no âmbito da Contratação Pública, da coordenação das áreas técnicas e da potenciação de uma estrutura mais vocacionada para a gestão especializada do património não habitacional.

Assim, no segundo semestre, observando as recomendações da Administração e do Órgão de Fiscalização, a EM implementará e introduzirá melhoramentos no manual de controlo interno entretanto aprovado (revisão), de modo que este se adapte às dinâmicas entretanto exigidas à empresa e aos seus recursos e fluxos de informação. Espera-se, desta forma, além da melhor adequação dos processos, uma agilização dos procedimentos e fluxos de informação coerentes com a quase integral digitalização dos procedimentos e respetiva documentação.

Desde o início de 2024, temos procedido, em colaboração com os serviços de apoio ao sistema ERP da Medidata, e com o inestimável contributo da equipa que gere a consolidação de contas do Município, ao aprimoramento da qualidade da informação gerada pela EM, à aplicação dos procedimentos respeitantes à NCP-26, pelo que, no segundo semestre, consolidaremos os respetivos processos e o relatório anual de gestão de contas do exercício de 2024, a apresentar no próximo ano de 2025, dará já conta da conformidade dos procedimentos implementados e em observância da NCP-26.

Após a primeira implementação da NCP-27, continuamos a proceder ao ajuste dos níveis de detalhe de afetação de recursos e gastos de forma a melhor preencher os requisitos solicitados para o relato por segmentos. Assim, no que se reporta à NCP-26 e à NCP-27, já implementadas, perspetivam-se apenas melhorias na qualidade e detalhe dos relatos informacionais a prestar.

Também durante o segundo semestre, continuaremos a efetuar revisões regulares do orçamento, com o objetivo, entre outros, de medir, de forma mais fina e coerente, os ritmos de desenvolvimento das atividades da empresa, ponderados em função das condicionantes externas, bem como o grau de cumprimento da execução, mediado pelas variáveis e parâmetros externos.

9. Outras Divulgações

Dando cumprimento às disposições legais em vigor, a Gestão declara que:

- a) Para além do mencionado, após o termo do exercício e até à presente data, não ocorreram factos relevantes que afetem as demonstrações financeiras apresentadas ou que devam ser relatados;
- b) Não foram efetuadas operações com ações próprias nem adquiridas / alienadas quotas no exercício;
- c) A empresa não possui sucursais;
- d) Não existem dívidas em mora à Segurança Social ou a qualquer Entidade do Setor Público;
- e) E, quanto aos objetivos e políticas da empresa em matéria de gestão dos riscos financeiros, para além das operações normais de financiamento, não são utilizados outros instrumentos.

No termos da Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, consolidámos a implementação do modelo de contabilidade de gestão, nos termos previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 27 – Contabilidade de Gestão, nomeadamente quanto à divulgação da informação requerida nos parágrafos 34 e 37 desta NCP, em que se define que o Relatório de Gestão deve divulgar, por cada bem produzido, serviço prestado ou atividade final desenvolvida, os custos diretos, custos indiretos e critérios de imputação, bem como o respetivo rendimento associado.

Não obstante o exposto anteriormente, a Administração entende que a informação constante do presente Relatório de Gestão semestral cumpre globalmente a legislação aplicável, divulgando a informação necessária e adequada para a compreensão das Demonstrações Financeiras da Entidade.

10. Agradecimentos

Por fim, resta-nos agradecer a disponibilidade e confiança por parte da Assembleia Geral e do Executivo Municipal, bem como a colaboração cada vez mais ativa e empenhada dos trabalhadores da empresa, considerando os tremendos desafios a enfrentar, pelo menos, até meados de 2026.

Maia, 8 de agosto de 2024

A 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

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

II.1 Balanço individual em 30 de junho de 2024

Rubricas	Notas	Datas	
		2024/06/30	2023/12/31
ATIVO			
Ativo não corrente		16 599 951	16 391 223
Ativos fixos tangíveis	5	14 898 987	14 803 787
Propriedades de investimento	8	1 640 099	1 494 761
Ativos intangíveis	3	39 885	47 269
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	20 981	44 242
Ativos por impostos diferidos		-	1 162
Ativo corrente		3 620 278	4 097 710
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	1 074 979	950 112
Estado e outros entes públicos	18.2.3	310 762	246 412
Outras contas a receber	18.2.4	864 469	614 975
Diferimentos		68 320	25 757
Caixa e depósitos	1	1 301 747	2 260 454
Total Ativo		20 220 228	20 488 933
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património Líquido			
Património/Capital		17 436 640	17 436 640
Reservas		696 033	692 954
Resultados transitados		- 5 949 975	- 5 965 501
Outras variações no património líquido		3 907 261	3 949 246
Resultado líquido do período		211 736	30 794
Total Património Líquido		16 301 694	16 144 133
PASSIVO			
Passivo não corrente		1 753 404	1 764 825
Provisões	15	9 860	9 860
Financiamentos obtidos	6.7	607 826	607 826
Diferimentos	18.1	0	-
Outras contas a pagar	18.2.5	1 135 718	1 147 139
Passivo corrente		2 009 539	2 579 975
Fornecedores	18.2	279 825	117 144
Estado e outros entes públicos	18.2.3	62 627	170 753
Financiamentos obtidos	6.7	300 415	352 243
Outras contas a pagar	18.2.5	860 200	1 317 372
Diferimentos	18.2	662 063	622 463
Total Passivo		3 918 534	4 344 800
Total Património Líquido e Passivo		20 220 228	20 488 933

Valores em Euro (€)

A Administração

O Contabilista Certificado

II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 30 de junho de 2024

Rubricas	Notas	Datas	
		2024/06/30	2023/06/30
Vendas		969	841
Prestações de serviços e concessões	13	5 074 634	3 021 604
Transferências e subsídios correntes obtidos	14.20	192 919	212 500
Fornecimentos e serviços externos		- 3 217 763	- 1 693 519
Gastos com pessoal		- 782 433	- 592 467
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	9	- 53 188	
Outros rendimentos	13	213 280	117 058
Outros gastos		- 918 187	- 833 063
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		510 232	232 954
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3.5	- 224 130	- 194 718
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		286 102	38 236
Juros e gastos similares suportados		- 25 318	- 25 544
Resultado antes de impostos		260 784	12 692
Imposto sobre o rendimento		- 49 048	3 069
Resultado líquido do período		211 736	15 761

Valores em Euro (€)

A Administração

O Contabilista Certificado

II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 30 de junho de 2024

Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla										Interesses que não controlam	Total do património líquido	
	Capital / Património subscrito	Ações (quotas) próprias	Outros inst. de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período			TOTAL
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO	17 436 640				692 954	-5 965 501			3 949 246	30 793	16 144 132,87		16 144 132,87
ALTERAÇÕES NO PERÍODO										-30 793	-30 793		-30 793
Transferências e subsídios de capital													
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido										-30 793	-30 793		-30 793
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO										211 736	211 736		211 736
RESULTADO INTEGRAL										211 736	211 736		211 736
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO													
Subscrições de capital/património													
Entradas para cobertura de perdas													
Outras operações					3 079	15 525			-41 985		-23 380		-23 380
Subscrições de prémios de emissão													
					3 079	15 525			-41 985		-23 380		-23 380
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO	17 436 640				696 033	-5 949 975			3 907 261	211 736	16 301 694		16 301 694

Valores em Euro (€)

A Administração

O Contabilista Certificado

II.4 Demonstração dos fluxos de caixa em 30 de junho de 2024

Rubricas	Períodos	
	2024/06/30	2023/12/31
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	5 261 353	7 445 495
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	38 918	1 328 443
Recebimentos de utentes		0
Pagamentos a fornecedores	4 040 898	4 799 851
Pagamentos ao pessoal	746 591	1 230 187
Caixa gerada pelas operações	512 782	2 743 900
Outros recebimentos/pagamentos	938 871	524 273
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	426 089	2 219 627
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	360 796	625 643
Ativos intangíveis		32 267
Propriedades de investimento		
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis		20 400
Transferências de capital		
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	360 796	198 964
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos		
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	148 612	295 045
Juros e gastos similares	23 210	54 019
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	171 822	349 064
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	958 707	1 671 599
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	2 260 454	588 855
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	1 301 747	2 260 454
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA		
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	1 209 887	588 855
= Saldo da gerência anterior	1 209 887	588 855
De execução orçamental	1 201 316	588 855
De operações de tesouraria	8 571	139
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	1 301 747	2 260 454
=Saldo para a gerência seguinte	1 301 747	2 260 454
De execução orçamental	1 282 934	2 251 883
De operações de tesouraria	18 813	8 571

Valores em Euro (€)

A Administração

O Contabilista Certificado

II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício de 01.01.2024 a 30.06.2024

Determina a Norma de Contabilidade Pública (NCP) 1 – Estrutura e Conteúdo das Demonstrações Financeiras, integrada no Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, na sua redação atual, que o Anexo às Demonstrações Financeiras é peça integrante do conjunto completo de demonstrações financeiras, a par do Balanço, da demonstração dos resultados por natureza, da demonstração das alterações no património líquido e da demonstração de fluxos de caixa. Este Anexo às Demonstrações Financeiras inclui um conjunto de notas que compreendem um resumo das políticas contabilísticas significativas e outras notas explicativas.

As notas que se seguem encontram-se organizadas em conformidade com a numeração definida na NCP 1 do SNC-AP, para apresentação das contas, e visam facultar a informação necessária ao conhecimento da atividade da entidade, permitindo uma adequada compreensão das situações expressas nas demonstrações financeiras ou de outras situações que, não tendo reflexo nessas demonstrações, são úteis para uma melhor avaliação do seu conteúdo.

Para as notas referentes a rubricas inexistentes ou sem materialidade, é apresentada a menção “Não se verifica a situação enunciada”.

1. Identificação da entidade, período de relato e referencial contabilístico

1.1. Identificação da entidade, período de relato

Designação: ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Endereço: Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4471-157 Maia

Tutela: Município da Maia

Legislação que criou a instituição e principal legislação aplicável: Deliberação do Executivo da Câmara Municipal da Maia, de 18 de janeiro de 2001

Designação e sede da entidade que controla: Câmara Municipal da Maia, Praça Dr. José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia

A ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. (doravante designada EM), com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4471-157 Maia, criada em 6 de maio de 2002, tem por objeto a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social do Município da Maia e outros fogos da Empresa, a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia, a gestão de património municipal cuja administração lhe seja confiada, bem como a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável.

1.2. Referencial contabilístico e demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e foram aplicados os requisitos das Normas de Contabilidade Pública relevantes para a entidade.

As políticas contabilísticas apresentadas na nota 2 foram utilizadas nas demonstrações financeiras para o período de 1 de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024.

Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários

Conta	30-06-2024	31-12-2023
Caixa	58 592	56 436
Depósitos à ordem	1 243 155	1 504 018
Depósitos à ordem no tesouro		
Depósitos bancários à ordem	1 243 155	1 504 018
Depósitos a prazo		
Depósitos consignados	0	700 000
Depósitos de garantia e cauções		
Total de caixa e depósitos	1 301 747	2 260 454

Valores em Euro (€)

2. Principais políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

2.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, a partir dos registos contabilísticos da EM.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com o SNC-AP requer que o Órgão de Gestão formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas.

2.2. Outras políticas contabilísticas relevantes

Ativos Fixos Tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, que compreende o seu preço de compra, incluindo os direitos de importação e os impostos de compra não reembolsáveis, após dedução dos descontos e abatimentos, quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo na localização e condição necessárias, para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida, e a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade.

Os custos subsequentes são reconhecidos como ativos fixos tangíveis apenas se for provável que deles resultem benefícios económicos futuros para a EM, ou seja, quando aumentam a vida útil dos ativos ou resultem em benfeitorias ou melhorias significativas. Os custos de assistência diária ou de reparação e manutenção são reconhecidos como gastos à medida que são incorridos de acordo com o regime de acréscimo.

A EM procede a testes de imparidade relativamente aos seus ativos fixos tangíveis, sempre que eventos ou circunstâncias indiciem que o valor contabilístico destes ativos excede o seu valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida diretamente em resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu "justo valor deduzido de custo de alienação" e o seu "valor de uso", sendo este último calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados, que se esperam vir a obter do uso continuado dos ativos e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Estes fluxos de caixa adicionais atribuídos quer por via de reforços ou verbas de convergência relativas aos contratos-programa, quer por via de outros mecanismos já se verificaram no passado recente e, com grande probabilidade, terão de voltar a acontecer, atendendo ao modelo de financiamento (insuficiente) da instituição.

Os terrenos não são depreciáveis. As depreciações dos restantes ativos fixos tangíveis são

calculadas segundo o método da linha reta, após a dedução do seu valor residual, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada dos bens.

	Anos
Terrenos e recursos naturais	
Edifícios e outras construções	10 a 50
Equipamento básico	3 a 8
Equipamento de transporte	4
Equipamento administrativo	3 a 10
Outros ativos fixos tangíveis	4 a 10

As vidas úteis, método de depreciação e valor residual dos bens são revistos anualmente. O efeito das alterações a estas estimativas é reconhecido na demonstração dos resultados prospetivamente.

Pese o facto de o CC2 do SNC-AP prever vidas úteis para amortização dos bens, no caso da EM as mesmas são coincidentes com as que a Entidade vinha utilizando, razão pela qual não se verifica a existência de necessidade de ajustamentos neste campo.

Os ganhos ou perdas provenientes do abate ou alienação são determinados pela diferença entre o recebimento e a quantia escriturada do ativo, sendo reconhecidos como rendimentos ou gastos no período.

Ativos intangíveis

A EM reconhece um ativo intangível sempre que o mesmo for identificável, exercer o controlo sobre o mesmo, seja provável que fluam benefícios económicos futuros para a Entidade e o seu custo possa ser fiavelmente mensurado.

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

As amortizações são registadas após o início da utilização, segundo o método da linha reta, de acordo com o seguinte período de vida útil estimado:

	Anos
<i>Goodwill</i>	
Projetos de desenvolvimento	
Programas de computador e sistemas de informação	1 a 8
Propriedade industrial e intelectual	
Outros	

A EM procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciem que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu justo valor menos os custos de vender e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil. As perdas de imparidade determinadas são reconhecidas em resultados do período. A reversão é feita para a nova quantia recuperável, até ao limite do custo original líquido das amortizações como se nenhuma perda de imparidade tivesse sido reconhecida, caso ocorra alteração nas estimativas usadas para determinar a quantia recuperável do ativo desde que a última perda por imparidade foi reconhecida.

Propriedades de Investimento

Os ativos fixos tangíveis são classificados como propriedades de investimento quando detidos com o objetivo de valorização do capital e obtenção de rendas.

A propriedade de investimento é valorizada inicialmente pelo seu custo de aquisição, incluindo os custos de transação que lhe sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são valorizadas ao custo deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

Os custos suportados com propriedades de investimento em utilização, nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como gastos no período a que se referem. As beneficiações ou benfeitorias em propriedades de investimento, relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais, para além do inicialmente estimado, são capitalizadas na rubrica de Propriedades de investimento.

Impostos sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado em resultados inclui o efeito do imposto corrente e do imposto diferido.

O imposto corrente corresponde ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período, utilizando a taxa de imposto em vigor à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores. O rendimento tributável do período é apurado através da adição/subtração ao resultado contabilístico dos montantes não relevantes fiscalmente ou que permitam deduções adicionais de gastos ou de rendimentos não tributáveis, podendo estas diferenças ser temporárias ou permanentes.

A EM encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC") à taxa de 21% sobre a matéria coletável. A tributação é acrescida de Derrama Municipal a uma taxa de 1,5% sobre o lucro tributável.

Os impostos diferidos referem-se a diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos relevados contabilisticamente e os respetivos montantes considerados para efeitos fiscais.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados, e periodicamente avaliados, utilizando as taxas de tributação aprovadas à data de balanço, não se procedendo ao respetivo desconto financeiro.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos somente quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis). Na data de cada balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

O prazo de reporte dos prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2014 a 2016 é de 12 anos. Para os períodos de 2012 e 2013, bem como para os períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, o prazo de reporte dos prejuízos fiscais é de cinco anos. Os períodos de tributação de 2020 e 2021 não relevam para efeitos da contagem do prazo de reporte dos prejuízos fiscais vigentes no primeiro dia de tributação de 2021.

Adicionalmente, a dedução de prejuízos fiscais reportáveis está limitada a 70% do lucro tributável, sendo esta regra aplicável às deduções efetuadas nos períodos de tributação iniciados em ou após 1 de janeiro de 2014, independentemente do período de tributação em que tenham sido apurados. O referido limite é aumentado para 80% nos períodos de tributação de 2020 e 2021.

O gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do período resulta da soma do imposto corrente com o diferido.

O imposto sobre o rendimento é reconhecido na demonstração dos resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios.

Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios são reconhecidos em resultados, no momento em que forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

A EM procede à compensação dos ativos e passivos por impostos diferidos sempre que:

– Tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes.

_ Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável.

Contas a receber

As contas a receber são inicialmente reconhecidas ao seu justo valor, sendo subsequentemente valorizadas ao custo ou custo amortizado, utilizando o método da taxa de juro efetiva, quando o efeito temporal é materialmente relevante, sendo apresentadas em balanço deduzidas das perdas por imparidade que lhe estejam associadas.

As perdas por imparidade são registadas com base na avaliação regular da existência de evidência objetiva de imparidade associada aos créditos de cobrança duvidosa na data do balanço. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados, sendo subsequentemente revertidas por resultados caso se verifique uma redução do montante da perda estimada, num período posterior.

Contas a pagar

As contas a pagar são inicialmente reconhecidas ao justo valor, sendo subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado (quando o valor temporal do dinheiro seja materialmente relevante).

Locações

As locações são classificadas como financeiras sempre que os seus termos transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à propriedade do bem para o locatário. As restantes locações são classificadas como operacionais. A classificação das locações é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Os ativos fixos adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são registados no início da locação pelo menor de entre o justo valor dos ativos e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação. Os pagamentos de locações financeiras são repartidos entre encargos financeiros e redução da responsabilidade, de modo a ser obtida uma taxa de juro constante sobre o saldo pendente da responsabilidade.

Os pagamentos de locações operacionais são reconhecidos como gasto numa base linear durante o período da locação. Os incentivos recebidos são registados como uma responsabilidade, sendo o montante agregado dos mesmos reconhecido como uma redução do gasto com a locação, igualmente numa base linear.

Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e seus equivalentes englobam o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem, conforme detalhado anteriormente na nota 1.2 – Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários.

Reconhecimento de gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime de acréscimo. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas são registadas nas rubricas de Outros ativos ou passivos conforme sejam valores a receber ou a pagar.

Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber. O rédito proveniente da venda de bens é reconhecido quando tiverem sido satisfeitas todas as condições seguintes:

- _ Tiverem sido transferidos para o cliente os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;
- _ A EM não mantiver envolvimento continuado na gestão a um nível usualmente associado à propriedade, nem o controlo efetivo sobre os bens vendidos;
- _ A quantia do rendimento puder ser mensurada com fiabilidade;
- _ For provável que os benefícios económicos ou potencial de serviço associados à transação fluam para a entidade;
- _ Os gastos suportados ou a suportar relativos à transação puderem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito associado a uma prestação de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação à data do balanço quando o desfecho de uma transação possa ser fiavelmente estimado. O desfecho de uma transação pode ser fiavelmente estimado quando todas as condições seguintes forem satisfeitas:

- _ A quantia de rendimento pode ser mensurada com fiabilidade;
- _ É provável que os benefícios económicos ou potencial de serviço associados à transação fluirão para a entidade;
- _ A fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade;
- _ Os custos suportados com a transação e os custos para completar a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito compreende os montantes faturados na venda de produtos ou prestações de serviços



Líquidos de impostos sobre o valor acrescentado, abatimentos e descontos. Quando o influxo de dinheiro ou equivalentes de dinheiro for diferido, o justo valor da retribuição pode ser menor do que a quantia nominal. Esta diferença é reconhecida como rédito de juros.

Rendimento de transações sem contraprestação

A EM reconhece um ativo proveniente de uma transação sem contraprestação quando obtém o controlo de recursos que satisfaçam a definição de um ativo e os critérios de reconhecimento.

Um anúncio de uma intenção de transferir recursos para a EM não é em si mesmo suficiente para identificar esses recursos como controlados. A EM apenas reconhece um ativo quando pode reclamar esses recursos e excluir ou regular o acesso do cedente a esses recursos.

Em algumas situações, a obtenção de controlo do ativo pode também acarretar com ele obrigações. Nestes casos, a EM reconhece também um passivo.

Caso existam restrições sobre ativos transferidos, a EM procede à sua divulgação.

No que concerne a ofertas e doações, incluindo bens em espécie, quando as condições de reconhecimento estão cumpridas, é reconhecido um ativo por contrapartida de capitais próprios. O ativo é mensurado pelo seu justo valor ou, no caso de terrenos e edifícios, pelo seu valor patrimonial bruto.

Transferências e subsídios

Um subsídio (ou uma transferência) só será reconhecido após existir segurança de que:

- _ Serão cumpridas as condições a ele associada; e
- _ O mesmo será recebido.

Um subsídio não é reconhecido até que haja segurança razoável de que a entidade cumprirá as condições a ele associadas, e que o subsídio será recebido.

Subsídios não reembolsáveis

Os subsídios não reembolsáveis relacionados com ativos fixos tangíveis e intangíveis são inicialmente reconhecidos nos capitais próprios e, subseqüentemente:

- _ Os que respeitam a ativos fixos tangíveis depreciáveis e intangíveis amortizáveis devem ser imputados numa base sistemática como rendimentos, de forma que sejam balanceados com os gastos relacionados que se pretende que eles compensem;
- _ Os que respeitem a ativos fixos tangíveis não depreciáveis devem ser mantidos nos capitais próprios, exceto se a respetiva quantia for necessária para compensar qualquer perda por imparidade.

Subsídios reembolsáveis

Os subsídios reembolsáveis são contabilizados como passivos. Trata-se de um passivo financeiro tal como previsto nos instrumentos financeiros.

Um subsídio que inicialmente se tenha considerado não reembolsável e se torne reembolsável será contabilizado como uma revisão de uma estimativa contabilística, isto é, terá efeitos prospetivos.

Benefícios dos empregados

A EM reconhece um passivo quando o empregado prestou o serviço em troca de benefícios a pagar no futuro e um gasto quando a entidade consumir os benefícios económicos decorrentes dos serviços prestados em troca de benefícios dos empregados.

Os benefícios aos empregados dizem exclusivamente respeito a benefícios de curto prazo, os quais incluem essencialmente os salários, contribuições, férias anuais pagas e ausências por doença pagas.

Provisões

São reconhecidas provisões quando:

- _ A EM tem uma obrigação presente, legal ou construtiva como resultado de um acontecimento passado;
- _ É provável que um efluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja necessário para liquidar a obrigação; e,
- _ É possível efetuar uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Numa base anual, as provisões são sujeitas a uma revisão, de acordo com a estimativa das respetivas responsabilidades futuras. A atualização financeira da provisão, com referência ao final de cada período, é reconhecida como um gasto financeiro.

Ativos e Passivos Contingentes

A EM não reconhece contabilisticamente ativos nem passivos contingentes. Os passivos contingentes são divulgados, a menos que seja remota a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos. Os ativos são divulgados, quando for provável um influxo de benefícios económicos.

Os ativos e passivos contingentes são avaliados continuamente para assegurar que os desenvolvimentos estão apropriadamente refletidos nas demonstrações financeiras.

Se se tornar provável que um exfluxo de benefícios económicos futuros seja exigido para um item previamente tratado como um passivo contingente, é reconhecida uma provisão nas

demonstrações financeiras do período em que a alteração da probabilidade ocorra.

Se se tornar virtualmente certo de que ocorrerá um influxo de benefícios económicos, o ativo e o rendimento relacionado são reconhecidos nas demonstrações financeiras do período em que a alteração ocorra.

Acontecimentos após a data de balanço

Os eventos ocorridos após a data do balanço sobre condições que existiam à data do balanço são eventos ajustáveis considerados na preparação das demonstrações financeiras.

Instrumentos Financeiros

A EM reconhece um ativo financeiro, um passivo financeiro ou um instrumento de capital próprio apenas quando se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

A mensuração inicial de um ativo financeiro ou passivo financeiro é efetuada ao justo valor. Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro ou à emissão do passivo financeiro devem ser incluídos no justo valor, no caso dos ativos e passivos financeiros cuja mensuração subsequente não seja o justo valor.

Após o reconhecimento inicial, a EM mensura, em cada data de relato, todos os ativos financeiros pelo justo valor com as alterações de justo valor reconhecidas nas demonstrações de resultados, exceto quanto a:

_ Instrumentos de capital próprio de uma outra entidade que não sejam negociados publicamente e cujo justo valor não possa ser obtido de forma fiável, bem como derivados que estejam ligados a instrumentos financeiros e devam ser liquidados pela entrega de tais instrumentos, os quais devem ser mensurados ao custo menos perdas por imparidade;

_ Contratos para conceder ou contrair empréstimos que não possam ser liquidados em base líquida quando executados, e se espera que reúnam as condições para reconhecimento ao custo ou ao custo amortizado menos perdas por imparidade, e a Entidade designe, no momento do reconhecimento inicial, para serem mensurados ao custo menos perdas por imparidade;

_ Ativos financeiros que a EM designe, no momento do seu reconhecimento inicial, para ser mensurado ao custo amortizado (utilizando o método da taxa de juro efetiva) menos qualquer perda por imparidade;

_ Ativos financeiros não derivados a serem detidos até à maturidade, os quais deverão ser mensurados ao custo amortizado.

Um ativo financeiro pode ser designado para ser mensurado ao custo amortizado se satisfizer todas as seguintes condições:

_ Seja à vista ou tenha uma maturidade definida;



_ Os retornos para o seu detentor sejam (i) de montante fixo, (ii) de taxa de juro fixa durante a vida do instrumento ou de taxa variável que seja um indexante típico de mercado para operações de financiamento (como, por exemplo, a Euribor) ou que inclua um spread sobre esse mesmo indexante;

_ Não contenha nenhuma cláusula contratual que possa resultar para o seu detentor em perda do valor nominal e do juro acumulado (excluindo-se os casos típicos de risco de crédito).

Após o reconhecimento inicial, a EM mensura, em cada data de relato, todos os passivos financeiros pelo custo amortizado, usando o método do juro efetivo, exceto quanto a passivos financeiros classificados como detidos para negociação, os quais devem ser mensurados pelo justo valor com as alterações de justo valor reconhecidas na demonstração dos resultados.

Imparidade

Em cada data de balanço é efetuada uma avaliação da existência de imparidade de todos os ativos financeiros que não sejam mensurados ao justo valor.

Se existir evidência objetiva de imparidade, o montante de perda, a inscrever em resultados, para ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, resulta da diferença entre a quantia escriturada e o valor atual dos fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juro efetiva original do ativo financeiro, podendo ser revertida em período subsequente se deixar de existir prova objetiva de imparidade. O montante de perda, a inscrever em resultados, para ativos financeiros mensurados ao custo resulta da diferença entre a quantia escriturada e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de retorno do mercado corrente para um ativo financeiro semelhante, não podendo ser revertida em períodos subsequentes.

Considera-se que existe prova objetiva de imparidade quando ocorrem os seguintes eventos de perda:

_ Significativa dificuldade financeira do emitente ou devedor;

_ Quebra contratual, tal como não pagamento ou incumprimento no pagamento do juro ou amortização da dívida;

_ O credor, por razões económicas ou legais relacionados com a dificuldade financeira do devedor, oferece ao devedor concessões que o credor de outro modo não consideraria;

_ Torne-se provável que o devedor irá entrar em falência ou fará qualquer reorganização financeira;

_ O desaparecimento de um mercado ativo para o ativo financeiro devido a dificuldades financeiras do devedor;

_ Informação observável indicando que existe uma diminuição na mensuração da estimativa dos fluxos de caixa futuros de um grupo de ativos financeiros desde o seu reconhecimento inicial,



embora a diminuição não possa ser ainda identificada para um dado ativo financeiro individual do grupo, tal como sejam condições económicas nacionais, locais ou setoriais adversas.

Os ativos financeiros que sejam individualmente significativos são avaliados individualmente para efeitos de imparidade. Os restantes são agrupados com base em similares características de risco de crédito.

Instrumentos de capital

Um instrumento é classificado como instrumento de capital próprio quando não exista uma obrigação contratual de a sua liquidação ser efetuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro ativo financeiro, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos.

2.3. Julgamentos (excetuando os que envolvem estimativas) que o órgão de gestão fez no processo de aplicação das políticas contabilísticas e que tiveram maior impacto nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras

Para além das estimativas detalhadas na nota 2.6, não foram identificados julgamentos com impacto significativo nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras.

2.4. Principais pressupostos relativos ao futuro (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

As situações identificadas que são suscetíveis de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano seguinte encontram-se detalhadas na nota 2.3.

Não se identificaram situações que coloquem em causa a continuidade da EM.

2.5. Efeitos da aplicação inicial de uma NCP no período corrente ou em qualquer período anterior

Não se verifica a situação enunciada.

2.6. Principais fontes de incerteza das estimativas (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte).

O SNC-AP requer que sejam efetuadas estimativas e julgamentos no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total do



ativo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efetuados, nomeadamente no que se refere ao efeito dos gastos e rendimentos reais.

As principais estimativas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos são discutidos nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Entidade e a sua divulgação. Uma descrição detalhada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela EM foi apresentada na nota 2.2.

Considerando que, em algumas situações, existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pela EM, os resultados reportados poderiam ser diferentes, caso um tratamento diferente tivesse sido escolhido. A Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da EM e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Recuperabilidade de saldos devedores de clientes e outros devedores

As perdas por imparidade relativas a saldos devedores de clientes e outros devedores são baseadas na avaliação efetuada pela EM quanto à existência de prova objetiva de imparidade e da probabilidade de recuperação dos saldos das contas a receber, antiguidade de saldos, anulação de dívidas e outros fatores. Existem determinadas circunstâncias e factos que podem alterar a estimativa das perdas por imparidade dos saldos das contas a receber face aos pressupostos considerados, incluindo:

_ Alterações da conjuntura económica;

_ Deterioração da situação creditícia dos principais clientes e de incumprimentos significativos.

Este processo de avaliação está sujeito a diversas estimativas e julgamentos. As alterações destas estimativas podem implicar a determinação de diferentes níveis de imparidade e, consequentemente, diferentes impactos nos resultados.

Provisões

A quantia reconhecida como uma provisão é a melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente à data do balanço. De acordo com a NCP 15, realizámos:

_ A avaliação da probabilidade de ocorrência de cada obrigação, que foi graduada em i) maior do que 50%, ii) possível (menor do que 50%, mas não remota) ou iii) remota;

_ Uma estimativa do montante do gasto que pode ser incorrido. Esta estimativa considerou a totalidade dos gastos (incluindo juros e custas ainda não registadas) e as especificidades do processo.



Vida útil estimada e valor residual dos ativos fixos tangíveis

A vida útil estimada e valor residual do equipamento operacional foram determinados pela EM, de acordo com o classificador cadastro e vidas úteis dos ativos tangíveis e intangíveis, constante do ponto 7, do Anexo III, do Decreto Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que, com base na nossa experiência, consideramos uma boa estimativa da vida útil destes ativos.

2.7. Alterações em estimativas contabilísticas com efeito no período corrente ou que se espera que tenham efeito em períodos futuros

Não se verifica a situação enunciada.

2.8. Erros materiais de períodos anteriores

Não se verifica a situação enunciada.

3. Ativos intangíveis

Esta rubrica detalha-se como se segue, sendo de considerar os mapas apresentados nas páginas seguintes:

Ativos Intangíveis – variação das amortizações e perdas por imparidade acumuladas

Rubrica	Início do período				Final do período			
	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada
Ativos Intangíveis								
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural								
Goodwill								
Projetos de desenvolvimento								
Programas de computador e sistemas de informação	125 087	77 818		47 269	125 087	85 202		39 885
Propriedade industrial e intelectual								
Outros								
Ativos intangíveis em curso								
Total	125 087	77 818		47 269	125 087	85 202		39 885

Valores em Euro (€)

Quantia Escriturada e Movimentos

Designação	Quantia escriturada inicial	Variações								Quantia escriturada final
		Adições	Transferências internas à entidade	Revalorizações	Reversões de perdas por imparidade	Perdas por imparidade	Amortizações por período	Diferenças cambiais	Diminuições	
Ativos Intangíveis										
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural										
<i>Goodwill</i>										
Projetos de desenvolvimento										
Programas de computador e sistemas de informação	47 269						-7 384			39 885
Propriedade industrial e intelectual										
Outros										
Ativos intangíveis em curso										
TOTAL	47 269						-7 384			39 885

Valores em Euro (€)

As depreciações de ativos intangíveis estão incluídas na linha dos “Gastos / Reversões de depreciação e de amortização” da Demonstração dos Resultados por naturezas.

Durante o primeiro semestre de 2024 não foram assumidos quaisquer compromissos contratuais para aquisição de ativos intangíveis.

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos intangíveis (programas informáticos) com custo de aquisição de **€ 66.009**.

4. Acordos de concessão de serviços: Concedente

Não se verifica a situação enunciada.

5. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício em análise, a quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas foi a seguinte:

Ativos Fixos Tangíveis – variação das amortizações e perdas por imparidade acumuladas

Rubrica	Início do período			Final do período				
	Quantia bruta	Depreciações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Depreciações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada
Outros ativos fixos tangíveis								
Terrenos e recursos naturais	2 136 535			2 136 535	2 136 535			2 136 535
Edifícios e outras construções	16 017 121	4 464 664		11 552 457	16 017 121	4 624 621		11 392 500
Equipamento básico	64 200	18 274		45 926	64 200	21 486		42 715
Equipamento de transporte	248 288	55 565		192 723	363 784	89 631		274 153
Equipamento administrativo	402 819	377 730		25 089	409 968	382 286		27 682
Equipamentos biológicos								
Outros	20 030	12 180		7 850	20 030	12 180		7 850
Ativos fixos tangíveis em curso	843 207			843 207	1 017 552			1 017 552
Total	19 732 200	4 928 413		14 803 787	20 029 190	5 130 204		14 898 987

Valores em Euro (€)

Quantia Escriturada e Movimentos

Ativos Fixos Tangíveis	Quantia escriturada inicial	Variações no período							Quantia escriturada final	
		Adições	Transferências internas à entidade	Revalorizações	Reversões de perdas por imparidade	Perdas por imparidade	Depreciações do período	Diferenças cambiais		Diminuições
Outros ativos fixos tangíveis										
Terrenos e recursos naturais	2 136 535									2 136 535
Edifícios e outras construções	11 552 457						- 159 957			11 392 500
Equipamento básico	45 926						- 3 212			42 715
Equipamento de transporte	192 723	115 496					- 34 065			274 153
Equipamento administrativo	25 089	7 149					- 4 556			27 682
Equipamentos biológicos										
Outros	7 850									7 850
Ativos fixos tangíveis em curso	843 207	174 345								1 017 552
TOTAL	14 803 787	296 990					- 201 790			14 898 987

Valores em Euro (€)

Desagregação da adição

Ativos Fixos Tangíveis	Adições										Total
	Internas	Compras	Cessão	Transferência ou Troca	Expropriação	Doação, Herança Legado ou Perdido a favor do Estado	Dação em pagamento	Locação Financeira	Fusão, cisão reestruturação	Outras	
Outros ativos fixos tangíveis											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Equipamento básico											
Equipamento de transporte								115 496			115 496
Equipamento administrativo		7 149									7 149
Equipamentos biológicos											
Outros											
Ativos fixos tangíveis em curso		174 345									174 345
Total		181 494						115 496			296 990

Valores em Euro (€)

As depreciações de ativos fixos tangíveis estão incluídas na linha dos “Gastos / Reversões de depreciação e de amortização” da Demonstração dos Resultados por naturezas.

Durante o presente exercício foram assumidos compromissos contratuais para aquisição de ativos fixos tangíveis no valor de **€104 064**.

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos fixos tangíveis com custo de aquisição de **€403 613** relativos a equipamento básico, de transporte e administrativo.

6. Locações

Esta rubrica detalha-se como se segue, no mapa da página seguinte:

Locações Operacionais

BENS LOCADOS	Valor do Contrato	Custo do período	Pagamentos efetuados acumulados				Futuros pagamentos mínimos				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos
			Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
			Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes					
Edifício Tecnologias	3 973 844	389 500	194 750		1 659 794		389 500	1 558 002	366 548	2 314 050	2 314 050
Edifício Tecnologias	3 973 844	389 500	194 750		1 659 794		389 500	1 558 002	366 548	2 314 050	2 314 050
Casa Rua do Souto	43 978	4 094	2 008		18 635		4 016	16 064	5 283	25 363	25 363
Contentores Anta	2 352	255			2 097		255			255	255
Contentores Anta	1 467	1 255	1 255		1 467						
Contentores Anta	5 867	5 867	5 867		5 867						
Viaturas	23 937	8 118	3 990		14 843		9 095			9 095	9 095
Veículo	14 950	801	801		14 950						
Sanitários Químicos Anta	1 378	394	394		1 378						
Terreno Parque	180 000	12 000	6 000		62 000		12 000	48 000	58 000	118 000	118 000
Edifício de Passageiros, IS e terrenos adjacentes	4 461	4 461	2 215		2 215		2 247			2 247	2 247
Total	8 228 078	816 245	412 030		3 443 040		806 613	3 180 068	796 379	4 783 060	4 783 060

Valores em Euro (€)

Locações Financeiras

RUBRICAS	Quantia escriturada líquida (1)	Custo do período	Pagamentos efetuados acumulados				Futuros pagamentos mínimos (2)			
			Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total
			Capital	Juro	Capital	Juro				
AFT - Viaturas	100 113	10 665	8 809	1 855	23 751	2 469	21 331	52 563		73 893
AFT - Viaturas	75 987	8 290	7 425	8 65	29 426	2 945	16 582	27 034		43 616
AFT - Viaturas	37 599	6 214	5 779	435	5 779	435	8 276	23 109		31 385
AFT - Viaturas	55 109	8 093	7 622	471	7 622	471	11 121	35 895		47 016
Total	268 808	25 801	29 635	3 626	66 578	6 320	57 310	138 601		195 910

Valores em Euro (€)

7. Custo dos Empréstimo obtidos

Em 30 de junho de 2024, o detalhe da rubrica de financiamentos obtidos é o seguinte:

Data do contrato	Prazo do contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamento do ano			Encargos vencidos e não pagos	Saldo em 1 de janeiro ano N	Saldo em 31 de dezembro ano N
		Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
05/11/2004	6 anos	4 100 000	4 100 000	5,267%	5,27%	2 941 355	2 831 540	5 772 895	119 474	11 374	130 848		858 148	727 300

* Valores em Euro (€)

8. Propriedades de Investimento

Esta rubrica detalha-se como se segue, no mapa seguinte:

Quantia Escriturada e Movimentos

Propriedades de Investimento	Quantia Escriturada Inicial	Variações			Quantia escriturada final	Rendimento do Período
		Adições	Depreciações do Período	Diminuições		
Terrenos e recursos naturais	468 264				468 264	
Edifícios e outras construções	941 009		-14 954		926 055	124 161
Propriedades de Investimento em curso	85 488	160 292			245 780	
Total	1 494 761	160 292	-14 954		1 640 099	124 161

* Valores em Euro (€)

Desagregação da adição

Propriedades de Investimento	Adições					
	Internas	Compras	Transferência ou Troca	Fusão, cisão reestruturação	Outras	Total
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Outras propriedades de investimento						
Propriedades de Investimento em curso		160 292				160 292
Total		160 292				160 292

* Valores em Euro (€)

As depreciações de propriedades de investimento estão incluídas na linha dos “Gastos/ Reversões de depreciação e de amortização” da Demonstração dos Resultados por natureza.

9. Imparidade de Ativos

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Ativo	Natureza	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Modelo utilizado
				Justo valor
Clientes, contribuintes e utentes	Ativo Gerador de Caixa	343 114	343 114	Corresponde ao valor líquido que se espera vir a receber, tendo sido criadas imparidades em função do risco de crédito avaliado
Total		343 114	343 114	

* Valores em Euro (€)

10. Inventários

Não se verifica a situação enunciada.

11. Agricultura

Não se verifica a situação enunciada.

12. Contratos de construção

No âmbito do contrato de mandato efetuado entre o Município da Maia e a EM para a execução do protocolo estabelecido entre o Município da Maia e o IHRU com o propósito de dar a devida prossecução da Estratégia Local de Habitação (ELH), a EM efetuou e continuará a efetuar a gestão e celebração de contratos de construção.

O método de mensuração dos mesmos é o do custo e o rédito é igual ao custo resultante dos termos do contrato de mandato.

A EM está encarregue de toda a contratação e, por esse facto, agrupa os contratos (avaliação, pesquisas geológicas e outras, projeto, fiscalização, execução) por empreendimento.

Mapa de faturação do período por empreendimento (valores em Euro / €):

Empreendimento / Imóvel	Faturado	Recebido
58 Fogos - Rua Central do Sobreiro	1 252 262	1 252 262
Ardegães	67 781	67 781
Anta	25 057	25 057
Rua Bairro Oliveira Braga / Outeiro	9 164	9 164
Rua Eusébio da Silva Ferreira	13 205	13 205
Rua Nova da Ribela	50 333	50 333
Rua Alvarim Vieira	52 615	52 615
Monte das Cruzes	15 619	15 619
Rua da Guiné	400	400
16 Fogos – Sobreiro, Blocos 41 e 42	117 834	117 834
Rua de Timor, Sangemil	8 913	8 913
Rua do Regado, Sangemil	10 095	10 095
Quinta do Mosteiro – Lote 13	23 694	23 694
Rua Prof. Oliveira Andrade	35 587	35 587
Terreno Moreira (comunidade Lagielas)	27 155	27 155
Rua de Lagielas	36 221	36 221
Rua Joaquim Carvalho da Costa	5 475	5 475
Travessa do Pisão	17 517	17 517
Rua de Alvura	37 203	37 203
Rua da Prosela	15 192	15 192
Rua D. Afonso Henriques	7 105	7 105

* Valores em Euro (€)

13. Rendimentos de transações com contraprestação

Esta rubrica detalha-se como se segue (valores em Euro / €):

Tipo de transação com contraprestação	Rendimento do período reconhecido
Prestação de serviços	5 074 634
Venda de bens	969
Outros	213 280
Total	5 288 883

Quanto às prestações de serviços, importa considerar:

_ O rédito das rendas é reconhecido de acordo com a renda efetiva. Todas as rendas estão definidas por contrato com os arrendatários e com contrato-programa com o Município da Maia, sendo reconhecidas e especializadas no ano em que ocorrem. As quantias incobráveis ou as quantias com respeito às quais a recuperação tenha cessado de ser provável são reconhecidas como gasto – m€ 2 019;

_ O rédito das prestações de serviços ocorre fundamentalmente no TECMAIA Parque, sendo reconhecido com base nos contratos de prestação de serviços e especializados no ano em que ocorrem. As quantias incobráveis ou as quantias com respeito às quais a recuperação tenha cessado de ser provável são reconhecidas como gasto – m€ 1 205;

_ 1.º Direito, no âmbito do respetivo Contrato de Mandato – m€ 1 823;

_ Outros rendimentos de arrendamentos e/ou cedências comerciais – m€ 21;

_ Sede da empresa – m€ 7

14. Rendimentos de transações sem contraprestação

Esta rubrica detalha-se como se segue (valores em Euro, €):

Tipo de rendimento	Rendimento do período reconhecido		Quantias por receber		Adiantamentos recebidos
	Resultados	Património líquido	Início do período	Final do período	
Transferências com condição	38 918				
Subsídios com condição	154 001				
Total	192 919				

* Valores em Euro (€)

As transferências com condição incluem contratos-programa com o município de reparações estruturais: grande reabilitação, transferências no âmbito de operações financiadas pelo PRR-AMP (Comunidades desfavorecidas) e operação / projeto EHHUR (Horizon Europe).

Adicionalmente, nos subsídios, encontra-se o valor do contrato-programa que atribuiu à EM um subsídio à exploração no valor de **€154.001**, visando apoiar a EM no desenvolvimento da sua atividade de gestão do parque de habitação social em todas as suas vertentes de exploração, conservação e manutenção.

15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos			Quantia escriturada final
		Reforços	Outros aumentos	Total aumentos	
Processos judiciais em curso	9 860				9 860
Total	9 860				9 860

* Valores em Euro (€)

Encontram-se em fase de processo de impugnação judicial liquidações adicionais das finanças relativamente a IRC dos anos de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008. Os montantes em questão atingem o valor de € 527.969,23.

Destes, já foram liquidados € 176.209,87, que constam nas contas da empresa como IRC a recuperar e que se encontram abrangidos nos processos impugnados.

Para garantia destes processos e de processos já extintos entretanto, que versavam sobre o IVA devido relativo à atividade de gestão patrimonial e financeira dos bairros municipais, exercida por entidades empresariais locais, correspondente aos períodos de 2002 a 2008, (ver ofício n.º 30126 de 15-04-2011 do Diretor-Geral dos Impostos), foram constituídas garantias no valor de € 3.218.071,91 e foram dados de garantia os seguintes bens patrimoniais: Artigo 1807, frações A G; Artigo 1835, frações A a H; Artigo 2965, frações A a H; Artigo 1833, frações A a H.

O facto de o Tribunal Administrativo e Fiscal (TAF) ter considerado existir cabimento na impugnação ao aceitar e distribuir os processos, assim como o conhecimento de decisões no sentido de prover as impugnações em situações semelhantes já transitadas em julgado, e ainda a integral confiança na qualidade dos causídicos que a defendem e das peças jurídicas apresentadas, levam a que a Espaço Municipal esteja juridicamente convicta de que não decorrerão quaisquer prejuízos na conclusão destes processos, perspetivando a integral reposição das quantias já liquidadas, assim como a extinção de todas as liquidações impugnadas, pelo que não se prevê qualquer contingência associada.

16. Efeitos de alterações em taxas de câmbio

Não se verifica a situação enunciada.

17. Acontecimentos após a data de relato

As demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 8 de agosto de 2024.

Em julho de 2024, a EM contraiu junto do Banco BPI um financiamento sob a forma de conta corrente no valor de € 500 000,00 (quinhentos mil euros), a terminar em 31 de dezembro de 2024.

Não existiram outros acontecimentos após a data do balanço que necessitem de ser divulgados ou que devam estar registados nas demonstrações financeiras.

18. Instrumentos financeiros

18.2. Ativos e Passivos Financeiros

18.2.1. Ativos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos	Diminuições		Quantia escriturada final
		Outros	Perdas por imparidade	Outras	
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado					
Participações financeiras - custo					
Outros ativos financeiros					
Acionistas/Sócios/Associados					
Clientes, contribuintes, utentes	950 112	5 985 846	53 188	5 807 791	1 074 979
Estado e outros entes públicos	246 412	85 675		21 326	310 762
Outras Contas a Receber	614 975	481 899		232 405	864 469
Diferimentos	25 757	68 320		25 757	68 320
Caixa e Depósitos à Ordem	2 260 454	6 541 404		7 500 111	1 301 747
Total	4 097 710	13 163 144	53 188	13 587 390	3 620 277

* Valores em Euro (€)

18.2.2. Passivos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos - Outros	Diminuições - Outros	Quantia escriturada final
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Outros ativos financeiros				
Fornecedores	117 144	7 932 146	7 769 465	279 825
Estado e outros entes públicos	170 753	11 652	119 778	62 627
Financiamentos Obtidos	352 243		51 828	300 415
Outras contas a pagar	1 317 372	1 237 988	1 695 160	860 200
Diferimentos	622 463	39 600		662 063
Total	2 579 975	9 221 386	9 636 231	2 165 130

* Valores em Euro (€)

18.2.3. Estado e outros entes públicos

Estado e outros entes públicos	Saldo devedor 30-06-2024	Saldo credor 30-06-2024	Saldo devedor 31-12-2023	Saldo credor 31-12-2023
Imposto sobre o rendimento	170 435		225 086	13 347
Retenção de Impostos		18 928		13 326
Imposto sobre o Valor Acrescentado	140 327		21 326	119 778
Contribuições para sistemas de proteção social		43 699		24 302
ADSE				
Outras tributações				
Total	310 762	62 627	246 412	170 753

* Valores em Euro (€)

18.2.4. Outras contas a receber

Outras contas a receber	2024/06/30	2023/12/31
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros		
Outros devedores		
Adiantamentos a fornecedores		
Pessoal		
Banco BPI + Totta	548 549	588 887
Outros	315 920	26 088
Total	864 469	614 975

* Valores em Euro (€)

18.2.5. Outras contas a pagar

Outras contas a pagar	2024/06/30	2023/12/31
Passivo não corrente:		
Solicitadores/Agentes Execução	778	10
Outros	1 134 940	1 147 129
Passivo Corrente:		
Pessoal	1 982	1 982
Fornecedores de investimentos		
Credores por acréscimos de gastos		
Previsão para férias e subsídio de férias	237 048	189 023
Outros	256 874	820 568
Cauções	11 887	11 887
Outros Credores	352 409	293 912
Total	1 995 918	2 464 511

* Valores em Euro (€)

A rubrica Outros no Passivo não corrente diz respeito essencialmente a imposto a pagar associado aos rendimentos relativos a subsídios ao investimento que serão reconhecidos em anos futuros.

A rubrica Outros nos Credores por acréscimo de gastos diz respeito a especialização de gastos que dizem respeito ao período, mas que ainda não foram faturados pelos fornecedores.

18.19. Riscos relativos a ativos financeiros mensurados ao custo amortizado menos imparidade

O risco de crédito pode ser analisado no mapa que se segue:

Rubricas	Quantia escriturada bruta	Imparidade	Valor deduzido da imparidade
Cientes, contribuintes e utentes	1 439 074	343 114	1 095 960
Cientes	1 439 074	343 114	1 095 960

* Valores em Euro (€)

Os valores ajustados das imparidades correspondem a um critério definido em conjunto entre a Administração que, de forma cautelosa, prevê o risco de incumprimento, baseado não só nos pareceres dos responsáveis dos serviços sociais que acompanham os incumprimentos, como igualmente dos responsáveis pelos processamentos de serviços e cedências de espaços, que, depois de coligidos, são completados com informação da contabilidade e estatísticas de tesouraria.

Em consonância com o ambiente macroeconómico, foram reduzidos os prazos de incumprimento sucessivo, de modo a precaver o impacto sobre a atividade do incumprimento crónico, sendo certo que, mesmo quando a reversão ocorre, esta raramente é de imediato e normalmente prolonga-se por vários períodos fiscais.

O ajustamento ora feito tem, no entanto, um impacto fiscal, ou seja, a redução dos prazos faz com que as imparidades não sejam balizadas pelos limites fiscais de reconhecimento. Este ano o referido ajustamento tem um impacto fiscal de € 11 156.

Os riscos de taxa de juro e de taxa de câmbio não são significativos, dado que não existem ativos financeiros remunerados ou registados em moeda estrangeira.

19. Benefícios dos empregados

No que respeita a benefícios dos empregados da EM, é relevante referir o seguro de saúde universal no montante total de € 31 577.

20. Divulgações de partes relacionadas

Verificar mapa da página seguinte, referente a transações e saldos com entidades relacionadas:

Divulgações de partes relacionadas

Tipo de fluxos	Espaço Municipal / CMM									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
Transferências										
Subsídios							313 005		38 005	
Empréstimos										
Relações comerciais		192		192			29 946		24 955	
Participações do capital em numerário										
Participações do capital em espécie										
Outros										
Total		192		192			342 951		62 960	

Valores em Euro (€)

Nota: Relativamente a cada entidade abrangida pelo perímetro de consolidação, deve ser elaborado um mapa que espelhe as relações financeiras estabelecidas com cada uma das restantes entidades abrangidas pelo mesmo perímetro, como por exemplo município/serviços municipalizados, município/entidade empresarial, serviços municipalizados/entidade empresarial, entidade empresarial/entidade, empresarial e vice-versa. Neste quadro devem ser identificadas as entidades a que se referem as operações descritas.

Divulgações de partes relacionadas – continuação

Tipo de fluxos	EM/SMAS									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
Transferências – TRSU faturadas e Pagas, por transferir										
Transferências – TRSU faturadas aos munícipes, por Pagar										
Subsídios										
Empréstimos										
Relações comerciais		10 564		10 564						
Participações do capital em numerário										
Participações do capital em espécie										
Outros										
Total		10 564		10 564						

Valores em Euro (€)

Divulgação de controlo

A Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., é detida a 100% pelo Município da Maia, que participa num conjunto de outras entidades municipais.

Pessoas chave da gestão

Designação dos membros	Funções	Natureza da remuneração atribuída	Valor atribuído 1.º Semestre 2024
Conselho de Administração			
Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida	Presidente	Despesas de Representação	7 572
Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos	Administradora e Primeira Vogal	(s/ remuneração)	-
Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador Executivo e Segundo Vogal	Remuneração Despesas de Representação	21 796 3 933
Total:			33 301

* Valores em Euro (€)

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida – breve nota curricular:

- _ Presidente da Associação Empresarial da Maia no mandato de 2018-2022
- _ Diretor da Associação Portuguesa de Habitação Municipal

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos – breve nota curricular:

- _ Psicóloga, nasceu no Castelo da Maia e reside na Cidade da Maia
- _ Vice-presidente da Câmara Municipal da Maia e vereadora com os Pelouros da Educação e Ciência e da Saúde
- _ Presidente do Conselho Diretivo da Fundação do Conservatório de Música da Maia
- _ Deputada à Assembleia da República nas 12.ª. e 13.ª. legislaturas, integrando diversas Comissões Parlamentares bem como a Mesa da Assembleia da República
- _ Presidente do Conselho Consultivo do Centro Hospitalar Universitário São João, atualmente

Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes – breve nota curricular:

- _ Administrador Executivo da Espaço Municipal desde dezembro de 2021
- _ Membro efetivo da Ordem dos Arquitetos, sob o n.º de inscrição 12023
- _ Coordenador da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) da Espaço Municipal
- _ Responsável Técnico do Grupo MRA em Portugal, de 2008 a 2010;
- _ Pós-graduação em Projeto e Planeamento do Ambiente Urbano (Faculdade de Arquitetura, FAUP, e Faculdade de Engenharia, FEUP, da Universidade do Porto), obtendo em 2010 o grau de Mestre pela FAUP com a dissertação “Novos Processos de Polarização em Contexto Metropolitano – o Caso da Maia”, classificada com menção “Excelente”
- _ Licenciatura em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), tendo recebido diversos prémios académicos (Ricardo G. Spratley, Fundação Eng. António de Almeida e Pedro Branco) e bolsas de mérito do Ministério da Educação
- _ Menção Honrosa no Prémio Nuno Teotónio Pereira 2022, promovido pelo IHRU – Projeto de Reabilitação de 11 Blocos (Eficiência Energética), Bairro do Sobreiro, Maia
- _ Arquiteto no gabinete GIPP – Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, Lda., sob orientação do Eng.º Urbanista José António Lameiras
- _ Colaborador estagiário do gabinete do arq. Eduardo Souto de Moura
- _ Assistente no curso de Design Industrial da Universidade Lusíada Porto (3 anos)
- _ Monitor na Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (2 anos)

21. Relato por segmentos

Apesar de a EM possuir informação sobre os encargos com as funções exercidas e os custos das tarifas e preços dos bens e serviços, conforme referido na Nota 1.2, em virtude de o sistema de informação não está ainda parametrizado por forma a que seja preparada e divulgada a informação requerida de acordo com o estabelecido na *NCP 25 – Relato por Segmentos*, a EM optou por utilizar a prerrogativa constante da IPSAS 33, prevendo que a situação seja ultrapassada no próximo exercício.

No entanto, quer no Relatório de Gestão, quer nas remanescentes notas do Anexo às Demonstrações Financeiras, foi divulgada a informação de gestão considerada como relevante e adequada para a compreensão da atividade da Entidade.

22. Interesses em outras entidades

Não se verifica a situação enunciada.

23. Outras divulgações

Para a Espaço Municipal, o primeiro semestre de 2024 consolidou a adaptação à mudança e modernização. A empresa apresentou-se para o próximo triénio com uma visão ampla e um conjunto de objetivos ambiciosos, que se plasmaram no plano de atividades plurianual quinquenal e nas suas revisões.

A execução do Programa 1.º Direito, assim como um conjunto de novas atribuições decorrentes da transferência de competências para os municípios e, conseqüentemente, para esta empresa municipal, exigiu que se completasse um conjunto de intervenções estruturais em termos de manutenção e preparação para esta nova realidade.

Durante o primeiro semestre de 2024, procederam-se às necessárias adaptações nos planos de contas para acomodar e segregar as novas atividades nas três dimensões de registo – orçamental, patrimonial e analítica – permitindo, além de um registo e relato mais adequados, dar resposta às obrigações de reporte contraídas, nomeadamente, no contrato de mandato com o Município.

Também as equipas se ajustaram e adaptaram a esta nova realidade, com a segregação de funções críticas e novos modelos de interoperabilidade, que permitem menor desperdício de recursos humanos e agilização de processos.

As metodologias ágeis têm sido uma constante na Espaço Municipal, onde a admissão de recursos humanos com diferentes experiências e com percurso em empresas congéneres permitiu a introdução de novas visões, permitindo otimizar processos, procedimentos, fluxos e, em geral, melhorar a eficiência e eficácia globais.

Adicionalmente, a Espaço Municipal alterou vários dos procedimentos até ao momento aplicáveis ao nível de controlo interno e validação, que permitem um maior rigor na informação a prestar à Administração, assim como um apoio mais adequado a toda a equipa operacional.

Foi terminada a integral operacionalização da gestão do património no ERP Medidata, com as óbvias mais-valias em termos operacionais e de fiabilidade no cálculo e registo do património, assim como no processamento de depreciações e gestão do património e aquisições em geral.

De destacar a posição da Administração que, não só impulsionou, como apoiou, e, muitas vezes, tomou a iniciativa de promover medidas de melhoria contínua, iteração e disrupção, que permitiram agilizar e implementar as mais recentes e provadas práticas da modernização administrativa.

Na atividade comercial e, em particular, no TECMAIA Parque, é de destacar a autonomização do fornecimento dos serviços condominiais, nomeadamente água e eletricidade, cujos trabalhos se iniciaram no ano de 2023 e vão permitir uma mais adequada gestão dos interesses do parque, evitando o desperdício de recursos e permitindo uma gestão mais fina dos encargos gerais deste complexo. Em

relação ao abastecimento de água, foram concluídas as intervenções necessárias, estando as empresas clientes em processo de requisição de contadores junto dos SMAS da Maia. No que diz respeito à autonomização do abastecimento de energia elétrica, os projetos de execução estão em revisão, pelo que se prevê que a individualização do abastecimento possa ser concluída no primeiro trimestre de 2025. Adicionalmente, a entrada em funcionamento de lugares adicionais do Ecoparque TECMAIA, além do benefício funcional, vai proporcionar receitas adicionais.

Espera-se também que a renovação do auditório, assim como outras manutenções efetuadas no Parque, venham a gerar rendimentos futuros.

A manutenção de vários equipamentos em exploração, nomeadamente no Parque Central e no Parque de Avioso, seja a encargos próprios seja em mandato, contribuem igualmente para a geração de proveitos futuros, mais não seja através da atualização de infraestruturas que são emblemáticas no tecido urbano do município e contribuem para o seu espírito sustentável e integrado.

Recorda-se que a Espaço Municipal se encontra vinculada ao Código dos Contratos Públicos e outra legislação, o que dificulta e agrava a complexidade de acompanhamento de muitos destes ajustamentos de mercado e variações de preços com níveis significativos de incerteza. Entre o momento da aprovação do orçamento e o momento da contratação, a empresa não dispõe de mecanismos ágeis de ajustamento dos valores; para além disso, após a contratação, não podemos deixar de considerar as vulnerabilidades inerentes aos ajustamentos previstos legalmente, que não dispensam o respetivo enquadramento orçamental.

O atrás descrito assume particular importância quando a Espaço Municipal progride na execução do programa 1.º Direito, tanto no âmbito das operações de promoção própria, como daquelas que se reportam ao Contrato de Mandato do Município da Maia. Assim, acresce à rigidez do orçamento da Espaço Municipal a esperada rigidez do orçamento e da execução do mesmo por parte do Município, compreensível pela necessidade de garantir a regularidade financeira dos processos, bem como o rigor e transparência, condições que se traduzem em dificuldades acrescidas de execução em períodos em que a escassez de meios e a pressão inflacionista se fazem sentir.

III. RELATO ORÇAMENTAL

A contabilidade orçamental é regulada pela NCP 26 – Contabilidade e Relato Orçamental, do SNC-AP. Esta Norma estabelece os conceitos, as regras e os modelos de demonstrações orçamentais, segue a estrutura adotada nas normas internacionais que estabelece nos primeiros pontos o objetivo, âmbito e definições de normas.

As demonstrações orçamentais são, assim, uma representação estruturada da execução e desempenho orçamental de uma entidade, tendo como objetivo proporcionar informação, nomeadamente:

- a) Orçamento inicial: dotações da despesa e previsões de receita;
- b) Alterações orçamentais;
- c) Execução das despesas e receitas orçamentadas: cabimentos, compromissos, obrigações, despesas pagas, receitas liquidadas e receitas cobradas;
- d) Pagamentos e recebimentos: grau de execução orçamental;
- e) Desempenho orçamental: as notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida na NCP 26. As notas cuja numeração é omissa neste anexo não são aplicáveis a este organismo ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações orçamentais anexas.

Responsabilidade pelas demonstrações orçamentais

Responsabilidade pelas Demonstrações Orçamentais	Nome	Cargo / Órgão
Elaboração	Dr. Fernando Nelson Ferreira Pinto Coimbra Pereira	Contabilista Certificado
Apresentação	Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador Executivo e segundo vogal do Conselho de Administração
Aprovação	Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida	Presidente do Conselho de Administração
	Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos	Administradora e primeira vogal do Conselho de Administração
	Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador Executivo e segundo vogal do Conselho de Administração

Componentes das demonstrações orçamentais
1. Demonstrações previsionais
a) Orçamento e plano orçamental plurianual

Identificação da Classificação		Orçamento 2024	Plano orçamental plurianual			
Rubrica	Designação	Período	2025	2026	2027	2028
	Receita corrente	53 767 167	50 633 220	12 090 791	5 976 595	5 721 160
R5	Transferências e subsídios correntes	1 092 709	417 211	184 994	38 817	- 113 540
R51	Transferências correntes	1 092 709	417 211	184 994	38 817	- 113 540
R513	Outras	1 092 709	417 211	184 994	38 817	- 113 540
R6	Venda de bens e serviços	52 674 458	50 216 009	11 905 797	5 937 778	5 834 701
R9	Transferências e subsídios de capital	2 549 515	1 962 031	1 029 053	927 787	879 034
R91	Transferências de capital	2 549 515	1 962 031	1 029 053	927 787	879 034
R911	Administrações Públicas	2 350 950	1 894 800	1 025 125	926 253	877 433
R9115	Administração Local	2 350 950	1 894 800	1 025 125	926 253	877 433
R912	Exterior - UE	198 565	67 231	3 928	1 534	1 601
	Receita efetiva [1]	56 316 682	52 595 252	13 119 844	6 904 382	6 600 195
	TOTAL RECEITA	56 316 682	52 595 252	13 119 844	6 904 382	6 600 195
	Despesa corrente	15 659 964	12 153 430	7 015 316	6 579 640	6 449 805
D1	Despesas com o pessoal	1 590 597	1 670 127	1 674 127	1 711 880	1 754 677
D11	Remunerações Certas e Permanentes	1 224 548	1 285 775	1 285 775	1 317 920	1 350 868
D12	Abonos Variáveis ou Eventuais	23 922	25 118	29 118	25 746	26 390
D13	Segurança social	342 127	359 234	359 234	368 214	377 420
D2	Aquisição de bens e serviços	12 185 520	8 652 783	3 807 496	3 672 211	3 799 200
D3	Juros e outros encargos	298 364	403 466	343 345	296 815	288 750
D5	Outras despesas correntes	1 585 483	1 427 055	1 190 348	898 733	607 177
D6	Aquisição de bens de capital	1 117 408	816 828	103 329	55 512	8 623
D10	Despesa com passivos financeiros	320 000	292 785	293 530	294 293	210 864
	TOTAL DESPESA	17 097 372	13 263 044	7 412 175	6 929 445	6 669 291
	SALDO TOTAL	39 219 309	39 332 208	5 707 670	- 25 063	- 69 097
	SALDO GLOBAL	39 539 309	39 624 993	6 001 199	269 230	141 767

Valores em Euro (€)

b) Plano plurianual de investimentos

OBJETIVO	IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO				DESIGNAÇÃO DO PROJETO	Forma de realização	GRUPO DE FONTES DE FINANCIAMENTO				DATAS		Fase de Execução	PAGAMENTOS							TOTAL PREVISTO			
	Código	Ano	Tipo	N.º			R G	R P	U E	EMPR	Início	Fim		REALIZADO EM PERÍODOS ANT.	ESTIM. REALIZ. PERÍODO 2023	2024 - (Financ. - Definido)	2024 - (Financ. - N/ Def.)	2024 - (TOTAL)	Períodos Seguintes					
																			2025	2026		2027	2028	Outros
[1]	[2]				[3]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	[21]=[13]+...[20]		
2.					Funções sociais		79 542							15 150	79 542		79 542					174 234		
2.4.					Habitação e serviços coletivos		79 542							15 150	79 542		79 542					174 234		
2.4.2.					Ordenamento do território		79 542							15 150	79 542		79 542					174 234		
2.4.2.2.					Reabilitação urbana e rural		79 542							15 150	79 542		79 542					174 234		
2.4.2.2.	01	2023	I	1	Reabilitação do Bloco 38 e 29	E	79 542			2023.01.01	2023.12.31	9		7 260	79 542		79 542					166 344		
2.4.2.2.	02	2023	I	3	Construção Habitações					2023.01.02	2023.12.31	9		7 890								7 890		
TOTAL								79 542							15 150	79 542		79 542	79 542				174 234	

Valores em Euro (€)



2. Demonstrações de relato

a) Demonstração do desempenho orçamental

RUBRICA	RECEBIMENTOS / PAGAMENTOS	FONTES DE FINANCIAMENTO (n)					2023
		R P	U E	EMPR	F. ALHEIOS	TOTAL	
RA01	Saldo de gerência anterior	1 346 206	105 677	800 000	8 571	2 260 454	588 855
RI01	Operações orçamentais [1]	1 346 206	105 677	800 000		2 251 883	588 855
RI03	Operações de tesouraria [A]				8 571	8 571	
RA02	Receita corrente	5 348 703				5 348 703	3 465 076
R3	Taxas, multas e outras penalidades	14 037				14 037	9 463
R4	Rendimentos de propriedade						
R5	Transferências e subsídios correntes	38 918				38 918	287 018
R5.1	Transferências correntes	38 918				38 918	287 018
R5.1.1	Administrações Públicas	38 918				38 918	287 018
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	14 440				14 440	
R5.1.1.5	Administração Local	24 478				24 478	287 018
R6	Venda de bens e serviços	5 272 711				5 272 711	3 135 339
R7	Outras receitas correntes	23 036				23 036	33 257
RA03	Receita de capital						1 308 400
R8	Venda de bens de investimento						8 400
R9	Transferências e subsídios de capital						1 300 000
R9.1	Transferências de capital						1 300 000
R9.1.1	Administrações Públicas						1 300 000
R9.1.1.5	Administração Local						1 300 000
R9.1.2	Exterior - U E						
R9.1.3	Outras						
R9.2	Subsídios de capital						
RI0	Outras receitas de capital						
RA04	Receita efetiva [2]	5 348 703				5 348 703	4 773 476
RI1	Reposições não abatidas aos pagamentos						
RA05	Receita não efetiva [3]						
RI2	Receita com ativos financeiros						
RI3	Receita com passivos financeiros						
RA06	Soma [4]=[1]+[2]+[3]	6 694 909	105 677	800 000		7 600 585	5 362 332
ROT1	Operações de tesouraria [B]				10 242	10 242	441
DA01	Despesa corrente	5 807 158				5 807 158	3 826 230
D1	Despesas com o pessoal	746 591				746 591	603 593
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	547 636				547 636	448 825
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	7 348				7 348	4 708
D1.3	Segurança social	191 607				191 607	150 060
D2	Aquisição de bens e serviços	4 040 960				4 040 960	2 264 849
D3	Juros e outros encargos	133 787				133 787	143 069
D5	Outras despesas correntes	885 819				885 819	814 719
DA02	Despesa de capital	360 796				360 796	182 399
D6	Aquisição de bens de capital	360 796				360 796	182 399
DA03	Despesa efetiva [5]	6 167 954				6 167 954	4 008 629
DA04	Despesa não efetiva [6]	149 698				149 698	144 257
D9	Despesa com ativos financeiros						
D10	Despesa com passivos financeiros	149 698				149 698	144 257
DA05	Soma [7]=[5]+[6]	6 317 652				6 317 652	4 152 886
DOT1	Operações de tesouraria [C]						
DA06	Saldo para a gerência seguinte	377 257	105 677	800 000	18 813	1 301 747	1 209 887
DA07	Operações orçamentais [8] = [4]-[7]	377 257	105 677	800 000		1 282 934	1 209 446
DA08	Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]				18 813	18 813	441
DA09	Saldo global [2] - [5]	819 251				819 251	764 848
DA10	Despesa primária	6 034 167				6 034 167	3 865 559
DA11	Saldo corrente	458 455				458 455	361 154
DA12	Saldo de capital	360 796				360 796	1 126 001
DA13	Saldo primário	685 464				685 464	907 917
DA14	Receita total [1] + [2] + [3]	6 694 909	105 677	800 000		7 600 585	5 362 332
DA15	Despesa total [5] + [6]	6 317 652				6 317 652	4 152 886

Valores em Euro (€)



b) Demonstração de execução orçamental da Receita

Rubrica	Designação	Previsões Corrigidas	Previsões por Liquidar	Receitas por cobrar de períodos anteriores	Receitas liquidadas	Liquidações anuladas	Receitas cobradas brutas	Reembolsos e Restituições		Receitas Cobradas Líquidas			Recebimentos Diferidos	Receita por cobrar no final do período	Liquidações de Períodos Futuros		
								Emitidos	Pagos	Períodos anteriores	Período corrente	Total			(n+1)	(n+2)	Períodos seguintes
	RECEITA CORRENTE	60 053 423	52 751 391	1 486 687	5 889 920	74 575	5 355 905	35 505	7 203	611 697	4 737 006	5 348 703		1 953 329	- 727	- 242	
	RECEITA CAPITAL	2 049 515	1 738 285	311 230										311 230			
	RECEITA OUTRAS	2 276 685			2 276 685		2 276 685				2 276 685	2 276 685					
16	Saldo da gerência anterior	2 276 685			2 276 685		2 276 685				2 276 685	2 276 685					
	TOTAL	64 379 623	54 489 676	1 797 917	8 166 605	74 575	7 632 591	35 505	7 203	611 697	7 013 692	7 625 388		2 264 559	-727	-242	

Valores em Euro (€)

c) Demonstração de execução orçamental da Despesa

Designação	Despesas por pagar de períodos anteriores	Dotações Corrigidas	Dotações disponíveis	Cabimentos	Compromissos	Obrigações	Despesas pagas brutas	Despesas pagas líquidas de reposições			Compromissos a transitar	Obrigações por pagar	Compromissos assumidos para períodos futuros		
								Períodos anteriores	Período corrente	Total			(n+1)	(n+2)	Períodos seguintes
								[1]	[2]	[5]					
DESPESA CORRENTE	199 362	62 872 632	45 474 951	17 397 681	13 486 725	6 185 415	5 807 158	192 607	5 614 552	5 807 158	7 301 310	378 256	636 615	102 005	
DESPESA CAPITAL	26 996	1 506 990	721 140	785 851	782 530	623 983	510 493	16 706	493 787	510 493	158 547	113 489			
	226 357	64 379 623	46 196 091	18 183 532	14 269 254	6 809 397	6 317 652	209 312	6 108 339	6 317 652	7 459 857	491 746	636 615	102 005	

Valores em Euro (€)

d) Demonstração da execução do plano plurianual de investimento

OBJETIVO	IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO				DESIGNAÇÃO DO PROJETO	RUBRICA	FRM DE REAL.	GRUPO DE FONTES DE FINANCIAMENTO				DATAS		FASE DE EXEC.	PAGAMENTOS					TOTAL PREVISTO	
	Código	Ano	Tipo	N.º				R G	R P	U E	EMPR	Início	Fim		REALIZADO EM PERÍODOS ANT.	ESTIM. REALIZ. PERÍODO 2023	2024 - (Financ. - Definido)	2024 - (Financ. - N./ Def.)	2024 - (TOTAL)		Períodos Seguintes
																					2025
[1]	[2]				[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]		[16]	[21]=[13]+...[20]	
2.					Funções sociais				79 542							15 150	79 542		79 542	79 542	174 234
2.4.					Habitação e serviços coletivos				79 542							15 150	79 542		79 542	79 542	174 234
2.4.2.					Ordenamento do território				79 542							15 150	79 542		79 542	79 542	174 234
2.4.2.2.					Reabilitação urbana e rural				79 542							15 150	79 542		79 542	79 542	174 234
2.4.2.2.	01	2023	I	1	Reabilitação do Bloco 38 e 29	01/07010203	E		79 542		2023.01.01	2023.12.31	9			7 260	79 542		79 542	79 542	166 344
2.4.2.2.	02	2023	I	3	Construção Habitações						2023.01.02	2023.12.31	9			7 890					7 890
TOTAL									79 542							15 150	79 542		79 542	79 542	174 234

Valores em Euro (€)

e) Anexo às demonstrações orçamentais
Alterações orçamentais da receita

Identificação da Classificação		Tipo	Previsões iniciais	Alterações Orçamentais			Previsões corrigidas
Rubricas	Designação			Inscrições / reforços	Diminuições / anulações	Créditos especiais	
[1]		[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7] = [3]+...+[7]
R5			1 092 709				1 092 709
R51			1 092 709				1 092 709
R513			1 092 709				1 092 709
	06		1 092 709				1 092 709
R6		M	52 674 458	9 264 904	2 978 648		58 960 713
	07		52 674 458	9 264 904	2 978 648		58 960 713
R9		M	2 549 515		500 000		2 049 515
R91		M	2 549 515		500 000		2 049 515
R911		M	2 350 950		500 000		1 850 950
R9115		M	2 350 950		500 000		1 850 950
	10		2 350 950		500 000		1 850 950
R912			198 565				198 565
	10		198 565				198 565
R14		M		2 276 685			2 276 685
	16			2 276 685			2 276 685
TOTAL DE RECEITAS CORRENTES			53 767 167	9 264 904	2 978 648		60 053 423
TOTAL DE RECEITAS DE CAPITAL			2 549 515		500 000		2 049 515
TOTAL DE RECEITAS EFETIVAS			56 316 682	9 264 904	3 478 648		62 102 937
TOTAL DE RECEITAS NÃO EFETIVAS				2 276 685			2 276 685
TOTAL			56 316 682	11 541 589	3 478 648		64 379 623

Valores em Euro (€)

Alterações orçamentais da despesa

Identificação da Classificação			Tipo	Dotações iniciais	Alterações Orçamentais		Dotações corrigidas
Rubricas		Designação			Inscrições / reforços	Diminuições / anulações	
[1]			[2]	[3]	[4]	[5]	[7] = [3]+...+[7]
D1		Despesas com o pessoal	P/M	1 590 597	176 329	91 744	1 675 182
D11		Remunerações Certas e Permanentes	P/M	1 224 548	58 509	84 151	1 198 906
	01	ESPAÇO MUNICIPAL	P/M	1 224 548	58 509	84 151	1 198 906
	01	DESPESAS COM O PESSOAL	P/M	1 224 548	58 509	84 151	1 198 906
D12		Abonos Variáveis ou Eventuais	P/M	23 922	4 343	3 649	24 617
	01	ESPAÇO MUNICIPAL	P/M	23 922	4 343	3 649	24 617
	01	DESPESAS COM O PESSOAL	P/M	23 922	4 343	3 649	24 617
D13		Segurança social	P/M	342 127	113 477	3 944	451 660
	01	ESPAÇO MUNICIPAL	P/M	342 127	113 477	3 944	451 660
	01	DESPESAS COM O PESSOAL	P/M	342 127	113 477	3 944	451 660
D2		Aquisição de bens e serviços	P/M	12 185 520	11 136 079	591 077	22 730 522
	01	ESPAÇO MUNICIPAL	P/M	12 185 520	11 136 079	591 077	22 730 522
	02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	P/M	12 185 520	11 136 079	591 077	22 730 522
D3		Juros e outros encargos		298 364			298 364
	01	ESPAÇO MUNICIPAL		298 364			298 364
	03	JUROS E OUTROS ENCARGOS		298 364			298 364
D5		Outras despesas correntes	P/M	1 585 483	385 502	43 082	1 927 903
	01	ESPAÇO MUNICIPAL	P/M	1 585 483	385 502	43 082	1 927 903
	06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	P/M	1 585 483	385 502	43 082	1 927 903
D6		Aquisição de bens de capital	P/M	1 117 408	541 268	471 686	1 186 990
	01	ESPAÇO MUNICIPAL	P/M	1 117 408	541 268	471 686	1 186 990
	07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	P/M	1 117 408	541 268	471 686	1 186 990
D10		Despesa com passivos financeiros		320 000			320 000
	01	ESPAÇO MUNICIPAL		320 000			320 000
	10	PASSIVOS FINANCEIROS		320 000			320 000
TOTAL				17 097 372	12 239 177	1 197 588	28 138 961

Valores em Euro (€)

Alterações Plano Plurianual de Investimentos

OBJETIVO	PROJETO				DESIGNAÇÃO DO PROJETO		DATAS		PAGAMENTOS						MODIFICAÇÃO (+/-)	
	Código	Ano	Tipo	Número	Descrição	Classificação	Início	Fim	2024		Períodos seguintes					
									Dot. Atual	Dot. Corrigida	2025	2026	2027	2028		Outros
[1]	[2]				[3]		[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13] = [7] - [6]
2.					Funções sociais				79 542	32 258						- 47 284
2.4.					Habitação e serviços coletivos				79 542	32 258						- 47 284
2.4.2.					Ordenamento do território				79 542	32 258						- 47 284
2.4.2.2.					Reabilitação urbana e rural				79 542	32 258						- 47 284
2.4.2.2.	01	2023	I	1	Reabilitação do Bloco 38 e 29	01/07010203	01/01/2023	31/12/2025	79 542	32 258						- 47 284
TOTAL									79 542	32 258						- 47 284

Valores em Euro (€)

Operações de Tesouraria

CÓDIGO DAS CONTAS		DESIGNAÇÃO	SALDO INICIAL	RECEBIMENTOS	PAGAMENTOS	SALDO FINAL
07	07	Operações de tesouraria	8 571	10 242		18 813
07.1	07.2	Recebimentos por operações de tesouraria / Pagamentos por operações de tesouraria	8 571	10 242		18 813
07.1.2	07.2.2	Cobrança de receita por conta de outrem / Entrega de receita cobrada por conta de outrem	8 571	10 242		18 813
07.1.2.1	07.2.2.1	Receita Fiscal / Receita Fiscal	8 571	10 242		18 813
07.1.2.1.9	07.2.2.1.9	Outras entidades beneficiárias / Outras entidades beneficiárias	8 571	10 242		18 813
TOTAL			8 571	10 242		18 813

Valores em Euro (€)

Contratação Administrativa / Situação dos contratos

ENTIDADE		CONTRATO							Proc. Ctr.	Mod. Adj.	Data do Primeiro Pagamento - início de execução financeira	PAGAMENTOS NO PERÍODO (€)			PAGAMENTOS ACUMULADOS (€)		
NIPC	Denominação	Tipo	Objeto	Data	Valor do Contrato	Preço Contratual	Prazo de Execução	Início de Execução (física)				Trabalhos Normais	Trabalhos / serviços / fornecimentos complement.	Total	Trabalhos Normais	Trabalhos / serviços / fornecimentos complement.	Total
501136827	MOVEX, Prod., Vend. Alug. Mód. Pré-Fabricados, SA	B	2023_AS174 - 2023_AS174_PAT_Alugar de 3 monoblocos (solução Modular) para o Empreendimento Municipal da Anta, pelo período de 9 meses	18/10/2023	3 577,50 €	4 400,33 €	18/10/2023	18/10/2023	ADRS	N	23/11/2023	2 444,65 €		2 444,65 €	2 656,49 €	2 656,49 €	
107843099	MARIA MANUELA FERREIRA PINTO	B	Contrato Promess - Contrato Promessa Compra e venda - Não Habitacional	20/10/2022	430 736,70 €	430 736,70 €	07/07/2021	07/07/2021	X	N	07/07/2021	32 000,00 €		32 000,00 €	331 021,80 €	331 021,80 €	
500813388	BELCOL, SOC. DE REPRESENTAÇÕES, LDA.	E	2023_AD31 - 2023_AD31_RR_BelcoLEM	20/12/2023	15 700,00 €	19 311,00 €	17/01/2024	20/12/2023	AD	N	26/01/2024	16 642,00 €		16 642,00 €	16 642,00 €	16 642,00 €	
505583712	Pascoal & Veneza	E	2023_CLPQ03 - 2023_CLPQ03_RR_Bloco 41 e 42	21/11/2023	585 347,52 €	620 468,37 €	31/08/2021	01/12/2023	CLPQ	N	08/03/2024	19 999,80 €		19 999,80 €	19 999,80 €	19 999,80 €	
500553408	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	E	2023_CP05 - 2023_CP05_Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro* - Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572	13/09/2023	8 250 253,06 €	8 745 268,24 €	13/09/2023	13/09/2023	CPN	N	28/12/2023	1 319 779,33 €		1 319 779,33 €	1 965 159,08 €	1 965 159,08 €	
503865141	JAIMÉ TEIXEIRA, PROJECTOS E CONSTRUÇÃO CIVIL, LDA.	E	2023_CP09_TM - 2023_CP09_Trabalhos complementares, Empreitada de Reabilitação de sete frações habitacionais do Bloco 38, Bairro do Sobreiro, Maia	28/12/2023	6 239,16 €	6 613,51 €	28/12/2023	28/12/2023	CP	T	02/01/2024		6 613,51 €		6 613,51 €	6 613,51 €	
144588374	António José Sousa Lima Pereira	S	2021_AD01 - 2021_AD01_Aquisição de serviços jurídicos	14/03/2022	55 800,00 €	68 634,00 €	28/02/2025	01/03/2022	CP	N	31/03/2022	8 856,00 €		8 856,00 €	41 689,00 €	41 689,00 €	
504794108	PONTOPR - SERVIÇOS DE PUBLICIDADE E ROBÓTICA, LDA.	S	2022_AD13 - 2022_AD13_Aquisição de serviço de renovação do site do Tecmaia e manutenção dos sites da Espaço Municipal e Tecmaia	14/06/2022	10 600,00 €	13 038,00 €	14/06/2025	15/06/2022	AD	N	05/08/2022	2 337,00 €		2 337,00 €	13 038,00 €	13 038,00 €	
502584866	KINTO PORTUGAL, S.A.	S	2022_AD16_RR - Aluguer de Viaturas	24/05/2022	19 639,08 €	23 937,64 €	24/05/2022	24/05/2022	AD	N	26/09/2022	3 989,58 €		3 989,58 €	14 842,97 €	14 842,97 €	
502604751	NOS Comunicações S.A.	S	2022_AD20 - Aquisição de serviços de telecomunicações, incluindo comunicações fixas, móveis, acesso à Internet e fornecimento de equipamento	31/10/2022	19 820,49 €	24 379,20 €	31/10/2024	01/11/2022	AD	N	28/12/2022	4 110,82 €		4 110,82 €	14 701,04 €	14 701,04 €	
505317087	BCN - Sistemas de Escritório e Imagem, S.A.	S	2022_AD22 - Serviços Impressão	30/09/2022	16 000,00 €	19 680,00 €	28/06/2027	28/06/2022	AD	N	07/11/2022	1 881,90 €		1 881,90 €	7 213,95 €	7 213,95 €	
196694027	LUÍS MARIA PEREIRA CONÇALVES, ARQ.º	S	2022_AD37 - Aquisição de Serviços de Assessoria para Desenvolvimento de Processos de Promoção de Habitação no âmbito do Programa 1.º Direito/PRR	29/11/2022	18 560,00 €	22 828,80 €	02/05/2023	02/12/2022	AD	N	31/01/2023	2 728,32 €		2 728,32 €	22 132,80 €	22 132,80 €	
510652581	POWERSHIELD - SEGURANÇA PRIVADA, S.A.	S	2022_CLPQ01 - Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana - Tecmaia - 2022/2025	30/09/2022	656 713,44 €	807 757,53 €	30/09/2025	01/10/2022	CLPQ	N	30/11/2022	135 901,52 €		135 901,52 €	464 850,87 €	464 850,87 €	
504990926	MEDIDATA.NET	S	2022_CP02 - 2022_CP02_PAT_Aquisição de serviços para desenvolvimento de módulo de processos de concursos de habitação, fornecimento e implementação de processos financeiros e serviços de manutenção e assistência	16/02/2022	31 514,00 €	38 762,22 €	31/12/2022	17/02/2022	CP	N	27/05/2022	3 983,97 €		3 983,97 €	38 762,22 €	38 762,22 €	
500959579	GRUPNOR, GRUPO PORTUGUÊS ELEVADORES DO NORTE, LDA	S	2022_CP11 - Manutenção dos elevadores dos Edifícios Tecmaia e Tecnologias	23/06/2022	12 441,60 €	15 303,17 €	30/06/2024	01/07/2022	CP	N	05/05/2023	1 912,89 €		1 912,89 €	13 390,24 €	13 390,24 €	
508028566	Jardim da Memória unipessoal Lda	S	2022_CP12 - AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO DOS ESPAÇOS AJARDINADOS DO TECMAIA	02/08/2022	57 600,00 €	70 848,00 €	02/08/2024	03/08/2022	CP	N	28/09/2022	17 712,00 €		17 712,00 €	67 896,00 €	67 896,00 €	
500960046	Caixa Geral de Depósitos, S. A.	S	2022_CP18 - 2022_CP18_PAT_3 AUTOMÓVEIS ELÉTRICOS - FASE LOCAÇÃO FINANCEIRA NA MODALIDADE DE LEASING	09/11/2022	61 161,02 €	75 228,05 €	13/11/2026	14/11/2022	CP	N	06/02/2023	8 457,12 €		8 457,12 €	29 415,32 €	29 415,32 €	

ENTIDADE		CONTRATO							Proc. Ctr.	Mod. Adj.	Data do Primeiro Pagamento - início de execução financeira	PAGAMENTOS NO PERÍODO (€)			PAGAMENTOS ACUMULADOS (€)		
NIPC	Denominação	Tipo	Objeto	Data	Valor do Contrato	Preço Contratual	Prazo de Execução	Início de Execução (física)				Trabalhos Normais	Trabalhos / serviços / fornecimentos complement.	Total	Trabalhos Normais	Trabalhos / serviços / fornecimentos complement.	Total
506682048	KONE PORTUGAL - ELEVADORES, LDA	S	2022_CP121 - Aquisição dos serviços de manutenção completa dos oito elevadores das quatro torres do Empreendimento do Sobreiro	29/11/2022	18 432,00 €	22 671,36 €	30/11/2025	01/12/2022	CP	N	31/12/2022	3 835,24 €		3 835,24 €	10 742,33 €		10 742,33 €
502597445	GESTÃO INTEGRADA DE PROJETOS E PLANEAMENTO, LDA,	S	2023_AD19 - 2023_AD19_LM_Aquisição de serviços para a elaboração da Carta Municipal de Habitação do Município da Maia	15/09/2023	19 850,00 €	24 415,50 €	17/09/2023	17/09/2023	AD	N	02/01/2024	7 324,65 €		7 324,65 €	7 324,65 €		7 324,65 €
155566482	MANUEL JOAQUIM ALVES DE SOUSA	S	2023_AD21 - Prestação de serviço de Engenharia – Responsabilidade Técnica pela Exploração de Instalação do tipo B no Parque Empresarial Tecmaia	07/11/2023	7 200,00 €	8 856,00 €	06/11/2024	07/11/2023	AD	N	15/12/2023	2 514,00 €		2 514,00 €	3 690,00 €		3 690,00 €
215823443	CLÁUDIO AUGUSTO ARAÚJO GONZAGA	S	2023_AD23 - 2023_AD23_Aquisição de serviços de comunicação, design e imagem da Espaço Municipal	27/10/2023	19 320,00 €	23 763,60 €	03/11/2023	03/11/2023	AD	N	27/12/2023	8 832,00 €		8 832,00 €	10 184,40 €		10 184,40 €
504902385	JOÃO CARLOS SILVA & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL	S	2023_AD24 - 2023_AD24_Aquisição de serviços jurídicos para a regularização urbanística do Tecmaia	27/10/2023	18 500,00 €	22 755,00 €	03/11/2023	03/11/2023	AD	N	02/01/2024	11 377,50 €		11 377,50 €	11 377,50 €		11 377,50 €
502182462	Alfredo Braz, Lda	S	2023_AS158 - Contrato de manutenção das centrais de bombagem dos Edifícios Tecnologias e Tecmaia e do sistema de rega do parque	07/11/2023	750,00 €	922,50 €	09/10/2023	10/10/2023	ADRS	N	01/01/2024	922,50 €		922,50 €	922,50 €		922,50 €
508669685	GRUPO VENDAP, S.A.	S	2023_AS202 - 2023_AS202_PP_Aluguer de 2 monoblocos (solução Modular) e um sanitário para o a Rua de Ardegães	27/11/2023	3 830,00 €	4 710,90 €	27/10/2024	28/11/2023	ADRS	N	22/12/2023	2 263,61 €		2 263,61 €	3 499,76 €		3 499,76 €
502117281	IBERLIM - HIGIENE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, S.A.	S	2023_AS206 - 2023_AS206_PAT_Serviço de controlo de baratas e ratos no polidesportivo Municipal de Monte Faro	12/12/2023	598,09 €	735,65 €	12/12/2023	12/12/2023	ADRS	N	02/01/2024	122,61 €		122,61 €	122,61 €		122,61 €
505115093	HABIROBIM, CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO, LDA.	S	2023_CLP001 - 2023_CLP001_PAT_BRIGADAS - AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS PARA A EXECUÇÃO DE TRABALHOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL, SOB GESTÃO DA ESPAÇO MUNICIPAL, E.M., S.A	12/05/2023	367 200,00 €	451 656,00 €	15/05/2026	16/05/2023	CLPQ	N	07/07/2023	75 276,00 €		75 276,00 €	156 743,76 €		156 743,76 €
502629428	Euromex - Facility Services, Lda.	S	2023_CLP002 - Serviço	11/05/2023	379 368,48 €	466 623,23 €	29/05/2026	11/05/2023	CLPQ	N	28/09/2023	63 316,48 €		63 316,48 €	130 349,42 €		130 349,42 €
502358416	VERLINGUE - CORRETOR DE SEGUROS, SA	S	2023_CP02 - Adenda - 2023_CP02_Adenda_AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS DE SEGURO DE SAÚDE DE GRUPO	25/09/2023	12 960,78 €	12 960,78 €	18/03/2025	01/10/2023	CPN	T	03/01/2024		11 934,73 €	11 934,73 €		11 934,73 €	11 934,73 €
500960046	Caixa Geral de Depósitos, S. A.	S	2023_CP06 - 2023_CP06_PAT_Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para aquisição de 2 automóveis elétricos e 1 carrinha a gásóleo	04/09/2023	88 191,20 €	106 875,64 €	04/09/2027	05/09/2023	CPN	N	20/09/2023	10 665,31 €		10 665,31 €	27 961,43 €		27 961,43 €
513246002	RIOBOCO – SERVIÇOS GERAIS, ENGENHARIA E MANUTENÇÃO, S.A.	S	2023_CP07 - 2023_CP07_PAT_Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro” – Operação 1.º D	23/10/2023	149 035,00 €	183 313,05 €	22/03/2026	23/10/2023	CPN	N	21/12/2023	27 834,90 €		27 834,90 €	33 923,40 €		33 923,40 €
506110117	PROJECTTIME II - Soluções Integradas, Lda.	S	2023_CP106 - 2023_CP106_RR_Sistema de assiduidade e barreiras	13/03/2023	8 750,00 €	10 762,50 €	31/03/2026	31/03/2023	CP	N	05/10/2023	1 793,70 €		1 793,70 €	3 587,40 €		3 587,40 €
516471082	ADAPTEYE + ARQUITECTURA, UNIPessoal LDA.	S	2023_CP110 - 2023_CP110_CONTRATO DE "ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE EXECUÇÃO DE NOVOS EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL, ACESSÍVEIS E ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES, A CONSTRUIR NOS SEGUINTE TERRENOS, LOCALIZADOS EM SANGEMIL,	26/05/2023	74 000,00 €	91 020,00 €	26/05/2026	27/05/2023	CP	N	17/07/2023	9 102,00 €		9 102,00 €	36 408,00 €		36 408,00 €
502629428	Euromex - Facility Services, Lda.	S	2023_CP117_RR_Limpezas sede EM	31/05/2023	25 320,96 €	31 144,78 €	31/05/2026	01/06/2023	CP	N	27/07/2023	5 190,78 €		5 190,78 €	9 516,43 €		9 516,43 €
139603751	Manuel António Sousa Ferreira	S	2023_CP122 - 2023_CP122_PAT_Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança para diversas empreitadas	30/06/2023	27 700,00 €	34 071,00 €	30/06/2023	30/06/2023	CP	N	04/12/2023	7 743,50 €		7 743,50 €	10 455,00 €		10 455,00 €

ENTIDADE		CONTRATO							Proc. Ctr.	Mod. Adj.	Data do Primeiro Pagamento - início de execução financeira	PAGAMENTOS NO PERÍODO (€)			PAGAMENTOS ACUMULADOS (€)		
NIPC	Denominação	Tipo	Objeto	Data	Valor do Contrato	Preço Contratual	Prazo de Execução	Início de Execução (física)				Trabalhos Normais	Trabalhos / serviços / fornecimentos complement.	Total	Trabalhos Normais	Trabalhos / serviços / fornecimentos complement.	Total
503598470	ALFREDO ASCENSÃO & PAULO HENRIQUES, ARQUITECTOS LDA	S	2023_CPr24 - 2023_CPr24_PAT_Projeto Rua Alvarim Vieira e Rua Bairristas do Formigueiro	18/10/2023	175 000,00 €	215 250,00 €	17/10/2025	18/10/2023	CP	N	08/02/2024	43 050,00 €		43 050,00 €	43 050,00 €		43 050,00 €
513866760	CGHS - CIVIL AND GEOTECHNICAL ENGINEERING SERVICES, LDA.	S	2023_CPr26 - 2023_CPr26_RR_Estudos_GeologicosGeotecnicos - Lote 1	12/12/2023	78 335,00 €	96 352,05 €	25/02/2024	12/12/2023	FEUR3	N	21/02/2024	96 352,05 €		96 352,05 €	96 352,05 €		96 352,05 €
501284206	GEONORTE - GEOTECNIA E FUNDACÕES ESPECIAIS, LDA.	S	2023_CPr26 - 2023_CPr26_RR_Estudos_GeologicosGeotecnicos - Lote 2	13/12/2023	97 811,00 €	120 307,53 €	13/03/2024	13/12/2023	FEUR3	N	14/03/2024	115 618,78 €		115 618,78 €	115 618,78 €		115 618,78 €
500960046	Caixa Geral de Depósitos, S. A.	S	2023_CPr41 - 2023_CPr41_Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para aquisição de 1 automóvel com motor híbrido	08/01/2024	30 822,14 €	37 911,23 €	08/01/2024	08/01/2024	CP	N	21/02/2024	6 214,30 €		6 214,30 €	6 214,30 €		6 214,30 €
500906181	SABSEG - CORRETOR DE SEGUROS, SA.	S	2024_CPr12_Lote - 2024_CPr12_Lote 1_Aquisição de apólices de seguro do ramo Multirriscos para diversos empreendimentos municipais e fogos dispersos, propriedade Municipal	15/04/2024	26 465,74 €	26 465,74 €	14/04/2026	15/04/2024	CP	N	08/05/2024	13 232,87 €		13 232,87 €	13 232,87 €		13 232,87 €
500940231	GENERALI SEGUROS, SA	S	2024_CPr12_Lote2 - 2024_CPr12_Lote 2_Aquisição de apólices de seguro do ramo Multirriscos para o Empreendimento Municipal Maia I/II e Sobreiro (Torres e Blocos 1 a 40), propriedade da Espaço Municipal	15/04/2024	34 115,76 €	34 115,76 €	14/04/2026	15/04/2024	CP	N	25/06/2024	4 264,21 €		4 264,21 €	4 264,21 €		4 264,21 €
501413197	UNIVERSIDADE DO PORTO	S	Contrato interad - Contrato Interadministrativo FAUP	09/06/2023	195 383,28 €	240 321,46 €	30/06/2025	12/06/2023		N	02/01/2024	93 598,87 €		93 598,87 €	93 598,87 €		93 598,87 €
TOTAL					12 110 643,00 €	13 275 176,02 €						2 193 182,76 €	18 548,24 €	2 211 731,00 €	3 892 551,25 €	18 548,24 €	3 911 099,49 €

Valores em Euro (€)

Adjudicações por tipo de procedimentos

Tipo de contrato	Concurso público		Concurso limitado por prévia qualificação		Ajuste direto		Consulta prévia		TOTAL	
	Número dos contratos	Preço contratual	Número dos contratos	Preço contratual	Número dos contratos	Preço contratual	Número dos contratos	Preço contratual	Número dos contratos	Preço contratual
Empreitadas de obras públicas	1	8 745 268	7	7 205 417	1	19 311	6	211 514	15	16 181 510
Aquisição de serviços	5	1 192 763	6	2 213 296	26	332 800	22	1 392 343	59	5 131 203
Locação ou aquisição de bens móveis					3	446 871			3	446 871
Concessão de obras públicas										
Concessão de serviços públicos										
Outros										
TOTAL	6	9 938 031	13	9 418 713	30	798 983	28	1 603 857	77	21 759 584

Valores em Euro (€)

Nota: Todos os pontos que não foram mencionados neste anexo não obtiveram considerações alvo de registo.

IV. CONTABILIDADE DE GESTÃO

A informação a divulgar nos termos previstos nos números 34 e 37 da referida NCP pode ser sintetizada da seguinte forma:

Quadro 1 – Resultados

	2024
RENDIMENTOS DIRETOS (1)	5 075 603
Produtos vendidos	969,30
Serviços prestados	5 074 634
GASTOS INCORPORADOS (2)	5 221 018
Custos dos Produtos vendidos	0
Custos dos Serviços prestados	5 221 018
RESULTADO BRUTO DO PERÍODO (3) = (1) - (2)	-145 415
Produtos	969,30
Serviços	-146 384
RENDIMENTOS GERAIS (4)	406 198
Transferências e subsídios correntes obtidos	192 919
Outros rendimentos	213 280
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (6) = (3) + (4) - (5)	260 784

Valores em Euro (€)

Quadro 2 – Resultados por produtos vendidos e serviços prestados no período

Produtos/ serviços	Rendimentos	Gastos	Resultado Gastos Bruto	Tipo de unidades	N.º de unidades	Rendimento médio por unidade	Gasto médio por unidade
	1	2	(3) = (1) - (2)	4	5	(6) = (1) / (5)	(7) = (2) / (5)
Social	4 243 415	4 318 611	-75 195	Hab. Sociais	2 090	2 030	2 066
Comercial	1 227 498	902 407	325 091	Área (m ²)	70 000	18	13

Valores em Euro (€)

Quadro 3 – Custos por atividades

GASTOS	Social	Comercial	Total
GASTOS DIRETOS	4 316 828	900 978	5 217 806
Transferências e subsídios concedidos			
CMVMC			
Fornecimentos e serviços externos	2 361 548	856 215	3 217 763
Gastos com o pessoal	737 669	44 763	782 433
Gastos de depreciação e de amortização	224 130		224 130
Imparidades	53 188		53 188
Outros gastos	914 975		914 975
Gastos por juros e outros encargos	25 318		25 318
GASTOS INDIRETOS	1 783	1 429	3 212
Gastos indiretos	1 783	1 429	3 212
Total dos Gastos Incorporados (1)	4 318 611	902 407	5 221 018

Valores em Euro (€)

Outras informações

Dando cumprimento às disposições legais em vigor, a Gestão declara que:

- a) Para além do mencionado anteriormente, após o termo do exercício semestral e até à presente data, não ocorreram factos relevantes que afetem as demonstrações financeiras apresentadas ou que devam ser relatados;
- b) Não foram efetuadas operações com ações próprias nem adquiridas / alienadas quotas durante o exercício do 1º semestre de 2024;
- c) A empresa não possui sucursais;
- d) Não existem dívidas em mora à Segurança Social ou a qualquer Entidade do Setor Público;
- e) E, quanto aos objetivos e políticas da empresa em matéria de gestão dos riscos financeiros, para além das operações normais de financiamento, não são utilizados outros instrumentos.

Quanto à obrigação prevista no n.º 2 do Artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, o Relatório de Boas Práticas de Governo Societário relativo ao exercício de 2023 foi aprovado pelo Conselho de Administração, no dia 29 de abril de 2024.

Não obstante o exposto anteriormente, a Administração entende que a informação constante do presente Relatório de Gestão cumpre globalmente a legislação aplicável, divulgando a informação necessária e adequada para a compreensão das Demonstrações Financeiras da Entidade.

A Administração

O Contabilista Certificado
OE 08429 / CC 55667