



M1111

**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Projetos 1.º Direito – Reabilitação dos Blocos 41 a 47 do
Empreendimento do Sobreiro



**RELATÓRIO
DE GESTÃO E CONTAS
2023 | 1.º Semestre**

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2023 – 1.º Semestre.....	2
1. Introdução.....	2
2. Síntese das atividades mais relevantes por unidade orgânica	4
2.1. Unidades de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e de Gestão de Património e Obras (GPO)	4
2.1.1. 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	4
2.1.2. Projeto “Habitação Mais Acessível” – PRR (AMP)	12
2.1.3. Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands and Urban Revolution	14
2.1.4. Outras ações no âmbito das Unidades GPRU e GPO	15
2.2. Unidade de Gestão Social (GS)	23
2.3. Unidade de Áreas de Suporte (AS) e Gabinete de Contabilidade (GC): alterações organizacionais da empresa e reforço de recursos humanos	28
2.4. Gestão de Proximidade (GP)	38
2.5. Gabinete Jurídico (GJ)	40
2.6. TECMAIA	43
3. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023	45
4. Conjuntura Económico-financeira	50
4.1. Evolução Conjuntural no 1.º Semestre de 2023	50
4.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos	51
4.3. Evolução da Distribuição Patrimonial	52
4.4. Evolução da Execução Orçamental	54
5. Situação de dívida ao Estado	56
6. Objetivos para o próximo semestre	57
7. Outras Divulgações	60
8. Agradecimentos	60
 II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	 61
II.1 Balanço individual em 30 de junho de 2023	61
II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 30 de junho de 2023	62
II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 30 de junho de 2023	63
II.4 Demonstração dos fluxos de caixa em 30 de junho de 2023	64
II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	65

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2023 – 1.º Semestre

1. Introdução

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 2023 – 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 2023 correspondeu a um período de grande intensidade na prossecução da missão definida sob mandato do Município da Maia, sendo de relevar a contratação e o desenvolvimento de múltiplos projetos, a articulação com a Câmara Municipal na aquisição de vários terrenos e imóveis. Ainda no âmbito do 1.º Direito, sem embargo de uma descrição mais detalhada, adiante, salienta-se:

_ A previsão, a curto prazo, da contratualização da revisão da ELH para novo Acordo de Colaboração, passando de cerca de 63M€ para um montante global de investimento ligeiramente acima de 106M€;

_ A aprovação pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal do 1.º aditamento ao contrato de mandato, incluindo as correspondentes alterações orçamentais, decorrente da aprovação e contratualização com o IHRU das candidaturas referentes à construção do novo Edifício “Sobreiro 58”, acessível e energeticamente eficiente (operação ref.ª 60572), e à reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro (operação ref.ª 60571). O aditamento ao contrato de mandato foi assinado em 19 de maio de 2023 e traduz-se num acréscimo de investimento, distribuído de 2023 a 2025, de €9.371.551,57. De referir que os procedimentos concursais para as empreitadas das duas operações se encontram em fase avançada e que se prevê o início das obras até ao final do corrente ano (cf. mapa abaixo).

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

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

Quanto à gestão do património habitacional e não habitacional, também há a registar progressos significativos nos processos de gestão operacional, designadamente:

- a) A redução de dívidas no âmbito de arrendamentos e/ou cedência(s) de espaços;
- b) A aceleração do suporte aos serviços municipais no âmbito do término de contratos habitacionais em regime de renda resolúvel, sendo de relevar os seguintes números, infra, que justificam, no curto prazo, uma mudança da dinâmica de transferência dos imóveis, a articular oportunamente com o Município da Maia, no sentido de permitir a realização das escrituras dos contratos terminados de renda resolúvel em tempo mais oportuno:

N.º de fogos destinados a habitação social no concelho da Maia:

- _ Em 2020: 2444 hab. - 50 contratos renda resolúvel (terminados) = 2394 fogos hab.
- _ Em 2021: 2394 - 130 contratos renda resolúvel (terminados) = 2264 fogos hab.
- _ Em 2022: 2264 - 122 contratos renda resolúvel (terminados) = 2142 fogos hab.
- _ No final do 1.º semestre de 2023, a 30.06.2023 já só temos sob gestão 2106 fogos habitacionais, pois terminaram mais 36 contratos de renda resolúvel.

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 2023, 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. Síntese das atividades mais relevantes por unidade orgânica

No âmbito de 1.º semestre de 2023 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, sem prejuízo do desenvolvimento de outras operações financiadas através de programas distintos.

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

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

Ao longo dos últimos seis meses, a Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) registou um ritmo de trabalho muito intenso, em grande parte devido aos avanços significativos relacionados com a implementação da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** do Município da Maia, financiada ao abrigo do **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** e do **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)** português.

Fruto do incremento muito significativo dos custos de construção e de mão-de-obra no setor da construção e da promoção de habitação, mostrou-se necessário avançar, no início do presente ano, com uma revisão da ELH do Município, cujo valor aprovado, em 2019, se cifrava em cerca de 63 milhões de euros. Este processo de revisão, ainda que não tenha alterado, para já, o número de novos fogos que ficarão disponíveis no concelho até 2026 (757), possibilitou alcançar um segundo objetivo, para além da premente revisão orçamental, consubstanciado numa maior flexibilização da programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar, adequando-as agora às novas necessidades atuais das famílias mais carenciadas que atualmente habitam no concelho e à atualização das possibilidades operacionais em termos de tipologia de solução, concentrando investimento na promoção de nova habitação pública, em terrenos municipais disponibilizados para o efeito ou em terrenos adquiridos.

Após largos meses de trabalho, foi possível chegar a acordo com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) para rever o valor alocado à ELH, em alta, estando este agora ligeiramente acima dos 106 milhões de euros. A atualização final da programação financeira encontra-se já informalmente aprovada, faltando apenas celebrar o aditamento ou atualização do **Acordo de Colaboração** celebrado com o IHRU, documento que define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar. O culminar deste processo representará um marco de extrema importância para a subsequente operacionalização da ELH do Município da Maia, prevendo-se a concretização contratual do mesmo em poucas semanas.

Na página seguinte, apresenta-se um mapa que sintetiza a revisão da ELH, a contratualizar brevemente com o IHRU.

Soluções Habitacionais		Tipo de solução	Art.º 18.º, n.º 3 D.L. n.º 37/2008	N.º Fogos	Área Bruta Hab. Total (m2)	Programação Financeira por Ano (valores s/IVA)										
						2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Nova construção em terrenos municipais		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 27.º, alínea d) do DL n.º37/2018		58	4 718	2 223 358,00 €	4 000 000,00 €	2 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 223 358,00 €
_Novo Edifício - Sobreiro 58				58	4 718	2 223 358,00 €	4 000 000,00 €	2 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 223 358,00 €
Reabilitação de fogos de habitação pública		Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27.º, alínea c) do DL n.º37/2018		16	1 696	687 210,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	687 210,00 €
_Reabilitação Sobreiro 41 e 42				16	1 696	687 210,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	687 210,00 €
TOTAL				74	6 414	2 910 568,00 €	4 000 000,00 €	2 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 910 568,00 €
Nova construção em terrenos municipais		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 27.º, alínea d) do DL n.º37/2018		217	20 252	171 000,00 €	9 891 999,63 €	16 040 774,17 €	3 700 767,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29 804 541,00 €
_Nova Construção em terrenos municipais		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 27.º, alínea d) do DL n.º37/2018		79	7 681	0,00 €	3 270 811,69 €	6 125 101,72 €	1 397 697,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10 793 611,35 €
_Nova Construção em terrenos municipais - Núcleos Degradados		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 27.º, alínea d) do DL n.º37/2018	Núcleos Degradados - Art.º 12.º	104	9 418	0,00 €	4 305 878,69 €	8 063 425,05 €	1 840 007,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14 209 311,15 €
_Nova Construção em terrenos municipais - Núcleos Degradados		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 27.º, alínea d) do DL n.º37/2018	Núcleos Degradados - Art.º 12.º	34	3 153	171 000,00 €	2 315 309,25 €	1 852 247,40 €	463 061,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4 801 618,50 €
Aquisição de terrenos e construção		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 28.º, alínea b) do DL n.º37/2018		322	29 743	3 582 270,31 €	17 541 006,90 €	21 926 258,63 €	2 246 881,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45 296 417,25 €
_Aquisição de terrenos e construção		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 28.º, alínea b) do DL n.º37/2018		210	19 334	2 302 824,09 €	11 440 962,18 €	14 301 202,73 €	1 430 120,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29 475 109,27 €
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos Degradados		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 28.º, alínea b) do DL n.º37/2018	Núcleos Degradados - Art.º 12.º	104	9 605	1 140 446,22 €	5 666 000,32 €	7 082 500,40 €	708 250,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14 597 196,98 €
_Aquisição de terrenos e construção - Núcleos Precários		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 28.º, alínea b) do DL n.º37/2018	Núcleos Pegradados - Art.º 11.º	8	804	139 000,00 €	434 044,40 €	542 555,50 €	108 511,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 224 111,00 €
Reabilitação de fogos de habitação pública		Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27.º, alínea c) do DL n.º37/2018		44	4 609	53 540,00 €	6 645 787,69 €	2 215 262,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 914 590,25 €
_Reabilitação de fogos de habitação pública		Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27.º, alínea c) do DL n.º37/2018		44	4 609	53 540,00 €	6 645 787,69 €	2 215 262,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 914 590,25 €
Aquisição e Reabilitação de fogos de prédios urbanos		Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos - art.º 28.º, alínea a) do DL n.º37/2018		20	1 889	691 490,80 €	1 382 981,60 €	1 382 981,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3 457 454,00 €
Aquisição de frações para suprir carências habitacionais		Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 27.º, alínea e) do DL n.º37/2018		60	4 617	4 371 000,00 €	2 040 469,00 €	2 040 469,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 451 938,00 €
Solução habitacional de arrendamento		Arrendamento de habitações para subarrendamento - art.º 27.º, alínea a) do DL n.º37/2018		20	1 889	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	1 502 888,40 €
TOTAL				683	62 999	9 019 589,95 €	37 652 533,66 €	43 756 034,80 €	6 097 937,45 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	150 288,84 €	97 427 828,90 €
FONTES DE FINANCIAMENTO OPERAÇÕES AINDA NÃO CONTRATADAS		Total														97 427 829,00 €
		Comparticipação IHRU				3 443 402,30 €	14 613 034,90 €	17 301 811,90 €	2 568 994,40 €	60 115,54 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	38 137 648,00 €
		Empréstimo bonificado				3 839 071,72 €	16 673 705,01 €	20 734 982,27 €	2 918 903,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	44 166 662,24 €
		Autofinanciamento				1 707 058,16 €	6 335 735,98 €	5 689 182,86 €	579 982,03 €	60 115,54 €	90 173,30 €	90 173,30 €	90 173,30 €	90 173,30 €	90 173,30 €	14 822 941,10 €
		Outras				30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	300 577,68 €
FONTES DE FINANCIAMENTO TOTAL (operações contratadas e não contratadas)		Total														106 338 396,90 €
		Comparticipação IHRU				6 353 970,30 €	18 613 034,90 €	19 301 811,90 €	2 568 994,40 €	60 115,54 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	47 048 215,88 €
		Empréstimo bonificado				3 839 071,72 €	16 673 705,01 €	20 734 982,27 €	2 918 903,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	44 166 662,24 €
		Autofinanciamento				1 707 058,16 €	6 335 735,98 €	5 689 182,86 €	579 982,03 €	60 115,54 €	90 173,30 €	90 173,30 €	90 173,30 €	90 173,30 €	90 173,30 €	14 822 941,10 €
		Outras				30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	30 057,77 €	300 577,68 €

No que toca à operacionalização da ELH, durante este primeiro semestre, foram submetidas 9 (nove) candidaturas, 5 (cinco) das quais já aprovadas pelo IHRU. Apresenta-se abaixo uma lista síntese destas nove candidaturas, desagregadas pelas diferentes soluções habitacionais previstas, que correspondem a um conjunto total de **92 soluções habitacionais**:

Nova construção em terrenos municipais:

_Sobreiro 58 (construção de 58 novos fogos no Empreendimento do Sobreiro) ** - construção de um novo edifício habitacional acessível e energeticamente eficiente, designado "Sobreiro 58"

Reabilitação de fogos de habitação pública:

_Reabilitação dos Blocos 41 e 42 (reabilitação de 16 fogos no Empreendimento do Sobreiro) **

_Reabilitação do Bloco 38 (reabilitação de 7 fogos no Empreendimento do Sobreiro) **

_Reabilitação do Bloco 29 (reabilitação de 2 fogos no Empreendimento do Sobreiro) **

Nota:

Ao contrário das restantes, as duas candidaturas anteriores, referentes à reabilitação do Bloco 38 e do piso térreo do Bloco 29 do Empreendimento do Sobreiro, não se enquadram no Contrato de Mandato, mas no Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU

Aquisição de terrenos e construção:

_Rua de Timor, Águas Santas (aquisição de terreno e construção de 5 novos fogos)

Aquisição de frações para suprir carências habitacionais:

_Aquisição de 1 fração na Via Padre Arnaldo Duarte, nº 10 - 3º Andar Esquerdo, Castelo da Maia *

_Aquisição de 1 fração na Rua António Fernandes Pinto, nº 22 - 1º Andar Esquerdo, Moreira

_Aquisição de 1 fração na Rua da Bajouca, nº 817, 1º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia

_Aquisição de 1 fração na Rua António Marques, nº 38, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia

* Candidatura já aprovada pelo IHRU

** Contrato de financiamento já assinado

De seguida, considere-se um mapa com a especificação dos montantes de investimento total e de comparticipação já aprovados e em fase final de aprovação (neste caso, estimativas):

Designação da Operação	Estado Candidatura	Investimento Total	Investimento Total Elegível Comparticipado	Não Reembolsável Comparticipado	IVA Comparticipado	Investimento Não Comparticipado
Sobreiro 58 (Cidade da Maia, Sobreiro)	Contrato de financiamento assinado	8 684 341,57 €	8 223 358,75 €	7 727 769,57 €	495 589,18 €	460 982,83 €
Reabilitação dos Blocos 41 e 42 (Cidade da Maia, Sobreiro)	Contrato de financiamento assinado	687 210,00 €	687 210,00 €	641 000,00 €	46 210,00 €	-
Aquisição de 1 fração na Via Padre Arnaldo Duarte (Castêlo da Maia)	Contrato de financiamento assinado	172 192,00 €	172 192,00 €	172 100,00 €	92,00 €	-
Aquisição de 1 fração na Rua António Fernandes Pinto (Moreira)	Candidatura em fase final de aprovação	172 526,00 €	172 526,00 €	172 434,00 €	92,00 €	-
Aquisição de 1 fração na Rua da Bajouca (Castêlo da Maia, Gemunde)	Candidatura em fase final de aprovação	145 742,00 €	145 742,00 €	145 650,00 €	92,00 €	-
Aquisição de 1 fração na Rua António Marques (Cidade da Maia, Altos)	Candidatura em fase final de aprovação	235 742,00 €	225 493,92 €	225 982,00 €	92,00 €	9 668,00 €
Rua de Timor (Águas Santas, Sangemil)	Candidatura em fase final de aprovação	790 673,88 €	790 673,88 €	742 400,36 €	48 273,52 €	-
Reabilitação do Bloco 29 (Cidade da Maia, Sobreiro)	Contrato de financiamento assinado	116 029,00 €	116 029,00 €	108 800,00 €	7 229,00 €	-
Reabilitação do Bloco 38 (Cidade da Maia, Sobreiro)	Contrato de financiamento assinado	194 798,03 €	194 798,03 €	182 411,32 €	12 386,71 €	-
		11 199 254,48 €	10 728 023,58 €	10 118 547,25 €	610 056,41 €	470 650,83 €

Para além das candidaturas acima listadas, a Unidade GPRU estará em condições de submeter, ao longo dos meses de agosto e setembro, entre 10 a 15 novas candidaturas ao Programa 1.º Direito, marco que assinalará um avanço significativo no cumprimento das metas contratualizadas até 2026 (atribuição de 757 soluções habitacionais no concelho, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU).

Importa destacar, também, o número assinalável de procedimentos de contratação pública levados a cabo nestes últimos meses, referentes à contratação de projetos ou serviços relacionados com operações 1.º Direito, em particular o procedimento de **“Aquisição, por lotes, de serviços de projeto para a elaboração de Estudos Prévios de oito Empreendimentos Habitacionais a desenvolver no Município da Maia”**, dada a sua complexidade administrativa. Este procedimento, já concluído e contratado, sustentará a apresentação de oito das candidaturas destacadas no parágrafo anterior, relativas aos seguintes empreendimentos:

- _ Lote 1 – Empreendimento habitacional da **Prosela (Vila Nova da Telha)** – programa preliminar com previsão de 46 fogos, incluindo um pequeno espaço destinado a comércio/serviços;
- _ Lote 2 – Empreendimento habitacional de **Ardegães (Águas Santas)** – programa base do projeto com previsão de 54 fogos, incluindo um pequeno espaço destinado a comércio/serviços e áreas ajardinadas;

- _ Lote 3 – Empreendimento habitacional do **Outeiro II (Cidade da Maia)** – programa preliminar com previsão de 48 fogos, a promover em 2 fases, sendo a primeira contígua ao Empreendimento Municipal preexistente de Oliveira Braga e a segunda pressupondo realojamentos e a demolição daquele conjunto;
- _ Lote 4 – Empreendimento habitacional da **Rua Joaquim Carvalho da Costa (Águas Santas)** – programa preliminar com previsão de 42 fogos, incluindo um pequeno espaço destinado a comércio/serviços;
- _ Lote 5 – Empreendimento habitacional do **Monte das Cruzes (Milheirós)** – programa preliminar com previsão de 26 fogos;
- _ Lote 6 – Empreendimento habitacional da **Travessa do Pisão (Águas Santas)** – programa preliminar com previsão de 34 fogos;
- _ Lote 7 – Empreendimento habitacional da **Rua Eusébio da Silva Ferreira (Nogueira e Silva Escura)** – programa base do projeto, com previsão de 24 fogos, incluindo um pequeno espaço destinado a comércio/serviços;
- _ Lote 8 – Empreendimento habitacional da **Rua D. Afonso Henriques (Águas Santas)** – programa base do projeto, com previsão de 17 fogos, incluindo um pequeno espaço destinado a comércio/serviços.

Sem prejuízo de ajustamento na definição do número de fogos por operação / projeto, o procedimento em referência permitirá, de acordo com as estimativas atuais, avançar, a curto prazo, com a promoção, através da modalidade recentemente permitida de conceção/construção, de **291 fogos**.

Para além deste, foi também lançado, e contratado, um procedimento para a **Elaboração de Projetos de Execução de novos edifícios de habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, a construir em dois terrenos localizados em Sangemil, freguesia de Águas Santas** (Rua de Timor e Rua do Regado). Neste caso, já foi submetida uma das candidaturas (Rua de Timor, com previsão de 5 fogos T1) e estaremos em condições de, a breve prazo, submeter mais uma candidatura (Rua do Regado, com previsão de 6 fogos T2). Os projetos referentes a estas duas candidaturas foram contratados até ao nível do projeto de execução, incluindo assistência técnica à obra.

Durante o primeiro semestre é de relevar, ainda, o **desenvolvimento interno de 2 projetos de arquitetura, correspondentes a 2 operações também a candidatar a curto prazo ao 1.º Direito**, cuja contratação dos projetos de especialidades está já em curso. Os projetos em causa reportam-se a dois terrenos, um dos quais adquirido pelo Município da Maia à Espaço Municipal (Ribela, Castelo da Maia) e, o outro, a um terreno localizado no lugar de Alvura, em Milheirós, contíguo ao terreno destinado à construção dos novos armazéns / oficinas municipais, junto ao Rio Leça, adquirido recentemente pelo Município da Maia a proprietário privado.

Estes dois projetos apresentam já um desenvolvimento significativo, sendo que a submissão das respetivas candidaturas será concretizada em poucas semanas, após a conversão dos registos dos terrenos rústicos em urbanos, em articulação com os serviços municipais. No caso da Ribela, o programa base do projeto prevê a construção de um edifício com 4 pisos acima do solo, integrando, no piso térreo, estacionamento, arrumos e acessos, e, nos pisos superiores, 24 fogos (6 T3, 6 T2 e 12 T1). Quanto à operação de Alvura, o programa base do projeto prevê a construção de um edifício com 3 pisos acima do solo, integrando 22 fogos (2 T3, 10 T2 e 10 T1), e 1 piso em cave, destinado a estacionamento e arrumos.

No total, os projetos internos em desenvolvimento, já na fase de projeto base, correspondente a licenciamento, compreendem um total de **46 fogos**.

Ainda no primeiro semestre, foram também contratados, através de procedimento de ajuste direto, serviços de projeto reportados a duas alterações a loteamentos, que permitirão avançar, logo que aprovadas pelos serviços municipais, com candidaturas a outras duas operações, a promover na freguesia de Moreira, e com a contratação dos respetivos projetos. Estas alterações a loteamento encontram-se praticamente concluídas para submissão aos serviços municipais e reportam-se a dois terrenos municipais – o Lote 13 do loteamento da Quinta do Mosteiro, em que o projeto de alteração a loteamento prevê a construção de 43 fogos, a implantar à face da Rua D. Maria da Conceição Mota Sotomayor; por sua vez, a alteração a loteamento na Rua Prof. Oliveira Andrade, prevê a construção de novo edifício, incluindo áreas ajardinadas e núcleo de hortas urbanas, com um total de 38 apartamentos.

Globalmente, as operações a candidatar na sequência das alterações a loteamento em curso, compreendem a promoção de **81 novas soluções habitacionais**.

No âmbito das múltiplas aquisições de terrenos promovidas pelo Município da Maia, importa destacar o caso do terreno da Rua Alvarim Vieira, em Águas Santas, pois, no âmbito do processo negocial, o ex-proprietário assumiu a contratação de estudos de referência arquitetónicos para a promoção de mais duas operações 1.º Direito. Esses estudos foram cedidos ao Município da Maia e à Espaço Municipal, estando esta a ultimar a contratação de projetos que possam dar sequência aos projetos de referência já desenvolvidos. Neste caso, considerando a existência de construções preexistentes no terreno em causa, com interesse arquitetónico, prevê-se a definição de duas operações, uma correspondente à reabilitação do edificado preexistente, que se traduzirá em 6 fogos (em princípio, 1 T2 e 5 T1), e outra à construção de um novo edifício de habitação a custos controlados, com 3 pisos acima do solo, com um total de 24 habitações (6 T3, 12 T2 e 6 T1), e um piso parcialmente em cave, destinado a estacionamento e arrumos. No total, estas operações compreendem **30 soluções habitacionais**.

Ainda no decurso do primeiro semestre, as unidades GPRU e GPO desenvolveram as bases e múltiplas atividades correspondentes à formalização e celebração, **com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), de um “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.

O contrato em causa tem por objeto principal o desenvolvimento de um processo participado em comunidades desfavorecidas de etnia cigana, correspondente à promoção de novos empreendimentos de habitação social na Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, com vista ao realojamento e melhoria das condições de vida das comunidades desfavorecidas de etnia cigana, atualmente residentes nos núcleos precários / degradados da Anta (freguesia do Castelo da Maia), Ardegães (freguesia de Águas Santas) e Lagiela (freguesia de Vila Nova da Telha), tendo como desígnio a construção de processos participativos de conceção de soluções habitacionais que envolvam os agregados familiares a realojar em contexto comunitário, no mesmo local ou noutros locais próximos, incluindo a organização de ações de capacitação e integração, direcionadas a residentes e outros formandos, e a elaboração articulada de projetos técnicos de arquitetura correspondentes a novos empreendimentos habitacionais destinados às referidas comunidades (incluindo os processos documentais referentes às fases de Programa Base, Estudo Prévio, Projeto de Execução e Assistência Técnica), cumprindo o estabelecido nos anexos ao presente contrato.

O recurso ao contrato de cooperação está fundamentado nos termos do documento correspondente ao Anexo I ao presente contrato – “Enquadramento Justificativo para a Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes”, partindo do pressuposto que a prestação em causa não é passível de ser garantida no mercado em condições concorrenciais, pois trata-se de um processo multidisciplinar e multidimensional, que inclui o desenvolvimento de ações que integram suporte de acompanhamento sociológico e desenvolvimento de projetos técnicos de arquitetura com a participação das populações visadas, bem como um conhecimento científico prévia e concomitantemente desenvolvido sobre os territórios urbanos de enquadramento das intervenções, a vários níveis.

O contrato interadministrativo de cooperação horizontal pressupõe o pagamento da remuneração global de € 195.383,30 (cento e noventa e cinco mil, trezentos e oitenta e três euros e trinta cêntimos) euros, a que acresce o IVA à taxa legal aplicável, que inclui todos os trabalhos relativos às duas componentes operacionais – desenvolvimento e implementação dos processos participativos, ações de capacitação e elaboração dos projetos técnicos de arquitetura e outros processos conexos incluídos no objeto do contrato (incluindo as fases de Programa Base, Estudo Prévio e Projeto de Execução), assim como a Assistência Técnica de obra, numa colaboração com a duração de 30 (trinta) meses, de acordo com faseamento e cronograma próprios. Os projetos de especialidades serão contratados separadamente, brevemente, pela Espaço Municipal.

Prevê-se que, também a curto prazo, sejam apresentadas 3 ou 4 candidaturas referentes às comunidades abrangidas pelos projetos do contrato interadministrativo com a FAUP, até ao limite do prazo fixado recentemente para o efeito no âmbito do 1.º Direito/PRR – final de março de 2024.

Estas operações vão permitir a promoção de **42 fogos de habitação a custos controlados** (12 referentes à comunidade da Travessa da Anta, Castelo da Maia; 8 correspondentes à comunidade instalada em Ardegães, Águas Santas; e 22 relativos à comunidade de Lagielas, Vila Nova da Telha).

No âmbito das soluções habitacionais com processos já em curso importa ainda incluir todas as diligências correspondentes, para já, à negociação da aquisição de **46 frações**, localizadas em áreas industriais e de armazenagem, mas convertíveis em habitações, através de uma alteração do PDM em vigor. A Espaço Municipal e os serviços municipais estão já a desenvolver esforços para garantir que a aquisição das referidas frações possa ser viabilizada, através de um processo de suspensão do PDM.

Por fim, referir ainda a previsão de submissão de candidatura referente à reabilitação dos blocos 43 a 47 do Empreendimento do Sobreiro, cujos projetos de execução estão já concluídos e revistos, obstando apenas à concretização da referida candidatura a contratualização da revisão da ELH. Logo que tal suceda, a Espaço Municipal está em condições de avançar imediatamente com a contratação da empreitada de reabilitação, compreendendo a mesma a reabilitação de **40 fogos**.

Considerando todas as soluções habitacionais em desenvolvimento e referenciadas até este ponto, excluindo 9 soluções habitacionais reportadas ao Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU, e considerando, assim, apenas, as soluções habitacionais enquadráveis na atualização do Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana, obtemos um total de **665 soluções habitacionais já em curso**, com candidatura submetida ou em condições de submissão até ao final do corrente ano.

Paralelamente, e também em função da contratualização da revisão da ELH, faltará ainda promover a aquisição de mais 10 fogos e a aquisição e reabilitação de 20 fogos, durante o próximo semestre e o ano de 2024, perfazendo um total de **30 soluções habitacionais** previstas e ainda por desenvolver.

A estas soluções habitacionais importa acrescer ainda **20 situações de arrendamento para subarrendamento**, a promover e concretizar também no prazo fixado para a submissão de candidaturas no âmbito do PRR, isto é, final de março de 2024.

De relevar, assim, que, considerando tudo o referido anteriormente, é possível definir, ao todo, a título de previsão, o desenvolvimento e a submissão de candidaturas suscetíveis de perfazer um total de **715 soluções habitacionais**, sem prejuízo da previsão de incremento ligeiro deste número através da revisão em alta, na fase de estudo prévio, da promoção de novas soluções habitacionais reportadas a algumas operações compreendidas na contratação de 8 estudos prévios para desenvolvimento de soluções de conceção/construção, referenciadas no início do ponto em referência.

Considerando todas as atividades em curso, estamos convictos de que temos já em desenvolvimento um conjunto de processos conducentes à concretização de um número de soluções habitacionais muito próximo do **total de 757 previstas na ELH e na respetiva revisão**.

A Espaço Municipal prevê que ainda seja possível desenvolver uma candidatura para nova construção em terreno municipal localizado no lugar da Arroteia, em Pedrouços, onde atualmente estão instaladas cinco habitações municipais pré-fabricadas, das quais duas já se encontram devolutas, sendo possível, também neste caso, promover projeto sobre a matriz do edifício “Sobreiro 58”, a tempo de cumprir o prazo fixado para o 1.º Direito / PRR. Neste caso, o total de 757 soluções habitacionais será, efetivamente, atingido.

2.1.2. Projeto “Habitação Mais Acessível” – PRR (AMP)

O projeto **“Habitação Mais Acessível”**, financiado ao abrigo do Investimento RE-C03-i06.03 - “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto” do PRR, visa implementar um conjunto de melhorias nas condições de acessibilidade dos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia, sob gestão da Espaço Municipal, dando resposta a solicitações recorrentes dos moradores, e em contínuo acréscimo nos últimos anos, nomeadamente através de:

- a) Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares (Ação 1);
- b) Instalação de cadeiras elevatórias e rampas, em particular nas caixas de escadas de edifícios ou nos portais / acessos comuns de edifícios existentes de habitação social (Ação 2).

Relativamente à Ação 1, durante os primeiros meses de 2023, foram preparados todos os procedimentos conducentes ao arranque dos trabalhos, tendo por base o Código dos Contratos Públicos (CCP) e as condições técnicas definidas em sede de Caderno de Encargos. Como resultado dos procedimentos lançados, foram celebrados contratos para a adaptação de instalações sanitárias em diversos empreendimentos, designadamente o Empreendimento do Sobreiro (Torres e Blocos), o Empreendimento Maia I e Maia II e outros Empreendimentos PER / DL 226.

Até ao presente momento, a Espaço Municipal promoveu e já concluiu 46 intervenções de adaptação de instalações sanitárias em fogos de habitação social ocupados (de um total de 60 previstas em sede de candidatura). Estas intervenções focaram-se, maioritariamente, na remoção das banheiras e instalação de bases de chuveiro, incluindo trabalhos e equipamentos complementares (portas de correr para melhoria da acessibilidade, apoios, divisórias de duche), com vista à melhoria significativa da qualidade de vida e conforto dos residentes, em particular residentes com mobilidade reduzida. Até final do mês de agosto / início de setembro prevê-se que estejam já realizadas a totalidade das intervenções.

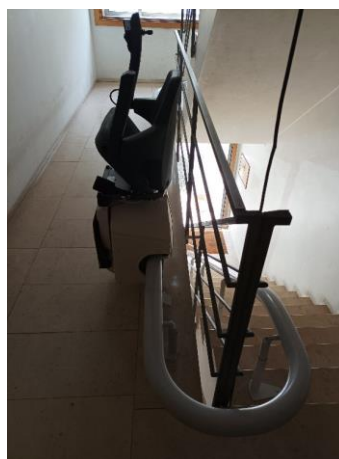
A Ação 2 visa a implementação de ajudas técnicas nos espaços de acesso de habitação coletiva, suscetíveis de potenciar a mobilidade de pessoas que não podem usar escadas. Promove ações básicas de melhoria das condições habitacionais em edifícios que não foram concebidos com características

enquadradas no D.L. n.º 163/2006, de 8 de agosto, mas que podem facilmente suportar intervenções de adaptação e instalação de equipamentos que melhoram significativamente as condições de utilização por pessoas com mobilidade reduzida. À semelhança do verificado relativamente à Ação 1, a Espaço Municipal avançou com os passos necessários ao arranque dos trabalhos, tendo lançado o respetivo procedimento no início do ano. Durante o primeiro semestre de 2023 foram já instaladas a totalidade das cadeiras elevatórias previstas no Empreendimento Social Maia I, Empreendimento Social de Ponte das Cabras e no Empreendimento Social da Brisa.

Abaixo apresentam-se algumas imagens que ilustram as intervenções realizadas.



Habitação Mais Acessível - Ação 1 - Exemplo das Intervenções promovidas



Habitação Mais Acessível - Ação 2 - Exemplo das Intervenções promovidas

2.1.3. Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands and 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 **Novo Bauhaus Europeu (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 7 demonstradores europeus (lighthouses), entre as quais a cidade da Maia, tendo no Empreendimento Social do Sobreiro a sua área de intervenção, dadas as suas características físicas e sociodemográficas e a pretensão do Município em assegurar uma maior integração do mesmo com a restante malha urbana da cidade.

A Espaço Municipal integra, juntamente com o Município da Maia, o consórcio de 33 parceiros que irá trabalhar conjuntamente para desenvolver soluções tecnológicas para alcançar a neutralidade carbónica e resiliência às alterações climáticas. No caso particular do município, serão levadas a cabo atividades de reabilitação energética e do espaço público comum num contexto de cocriação, onde a dinamização e envolvimento social dos cidadãos terá um papel central.

A Câmara Municipal da Maia e a Espaço Municipal promoveram, no passado dia 13 de julho, no Centro Comunitário de Vermoim e do Sobreiro (CCVS), a **1.ª Sessão Participativa do Projeto**, a qual visou promover um maior envolvimento e participação dos moradores no processo de reabilitação dos Blocos 41 a 47, cuja intervenção se iniciará pelos Blocos 41 e 42 ainda até ao final deste ano, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Neste contexto, os moradores participaram num exercício de reflexão em torno dos pontos fortes e principais desafios em torno do processo de reabilitação em curso com vista à criação de um espaço urbano mais inclusivo e aberto a toda a comunidade. Ainda no âmbito da sessão, os participantes foram convidados a escolher, através de um processo de votação interativa, o tipo de revestimentos tidos como preferenciais para a reabilitação das respetivas cozinhas e casas-de-banho.

A organização do evento contou também com o apoio e participação das entidades parceiras do município e da Espaço Municipal no projeto EHHUR: a Agência de Energia do Porto (AdEPorto), a EDP_New e a Sociedade Portuguesa de Inovação (SPI).



EEHUR – 1.ª Sessão Participativa – 13 de julho de 2023

2.1.4. Outras ações no âmbito das Unidades GPRU e GPO

No âmbito das Unidades GPRU e GPO, foram ainda desenvolvidas, no quadro do 1.º semestre de 2023, várias atividades, sinteticamente descritas abaixo:

A. PROJETOS / ESTUDOS:

- a) “SOBREIRO 58” – análise à revisão de projeto do novo edifício a construir no Empreendimento do Sobreiro, alterações às peças de projeto e elaboração de respostas ao revisor;
- b) MAIA I – desenvolvimento de estudo e projeto de adaptação do espaço de armazéns da EM para duas garagens de estacionamento automóvel;

- c) 1.º DIREITO – desenvolvimento de diversos estudos de arquitetura para novos edifícios de habitação social, alguns em terrenos que não foram, posteriormente, selecionados para desenvolvimento;
- d) 1.º DIREITO – elaboração de estudos de implantação e volumetria para os seguintes terrenos: Arroteia, Travessa do Pisão e Rua Central de Ardegães;
- e) 1.º DIREITO – elaboração de imagens tridimensionais, do tipo “render”, para ilustrar e comunicar os projetos “Sobreiro 58”, a reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro, incluindo, neste caso, imagens de caracterização dos interiores das instalações sanitárias e cozinhas (integração com o projeto EHHUR) – remete-se para a visualização de algumas imagens, apresentadas de seguida;



Imagens tridimensionais do novo edifício “Sobreiro 58” (tipo “render”) – Operação 1.º Direito, Empreendimento do Sobreiro



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Imagens tridimensionais da reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro (tipo “render”), incluindo requalificação do espaço público envolvente e da Rua do Picoto – Operação 1.º Direito



Imagens tridimensionais da reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro (tipo “render”) – opção de revestimentos da cozinha e instalação sanitária dos fogos T2, escolhida pelos moradores – Operação 1.º Direito / Projeto EHHUR



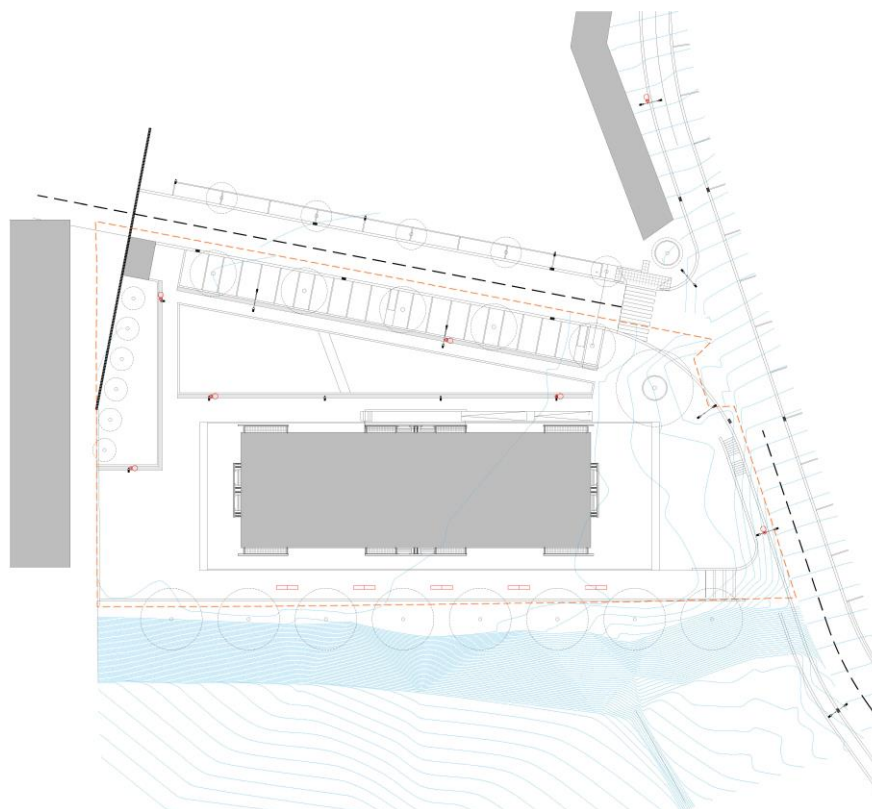
RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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



Imagem tridimensional da reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro (tipo "render") – opção de revestimentos da cozinha e instalação sanitária dos fogos T3, escolhida pelos moradores – Operação 1.º Direito / Projeto EHHUR

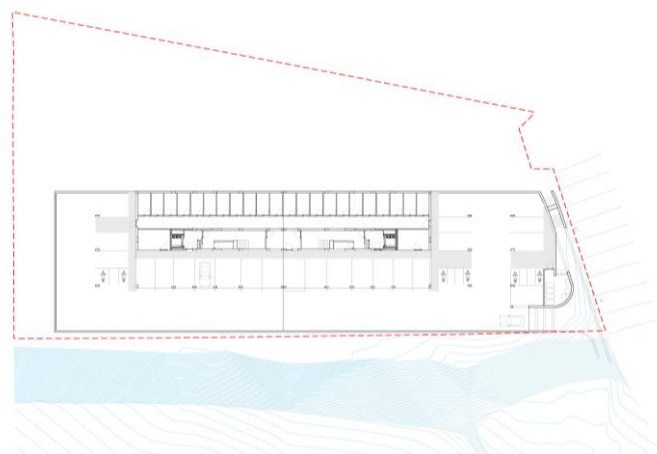
- f) 1.º DIREITO – desenvolvimento de projetos para dois novos edifícios de habitação social a edificar em Alvura, Milheirós e em Ribela, Castelo da Maia, ainda em curso;



Planta de implantação do novo edifício habitacional a construir no terreno no lugar de Alvura, Milheirós (versão de trabalho do projeto base, elaboração interna) – Operação 1.º Direito



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta do piso -1/ cave (parcial) do novo edifício habitacional a construir no terreno no lugar de Alvura, Milheirós (versão de trabalho do projeto base, elaboração interna) – Operação 1.º Direito



Plantas do piso térreo (R/C), à esquerda, e dos pisos 1 e 2, à direita, do novo edifício habitacional a construir no terreno no lugar de Alvura, Milheirós (versão de trabalho do projeto base, elaboração interna) – Operação 1.º Direito



Plantas do piso térreo (R/C) / implantação do novo edifício habitacional a construir no terreno no lugar de Ribela, Castelo da Maia (versão de trabalho do projeto base, elaboração interna) – Operação 1.º Direito



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



Alçado principal (em cima) e alçado lateral (em baixo) do novo edifício habitacional a construir no terreno no lugar de Ribela, Castelo da Maia (versão de trabalho do projeto base, elaboração interna) – Operação 1.º Direito

- g) 1.º DIREITO – recolha de informação técnica e desenvolvimento de estudos / possibilidades de instalação de contentores no terreno de Ardegães, colmatando situações de insalubridade atualmente existentes, incluindo a compilação dos respetivos orçamentos em modalidade de aluguer ou aquisição;
- h) 1.º DIREITO – organização de pastas físicas e digitais correspondentes às operações da desenvolver no âmbito do Programa;
- i) TECMAIA – projeto de alteração do logótipo na entrada do Tecmaia e respetivo acompanhamento da obra;
- j) CORISCOS – elaboração de projeto de adaptação dos espaços exteriores do empreendimento dos Coriscos;
- k) APOIO CAD – atividades diversas de apoio em termos de desenho assistido por computador a outras unidades orgânicas da empresa, designadamente a elaboração de plantas de suporte para a localização de imóveis para as unidades GS e GPO;

B. ORÇAMENTAÇÃO, OBRA E ACOMPANHAMENTO DE OBRA:

- a) SOBREIRO (blocos 11, 12 e 13) – processo de aquisição e instalação de portas de segurança nas entradas das frações em cave e respetivo acompanhamento da obra;

- b) CARDOSAS – recolha de orçamentos para alteração de troço de escada que viabilizasse a instalação de uma cadeira elevatória no empreendimento das Cardosas, assim como o acompanhamento na instalação da mesma de acordo com as diretrizes internas definidas para estes equipamentos;
- c) LIDADOR – pedidos de orçamento para a instalação de equipamentos de segurança contra incêndio no edifício Lidador, incluindo a implementação das medidas de autoproteção, em curso;
- d) CPCJ – acompanhamento de colocação de mobiliário suplementar nas instalações da CPCJ e dos trabalhos finais de obra;

C. PREPARAÇÃO DE ELEMENTOS PARA CONTRATAÇÃO PÚBLICA:

- a) FAUP (contrato de cooperação horizontal) – preparação de elementos técnicos de apoio à contratação;
- b) 1.º DIREITO – elaboração de programa preliminar e estudos conexos para a aquisição externa dos projetos para os terrenos de Sangemil, Águas Santas (Rua de Timor e Regado);
- c) 1.º DIREITO – preparação de documentação de apoio à contratação dos projetos de especialidades dos projetos de Alvura e Ribela.

D. OUTROS

- a) MAM, Mês da Arquitetura da Maia – apoio na disponibilização e sistematização de informação para a exposição (projetos diversos) – produção e compilação de material gráfico e escrito sobre projetos no âmbito do 1.º Direito;
- b) 1.º DIREITO – análise do enquadramento de diversos terrenos no PDM atual e na proposta de revisão do mesmo, em curso;
- c) CPCJ e LIDADOR – Gestão e acompanhamento da elaboração de medidas de autoproteção a implementar em espaços de atendimento ao público sob gestão da Espaço Municipal, destacando-se o processo de finalização das MAP da CPCJ, com a sua submissão à ANEPC, e aprovação das MAP propostas a cada uma das entidades sediadas no Edifício Lidador;
- d) PROCEDIMENTOS DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA – especificamente no âmbito da Unidade GPO, foram promovidos múltiplos procedimentos de contratação pública, referentes a aquisição de bens e serviços de suporte ao funcionamento da empresa ou relacionados com o património sob sua gestão, bem como empreitadas, sendo de destacar as reabilitações de fogos devolutos,

mormente uma parte significativa dos fogos entregues no âmbito das duas edições trimestrais do concurso de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado já realizadas (cf. ponto 2.2) e as intervenções e trabalhos de conservação e manutenção desenvolvidos pelas brigadas interna e externas, situações descritas com maior detalhe no ponto 3, diretamente relacionados com a execução do Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023, tratado adiante;

- e) **REABILITAÇÃO DAS FACHADAS TÉRREAS DA SEDE DA EMPRESA** – a Unidade GPO promoveu e acompanha desde o início do segundo trimestre de 2023, a empreitada de reabilitação das fachadas ao nível térreo da sede da empresa e, em geral, do empreendimento Maia I, que permitirá concluir a reabilitação da envolvente exterior dos blocos deste conjunto habitacional (a reabilitação dos pisos superiores foi desenvolvida e financiada ao abrigo do Programa Norte 2020, no âmbito da Eficiência Energética). A reabilitação do piso térreo já tinha avançado no ano transato, apenas na parte correspondente aos serviços da CPCJ, e está agora em fase avançada de execução nas restantes áreas de fachada, ao nível do R/C e cave, incluindo aplicação de novas caixilharias e execução de revestimentos de paredes com sistemas de fachada ventilada e ETICS, tanto nas áreas correspondentes à sede da Espaço Municipal, no edifício implantado à face da Rua Eng.º Duarte Pacheco, como também nos pisos inferiores dos blocos localizados à margem da Rua Dr. Augusto Martins, incluindo a esquadra da PSP da Maia. De referir que, ao contrário da componente habitacional deste edificado, cuja reabilitação foi comparticipada por fundos europeus, a empreitada nos pisos afetos a serviços está a ser promovida exclusivamente com capitais próprios da Espaço Municipal, correspondendo a um investimento global aproximado de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), IVA não incluído. Considerem-se, de seguida, algumas imagens ilustrativas da empreitada, atualmente em fase final de execução.



***Fotografias das obras de reabilitação das fachadas, piso térreo da sede da Espaço Municipal – Empreendimento Maia I
(em fase avançada de execução, agosto de 2023)***

2.2. Unidade de Gestão Social (GS)

Sem prejuízo de uma descrição mais detalhada a desenvolver, futuramente, no Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2023, passamos a apresentar algumas das atividades mais relevantes desenvolvidas no âmbito da Unidade de Gestão Social, em referência ao 1.º semestre de 2023.

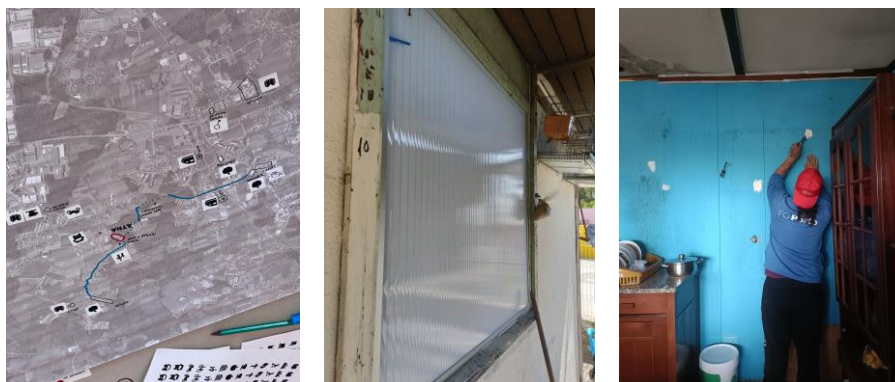
1. Destaca-se o acompanhamento à comunidade de etnia cigana da Travessa da Anta, Castelo da Maia, inicialmente no âmbito do projeto Maia Inclui e, depois, na sequência do mesmo, após o seu término, relatam-se algumas das ações realizadas, em colaboração com a Unidade GPO, relacionadas com a melhoria das condições físicas do empreendimento, que implicaram significativos esforços de mediação social na comunidade, levando-a a participar num conjunto de ações cruciais para o seu empoderamento, segurança e incremento das condições de conforto, tratando as insuficiências mais problemáticas das habitações, já com a perspetiva de construção de um novo empreendimento, mais digno, a executar no âmbito do programa 1.º Direito:

- a) Verificou-se o potencial perigo de queda de árvores ou deslizamentos de terras e desmoronamentos que poderiam ocorrer a qualquer momento nas arribas na orla do empreendimento, devido às condições meteorológicas adversas verificadas até à data;
- b) Foi necessário encontrar uma solução provisória/transitória, e optou-se pela adaptação (obras) dos antigos balneários do polidesportivo para uso habitacional, bem como pela colocação de contentores dormitórios no recinto. Transferimos um total de 6 famílias para esses espaços;
- c) Concluíram-se as pinturas interiores e exteriores das habitações, assim como a revisão dos telhados das casas e a substituição das telhas danificadas;
- d) As obras na cobertura do polidesportivo também foram finalizadas;
- e) A jardinagem e a desmatagem junto ao empreendimento foram concluídas, e retiraram-se as placas que cobriam os barracos demolidos;
- f) Os trabalhos de colocação de janelas e policarbonato foram concluídos;
- g) O grupo de estagiárias de Serviço Social iniciou os contactos com empresas para obter materiais, como bancadas de cozinha, estores e pavimento flutuante, como parte da responsabilidade social. Dos materiais solicitados, foram oferecidas 5 bancadas de cozinha com respetivas torneiras. Aguardamos também resposta da empresa Leroy Merlin, que se mostrou disponível para uma possível doação de materiais, visando melhorar a qualidade de vida das pessoas. Foi realizada uma reunião em 04/08/2023, com a presença da Dr.ª Regina Pereira, Coordenadora do Centro Comunitário de V. N. da Telha, da Santa Casa da Misericórdia da Maia;
- h) As casas do polidesportivo estão funcionais, embora apresentem algumas insuficiências, que estão a ser corrigidas.

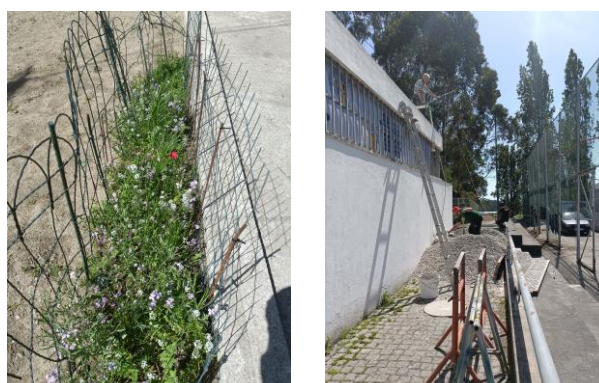
2. No mês de julho, iniciaram as operações referentes ao Contrato de Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes para o Desenvolvimento de Operações de Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia – 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação das Comunidades da Anta, Ardegães e Lagiela.

A ação de caráter inovador assenta numa ótica de participação das comunidades na elaboração de projetos habitacionais nas dimensões materiais e imateriais. Até ao momento, foram realizadas 6 sessões na comunidade da Anta, e apresentação do projeto às comunidades de Ardegães e Lagiela (comitiva, com o Presidente da Câmara Municipal da Maia).

Estas sessões são o ponto de partida para estabelecer uma ponte de diálogo com as comunidades, no sentido de reduzir qualquer resistência que possa existir entre as partes, iniciando a construção de uma relação empática. Servem para aprofundar o conhecimento sobre as mesmas, abrangendo o quotidiano de vida, as relações pessoais e interpessoais, as relações de vizinhança, as expectativas e potencialidades individuais e em grupo, bem como o meio envolvente.



Imagens ilustrativas das sessões participativas e ações de melhoria com a colaboração dos moradores – mapeamento de opções, aplicação de janela em policarbonato e preparação de pintura das habitações, na comunidade da Anta



Imagens ilustrativas de canteiro plantado e apoio às obras da cobertura do edifício do polidesportivo – comunidade da Anta

A celebração do contrato interadministrativo com a FAUP marca um ponto de viragem na abordagem às comunidades de etnia cigana, visando a sua integração e a dignificação das condições habitacionais das mesmas, através do desenvolvimento de processos de projeto participativos, que culminarão com a construção de novos empreendimentos no âmbito do programa 1.º Direito.

Neste âmbito, importa reconhecer a complementaridade do projeto Maia Melhor, promovido pelo Município da Maia, em parceria com a Espaço Municipal e com a Santa Casa da Misericórdia da Maia, cuja candidatura foi recentemente aprovada, seguindo-se a assinatura do Termo de Aceitação, em 4 de agosto de 2023.

A Operação Maia Melhor tem como situações-problema a persistente exclusão social, baixíssimas competências pessoais, sociais e de empregabilidade, ausência de participação na vida comunitária, desconhecimento dos direitos e deveres de cidadania, desvalorização da escolaridade e da formação formal e informal.

Os grupos sociais vulneráveis a que se dirige são bolsas populacionais, territorialmente dispersas, em 4 freguesias do Concelho da Maia, referidas anteriormente, marcadas pela pobreza, exclusão social, iliteracia a vários níveis, baixíssimo capital escolar e alheamento da formação profissional. Trata-se de grupos populacionais com forte representação da etnia cigana, mas não exclusivamente. As comunidades de etnia cigana a serem alvo de intervenção através deste projeto são referentes às seguintes localizações: Anta (Castêlo da Maia), Ardegães (Águas Santas), Coriscos (Águas Santas) e Lagielas (Vila Nova da Telha).

O projeto Maia Melhor irá certamente reforçar a componente de capacitação social das comunidades desfavorecidas correspondentes às principais comunidades de etnia cigana do concelho da Maia, sendo determinante, para o efeito, o papel dos técnicos da Unidade de Gestão Social no acompanhamento das comunidades e das equipas técnicas a envolver, tirando partido do conhecimento adquirido e das competências de articulação internas.

Face à recente aprovação do projeto Maia Melhor, com um investimento total superior a 1M€, com uma componente elegível, para a globalidade da parceria, de 0,9M€. A implementação do mesmo iniciará, previsivelmente, no último trimestre de 2023 e cumulará com as atividades do contrato de cooperação horizontal com a FAUP.

De referir ainda a colaboração expressiva da Unidade de Gestão Social na preparação e revisão do processo de candidatura da Operação Maia Melhor, bem como o forte investimento que a Espaço Municipal realizará, designadamente no âmbito da contratação de recursos humanos a afetar integralmente ao desenvolvimento da operação, concretamente, 3 técnicos superiores, a contratar a curto prazo.

3. Passamos a apresentar alguns aspetos mais relevantes do processo de acompanhamento do Empreendimento dos Coriscos:

- a) Limpeza dos espaços comuns – nos primeiros meses do ano, realizaram-se várias sessões de limpeza no empreendimento, em conjunto com os moradores, nomeadamente a limpeza dos canteiros comuns e canteiros individuais que se encontram em frente às habitações. Realizar esta manutenção foi uma das formas encontradas para manter a zona exterior mais organizada e agradável para todos. Esta atividade / tarefa foi coordenada com os moradores de modo a garantir a sua participação, embora se tenha verificado que nem todos estiveram dispostos a colaborar. Para contornar este obstáculo, foi iniciada uma estratégia de atribuição de incentivos aos participantes mais ativos, levando os outros moradores a seguir o seu exemplo – este modelo está a ser desenvolvido e implementado paulatinamente (por exemplo, pode traduzir-se na cedência de tintas para pintura das paredes interiores da habitação). Esta ação, que se prolongou por várias semanas, envolveu também as crianças do empreendimento, no período das férias da Páscoa. Seguem-se algumas imagens que ilustram o descrito anteriormente:



- b) Acompanhamento psicossocial – em parceria com o projeto “Bué d’Escolhas”, contamos com o apoio de dois médicos voluntários para uma sessão de esclarecimentos aos moradores do empreendimento (Dr.ª Inês Aires, pediatra, e Dr. João Barroso, médico de família), tendo sido realizado o levantamento das preocupações dos moradores em termos de saúde. Foram feitas outras sessões, com outros temas: diabetes gestacionais e não gestacionais, colesterol, alimentação saudável e administração de medicação.

4. No primeiro semestre de 2023 foram desenvolvidas as primeiras duas edições trimestrais do novo modelo concursal para atribuição de habitação pública.

Durante o primeiro trimestre de 2023, foi efetuada a primeira edição do "Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado" (Concurso n.º 1/2023 – 1.º Trimestre) 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 13 habitações em regime de arrendamento apoiado, com as seguintes tipologias: 2 fogos T1, 2 T2 e 9 T3. As famílias selecionadas para atribuição eram provenientes das freguesias de Milheirós (2 famílias), Águas Santas (1 família), Nogueira e Silva Escura (4 famílias), Cidade da Maia (2 famílias), Pedrouços (1 família), Castelo da Maia / Barca (1 família) e Moreira (1 família).

No segundo trimestre foi promovida a segunda edição trimestral do concurso, tendo sido atribuídas 7 habitações, com as seguintes tipologias: 4 fogos T2 e 3 fogos T3. Neste caso, as famílias objeto de atribuição de habitação eram provenientes das freguesias de Castelo da Maia / Gondim (1 família), Águas Santas (3 famílias), Cidade da Maia (1 família) e Pedrouços (2 famílias).

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 3.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.

2.3. Unidade de Áreas de Suporte (AS) e Gabinete de Contabilidade (GC): alterações organizacionais da empresa e reforço de recursos humanos

No âmbito das Áreas de Suporte, sem prejuízo de um reporte mais detalhado que será desenvolvido, no início do próximo ano, no âmbito do Relatório de Gestão e Contas referente ao ano 2023, importa sobretudo, no contexto do presente reporte semestral, evidenciar as alterações da estrutura da empresa correspondentes ao reforço do quadro de recursos humanos, condição essencial para garantir a evolução da capacidade operacional e uma resposta adequada aos enormes desafios que atualmente se colocam, em particular no âmbito da implementação do Programa 1.º Direito.

Assim, em referência ao primeiro semestre de 2023, importa destacar um conjunto de alterações organizacionais e atualizações remuneratórias, com contratação de novos recursos humanos, aprovadas no final do ano de 2022, e que se concretizaram a partir do início de 2023, incluindo admissões com contrato de trabalho por tempo indeterminado para funções de técnico superior na área de engenharia civil e contabilidade, bem como nomeações para funções de coordenação de unidades técnicas e de responsáveis pelo Gabinete de Contabilidade e pelo Gabinete Jurídico.

Tais alterações foram promovidas, considerando:

- a) A recente complexificação e o acréscimo de responsabilidades de um conjunto significativo de funções adstritas a vários trabalhadores e unidades orgânicas da empresa, nomeadamente no âmbito da missão de implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e de outros programas financiados, designadamente ao nível: da elaboração e coordenação de projetos de reabilitação e de construção de novos empreendimentos de habitação pública; de gestão de múltiplos processos de contratação; da programação e preparação de conteúdos e termos de referência para procedimentos concursais relacionados com a promoção de operações – não só em termos de montagem de candidaturas, de contratação de projetos e de concursos de empreitada, mas também ao nível de um conjunto vasto de processos conexos, desde levantamentos topográficos, processos negociais e de aquisição de imóveis, estudos geotécnicos e avaliações imobiliárias; da monitorização e gestão financeira de operações; da atualização da Estratégia Local de Habitação e de atualizações sucessivas de instrumentos de mandato. Isto, para além de projetos a que a Espaço Municipal é chamada como parceira do Município (EHHUR – Horizon Europe, MaiaInclui, MaiaMelhor, etc...);
- b) A necessidade de motivar e dinamizar a afetação de recursos internos ao desenvolvimento de tarefas reconhecidamente mais complexas e tecnicamente exigentes (cf. alínea anterior), e que dificilmente podem ser externalizadas, pois dependem de um conhecimento profundo das realidades locais e do contacto próximo com as populações e com os territórios de intervenção;
- c) A (re)conhecida insuficiência do quadro de recursos humanos da empresa, identificado em estudos, praticamente desde a sua formação, e que, hoje, face à exigência e amplitude da missão

- e responsabilidades, não pode deixar de ser ponderada e implicar uma alteração paulatina, mas determinada e oportuna, em termos de capacitação e reforço do quadro de recursos humanos;
- d) A escalada de preços e a inflação elevada, que no ano de 2022 superou 8%, com as graves implicações já conhecidas para a economia e para as populações, que a OCDE associa “à guerra de agressão da Rússia contra a Ucrânia, disrupções nas cadeias de abastecimento, preços da energia elevados, e taxas de juro a subir”. O agravamento da inflação em 2022 comprometeu seriamente, uma vez mais, na sequência das crises registadas nos últimos anos, a recuperação do poder de compra e a evolução da condição salarial dos trabalhadores, situação extensível, em particular, aos recursos humanos da Espaço Municipal. Esta situação é particularmente gravosa para a motivação da estrutura da empresa, atendendo à relativa estagnação salarial que se verifica há vários anos, e que não é de todo proporcional à crescente exigência e incremento das responsabilidades e do trabalho desenvolvido, e que nos últimos meses tem conhecido uma progressão muito significativa;
- e) A premente e determinante necessidade de motivar e potenciar uma maior responsabilização dos trabalhadores da empresa, em particular alguns dos mais qualificados tecnicamente, cujos contributos são evidentemente relevantes e dos quais depende, em boa medida, a prossecução, com sucesso, das operações do programa 1.º Direito e de outros projetos de grande impacto social ao nível da atividade da empresa e dos seus resultados;
- f) O inadiável balanceamento das condições remuneratórias e organizacionais da estrutura da empresa, cuja prossecução não pode deixar de ser iniciada com urgência, tendo em conta a necessidade de preparação da empresa para os desafios que ora se apresentam.

Atentos os aspetos referidos, foram concretizadas diversas alterações organizacionais no início de 2023, consideradas adequadas e necessárias ao desempenho otimizado das atividades da Espaço Municipal, numa perspetiva de futuro:

a) Segmentação das atividades de Contabilidade inscritas na Unidade de Áreas de Suporte e criação de Gabinete de Contabilidade:

A crescente especialização e amplitude das atividades atribuídas à Unidade de Áreas de Suporte, em grande parte causadas pela alteração do estatuto empresarial da empresa para Empresa/Entidade Pública Reclassificada, bem como o avolumar sucessivo de toda a atividade empresarial, levou a uma acumulação excessiva de funções no âmbito desta unidade orgânica que, sem reforço de recursos, foi revelando, nos últimos anos, dificuldades na gestão adequada das suas atividades específicas, em áreas de conhecimento muito diversas, com exigências cada vez mais complexas em termos de legislação, obrigações de reporte constantes e crescentes e integração de novos ramos de escrituração e reporte, nomeadamente os que reportam à implementação e gestão do SNC-AP e à crescente perceção da

necessidade de segregação de funções financeiras e económicas (atento o facto da escrituração e liquidação das obrigações se concretizar na mesma área, desde a orçamentação até à liquidação, ainda que cumprindo todos os preceitos). Para além do referido, importa salientar que, no âmbito da gestão de recursos humanos e dos serviços de suporte administrativo, incluindo a gestão do sistema informático e de telecomunicações, era notória a necessidade premente de libertação e afetação de recursos da Unidade de Áreas de Suporte para o desenvolvimento de um conjunto de tarefas e responsabilidades que merece e exige maior atenção, com implicações na otimização da organização interna da empresa e dos trabalhadores.

Ainda que, nos anos mais recentes, a externalização da responsabilidade contabilística tenha levado a alguma segregação de funções, que permitiu um ligeiro desafogo das competências da Unidade de Áreas de Suporte, tal facto revelou também a dimensão dos processos de escrituração e obrigações conexas, contemplando, entre outros aspetos, a orçamentação e elaboração de reportes, seja ao acionista, seja ao Estado, compreendendo a escrituração em três bases contabilísticas no estrito cumprimento das interpretações da Comissão de Normalização Contabilística para o SNC-AP, da DGAL, do Tribunal de Contas, bem como as obrigações de normalização para a consolidação com as contas do Município, com recurso e aplicação das normas IPSAS (International Public Sector Accounting Standards), IAS (International Accounting Standards – normas internacionais de contabilidade, publicadas antes de 2001) e IFRS (International Financial Reporting Standards – normas internacionais de relatório financeiro, emitidas a partir de 2001).

Adicionalmente, com o previsto crescimento da atividade da empresa, cresce igualmente a necessidade de revisão dos procedimentos, nomeadamente quanto ao seu enquadramento, apoiando sobretudo a atividade das áreas técnicas de produção, em particular no âmbito do desenvolvimento das operações enquadráveis no programa 1.º Direito e noutros programas financiados.

Atento o exposto, foi aprovada e concretizada uma segmentação funcional no âmbito da Unidade de Áreas de Suporte, autonomizando as atividades específicas da Contabilidade numa estrutura de menor dimensão, configurando um “Gabinete de Contabilidade”, constituindo uma solução eficaz para a melhoria da organização dos processos funcionais internos e para potenciar, precisamente, a realização de atividades a que a Unidade de Áreas de Suporte não pode deixar de prestar maior atenção, a curto prazo.

A segmentação funcional Unidade de Áreas de Suporte / Gabinete de Contabilidade permitiu, já no decurso do primeiro semestre de 2023, uma divisão mais equilibrada do trabalho especializado e condições de dedicação mais adequadas à gestão da área administrativa e financeira da empresa, bem como à qualificação do atendimento aos utentes e clientes, priorizando ainda um conjunto de reportes necessários, evitando uma sobrecarga funcional que tem vindo a ser desenvolvida pela unidade orgânica em referência.

Adicionalmente, e decorrente também do alargamento do âmbito das atividades da empresa, a que se junta o incremento do volume de negócios, a aposta na gestão de recursos humanos é hoje matéria prioritária e fundamental para o esmereado cumprimento da missão da empresa, quer no que se reporta às necessidades e expectativas dos colaboradores, num contexto de saída de um período pandémico, que muito exigiu profissional e psicologicamente a estes e aos seus agregados, quer às necessidades de formação, qualificação e mobilidade para a maior eficácia / eficiência de atuação, que os difíceis desafios dos próximos anos importam.

A segmentação funcional Unidade de Áreas de Suporte / Gabinete de Contabilidade foi objeto de proposta específica, detalhada num documento aprovado pelo Conselho de Administração e que constituiu apenas uma base de trabalho para uma futura alteração do Regulamento Interno da Espaço Municipal, que se prevê seja promovida até ao final do ano de 2023, ou, no máximo, nos primeiros meses do próximo ano de 2024. De referir que o processo de segmentação está também na base da contratação e integração do Contabilista Certificado da empresa como Responsável Técnico do agora designado Gabinete de Contabilidade. Para o novo Gabinete de Contabilidade foram transferidas exclusivamente as matérias e responsabilidades contabilísticas da empresa, sendo de relevar a necessidade de se garantir uma estreita articulação deste com a Unidade de Áreas de Suporte, que manterá competências de direção financeira, a par do notável investimento a fazer na gestão de recursos humanos.

b) Redefinição da articulação funcional da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), sob uma coordenação única, correspondente a nova contratação de técnico superior, sem prejuízo da manutenção da especificidade funcional das referidas unidades orgânicas:

Neste caso, foi estabelecida uma coordenação única para as unidades GPRU e GPO, no sentido de otimizar o funcionamento das estruturas técnicas de produção da empresa até à próxima alteração do Regulamento Interno, considerando que a coordenação destas unidades não pode deixar de ser revista e redefinida, pois, até ao final de 2022, continuava a ser assumida pelo Administrador Executivo, no caso da Unidade GPRU, e pelo Diretor Geral, no caso da Unidade GPO, situação que comprometia, desde logo, a eficácia das atividades de gestão executiva e diretiva da Espaço Municipal, perante os desafios que atualmente e doravante se colocam.

A coordenação conjunta das unidades GPRU e GPO foi estabelecida, em regime provisório, e no pressuposto de que, a médio prazo, no âmbito da revisão do Regulamento Interno da empresa e do avolumar das competências que possam vir ainda a ser acometidas à empresa, se possa ponderar uma de duas hipóteses, admitindo a manutenção de uma efetiva separação funcional, que no futuro se espera, aliás, ser reforçada:

- i) A definição de gabinetes ou subestruturas funcionais intermédias, de nível inferior, correspondentes às duas unidades existentes, sob a mesma coordenação geral;
- ii) A nomeação de coordenadores específicos para cada uma das unidades, sobretudo se a dimensão estrutural das mesmas o justificar.

De notar que, no âmbito da coordenação conjunta das unidades se assumiu a manutenção de dependências hierárquicas diretas da componente da GPRU relativamente ao Administrador Executivo e da componente GPO ao Diretor Geral – mas sempre considerando uma liderança única, determinada e necessária, com competências transversais às duas áreas orgânicas.

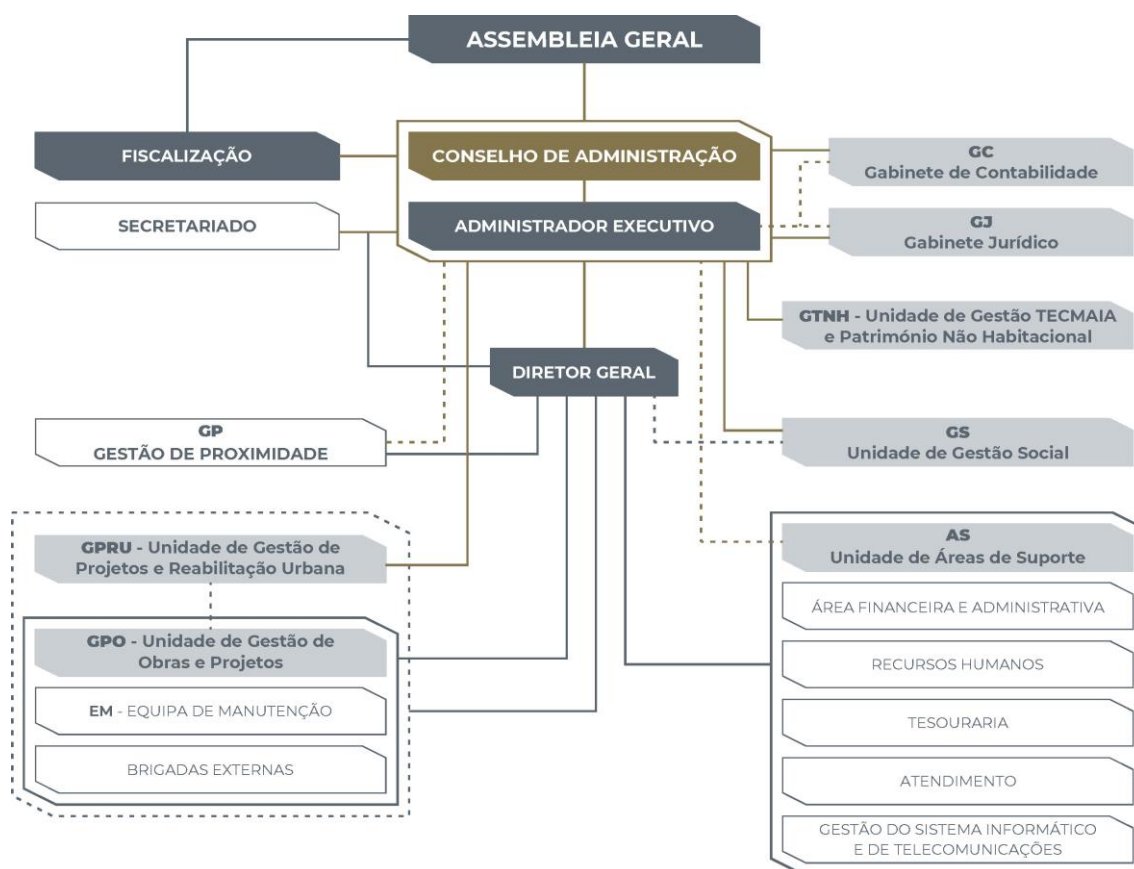
c) Reforço da capacidade interna e consolidação formal da liderança do Gabinete Jurídico da empresa, através da nomeação de responsável pelo mesmo:

No que se reporta ao Gabinete Jurídico, a alteração concretizada desde o início de 2023 corresponde, na realidade, ao reconhecimento formal de uma liderança que desde há vários anos tem vindo a ser assumida por técnica superior do quadro da empresa, numa perspetiva de redução de prestações externas e de reforço da autonomia e direção interna das atividades de apoio jurídico, que cada vez mais afetam e são requeridas pelas diversas unidades orgânicas da empresa, de forma transversal, acompanhando a estratégia de capacitação do quadro de recursos humanos, como resposta necessária à elevação das responsabilidades da empresa. Assim, foi aprovada pelo Conselho de Administração a nomeação da jurista integrada nos quadros da empresa como Responsável pelo Gabinete Jurídico.

No sentido de fundamentar e ilustrar a reorganização funcional da empresa concretizada no primeiro semestre, mormente quanto às alterações atrás apresentadas e submetidas à aprovação do órgão de gestão, apresenta-se, de seguida, uma versão mais atualizada do organograma funcional da empresa, a desenvolver no âmbito de processo de alteração do Regulamento Interno da empresa, a iniciar brevemente.

O organograma abaixo representado pretende clarificar as propostas acima veiculadas, bem como as relações de dependência funcional entre unidades orgânicas, em particular no âmbito da relação destas com a Administração, com o Administrador Executivo e com o Diretor Geral.

Em termos gráficos, as linhas contínuas traduzem relações de dependência funcional direta e as linhas a tracejado relações de dependência indireta / complementar.



Organograma da Espaço Municipal – atualização a consolidar no âmbito da revisão do Regulamento Interno

d) Atualizações remuneratórias dos quadros da empresa:

O contexto de evolução económica registada no ano de 2022, a que se juntaram as previsões para 2023, demonstraram a clara e manifesta degradação das remunerações reais da empresa, que as atualizações salariais abaixo da inflação nos últimos anos, quando aplicadas, não permitiram mais do que atenuar.

Impôs-se, pois, para 2023, uma atualização que, ainda que não visasse recuperar o poder de compra perdido, acompanhasse, na medida do possível, a evolução da inflação efetiva. Acrescia a pressão crescente, quer do mercado, quer das empresas congéneres, sobre os quadros mais qualificados e capazes da empresa, pois todas elas estão empenhadas na implementação das respetivas ELH (1.º Direito) que, como é sabido, implica uma autêntica maratona, tendo como meta julho de 2026.

Face aos dados apresentados pelo Governo, pelo Banco de Portugal, e confirmados em geral pelas entidades que acompanham o contexto económico e financeiro, considerou-se fundamentada e perfeitamente justificável uma atualização remuneratória dos quadros da empresa, por um lado, e um

reforço desses mesmos quadros, com um ciclo de novas contratações, tendo sido promovidas as seguintes ações:

- a) Enquadramento dos trabalhadores em níveis remuneratórios correspondentes aos diversos estratos estabelecidos na Tabela Remuneratória Única da Função Pública, devidamente atualizada, nos termos do Decreto-Lei n.º 84-F/2022, de 16 de dezembro, no sentido de assim se iniciar um processo de homogeneização do sistema remuneratório, que garanta maior equilíbrio e proporcionalidade entre funções e desempenhos, assumindo um paralelismo com a dinâmica municipal com a qual a empresa está, por inerência, articulada. Verificou-se, designadamente, que os quadros mais qualificados e que mais potenciam o desenvolvimento de ações de maior relevância estratégica e operacional dentro do plano da empresa apresentam níveis remuneratórios desadequados, carecendo de ajustamento mais significativo, concretizado precisamente a partir do início de 2023 – desse ajustamento depende, em boa medida, a capacidade de potenciar desempenhos e otimizar resultados e níveis de produtividade no âmbito da produção técnica, mormente no que se reporta aos desafios de maior complexidade, como é o caso das operações 1.º Direito e da intensificação das ações de conservação e manutenção no âmbito do contrato-programa de apoio à exploração. A correspondência de uma progressão remuneratória enquadrada na tabela da Função Pública permitirá preparar uma alteração do Regulamento Interno da empresa e do respetivo regime remuneratório, tornando-o mais transparente e compreensível;
- b) Em casos pontuais, e atendendo ao referido na alínea anterior, foi promovida uma atualização remuneratória não limitada exclusivamente às progressões mínimas estabelecidas para a Função Pública, na medida em que esse processo não permitiria corrigir um conjunto de situações em que as condições remuneratórias não são adequadas às funções desempenhadas, nem tão pouco ao incremento significativo de responsabilidades que alguns trabalhadores, em particular na categoria técnica, assumiram recentemente. De referir, contudo, considerando as contratações mais recentes de 2022, para reforço dos quadros da empresa, em referência a 2023, que, no âmbito orçamental, se previa um incremento de apenas 1,1 pontos percentuais do peso das despesas com pessoal sobre a despesa corrente global da empresa (comparando o Plano de Atividades de 2023 com a proposta aprovada de atualizações remuneratórias no final de 2022);
- c) Novas admissões de recursos humanos – uma admissão com contrato de trabalho a termo certo, para funções de técnico superior de engenharia civil, e duas admissões com contrato de trabalho por tempo indeterminado, para funções de técnico superior nas áreas de engenharia civil e de contabilidade, bem como nomeações para funções de coordenação de unidades técnicas e de Responsáveis pelo Gabinete de Contabilidade e pelo Gabinete Jurídico.



De notar que o reforço do quadro da empresa foi promovido contando com uma substancial redução de prestações de serviços externas, em parte traduzidas na integração de recursos humanos fundamentais para a regular atividade da Espaço Municipal, em linha com as mais recentes políticas públicas.

De seguida, apresenta-se uma síntese das admissões / contratações realizadas para reforço do quadro de recursos humanos da empresa, concretizadas desde o início de 2023, no primeiro semestre:

_ Contratação de um técnico superior de engenharia civil, a termo certo, pelo período de um ano, renovável: com o avolumar das tarefas, e atento o facto das mesmas exigirem uma grande proximidade e integração com as equipas internas da empresa, considerou-se pertinente e oportuno promover a contratação de um técnico superior para suprir, com carácter provisório, por um lado, a ausência de trabalhadora a usufruir de licença de maternidade e, por outro, para lidar com o incremento estimado de trabalho correspondente à gestão e acompanhamento de empreitadas no decurso do ano de 2023, resultantes dos compromissos assumidos, desde logo, com o Município da Maia, referentes à promoção de obras em património não próprio, não enquadradas no âmbito do Programa 1.º Direito, e previstas no Plano de Atividades Plurianual.

_ Admissão / integração no quadro da empresa de técnico superior sénior de Contabilidade, em regime de contrato por tempo indeterminado: neste caso, foi promovida a integração no quadro da empresa do Contabilista Certificado da Espaço Municipal, contratado anteriormente em regime de prestação de serviços. A alteração do vínculo contratual resulta, por um lado, da alteração organizacional proposta e defendida anteriormente, correspondente à segmentação das atividades específicas de Contabilidade, relativamente à Unidade de Áreas de Suporte. Por conseguinte, a atividade do Contabilista Certificado intensificou-se significativamente, ao ponto da sua prestação exceder largamente as condições contratadas, pelo que as partes reconheceram o interesse mútuo no desenvolvimento de um novo vínculo contratual que garantisse, por um lado, uma afetação contínua do Contabilista Certificado à empresa, em primeiro lugar no exercício das funções gerais de técnico especializado em Contabilidade e, depois, das funções específicas de Contabilista Certificado com responsabilidades de coordenação de pequena equipa de trabalho e, por outro, uma maior responsabilização e dependência entre as partes. Neste contexto, também se reconheceu, no interesse superior da Espaço Municipal, aproveitando o conhecimento profundo desenvolvido até à data pelo próprio técnico especialista, a criação de uma unidade orgânica interna especificamente vocacionada para a gestão da Contabilidade da empresa, fazendo assim sentido propor a contratação por tempo indeterminado do Contabilista Certificado, acrescendo a essa contratação a nomeação do mesmo como Responsável do Gabinete de Contabilidade.

– **Admissão / integração no quadro da empresa de técnico superior sénior de Engenharia Civil, em regime de contrato por tempo indeterminado:** esta situação reporta-se à oportunidade de integração no quadro da empresa de técnico sénior de Engenharia Civil, com vasta experiência profissional no domínio da habitação social, tendo trabalhado noutras empresas congéneres da Espaço Municipal, designadamente na empresa MatosinhosHabit e Domus Social.

A assunção de novas funções por parte do Administrador Executivo, desde finais de 2021, bem como do Diretor Geral, Eng.º Luís Brito, desde 2018, constituíram, desde logo, razões que enquadraram a necessidade de restabelecer uma liderança mais presente, contínua e determinada da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO).

Acréscimo do facto da complexificação da atividade da empresa e do reforço de recursos, mormente associados à exigente missão de implementação do Programa 1.º Direito, ter provocado uma necessidade ainda mais premente de assegurar a coordenação das unidades orgânicas em causa. Surgiu, no final de 2022, de forma imprevista, no âmbito de contacto fortuito interinstitucional, uma oportunidade de integração / contratação de um quadro sénior com as especificações e competências adequadas às funções a desempenhar. Assim, foi aprovada e concretizada a contratação de técnico superior de engenharia civil com mais de 20 anos de experiência profissional, mormente no âmbito da gestão de habitação social, que nos últimos anos assumia funções técnicas de especial relevância na empresa MatosinhosHabit, em particular na gestão de empreitadas, projetos financiados e na implementação do Programa 1.º Direito. No início de 2023, e perspetivando o futuro, sobretudo a médio prazo, entendeu-se mais operacional e adequado manter a segmentação das duas unidades orgânicas, atribuindo a coordenação simultânea / conjunta das mesmas ao técnico em causa, sem prejuízo de que, oportunamente, se possa encontrar uma nova fórmula organizacional, para assegurar uma liderança especializada das duas equipas, com missões e atividades bastante distintas, ainda que complementares e tecnicamente relacionáveis.

Até à data, e como tem sido possível comprovar pelo desempenho dos elementos recentemente contratados e pela aceleração da capacidade de produção, estamos convencidos de que as admissões / contratações promovidas foram muito positivas, traduzindo-se em ganhos operacionais relevantes para a atividade e missão da Espaço Municipal. De relevar, contudo, os impactos orçamentais correspondentes, garantindo, evidentemente, o necessário equilíbrio orçamental.

Ainda quanto à capacitação e reforço dos recursos humanos da empresa, e perspetivando o desenvolvimento das operações no âmbito do 1.º Direito e a amplificação das missões assumidas, importa referir a previsão de contratação, no último trimestre do ano de 2023:

- a) De dois técnicos superiores, seniores, em regime de contrato por tempo indeterminado: um jurista especializado em contratação pública e com competências avançadas de operacionalização de plataformas eletrónicas, essencial para suprir as insuficiências que já se fazem sentir com a aceleração da necessidade de incrementar a montagem e prossecução de procedimentos de aquisição de bens, serviços e empreitadas – no caso em questão, trata-se de um recurso com experiência vasta no âmbito da contratação de empreitadas, situação alinhada com as necessidades que já se começam a colocar para a implementação do 1.º Direito; e também um engenheiro civil, especializado em projetos e obras de reabilitação e construção, com experiência significativa no âmbito da habitação a custos controlados e formação académica avançada, correspondente a mestrado pré-Bolonha – neste caso, a contratação visa suprir as insuficiências das Unidades GPO e GPRU, decorrentes do incremento de atividades relacionadas com a reabilitação e desenvolvimento de projetos atinentes ao património edificado sob gestão, habitacional e não habitacional, bem como ao nível do acompanhamento de obras a promover no âmbito do 1.º Direito e outros programas; de salientar que, nos dois casos, não estamos perante um agravamento temporário da atividade da empresa, mas de situações em que o quadro de recursos humanos carece efetivamente de reforço a longo prazo, para dar resposta à sua missão, de forma cabal e mais competente.
- b) De três técnicos superiores, dois da área das ciências sociais e um com competências de gestão de projetos e de fundos europeus / operações financiadas, em regime de contrato a termo certo, por um período de 24 meses, para dar resposta às necessidades de implementação da operação “Maia Melhor”, recentemente aprovada e contratualizada ao abrigo de programa PRR, sob gestão da AMP, no âmbito de uma parceria com o Município da Maia, entidade líder do projeto, e com a Santa Casa da Misericórdia da Maia.

No caso das contratações referidas na alínea a), as correspondentes alterações orçamentais foram já realizadas, aprovadas pelo CA em 9 de junho e submetidas aos órgãos municipais, estando garantido o necessário equilíbrio. Quanto às novas contratações e admissões a realizar no âmbito da operação “Maia Melhor”, a Espaço Municipal tratará de promover, a curto prazo, nova alteração orçamental para enquadrar as mesmas, em conformidade com os compromissos assumidos no contexto de parceria.

2.4. Gestão de Proximidade (GP)

O trabalho no terreno dos gestores de proximidade tem um papel importante na vida dos moradores, nomeadamente na mediação com a Espaço Municipal. Apesar de ser uma responsabilidade difícil, mas desafiante, cumpre-se o objetivo de promover alterações de comportamentos e de rotinas, de higiene e segurança. A ação dos técnicos de Gestão de Proximidade da Espaço Municipal (3 elementos, distribuídos pelos diversos empreendimentos habitacionais sob gestão) tem vindo a evoluir significativamente nos últimos dois anos, sendo que o primeiro semestre de 2023 é também exemplificativo da importância desta área orgânica na atividade geral empresa, em particular numa perspetiva de intervenção social de proximidade e de apoio à gestão condominial.

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 tem implicado a realização de múltiplas reuniões e o controlo mensal das contas. O apoio da Equipa de Gestão de Proximidade também tem sido muito relevante no desenvolvimento de ações de manutenção dos empreendimentos, sendo de destacar várias contratações para resolução de problemas nas áreas verdes e arborizadas, incluindo podas, abates, desmatações e pequenos trabalhos de manutenção, articulados com a Unidade GPO.

A promoção e a dinamização de ações de animação social, cultural e desportiva constituem também áreas de desenvolvimento e intervenção atribuídas à Equipa de Gestão de Proximidade.

Nos últimos anos, a Espaço Municipal, tem investido quase exclusivamente na necessária e importante reabilitação do edificado, melhorando as condições de habitabilidade dos moradores. No entanto, as vertentes de aproximação às populações carecem de maior atenção. A realização regular de eventos culturais e desportivos é fundamental para a construção e reforço de laços entre vizinhos, estimulando a convivência e a aproximação das pessoas. É também importante para o cumprimento dos desígnios da Espaço Municipal mais abrangentes da Espaço Municipal. Para muitos moradores, as dificuldades económicas e a falta de transportes são uma parte dos problemas que importa mitigar e resolver, sendo necessário perspetivar uma intervenção mais abrangente, considerando, por exemplo, a inexistência de hábitos de prática desportiva e a dinamização de processos culturais e sociais que potenciem as relações de vizinhança.

Nesta perspetiva refira-se a realização do projeto “Bairros Saudáveis”, terminado no final de 2022, em que a Espaço Municipal foi entidade parceira da APJAR (Associação Pró-Arquitectura João Álvaro Rocha), operacionalizado no Empreendimento da Bajouca. Foi uma experiência marcante e muito positiva, que certamente importa ter em atenção no desenvolvimento das atividades da empresa, em particular na amplificação da ação da Gestão de Proximidade, em articulação com a Unidade de Gestão Social.

De seguida apresenta-se uma síntese de ações promovidas precisamente no Empreendimento da Bajouca, no 1.º semestre de 2023, dando precisamente sequência às atividades iniciadas com o Programa “Bairros Saudáveis”, e que importa reproduzir noutros empreendimentos:

- a) A festa de encerramento das atividades do Programa “Bairros Saudáveis”;
- b) O Dia da Criança e um programa de férias, em articulação de projetos da Santa Casa da Misericórdia da Maia;
- c) Monitorização das hortas requalificadas pela Lipor;
- d) Atividades desportivas realizadas aos sábados para crianças e jovens;
- e) Convívio da festa de encerramento no âmbito do Programa “Bairros Saudáveis”.

No âmbito de ações de melhoria noutros empreendimentos, importa referir, por exemplo, o acompanhamento da instalação de compostores comunitários, em articulação com a Maiambiente, promovendo a economia circular, através da compostagem caseira e do tratamento de bio-resíduos.

De seguida, apresentam-se alguns mapas / números referentes às atividades da Equipa de Gestão de Proximidade, no âmbito externo e interno:

SERVIÇO EXTERNO

1. Visitas / deslocações em serviço externo (n.º de visitas / deslocações):	1094
a) Visitas no âmbito das competências da Gestão de Proximidade:	1018
b) Em articulação com a Unidade GS e o Núcleo CRD:	24
c) No âmbito da articulação com a Unidade GPO:	50
d) No âmbito da articulação com o Gabinete Jurídico:	2
e) Levantamentos para o Programa Recrimaia:	28
2. Participação / gestão de Assembleias de Condomínio (n.º de ações):	62
3. Dinamização de atividades de Inovação Social (n.º de ações):	1 *
<i>* (no empreendimento da Bajouca – workshop sobre riscos na utilização das redes sociais e Internet)</i>	
4. Contactos no âmbito da monitorização e gestão das hortas do Sobreiro:	43
_ Horta 1 (Jardins do Sobreiro)	17
_ Horta 2 (Praceta das Mimosas)	26
5. Atividades desportivas – Bajouca (n.º de ações de acompanhamento):	10

SERVIÇO INTERNO

1. Atendimentos presenciais no âmbito da Gestão de Proximidade (n.º):	63
2. N.º de atendimentos no âmbito do Núcleo de Controlo de Rendas e Dívidas (NCRD):	45
3. N.º de atendimentos / registos referentes a património não habitacional:	7
4. N.º de inquéritos preenchidos de satisfação de obras – apoio à Unidade GPO:	195
5. N.º de registos de novos pedidos de obras – apoio à Unidade GPO (aprovados):	684
6. N.º de registos de novos pedidos de obras – apoio à Unidade GPO (anulados):	54

Por fim, no âmbito da Gestão de Proximidade, foi reativada a atribuição do Prémio “Melhor Condomínio da Maia”, com um regulamento revisto e atualizado. O concurso “Melhor Condomínio da Maia” foi uma prática da Espaço Municipal que esteve em vigor durante vários anos, com muito sucesso na dinamização e responsabilização das comunidades e condomínios dos empreendimentos de habitação social da Maia. A atribuição de prémios contribui significativamente para a motivação dos moradores e também para a articulação destes com os próprios serviços da Espaço Municipal, designadamente através dos gestores de proximidade.

Ora, desde o início de 2022, os gestores de proximidade designados propuseram à Administração a reativação deste concurso, melhorando o regulamento e promovendo um conjunto de ações correspondentes à realização do próprio processo concursal.

No primeiro semestre de 2023, a equipa de Gestão de Proximidade procurou e obteve a necessária aprovação formal da atualização do concurso, bem como a homologação da avaliação entretanto promovida pelo Júri.

Já foi solicitado ao Gabinete da Presidência da Câmara Municipal o agendamento de sessão de entrega dos prémios correspondentes a esta iniciativa, situação que deverá ser concretizada até ao final do mês de setembro. Será iniciada também novo ciclo de avaliação, agora referente ao exercício de 2023.

2.5. Gabinete Jurídico (GJ)

No período temporal delimitado, o guião da gestão da litigiosidade, a cargo do Gabinete Jurídico, tem vindo a ser marcado, transversalmente, por intervenções setoriais, com enfoque na justa composição de interesses e prevenção da conflitualidade.

Assim, se na matéria dos incumprimentos contratuais, sem desfigurar a crescente aposta na resolução extrajudicial, com o fomento de acordos de pagamento prestacional, foram intentados procedimentos

administrativos e ações judiciais, de índole vária, face à gravidade desses incumprimentos, foi montada estratégia de controlo que permitiu repercutir uma filosofia de pacificação na gestão dos arrendamentos habitacionais e não habitacionais, face ao *animus solvendi*, que se revela crescente.

De facto, o assento do Gabinete Jurídico no Núcleo de Controlo de Dívida vinculou-o, neste período temporal, à necessidade de interpelações, reuniões e contactos telefónicos frequentes com arrendatários, para evitar resoluções contratuais, o que, em muitos casos, foi bem-sucedido, atenta a atuação preventiva. E a colaboração com os responsáveis pela gestão do parque não habitacional fez povoar de diálogos construtivos a veia empresarial da Espaço Municipal, com renegociações de contratos, acordos de pagamento e mesmo cessações de contratos por mútuo acordo.

Contudo, é, ainda, na consultoria jurídica, que o Gabinete Jurídico tem uma intervenção mais ativa e que, no primeiro período semestral de 2023, se desdobrou em específicas intervenções de consultoria jurídica à contratação pública, elaboração de contratos, mudanças de titularidade, pareceres e pronúncias jurídicas várias, que permanecem como pilares justificativos da importância do Gabinete Jurídico, a par de todas as outras unidades orgânicas da empresa, com especial destaque:

a) Apoio à Administração:

- . Elaboração de proposta de alteração de Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Pública – atento o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 197/2023, de 18 de abril 2023;
- . Contrato de Cooperação Horizontal com FAUP – reflexão e estudo contratual;
- . Reuniões com Colegas responsáveis pela Área Jurídica das Empresas congéneres, designadamente DomusSocial e MatosinhosHabit, para troca de experiências e práticas;
- . Programa 1.º Direito – redação de minutas para contratualização com arrendatários.

b) Apoio junto da contratação EM/TECMAIA:

- . Elaboração de informações jurídicas para satisfação de necessidades decorrentes da gestão do parque TECMAIA, bem como preparação e elaboração de diferentes contratos, quer de cedência de espaços, quer de arrendamento e de comodato, no âmbito do apoio à gestão do parque TECMAIA e do património imobiliário recebido pela dissolução da Academia das Artes, bem como no âmbito do arrendamento social, tanto na vertente do arrendamento apoiado, como na vertente do arrendamento com promessa de compra e venda.

c) Apoio à contratação pública:

- . Participação em múltiplos procedimentos concursais, participação esta, quer no apoio jurídico às diferentes questões que ocorrem no decurso desses procedimentos, quer na sua prévia preparação e organização;

- Revisão de modelo CPCV – adaptação para compra de 2 apartamentos em Gemunde e Altos/Vermoim.

d) Apoio junto da Unidade de Gestão Social:

. "Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado"– elemento de júri e redator das respostas a todas as reclamações apresentadas (1.ª Fase: 16 reclamações e 2.ª Fase: 17 reclamações).

e) Apoio à Gestão de Proximidade:

. Propositura de ações judiciais com vista à cobrança coerciva de quotas de condomínio em atraso.

f) Apoio ao NCRD (Núcleo de Controlo de Rendas e Dívidas):

. Informações prestadas sobre processos judiciais pendentes e laboração de acordos de pagamento prestacional.

g) Apoio à gestão de recursos humanos:

. Elaboração de contratos de trabalho;
. Reflexão jurídica – atualização salarial, por aplicação analógica do previsto no D.L. n.º 26-B/2023, de 18 de abril.

h) No domínio das ações judiciais/ procedimento administrativos de despejo:

. Elaboração e procedimentalização de despejos administrativos que, no âmbito do arrendamento apoiado, passaram a substituir as ações judiciais, em contratos de arrendamento apoiado para habitação.

i) No âmbito da formação profissional contínua, o Gabinete Jurídico participou nas seguintes ações de formação:

. Colóquio "Agenda do Trabalho Digno" – 20 de janeiro, Porto – presença;
. Seminário "Regulamentos Municipais de Habitação e o Acórdão do TC n.º 197/2023, de 18 de abril.

j) Outras atividades:

. Proposta de dinamização de Boletim digital EM.

2.6. TECMAIA

Para além de toda a dinâmica de programação do Parque Tecmaia, 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 2023, importa destacar, quanto à gestão do mesmo, no 1.º semestre de 2023, alguns aspetos mais relevantes, de seguida listados:

- a) A participação da Espaço Municipal, como entidade gestora do parque Tecmaia, no evento QSP Summit, de 27 a 29 de junho, partilhando um stand com a Associação Empresarial da Maia. A participação neste evento foi muito relevante do ponto de vista da comunicação, projeção e reforço da marca Tecmaia, atentos os esforços de melhoria e desenvolvimento de todo o potencial económico do parque tecnológico municipal;
- b) O desenvolvimento dos processos de controlo de rendas e cedências relativos aos espaços do parque, tendo sido possível, com o esforço da equipa interna afeta ao Parque Tecmaia, continuar o processo de redução de dívidas subsistentes;
- c) Execução de diversas obras de reabilitação, conservação e manutenção no Lote 1 do Parque Tecmaia (Edif. Tecmaia e arruamentos) e no Lote 4 (Edif. Tecnologias), sob gestão da Espaço Municipal, sendo de destacar:
 - _ reparações diversas de sistemas de AVAC;
 - _ instalação de paragem / abrigo “Bus”, em articulação com os serviços da Câmara Municipal da Maia;
 - _ manutenção e conservação recorrente das instalações sanitárias;
 - _ renovação do sistema de barreiras de acesso ao parque;
- d) Contratação de projetos de engenharia eletrotécnica correspondentes à reorganização geral das infraestruturas elétricas do parque Tecmaia, incluindo a especialidade de arquitetura (quanto à definição e conceção de novos postos de seccionamento), designadamente no âmbito do abastecimento em Média Tensão, visando a autonomização de cada um dos lotes do parque, em termos de fornecimento e consumo de energia elétrica. Os projetos em causa, já pré-validados pela E-Redes, aguardam aprovação pela DGEG. Estas alterações permitirão, previsivelmente até ao final do próximo ano, melhorar as condições de gestão do parque, por parte da Espaço Municipal, na medida em que cada proprietário dos diversos lotes poderá contratar diretamente os serviços de fornecimento de eletricidade em MT, tal como tem sido sugerido pelos próprios;
- e) Em face do reiterado incumprimento do cliente Vilabela – Investimentos Imobiliários, Lda., viu-se o Conselho de Administração na obrigação de avançar com o competente processo judicial (Proc. 1895/22.2T8PVZ). De salientar que, dada a circunstância de esta empresa se localizar no

Tecmaia, onde era proprietária e é hoje participante de um fundo imobiliário que detém o lote correspondente ao edifício Génesis, para não afetar a imagem daquele parque tecnológico, a decisão só foi assumida após aturadas e repetidas tentativas de resolução pacífica da situação. Certo é que produziu efeitos, pois, no bojo da referida ação, veio a devedora tentar conciliar e, para isso, já amortizou uma parte substantiva do débito, sendo de prever o seu completo pagamento a breve prazo.

A curto prazo, já no segundo semestre de 2023, prevê-se a instalação de um novo conjunto de equipamentos de recolha de resíduos urbanos, do tipo Moloc, a instalar à margem da via de acesso interno a partir da Rua do Castanhal, dentro do Lote 1, para melhoria das condições de recolha e de funcionamento dos serviços em referência, na globalidade do parque.

Até ao final do mês de setembro de 2023, e depois dos necessários processos burocráticos e procedimentais iniciados no 1.º semestre do ano, será consignada e iniciada a obra de construção de um parque de estacionamento de apoio ao Parque Tecmaia, com preocupações ambientais e de sustentabilidade (Ecoparque), correspondente a um terreno arrendado pela Espaço Municipal, com uma capacidade total de 250 lugares, localizado à face da Via Adelino Amaro da Costa, a cerca de 400 metros da entrada principal do parque.

Também no decurso de diligências iniciadas no 1.º semestre de 2023, a Espaço Municipal contratará, no segundo semestre deste ano, serviços de projeto de arquitetura e especialidades de engenharia e de apoio jurídico especializado, para a elaboração de uma alteração ao loteamento do Parque Tecmaia, incluindo a redação de um regulamento que permita disciplinar a gestão do parque, numa lógica de distribuição equilibrada de encargos, análoga a um sistema condominial. Este processo será crucial para o desenvolvimento sustentado do parque, a médio e longo prazo, e para a mitigação de diversos impactos negativos que têm vindo a recair sobre a Espaço Municipal, como ocorreu no passado.

3. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023

No final do primeiro semestre, o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023, com um valor que replica o valor fixado para o ano de 2022, no montante de €850.000,00, celebrado em 19 de maio, reportando-se à globalidade do ano em referência, contava já com um nível de execução expressivo. Tal é confirmado com a entrega à Câmara Municipal, em final de julho, do 1.º Relatório correspondente à avaliação periódica da execução do Contrato-Programa **“Apoio à Exploração do Exercício de 2023”**, nos termos do número 3 da Cláusula Sétima do referido contrato-programa, que refere que o desempenho da Espaço Municipal é objeto de avaliação “à luz dos indicadores estabelecidos no Anexo IV (...) na primeira quinzena de julho e 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.”. Este relatório apresenta uma síntese da execução das obrigações assumidas por parte da Espaço Municipal, confirmando a expectativa de cumprimento cabal das mesmas no horizonte do período contratual.

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:

1. Indicadores de Eficácia

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

Até à presente data, a Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO) promoveu **350 intervenções de manutenção / reparação** em fogos ocupados, correspondendo 331 destas a intervenções em 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 27.07.2022	331	Nível objetivo: Ineficaz * Projeção: Muito Eficaz

* No âmbito deste indicador, à data de 27 de julho de 2023, a avaliação não atinge 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 58% do período de execução, e considerando a realização de 331 intervenções, é possível projetar, mesmo com a previsão de um ligeiro

abrandamento da execução das ações, para o final de 2023, a concretização de 500 a 550 intervenções, valor este que se enquadra, precisamente, no nível “Muito Eficaz”.

De salientar que o número registado se encontra já muito próximo do nível objetivo “Muito Eficaz”, dado ter sido realizado um nível acima do esperado de intervenções de pequena dimensão, resultando numa atividade mais “intensa” da Equipa de Manutenção interna e das Brigadas externas no período de reporte. De mencionar também que se espera um número inferior ao registado durante o desenvolvimento do próximo semestre.

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

Relativamente a este indicador, estando já operacionalizado o sistema de avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados, no primeiro semestre de 2023, foram recolhidos **309 inquéritos** relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 300 registaram uma classificação de “Muito Satisfeito” (97%), 6 de “Razoavelmente Satisfeito” e 3 de “Não Satisfeito”.

Importa salientar, também, que, dos 331 trabalhos realizados no período de reporte, e destacados no ponto anterior, em 22 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. Não obstante, a Espaço Municipal irá implementar um conjunto de medidas, por forma a garantir que esta situação não ocorre no próximo semestre, em particular através da realização de Inquéritos por via telefónica, nas intervenções que se enquadrem nestas situações em que não se verificou o preenchimento dos inquéritos de satisfação.

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 27.07.2023	97%	Nível objetivo: Muito Eficaz Projeção: Muito Eficaz

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

Inquéritos recolhidos até 27.07.2023, por Brigada e Grau de Satisfação

Brigada	Grau de Satisfação			
	Muito satisfeito	Razoavelmente satisfeito	Não satisfeito	Total
B1 (EM)	170	1	0	171
B2 (Const. Civil)	58	2	3	63
B3 (Pichelaria)	72	3	0	75
Total	300	6	3	309

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

Em 2023 (até à data de reporte, 27.07.2023), a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal promoveu um total de **805 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
256	549

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 ultrapasse, pelo menos, as 800 visitas ao até final do presente ano, alcançando assim o nível “Muito Eficaz”.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<700	≥700 e <800	≥800
Realização em 27.07.2023	549	Nível objetivo: Ineficaz * Projeção: Muito Eficaz

* No âmbito deste indicador, à data de 27 de julho de 2023, a avaliação não atinge o nível de eficácia exigível. Porém, tal como no caso do primeiro indicador, a execução do contrato-programa ainda se encontra numa fase que excede em pouco tempo o ponto intermédio do período de execução total.

Ora, atendendo ao número de visitas efetuadas até ao presente, é possível fazer uma projeção em que o número de visitas domiciliárias se aproxime ou até exceda 900 visitas, enquadrando-se num nível objetivo “Muito Eficaz”.

2. 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 revisão orçamental atualizada à data de reporte (cf. Mapas do Ponto 3 deste relatório), 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 19,03%. Este valor traduz um nível objetivo “Muito Eficiente”, nos termos

do modelo de avaliação estabelecido, traduzindo um aumento face ao valor anteriormente reportado (contrato-programa do exercício de 2022), em cerca de 7 pontos percentuais.

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥30%	≥20% e <30%	<20%
Realização em 27.07.2023	19,03% *	Nível objetivo atual: Muito Eficiente Projeção: Muito Eficiente

* Importa salientar, a este nível, que o resultado menos positivo deste indicador, face ao seu antecessor, está intimamente relacionado com o atraso registado na faturação do Programa 1.º Direito e com o reforço, inequivocamente necessário, da estrutura de recursos humanos da Empresa, o que, por sua vez, originou um maior peso dos custos com o pessoal face à despesa corrente.

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 27.07.2023	74,58 *	Nível objetivo atual: Eficiente Projeção: Eficiente ou Muito Eficiente

* No âmbito da avaliação deste indicador, considerando um universo de novos realojamentos e transferências para fogos de habitação social de 12 casos, obtém-se, até 27.07.2023, uma média de prazo de realização de obras para entrega de habitações devolutas, em dias, de 74,58, valor que se enquadra no nível "Eficiente". De notar que, face à revisão na contagem de dias deste indicador (agora contados a partir da receção dos fogos, e não após a deliberação do Conselho de Administração), foi registado um aumento deste indicador de sensivelmente 9 (nove) dias.

Dada a proximidade de resultado ao nível "Muito Eficiente", os serviços da Espaço Municipal promoverão esforços para reduzir, durante o próximo semestre, o tempo de execução das obras de reabilitação de fogos ou de entrega de materiais aos moradores, quando sejam estes a promover as obras de adaptação e dos fogos.

Quanto à avaliação do valor do contrato-programa, apresenta-se, de seguida, não uma mera atualização dos valores contantes do Anexo II do Contrato-Programa ("Mapa justificativo do subsídio à exploração"), mas um mapa correspondente à revisão semestral do orçamento anual para 2023 (demonstração previsional elaborada para os efeitos referidos – a revisão orçamental foi aprovada pelo Conselho de Administração da Espaço Municipal, no passado dia 9 de junho, 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 2023 - RESUMO CONTRATO-PROGRAMA - GERAL

Demonstração Previsional a 09.06.2023

ENCARGOS		2023
1	Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	451 860,46
2	Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	3 019 295,38
3	Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	2 909 497,94
4	Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outros	477 834,50
5	Fornecimentos e Serviços Externos EM	427 107,73
6	Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	7 285 596,01
7	Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 202 576,62
8	Gastos com o Pessoal Tecmaia	107 879,30
9	Gastos com o Pessoal TOTAL	1 310 455,92
10	Gastos de depreciação e amortização	412 825,14
11	Perdas por Imparidade	52 543,20
12	Outros gastos rendas resolúveis	1 509 414,79
13	Gastos por Juros e encargos	105 640,73
14	Subtotal 1	10 676 475,79
15	Imposto sobre o rendimento	8 500,00
Total		10 684 975,79

RENDIMENTOS		
16	Rendas Apoiadas	920 733,00
17	Rendas Resolúveis CMM	2 126 133,34
18	Garagens e Arrumos CMM	63 492,36
19	Comerciais	454 238,50
20	Tecmaia	2 743 696,52
	Outras receitas (seguros)	31 000,00
	Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	1 777 825,14
	Rédito não corrente, alienações e outros	423 367,08
21	Transferências e Subsídios	859 997,30
22	Reabilitações (CMM/EM)	446 021,40
23	Programa PRR-AMP	86 668,86
24	Programa MaiaInclui	17 833,01
25	Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	309 474,03
26	Subtotal 2	9 400 483,24
27	Contrato-Programa	850 000,00
Total		10 250 483,24

Resultado do período (excl. depreciações)	- 21 667,42
--	--------------------

** Valores em euros*

4. Conjuntura Económico-financeira

4.1. Evolução Conjuntural no 1.º Semestre de 2023

O primeiro semestre de 2023 foi marcado pela continuação da guerra na Ucrânia e todas as suas consequências e contingências.

As previsões de crescimento foram revistas em baixa e as expectativas quanto ao crescimento da inflação, muito acentuado nos últimos meses, foram revistas em alta, e só muito recentemente se começa a admitir uma tendência de redução, muito ténue, contudo.

Na senda do controlo da tendência inflacionária, os principais bancos centrais incrementaram, ainda que a ritmos mais aceitáveis, as taxas de juro com a sua mais que direta repercussão no mercado nacional, onde estes aumentos são ampliados face à dimensão do nosso mercado.

Estas alterações têm direta implicação na prossecução dos objetivos da Espaço Municipal (EM), pois embora esta esteja pouco exposta, nomeadamente ao risco de juro, os seus fornecedores estão, como a maioria das empresas nacionais, extremamente alavancadas e diretamente afetadas por estes aumentos.

Adicionalmente, a manutenção em alta da inflação gera uma incerteza que provoca um empolamento das propostas apresentadas nos concursos públicos.

Pelo lado positivo, assistimos a um aumento das verbas do PRR, nomeadamente para apoio do setor da habitação pública em que, fruto da revisão da ELH (Estratégia Local de Habitação do Município da Maia) e da renegociação dos programas já previstos com o IHRU, se verificou um acréscimo dos valores de investimento e de comparticipação relativos ao Programa 1.º Direito. De ressaltar que a concretização do acréscimo de verbas sob financiamento só se concretizará com a contratualização da revisão da ELH, ainda a aguardar confirmação definitiva por parte do IHRU.

Neste contexto, importa destacar que a atividade da EM, assim como quase todas as suas decisões e propostas, giram, atualmente, em torno da implementação deste programa, sendo o reforço de meios técnicos e humanos quase exclusivamente dedicado a este.

Em boa verdade, a execução deste programa apenas amplia, de forma muito impactante, a atividade que tinha vindo a ser desenvolvida pela empresa nos últimos 10 anos.

No entanto, o incremento de meios fica muito aquém do incremento de atividade previsto, constituindo um verdadeiro desafio, que tem exigido um apreciável esforço, compromisso e vigilância de todos os envolvidos.

4.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos

PERÍODO
2023/01/02-2023/06/30

ANO
2023

C/ VISUALIZAÇÃO DE ACUMULADOS

S/ VISUALIZAÇÃO DE CONTAS SEM MOVIMENTO

Rubricas	Datas				
	06/2023	%	06/2022	%	EVO
Vendas	841,05 €	0	3 068,46 €	0	-73%
Prestações de serviços e concessões	3 021 603,57 €	100	3 300 473,67 €	100	-8%
Transferências e subsídios correntes obtidos	212 500,00 €	7			
Fornecimentos e serviços externos	-1 693 519,48 €	-56	-1 774 944,00 €	-54	-5%
Gastos com pessoal	-592 466,62 €	-20	-395 099,74 €	-12	50%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			140,00 €		
Outros rendimentos	117 058,49 €	4	89 824,83 €	3	30%
Outros gastos	-833 063,38 €	-28	-929 279,16 €	-28	-10%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	232 953,63 €	8	294 184,06 €	9	-21%
Gastos/reversões de depreciação e amortização	-194 717,85 €	-6	-230 869,52 €	-7	-16%
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	38 235,78 €	1	63 314,54 €	2	-40%
Juros e gastos similares suportados	-25 543,53 €	-1	-46 532,90 €	-1	-45%
Resultado antes de impostos	12 692,25 €	0	16 781,64 €	1	-24%
Imposto sobre o rendimento	3 068,97 €	0	-10 884,90 €	0	-128%
Resultado líquido do período	15 761,22 €	1	5 896,74 €	0	167%

Da análise da estrutura de rendimentos destaca-se uma ligeira diminuição das prestações de serviços homólogas, fruto, nomeadamente, da esperada redução dos imóveis associados a contratos resolutivos, que terminam a ritmos cada vez mais intensos nos próximos anos. Apesar do esforço da Administração em compensar estas perdas de rendimentos com a exploração mais agressiva dos contratos não habitacionais, esta será uma tendência que estimamos se manterá, nos próximos anos.

Destaca-se, igualmente, o aparecimento da rubrica de subsídio à exploração, sendo que o Contrato-programa de apoio à exploração de 2022 só foi aprovado em setembro de 2022 e não se refletiu nas contas do 1.º semestre desse ano, sendo que, mesmo em 2023, face aos atrasos burocráticos, apresenta ainda um valor aquém do desejado, representando apenas metade do valor que devia já contribuir para a exploração da atividade da empresa.

Da estrutura dos gastos são vários os valores a destacar, a começar pelo significativo aumento dos gastos com o pessoal, que se prende fundamentalmente com o aumento da estrutura, para fazer face aos novos desafios que se colocam à empresa, mas não somente, pois a mesma foi obrigada a efetuar os ajustamentos necessários para garantir a equiparação remuneratória dos seus colaboradores com os do Município, assim como para evitar a fuga de profissionais qualificados para outros municípios e mesmo para o setor privado.

No que concerne aos fornecimentos e serviços externos, estes apresentam uma ligeira diminuição, ainda que esta se prenda, essencialmente, com o atraso na execução de despesa e não represente *per si* uma poupança ou redução de atividade, podemos afirmar que se encontra diretamente relacionada com os atrasos na faturação e entrega do subsídio à exploração.

Assistimos igualmente a uma redução das depreciações, fruto de alienação de algum património a favor do município (terrenos e imóveis destinados à prossecução do programa 1.º Direito) e, ainda que se tenha colocado como firme alguns ativos em curso, os mesmos não compensaram as alienações.

Tal como esperado, a rubrica “Outros gastos” tem uma redução associada à diminuição dos encargos com o contrato de adiantamento de rendas, que se entrelaça diretamente com a extinção dos contratos de arrendamento resolutivos.

Por fim, assistimos a uma redução dos gastos com juros, que reflete a redução do endividamento de curto prazo, possível pelo efeito conjunto da execução do Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2022, conjugado com o aumento de capital ocorrido no segundo trimestre do primeiro semestre de 2023.

4.3. Evolução da Distribuição Patrimonial

PERÍODO	ANO
2023/01/02-2023/06/30	2023

C/ VISUALIZAÇÃO DE ACUMULADOS

S/ VISUALIZAÇÃO DE CONTAS SEM MOVIMENTO

Rubricas	Datas				
	06/2023	%	12/2022	%	EVO
ATIVO					
Ativo não corrente	15 910 675,12 €	82	15 846 308,01 €	85	0%
Ativos fixos tangíveis	14 425 431,45 €	74	14 328 545,33 €	77	1%
Propriedades de investimento	1 424 554,18 €	7	1 439 835,04 €	8	-1%
Ativos intangíveis	21 895,62 €	0	22 825,32 €	0	-4%
Clientes, contribuintes e utentes	33 750,62 €	0	50 059,07 €	0	-33%
Ativos por impostos diferidos	5 043,25 €	0	5 043,25 €	0	0%

Rubricas	Datas				
	06/2023	%	12/2022	%	EVO
Ativo corrente	3 596 575,36 €	18	2 810 951,44 €	15	28%
Clientes, contribuintes e utentes	1 292 821,76 €	7	1 452 403,12 €	8	-11%
Estado e outros entes públicos	235 296,59 €	1	220 077,41 €	1	9%
Outras contas a receber	789 151,53 €	4	521 868,00 €	3	51%
Diferimentos	50 494,19 €	0	27 747,48 €	0	82%
Caixa e depósitos	1 228 811,29 €	6	588 855,43 €	3	109%
Total Ativo	19 507 250,48 €	100	18 657 259,45 €	100	5%
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património Líquido					
Património/Capital	17 436 640,00 €	89	16 261 337,98 €	87	7%
Reservas	692 953,51 €	4	692 717,51 €	4	0%
Resultados transitados	-5 952 723,72 €	-31	-6 068 628,27 €	-32	-2%
Outras variações no património líquido	3 713 914,01 €	19	3 749 265,28 €	20	-1%
Resultado líquido do período	15 761,22 €	0	2 357,06 €	0	569%
Total Património Líquido	15 906 545,02 €	82	14 637 049,56 €	78	9%
PASSIVO					
Passivo não corrente	1 986 173,42 €	10	1 996 638,93 €	11	-2%
Provisões	9 859,94 €	0	9 859,94 €	0	0%
Financiamentos obtidos	897 895,23 €	5	897 895,23 €	5	0%
Diferimentos	0 €	0	0 €	4	-5%
Passivos por impostos diferidos					
Outras contas a pagar	1 078 418,25 €	6	1 088 883,76 €	6	-1%
Passivo corrente	1 614 532,04 €	8	2 023 570,96 €	11	-27%
Fornecedores	66 275,75 €	0	334 568,28 €	2	-80%
Estado e outros entes públicos	77 239,93 €	0	73 507,55 €	0	11%
Financiamentos obtidos	133 777,64 €	1	274 207,22 €	1	-51%
Outras contas a pagar	676 445,76 €	3	649 349,29 €	3	4%
Diferimentos	660 792,96 €	3	691 938,62 €	4	-5%
Total Passivo	3 600 705,46 €	18	4 020 209,89 €	22	-10%
Total Património Líquido e Passivo	19 507 250,48 €	100	18 657 259,45 €	100	5%

De destacar, no âmbito património da EM, a finalização de processos que permitiram a passagem a firme de algum património em curso, embora esse efeito não seja totalmente perceptível face à alienação de algum outro património, nomeadamente terrenos vendidos para a execução do programa 1.º Direito (Ribela, Castelo da Maia, e Sangemil, Águas Santas).

De destacar ainda a redução de saldos de clientes, que demonstra a ênfase colocada nos últimos anos na redução da dívida em todos os prazos. Sem perder de vista o papel social da empresa, assistimos a um esforço de redução dos montantes em dívida, através de ferramentas de intervenção social, bem como de um aumento da vigilância e gestão dos contratos não habitacionais.

Naturalmente, o aumento de capital ocorrido no primeiro semestre reflete-se no aumento de liquidez da empresa e, ainda que sabendo ser passageiro, pois destina-se a investimentos de longo prazo, já incluídos no orçamento plurianual, não deixa de reforçar a sua autonomia financeira.

De destacar a redução dos saldos de fornecedores que, se por um lado, reflete o esforço de regularização para com os provedores da empresa, manifesta igualmente os reduzidos níveis de execução no fim do primeiro semestre, resultado da não conclusão de muitos procedimentos concursais a decorrer, e que só mais tarde se vão transformar em faturação.

Em geral, podemos afirmar que as contas da EM se encontram equilibradas, estando neste momento pouco expostas a riscos, como o decorrente do aumento das taxas de juro, embora a experiência recente tenha demonstrado a necessidade de adequar os preços base de alguns procedimentos concursais. Esta situação está relacionada com o período de elevada inflação e de escassez de mão de obra qualificada, fundamental para este setor de atividade.

A redefinição dos preços em procedimentos concursais, as revisões de planos e de enquadramentos orçamentais, ainda que visem aumentar as verbas a colocar ao dispor da execução e da intervenção social ao nível da habitação, têm contribuído, infelizmente, para limitar, de forma significativa, a devida e atempada execução.

4.4. Evolução da Execução Orçamental

O orçamento da EM foi sujeito a revisão semestral durante o mês de junho, para adequar de forma mais fina o ritmo de execução dos trabalhos, assim como para acomodar as alterações à revisão da Estratégia Local de Habitação, já pré-validada pelo IHRU e aprovada pelos órgãos executivo e deliberativo do Município, contando ainda com as alterações ao financiamento no âmbito do Programa 1.º Direito, resultantes das aprovações de candidaturas e celebração de contratos de financiamento com o IHRU, assim como alterações impostas pelo mercado ainda para acomodar novas necessidades que se vieram a identificar, designadamente no âmbito do reforço de recursos humanos da empresa.

Assim sendo, embora o valor do orçamento anual não se tenha alterado significativamente, a afetação dos recursos nele constantes às despesas a efetuar alterou-se, fundamentalmente, após a aprovação pelo município do 1.º aditamento ao Contrato de Mandato para implementação do 1.º Direito.

Constata-se, em geral, atrasos na execução das verbas do Programa 1.º Direito, assim como das intervenções de conservação e manutenção no edificado próprio e sob exploração.

Parte deste desvio é, no entanto, recorrente, e está associado ao 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.

À semelhança do ocorrido em anos transatos, prevê-se que o referido hiato também em 2023 seja 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 complicados e demorados, cuja complexidade técnica e jurídica não se compadece de atrasos.

Rendimentos	Datas					
	Orçado	% Execução	Orçado 06	Desvio	Desvio %	2023/06
Vendas						841,05 €
Prestações de serviços e concessões	7 573 069,92 €	40	3 786 534,96 €	-764 931,39 €	-20	3 021 603,57 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 709 997,30 €	12	854 998,65 €	-642 498,65 €	-75	212 500,00 €
Outros rendimentos	454 367,08 €	26	227 183,54 €	-110 125,05 €	-48	117 058,49 €

As receitas de prestações de serviços e concessões apresentam algum atraso, que está muito associado ao diferimento contabilístico de final de período, embora esteja a contribuir igualmente algum atraso na conclusão das obras do parque de estacionamento de apoio ao parque Tecmaia, assim como a redução da refaturação dos encargos com eletricidade neste mesmo parque.

O já mencionado atraso nas transferências de subsídios, nomeadamente de exploração, justifica o diferencial ocorrido no período, a que acresce o atraso concursal das intervenções em edificado sob gestão. Da mesma forma, todos os tipos de rendimento acabam afetados pelo “deslizamento” das receitas. Reitera-se, no entanto, a convicção de que no segundo semestre será possível recuperar os níveis de execução, quer da despesa, quer da receita.

Gastos	Datas					
	Orçado	% Execução	Orçado 06	Desvio orçado	Desvio %	2023/06
Fornecimentos e serviços externos	6 652 192,39 €	25	3 326 096,19 €	-1 632 576,71 €	-49	1 693 519,48 €
Gastos com pessoal	1 310 455,92 €	45	655 227,96 €	-62 761,34 €	-10	592 466,62 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	52 543,20 €	0	26 271,60 €	-26 271,60 €		0,00 €
Outros gastos	1 509 414,79 €	55	754 707,39 €	78 355,99 €	10	833 063,38 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	412 825,14 €	47	206 412,57 €	-11 694,72 €	-6	194 717,85 €
Juros e gastos similares suportados	105 640,73 €	24	52 820,37 €	-27 276,84 €	-52	25 543,53 €

Programa 1.º Direito - Acordo CMM/IHRU
MANDATO

1 777 825,14 €

Constatamos um desvio apreciável nos fornecimentos e serviços externos, e 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.

O ritmo crescente a que se vêm desenvolvendo as atividades permite esperar a recuperação dos prazos e níveis de execução previstos.

Em conclusão, embora a execução apresente alguns desvios, está de acordo, em geral, com os ritmos esperados das atividades. Para além disso, tudo indica que os desvios que podem vir a ocorrer, ocorrerão em rubricas onde a receita é igual à despesa (contratos de mandato), sendo que, desta forma, embora provoquem desvio nos graus de execução orçamental, não se espera que provoquem qualquer desequilíbrio, ao nível orçamental ou patrimonial.

A EM vai continuar a reforçar e especializar os seus recursos, no sentido de aprimorar, não só as ferramentas de previsão, como os intervalos de medição da execução, de forma a poder usá-los como instrumentos de melhoria contínua, prestando informação mais fiável e atualizada ao acionista.

5. 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.

De referir a não evolução da situação de contencioso com a AT, prosseguindo os convenientes recursos 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 TAF do Porto.

Tal como reportado em relatórios anteriores, a Administração aguarda com confiança e segurança a decisão do TAF. 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 indicam que o desfecho será favorável à empresa, razão pela qual entende a Administração não existirem dívidas correntes ou em mora ao Estado.

6. Objetivos para o próximo semestre

O IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana publicou recentemente, com a data de 10 de julho de 2023, uma republicação do Aviso de Publicitação referente n.º 01/CO2-i01/2021, referente ao investimento RE-CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR, em que se fixa a data de 31 de março de 2024 para apresentação de candidaturas por parte das entidades (autarquias, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social ou misericórdias e beneficiários diretos).

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR (1.º Direito) tem agora novas condições de acesso por parte das entidades beneficiárias, visando uma maior celeridade na execução das verbas previstas para este plano.

Entre as alterações agora publicadas consta ainda a possibilidade de adiantar 25% do financiamento das despesas elegíveis após celebração de contrato. E há ainda um alargamento dos requisitos de eficiência energética e de necessidades de energia primária que passam a contemplar operações de reabilitação também nas partes comuns de edifícios.

Ora, face ao exposto, o principal objetivo para o próximo semestre passa, necessariamente, pela submissão do maior número de candidaturas possível no âmbito do Programa 1.º Direito, nos termos detalhados anteriormente no ponto 2.1. É premente e inevitável acelerar a execução das atividades de implementação das operações 1.º Direito, contando, desde logo, com o reforço dos recursos humanos, situações em que a Administração e toda a estrutura da Espaço Municipal se tem empenhado, com o maior esforço e dedicação.

No segundo semestre priorizaremos também a execução física das primeiras operações 1.º Direito, desde logo o início da empreitada de construção do novo edifício “Sobreiro 58”, cuja adjudicação ser possível concretizar entre o final do corrente mês de agosto ou durante o mês de setembro, sem prejuízo da obtenção do necessário visto prévio junto do Tribunal de Contas. Desta forma as obras poderão ser iniciadas no último trimestre do ano em curso, idealmente até ao final do mês de outubro.

No caso das obras de reabilitação dos blocos 41 e 42, no procedimento de contratação pública lançado, tendo havido propostas, as mesmas, por razões relacionadas com a inflação, ficaram acima do preço base fixado, não tendo, por isso, sido possível promover a esperada adjudicação. Todavia, já foi iniciado novo procedimento de contratação pública, pelo que contamos dar início às obras brevemente. Ao nível da execução física, prevê-se ainda o lançamento de concurso para empreitada de reabilitação dos blocos 43 a 47, também no Empreendimento do Sobreiro, na sequência da contratualização da revisão da ELH e da atualização ao Acordo de Colaboração.

Até ao final do ano, e sem prejuízo da viabilidade de cumprimento do prazo para submissão de candidaturas referido previamente, estabelecido em 31 de março de 2024, a empresa promoverá 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.

São ainda objetivos centrais para o segundo semestre de 2023:

- 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. Contamos, assim, desenvolver vários procedimentos de contratação no âmbito da conservação e manutenção correntes do património sob gestão;
- b) Consignar a empreitada de construção de um novo parque de estacionamento de apoio ao Tecmaia, a concretizar até ao final do mês de setembro, na sequência do respetivo procedimento concursal, em fase avançada de prossecução;
- c) Lançar concurso para a colocação de painéis fotovoltaicos no parque Tecmaia, visando a redução de consumos elétricos, até ao final do mês de setembro;
- d) Promover a contratação de serviços de projeto para a alteração do loteamento do parque Tecmaia, incluindo 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;
- e) Aprovar, junto da DGEG, os projetos de reestruturação da rede de abastecimento e distribuição elétrica em MT no parque Tecmaia, iniciando a implementação física das intervenções que permitirão o funcionamento autonomizado dos diversos lotes;
- f) E, concomitantemente, executar obras de alteração da rede de abastecimento de água, que também assegurem, no âmbito desta infraestrutura, a autonomização gradual dos lotes do parque;
- g) Proceder à reabilitação da envolvente exterior do edifício principal do Parque Tecmaia;
- h) Contratar serviços de elaboração da Carta Municipal de Habitação, até ao final do mês de setembro;

- i) Elaborar estudo de caracterização de patologias e conservação do conjunto edificado do Parque Central da Maia, com vista à eventual transferência da responsabilidade de gestão daquele património para a Espaço Municipal;
- j) 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 2024;
- k) 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, iniciando, em paralelo, a revisão deste instrumento regulamentar;
- l) Iniciar 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.

Para além dos aspetos mais operacionais, referidos previamente, importa referenciar alguns objetivos cruciais a atingir no segundo semestre de 2023, no âmbito da conformação contabilística e administrativa da empresa relativamente à aplicação do SNC-AP.

Assim, no segundo semestre, observando as recomendações da Administração e do Órgão de Fiscalização, a EM dará início ao processo de revisão do regulamento de controlo interno, 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.

Durante o ano de 2023, 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 para o cumprimento da NCP-26. Adicionalmente, após a primeira implementação da NCP-27, em 2022, procedemos também 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. Naturalmente, e ainda durante os próximos anos, este será um trabalho em contínua progressão e desenvolvimento, face às dinâmicas e desafios que a empresa tem pela frente. Assim, no que se reporta à NCP-26 e à NCP-27, já implementadas, perspectivam-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.

7. 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.

Para além do referido, conforme Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, estamos atualmente a proceder à revisão 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, tendo sido adotada a prerrogativa prevista na IPSAS 33, igualmente referida nesta mesma Nota do Anexo. 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.

8. 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.

Maia, 10 de agosto de 2023.

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 2023

Rubricas	Notas	Datas	
		2023.06.30	2022.12.31
ATIVO			
Ativo não corrente		15 910 675,12 €	15 846 308,01€
Ativos fixos tangíveis	5	14 425 431,45 €	14 328 545,33€
Propriedades de investimento	8	1 424 554,18 €	1 439 835,04€
Ativos intangíveis	3	21 895,62 €	22 825,32€
Clientes, contribuintes e utentes	18, 19	33 750,62 €	50 059,07€
Ativos por impostos diferidos		5 043,25 €	5 043,25€
Ativo corrente		3 596 575,36 €	2 810 951,44€
Clientes, contribuintes e utentes	18, 19	1 292 821,76 €	1 452 403,12€
Estado e outros entes públicos	18, 2	235 296,59 €	220 077,41€
Outras contas a receber	18, 2	789 151,53 €	521 868,00€
Diferimentos		50 494,19 €	27 747,48€
Caixa e depósitos	1	1 228 811,29 €	588 855,43€
Total Ativo		19 507 250,48 €	18 657 259,45€
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património Líquido		15 906 545,02 €	14 637 049,56€
Património / Capital		17 436 640,00 €	16 261 337,98€
Reservas		692 953,51 €	692 717,51 €
Resultados transitados		-5 952 723,72 €	-6 068 628,27€
Outras variações no património líquido		3 713 914,01 €	3 749 265,28 €
Resultado líquido do período		15 761,22 €	2 357,06€
Total Património Líquido		15 906 545,02 €	14 637 049,56€
PASSIVO			
Passivo não corrente		1 986 173,42€	1 996 638,93€
Provisões	15	9 859,94 €	9 859,94 €
Financiamentos obtidos	6, 7	897 895,23 €	897 895,23€
Outras contas a pagar	18, 2	1 078 418,25 €	1 088 883,76€
Passivo corrente		1 614 532,04€	2 023 570,96€
Fornecedores		66 275,75 €	334 568,28€
Estado e outros entes públicos	18, 2	77 239,93 €	73 507,55€
Financiamentos obtidos	6, 7	133 777,64 €	274 207,22€
Outras contas a pagar	18, 2	676 445,76 €	649 349,29 €
Diferimentos		660 792,96 €	691 938,62€
Total Passivo		3 600 705,46 €	4 020 209,89€
Total Património Líquido e Passivo		19 507 250,48 €	18 657 259,45€

A Administração

O Contabilista Certificado

II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 30 de junho de 2023

Rubricas	Notas	Datas	
		2023.06.30	2022.06.30
Impostos, contribuições e taxas	14	0,00 €	0,00 €
Vendas		841,05 €	3 068,46 €
Prestações de serviços e concessões	13	3 021 603,57 €	3 300 473,67 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	14, 20	212 500,00 €	
Fornecimentos e serviços externos		-1 693 519,48 €	-1 774 944,00 €
Gastos com pessoal		-592 466,62 €	-395 099,74 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0,00 €	140,00 €
Provisões (aumentos/reduções)		0,00 €	0,00 €
Outros rendimentos	13	117 058,49 €	89 824,83 €
Outros gastos		-833 063,38 €	-929 279,16 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		232 953,63 €	294 184,06 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3, 5	-194 717,85 €	-230 869,52 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		38 235,78 €	63 314,54 €
Juros e gastos similares suportados		-25 543,53 €	-46 532,90 €
Resultado antes de impostos		12 692,25 €	16 781,64 €
Imposto sobre o rendimento		3 068,97 €	-10 884,90 €
Resultado líquido do período		15 761,22 €	5 896,74 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 30 de junho de 2023

Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla						
	Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL	Total do património líquido
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO (1)	16 261 337,98 €	692 717,51 €	-6 068 628,27 €	3 749 265,28 €	2 357,00 €	14 634 692,50 €	14 634 692,50 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO (2)				2 242,88 €		2 242,88 €	2 242,88 €
Ajustamentos de transição de referencial contabilístico							
Alterações de políticas contabilísticas							
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras							
Realização do excedente de revalorização							
Excedentes de revalorização e respetivas variações							
Transferências e subsídios de capital				2 242,88 €		2 242,88 €	2 242,88 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido							
Correção de erros materiais							
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (3)					15 761,22 €	15 761,22 €	15 761,22 €
RESULTADO INTEGRAL (4)=(2)+(3)				2 242,88 €	15 761,22 €	18 004,10 €	18 004,10 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO (5)	1 175 302,02 €	236,00 €	115 904,55 €	-37 594,15 €	- 2 357,00 €	1 253 848,42 €	1 253 848,42 €
Subscrições de capital/património							
Entradas para cobertura de perdas							
Outras operações	-124 697,98 €	236,00 €	115 904,55 €	-37 594,15 €	-2 357,00 €	-46 151,58 €	-46 151,58 €
Subscrições de prémios de emissão	1 300 000,00 €					1 300 000,00 €	1 300 000,00 €
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO (6)=(1)+(2)+(3)+(5)	17 436 640,00 €	692 953,51 €	5 952 723,72 €	3 713 914,01 €	15 761,22 €	15 906 545,02 €	15 906 545,02 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.4 Demonstração dos fluxos de caixa em 30 de junho de 2023

Rubricas	Notas	Datas	
		2023.06.30	2022.06.30
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		3 125 265,91 €	3 123 932,97 €
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		287 017,67 €	
Recebimentos de utentes		571,18 €	4 232,97 €
Pagamentos a fornecedores		-2 285 691,51 €	-2 234 645,03 €
Pagamentos ao pessoal		-603 593,19 €	-369 267,37 €
Caixa gerada pelas operações		523 570,06 €	524 253,54 €
Outros recebimentos/pagamentos		-837 553,40 €	-905 197,02 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		-313 983,34 €	-380 943,48 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Ativos fixos tangíveis		-179 631,21 €	-353 445,41 €
Pagamentos - Ativos intangíveis		-2 767,50 €	-17 389,13 €
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos - Ativos fixos tangíveis		8 400,00 €	605 201,80 €
Recebimentos - Transferências de capital			45 159,51 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		-173 998,71 €	279 526,77 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos - Financiamentos obtidos			800 000,00 €
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Financiamentos obtidos		-144 121,86 €	-134 598,60 €
Pagamentos - Juros e gastos similares		-28 381,13 €	-40 179,60 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		-172 502,99 €	625 221,80 €
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)		-660 485,04 €	523 805,09 €
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período		588 855,43 €	649 561,71 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período		1 228 811,29 €	1 173 366,80 €
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DA GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período		588 855,43 €	649 561,71 €
Saldo da gerência anterior (SGA)		588 855,43 €	649 561,71 €
SGA De execução orçamental		588 855,43 €	649 561,71 €
SGA De operações de tesouraria			
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período		1 228 811,29 €	1 173 216,31 €
Saldo para a gerência seguinte (SGS)		1 228 811,29 €	1 173 216,31 €
SGS De execução orçamental		1 228 370,39 €	1 173 216,31 €
SGS De operações de tesouraria		440,90 €	

A Administração

O Contabilista Certificado

II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício de 01.01.2023 a 30.06.2023

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 às 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 da entidade: 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 2023 a 30 de junho de 2023.

Adoção pela primeira vez do SNC-AP - Divulgação transitória

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, foram aplicadas, pela primeira vez, no período de 1 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021. De acordo com o ponto 1.3.6 do Manual de Implementação, a informação comparativa relativa ao ano anterior baseia-se no anterior normativo (Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) do SNC), através de uma mera conversão dos saldos para as contas e rubricas das demonstrações financeiras de acordo com o SNC-AP. Esta opção implicou a perda de comparabilidade nesse ano.

A Norma Internacional de Contabilidade Pública n.º 33 (IPSAS 33), de aplicação supletiva ao SNC-AP, prevê a possibilidade de haver um período de transição até 3 anos para matérias mais complexas, sem que as mesmas comportem qualquer incumprimento face ao previsto no normativo, por se encontrarem devidamente justificadas face a tal complexidade e à impossibilidade de implementação efetiva no período que iniciou a 01-01-2021, data da adoção pela primeira vez do SNC-AP, prorrogativa que a Espaço Municipal utilizou para as seguintes situações:

- a) Aplicação da NCP 25 – Relato por Segmentos, pelo facto de ainda não se encontrar adequadamente implementado o sistema de informação que proporcione informação fiável relativamente aos segmentos/atividades, situação igualmente dependente do processo de

implementação da Contabilidade de Gestão, nos termos previstos da NCP 27 a seguir mencionada; e

- b) Aplicação da NCP 27 – Contabilidade de Gestão, consequência da falta de tempo e recursos necessários, e por não ter sido exequível proceder à implementação do modelo de contabilidade de gestão, em conjunto com os sistemas de informação, a fim de ser proporcionada a informação requerida, nos parágrafos 34 e 37 desta NCP 27, entre a qual e por cada bem produzido, serviço prestado ou atividade final desenvolvida, os custos diretos, indiretos e critérios de imputação, bem como o respetivo rendimento associado.

Esta prerrogativa foi utilizada também para o período de 1 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023.

Derrogação de disposições do SNC-AP

Dadas as limitações associadas ao sistema de informação da entidade, entre as quais a falta de integração de dados relativos à contratação pública, não foi possível a preparação de demonstrações orçamentais, com o devido rigor e fiabilidade, relativas ao período findo em 30/06/2023, nos termos da Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26. Prevemos que esta situação esteja ultrapassada até final do ano de 2023.

Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários

Conta	30.06.2023 (Euro/€)	31.12.2022 (Euro/€)
Caixa	19 940,27	47 867,82
Depósitos à ordem	1 208 871,02	540 987,61
Depósitos à ordem no tesouro		
Depósitos bancários à ordem	1 208 871,02	540 987,61
Depósitos a prazo		
Depósitos consignados		
Depósitos de garantia e cauções		
Total de caixa e depósitos	1 228 811,29	588 855,43

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 resultarão 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 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, atentos ao modelo de financiamento (insuficiente) da instituição.

Os terrenos não são depreciables. 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 indiciam 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 permitem 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 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 do período 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 fluirão para a entidade; e
- _ 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 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.

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 não 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, subsequentemente:

- _ Os que respeitam a ativos fixos tangíveis depreciables 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 depreciables 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, ausências por doença pagas e seguro de saúde universal.

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 será 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 será 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. Os restantes eventos não ajustáveis são objeto de relato.

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 ocorre 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 sectoriais 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 da 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, conseqüentemente, 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 (com 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 DL 192/2015, de 11/09, 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, no mapa da página seguinte.

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

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos intangíveis – programas de computador – no valor de €66 009,39.

4. Acordos de concessão de serviços: Concedente

Não se verifica a situação enunciada.

5. Ativos fixos tangíveis

Esta rubrica detalha-se nos mapas incluídos nas páginas seguintes e aos mapas referentes ao ponto 3 anterior.

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
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(2)-(3)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)-(6)-(7)
Ativos Intangíveis								
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural				0,00				0,00
Goodwill				0,00				0,00
Projetos de desenvolvimento				0,00				0,00
Programas de computador e sistemas de informação	83 389,13	69 985,01		13 404,12	95 577,81	73 682,24		21 895,57
Propriedade industrial e intelectual				0,00				0,00
Outros				0,00				0,00
Ativos intangíveis em curso				0,00				0,00
Total	83 389,13	69 985,01	0,00	13 404,12	95 577,81	73 682,24		21 895,57

Quantia escriturada e movimentos – Ativos Intangíveis

Ativos Fixos Intangíveis	Quantia Escriturada Inicial	Variação								Quantia escriturada final
		Adições	Transf. internas à entidade	Revalorizações	Reversão por perdas de imparidade	Perdas por imparidade	Amortizações do Período	Diferenças cambiais	Diminuições	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)
Ativos Intangíveis										
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural										
Goodwill										
Projetos de desenvolvimento										
Programas de computador e sistemas de informação	13 404,12	12 188,68					-3 697,23			21 895,57
Propriedade industrial e intelectual										
Outros										
Ativos intangíveis em curso										
Total	13 404,12	12 188,68	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 697,23	0,00	0,00	21 895,57

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
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(2)-(3)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)-(6)-(7)
Outros ativos fixos tangíveis								
Terrenos e recursos naturais	2 136 534,86			2 136 534,86	2 136 534,86			2 136 534,86
Edifícios e outras construções	16 017 120,80	4 148 194,64		11 868 926,16	16 017 120,80	4 309 993,10		11 707 127,70
Equipamento básico	13 565,26	13 312,33		252,93	63 480,66	15 256,60		48 224,06
Equipamento de transporte	137 849,76	80 215,68		57 634,08	136 982,61	90 206,46		46 776,15
Equipamento administrativo	396 817,78	369 696,48		27 121,30	396 817,78	371 702,76		25 115,02
Equipamentos biológicos								
Outros	20 030,47	12 180,00		7 850,47	20 030,47	12 180,00		7 850,47
Outros Ativos fixos tangíveis em curso	230 225,53			230 225,53	453 803,19			453 803,19
Total	18 952 144,46	4 623 599,13	0,00	14 328 545,33	19 247 929,63	4 799 338,92	0,00	14 425 431,45

Quantia escriturada e movimentos – Ativos Fixos Tangíveis

Ativos Fixos Tangíveis	Quantia Escriturada Inicial	Variação								Quantia escriturada final
		Adições	Transf. internas à entidade	Revalorizações	Reversão por perdas de imparidade	Perdas por imparidade	Depreciações do Período	Diferenças cambiais	Diminuições	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)
Outros ativos fixos tangíveis										
Terrenos e recursos naturais	2 136 534,86									2 136 534,86
Edifícios e outras construções	11 868 926,16						-161 798,46			11 707 127,70
Equipamento básico	252,93	49 915,40					-1 944,27			48 224,06
Equipamento de transporte	57 634,08						-9 990,78		-867,15	46 776,15
Equipamento administrativo	27 121,30						-2 006,28			25 115,02
Outros	7 850,47									7 850,47
Ativos fixos tangíveis em curso	230 225,53	223 577,66								453 803,19
Total	14 328 545,33	273 493,06	0,00	0,00	0,00	0,00	-175 739,79	0,00	-867,15	14 425 431,45

Desagregação da adição – Ativos Fixos Tangíveis

Ativos Fixos Tangíveis	Adições										
	Internas	Compras	Cessão	Transf. ou Troca	Expropriação	Doação, Herança Legado ou Perdido a favor do Estado	Dação em pagamento	Locação Financeira	Fusão, cisão reestrut.	Outras	Total
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)
Outros ativos fixos tangíveis											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Equipamento básico								49 915,40			49 915,40
Equipamento de transporte											
Equipamento administrativo											
Outros											
Ativos fixos tangíveis em curso										223 577,66	223 577,66
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49 915,40	0,00	223 577,66	273 493,06

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

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente depreciados, ativos fixos tangíveis no valor de €1 294 072,23:

Rubrica	Montante (Euro / €)
Edifícios e outras construções	818 069,47
Equipamento básico	5 877,13
Equipamento de transporte	80 215,68
Equipamento administrativo	377 729,95
Outros	12 180,00
Total	1 294 072,23

6. Locações

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Locações Operacionais – Locatário

BENS LOCADOS (1)	Valor do Contrato (2)	Gastos do Período	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
			Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
			Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes					
KINTO	23 937,48	3 989,58	3 989,58		6 863,81		7 979,16	6 220,28		14 199,44	14 199,44
Locarent	14 922,95	3 626,10	3 626,10		12 283,07		2 639,88			2 639,88	2 639,88
Facetancestral (Tecmaia)	3 973 843,50	194 750,22	194 750,22		1 270 293,81		389 500,44	1 558 001,76	756 047,49	2 703 549,69	2 703 549,69
Semanaltiva (Tecmaia)	3 973 843,50	194 750,22	194 750,22		880 793,37		389 500,44	1 558 001,76	1 145 547,93	3 093 050,13	3 093 050,13
Benigno Sousa Moreira S/Retenção	43 977,60	1 870,96	1 870,96		12 878,46		3 754,20	15 016,80	12 328,14	31 099,14	31 099,14
Movex (Contentor Coriscos)	6048	929,88	929,88		3874,5		1704,78			1704,78	1704,78
Total	8 036 573,03	399 916,96	399 916,96	0,00	2 186 987,02	0,00	795 078,90	3 137 240,60	1 913 923,56	5 846 243,06	5 846 243,06

7. Custos de empréstimos obtidos

Neste ponto, de mencionar apenas a contratação, no início do ano, de um empréstimo de curto prazo, sob a forma de conta corrente caucionada, no valor de €500 000,00, tendo sido, recentemente, completamente amortizado.

8. Propriedades de investimento

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

Propriedades de Investimento	Quantia Escriturada Inicial	Variações	Quantia escriturada final
		Ajustamentos e Depreciações do Período	
Propriedades de Investimento			
Terrenos e recursos naturais	468 264,31		468 264,31
Edifícios e outras construções	971 570,71	15 280,86	956 289,87
Total	1 439 835,02	15 280,86	1 424 554,18

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

9. Imparidade de ativos

Não se verifica a situação enunciada.

10. Inventários

Não se verifica a situação enunciada.

11. Agricultura

Não se verifica a situação enunciada.

12. Contratos de construção

Não se verifica a situação enunciada.

13. Rendimento de transações com contraprestação

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

Tipo de transação com contraprestação (1)	Rendimento do período reconhecido (2)
Prestação de serviços	3 021 603,57
Venda de bens	841,05
Outros	329 558,49
Total	3 352 003,11

(valores em Euro / €)

As prestações de serviços são compostas da seguinte forma:

_ 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

_ O rédito das prestações de serviços ocorre fundamentalmente no parque TECMAIA, 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

14. Rendimento de transações sem contraprestação

Não se verifica a situação enunciada.

15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos				Quantia escriturada final
		Reforços	Aumentos da quantia descontada	Outros aumentos	Total aumentos	
Processos judiciais em curso	9 859,94					9 859,94
Total	9 859,94	0,00	0,00	0,00	0,00	9 859,94

(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 €504 574,17.

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 a G; Artigo 1835, frações A a H; Artigo 2965, frações A a H; Artigo 1833, frações A a H.

O facto de o 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, leva a que a Espaço Municipal esteja juridicamente convicta 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.

É de acrescentar que, no mesmo processo, a AT considera uma correção ao lucro tributável para efeitos de IRC de cerca de €670 000,00, referente a gastos de financiamento não aceites fiscalmente, da qual resulta um potencial imposto a pagar de cerca de €150 000,00. Contudo, é convicção da Administração, suportada em assessoria jurídica, que estes gastos estão enquadrados no âmbito da sua atividade, razão pela qual submeteu o correspondente recurso, perspetivando um desfecho favorável que reverta a opinião da AT.

Foi, entretanto, constituída garantia sob a forma de hipoteca voluntária no valor de €287 212,48, bastante para suportar o valor solicitado, assim como outros encargos vindouros decorrentes, por forma a sustentar uma eventual execução fiscal.

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 31 de julho de 2023.

No ano passado, o mundo foi confrontado com uma guerra na Europa entre a Rússia e a Ucrânia. O clima de incerteza gerado pela eclosão da guerra, com todas as consequências de catástrofe humanitária e em que se mantêm as repercussões na economia mundial, continuando a fazer-se sentir, nomeadamente no setor energético.

Apesar dos impactos económicos e sociais resultantes desta situação, que afetam e continuarão a afetar de forma transversal (direta/indireta) as diversas entidades públicas e privadas que dependem da evolução da mesma, é nossa convicção que a prossecução das atividades desenvolvidas e o cumprimento dos compromissos contratuais assumidos não estarão em causa. Também se continua a fazer sentir, ainda que em menor escala, fruto dos apoios estatais, o incremento de encargos com energia, assim como em todas aquisições de bens e serviços. Adicionalmente, a escassez de bens de produção no mercado produz significativos atrasos na prossecução das intervenções diretas da EM, assim como nos fornecimentos de bens e serviços, não obstante a manifesta a preocupação deste Conselho de Administração, pois desde o ano passado constatámos o incremento de custos, não só apenas de gás e de energia elétrica, mas todos os custos associados à cadeia de produção e cadeias e distribuição, o que continua a penalizar fortemente o nosso orçamento, para fazer face ao aumento dos preços dos procedimentos concursais e às consequentes revisões de preços.

18. Instrumentos financeiros

18.2. Ativos e Passivos Financeiros

18.2.1. Ativos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Quantia escriturada final
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Participações financeiras - custo		
Outros ativos financeiros		
Acionistas/Sócios/Associados		
Clientes, contribuintes, utentes	1 502 462,19	1 326 572,38
Estado e outros entes públicos	220 077,41	235 296,59
Outras Contas a Receber	521 868,00	789 151,53
Diferimentos	27 747,48	50 494,19
Caixa e Depósitos à Ordem	588 855,43	1 228 811,29
Total	2 861 010,51	2 967 623,41

(valores em Euro / €)

18.2.2. Passivos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Quantia escriturada final
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Outros ativos financeiros		
Fornecedores	334 568,28	66 275,75
Estado e outros entes públicos	73 507,55	115 769,39
Financiamentos Obtidos	1 172 102,45	1 031 672,87
Outras contas a pagar	1 738 233,05	1 754 864,01
Diferimentos	691 938,62	660 792,96
Total	4 010 349,95	3 629 374,98

(valores em Euro / €)

18.2.3. Estado e outros entes públicos

Estado e outros entes públicos	Saldo devedor 2023	Saldo credor 2023	Saldo devedor 2022	Saldo credor 2022
Imposto sobre o rendimento	213 970,95		198 751,77	
Retenção de Impostos		22 539,08		10 185,44
Imposto sobre o Valor Acrescentado	21 325,64	13 029,82	21 325,64	46 251,47
Contribuições para sistemas de proteção social		41 671,03		17 070,64
ADSE				
Outras tributações				
Total	235 296,59	77 239,93	220 077,41	73 507,55

(valores em Euro / €)

18.2.4. Outras contas a receber

Outras contas a receber	2023	2022
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros		
Outros devedores		
Adiantamentos a fornecedores		
Pessoal		
Conta Reserva	584 020,14	520 438,15
Outros	205 131,39	1 429,85
Total	789 151,53	521 868,00

(valores em Euro / €)

A rubrica “Conta Reserva” diz respeito ao saldo da conta associada ao contrato de antecipação das rendas, registada em “Financiamentos Obtidos”, por onde são movimentados os fluxos financeiros do contrato.

18.2.5. Outras contas a pagar

Outras contas a pagar	2023	2022
Passivo não corrente:		
Solicitadores/Agentes Execução	10,43	387,58
Outros	1 078 407,82	1 088 496,18
Passivo Corrente:		
Pessoal	1 982,39	1 982,39
Fornecedores de investimentos		
Credores por acréscimos de gastos		
Previsão para férias e subsídio de férias	114 198,22	135 141,81
Outros	311 749,13	461 164,57
Cauções	11 887,24	11 887,24
Outros Credores	236 628,78	39 173,28
Total	1 754 864,01	1 738 233,05

(valores em Euro / €)

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

A rubrica “Outros” nos “Credores por acréscimos de gastos” diz respeito a especializações de gastos que dizem respeito ao período, mas que ainda não foram faturadas pelos fornecedores.

A rubrica de “Outros Credores” reporta-se, no essencial, a uma responsabilidade assumida para aquisição de um armazém.

18.17 Aumento de capital realizado no período

No período em análise, foi efetuado um aumento de capital, ficando o capital social fixado no montante de €17 436 640,00.

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 (unidade – Euro, €):

Rubricas	Quantia escriturada bruta	Imparidade	Valor deduzido da imparidade
Cientes, contribuintes e utentes	1 510 943,94	184 371,56	1 326 572,82
Cientes	1 510 943,94	184 371,56	1 326 572,82
Corrente	1 477 193,32	184 371,56	1 292 821,76
Não corrente	33 750,62		33 750,62

(valores em Euro / €)



Considerando a dívida global, a dívida habitacional representa cerca de €300 000,00. Este valor está expurgado do efeito da alteração do ciclo de faturação, incluindo, aproximadamente, €270 000,00, que se reportam à faturação de julho do ano de 2022. A parcela mais recente da dívida de clientes habitacionais é recuperável a curto prazo e representa cerca de €155 000,00.

Sendo ainda desconhecidos os efeitos dos acontecimentos recentes e a sua consequência junto das famílias e das empresas, a EM, de acordo com a análise criteriosa do núcleo de análise e recuperação de dívida e da Unidade de Gestão Social, decidiu não aplicar os critérios de imparidade até que seja possível prever, não só a cobrabilidade dos valores em dívida, como as medidas governamentais que possam colocar em causa os esforços de bom recebimento.

A EM, não podendo esquecer a sua vertente de ação social, tem aplicado e aplicará, em linha com as ações promovidas pelo município, assim como com as moratórias previstas e executadas pelo Governo da República, suspensão de penalidades, moratórias de ações executivas e prazos alargados de pagamento, sem descuidar os incumprimentos recorrentes e uma análise casuística efetuada pelos serviços competentes da EM.

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.

É firme convicção do Conselho de Administração que daqui não resultaram imparidades superiores às evidenciadas nas demonstrações financeiras.

19. Benefícios dos empregados

Não se verifica a situação enunciada, no que concerne a benefícios pós-emprego.

20. 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
1	2	3	4	5	6=(2+3)-(4+5)	7	8	9	10	11=(7+8)-(9+10)
Transferências					0,00					0,00
Subsídios					0,00	0,00	212 500,00	0,00	0,00	0,00
Empréstimos					0,00					0,00
Relações comerciais	0,00	47,94	0,00	47,94	0,00	0,00	1 347 887,26		1 347 887,26	0,00
Participações do capital em numerário					0,00					0,00
Participações do capital em espécie					0,00					0,00
Total	0,00	47,94	0,00	47,94	0,00	0,00	1 560 387,26	0,00	1 347 887,26	0,00

No ano de 2023, entre o Município da Maia e a EM, foi aprovado em Assembleia Municipal, um contrato-programa que prevê um subsídio à exploração no valor de €850 000,00, para suprir o défice orçamental previsto para o ano de 2023, incidindo, nomeadamente, na área da habitação social, do qual foram apenas faturados 2 meses.

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
1	2	3	4	5	6=(2+3)-(4+5)	7	8	9	10	11=(7+8)-(9+10)
Subsídios					0,00					0,00
Empréstimos					0,00					0,00
Relações comerciais	0,00	9 073,36		9 113,72	40,39					0,00
Participações do capital em numerário					0,00					0,00
Participações do capital em espécie					0,00					0,00
Total	0,00	9 073,36		9 113,72	40,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Divulgação de controlo

A Espaço Municipal, 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 no semestre (2023.01.01 a 2023.06.30)
Conselho de Administração			
Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida	Presidente	Ajudas de Custo	7 256,58
Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos	Administradora e primeira vogal	(s/ remuneração)	0,00
Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador executivo e segundo vogal	Remuneração	21 165,06
		Despesas de Representação	3 628,32
Total			32 049,96

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida

- _ 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

- _ 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 12ª. e 13ª. 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

- _ 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

_ 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

21. Relato por segmentos

Apesar da 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 do sistema de informação não estar 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 período.

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 compreensão da atividade da Entidade.

22. Interesses em outras entidades

Não se verifica a situação enunciada.

23. Outras divulgações

A EM, não podendo esquecer a sua vertente de ação social, tem aplicado, em linha com as ações promovidas pelo município e pelo governo, suspensão de penalidades, moratórias de ações executivas e prazos alargados de pagamento, sem descuidar os incumprimentos recorrentes e uma análise casuística efetuada pelo núcleo de apoio da área social da EM.

É ainda de referir a situação de guerra que se vive atualmente na Europa, já mencionada anteriormente, cujos impactos ainda não são totalmente quantificáveis na esfera da entidade.

Apesar dos efeitos nefastos sentidos na atividade económica e social, sem previsão do seu fim, é convicção da Administração que o desenvolvimento das atividades prestadas, a continuidade das operações e o cumprimento dos compromissos contratuais existentes não estarão em causa.