



Município de

ESPAÇO
MUNICIPAL

1.º Direito – Construção do Novo Edifício “Sobreiro 58”
março 2024

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS 2023

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2023.....	4
1. Mensagem da Administração.....	4
2. Património sob Gestão	5
3. Atividade e Setores de Atividade	9
3.1. Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO).....	11
3.1.1. Gestão de Património.....	20
3.1.2. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços.....	23
3.1.3. Processos de Seguro de Condomínio.....	33
3.1.4. Fornecimento de Materiais.....	33
3.1.5. Equipas de Manutenção	34
3.1.6. Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos	43
3.2. Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	44
3.2.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso	44
3.2.2. Projetos cofinanciados no âmbito do Programa Norte 2020 – balanço final das operações e transferência de verbas retidas	49
3.2.3. 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	50
3.2.3.1. Obras em curso no âmbito do Acordo de Colaboração (AC) entre o IHRU e o Município.....	73
3.2.3.2. Obras em curso no âmbito do Acordo de Financiamento (AF) entre o IHRU e a EM	77
3.2.3.3. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos internamente, pela equipa da EM (arquitetura) e contratação externa de especialidades – novos empreendimentos.....	77
3.2.3.4. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos por equipas externas – novos empreendimentos – estudos prévios para lançamento de concursos de empreitadas de conceção-construção	86
3.2.3.5. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos por equipas externas – novos empreendimentos – projetos a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais.....	104
3.2.3.6. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos no âmbito de contrato de cooperação horizontal com a FAUP – comunidades minoritárias e desfavorecidas (4 operações) – novos empreendimentos com projetos participados a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais.....	111
3.2.3.7. Operação de aquisição de 46 apartamentos turísticos (30 frações) para converter em habitação pública – novo empreendimento já construído – candidatura 1.º Direito no âmbito da aquisição de imóveis	119
3.2.4. Projeto “Habitação Mais Acessível” – PRR (AMP).....	123
3.2.5. Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands and Urban Revolution	125
3.2.6. Ações de Apoio à Administração.....	127
3.2.7. Atividades de Suporte Administrativo / Informático	127
3.2.8. Formação	128
3.2.9. Procedimentos de Contratação Pública.....	128

3.3. Unidade de Gestão Social (GS)	137
3.3.1. Novos contratos habitacionais.....	138
3.3.2. Pedidos de Habitação Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado	139
3.3.3. Realização de atendimentos	145
3.3.4. Realização de visitas domiciliárias.....	146
3.3.5. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)	147
3.3.6. Núcleo Local de Inserção (NLI).....	147
3.3.7. Programa Municipal de Emergência Social (PMES)	148
3.3.8. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana	148
3.3.9. Contrato de Cooperação Horizontal – Metodologia Participativa no Desenvolvimento de Soluções Habitacionais Inovadoras das Comunidades Desfavorecidas e Capacitação (FAUP)	153
3.3.10. Outras ações desenvolvidas	155
3.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS).....	157
3.4.1. Reporte de Informação	157
3.4.2. Recursos Humanos	157
3.4.2.1. Análise Socioprofissional dos RH.....	158
3.4.2.2. Coesão Social dos RH	166
3.4.2.3. Formação	167
3.5. Gabinete Jurídico (GJ)	168
3.6. TECMAIA	173
3.6.1. Enquadramento e Perspetivas.....	173
3.6.2. www.tecmaia.pt	174
3.6.3. Redes Sociais	175
3.6.4. Eventos	175
3.6.5. Protocolos e Parcerias	178
3.6.6. Outros dados e projetos relevantes.....	179
4. Programas de comparticipação – Recrimaia	181
5. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023	181
6. Conjuntura Económico-Financeira	187
6.1. Evolução conjuntural no ano de 2023.....	187
6.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos.....	188
6.3. Evolução da Distribuição Patrimonial	190
6.4. Evolução da Execução Orçamental	191
7. Situação de dívida ao Estado.....	193
8. Objetivos para os próximos anos	194
9. Proposta de aplicação de resultados	196
10. Agradecimentos.....	196

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	197
II.1 Balanço individual em 31 de dezembro de 2023.....	197
II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2023	198
II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2023 e 2022	199
II.4 Demonstração individual dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2023.....	201
II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	202
 III. ANEXO – Certificação Legal de Contas.....	 242

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2023

1. Mensagem da Administração

O Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., no cumprimento do disposto no art.º 11.º e do n.º 1 do art.º 42.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, bem como nos artigos 65.º e seguintes do Código das Sociedades Comerciais, vem apresentar à Excelentíssima Assembleia Geral o relatório sobre as atividades e resultados da empresa, assim como as contas, acompanhadas do Relatório e Parecer do Fiscal Único e respetiva certificação, relativamente ao exercício do ano de 2023.

A Espaço Municipal, enquanto empresa municipal de promoção do desenvolvimento local e regional, tem por objeto fundamental a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social e outros fogos da empresa ou daqueles cuja administração lhe seja confiada, a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável, bem como a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia e de outros equipamentos municipais cuja administração lhe tenha também sido acometida.

Nos tempos atuais, em que a habitação, ou melhor, a falta dela, é uma tônica dominante na preocupação dos portugueses, a Espaço Municipal afirma-se como o principal interveniente responsável e estrutura operacional do Município da Maia, na prossecução e implementação das políticas de habitação. É de referir, a este propósito, o enorme esforço orçamental e estratégico que a Câmara Municipal vem desenvolvendo nos últimos anos neste domínio.

Não será despidendo lembrar que, para além da guerra na Europa, no território ucraniano, a guerra que, entretanto, eclodiu no Médio Oriente, em particular na Faixa de Gaza, veio trazer mais uma nuvem negra sobre a economia internacional, que agrava os níveis de confiança, afetando negativamente a formação de uma perspetiva mais otimista em termos de contexto macroeconómico. Temos, ainda assim, a rede protetora do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que tem possibilitado avançar na programação apresentada para, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, conseguirmos uma apreciável aprovação de candidaturas para a construção e aquisição de novos alojamentos.

De referir, contudo, que, apesar de a imbricada tramitação processual, associada à instrução de candidaturas junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), dificultar a prossecução dos nossos objetivos a 100%, pelo menos no âmbito do Programa 1.º Direito, enquadrável no PRR, pois a data-limite para apresentação de candidaturas foi fixada no fim do mês de março do corrente ano de

2024, na data de emissão deste relatório é já possível confirmar um nível de concretização de candidaturas associadas, maioritariamente, ao desenvolvimento de novos empreendimentos de habitação público, acima de 97%, o que traduz, na nossa perspetiva, um resultado positivo muitíssimo expressivo e certamente demonstrativo da capacidade, resiliência e sentido de missão pública corporizados pela Espaço Municipal, designadamente, nos últimos dois anos.

Assim, face a todas as complexas dificuldades que se colocaram e colocam, está já garantida a submissão de 44 (quarenta e quatro) candidaturas, correspondentes a um total de 734 soluções habitacionais – 725 soluções habitacionais no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e Município da Maia e 9 soluções ao abrigo do Acordo de Financiamento diretamente celebrado entre o IHRU e a Espaço Municipal.

Quanto às candidaturas submetidas, e mormente no quadro do Acordo de Colaboração, os objetivos definidos na Estratégia Local de Habitação (ELH) foram praticamente atingidos.

De salientar, em referência ao ano de 2023, a celebração e execução de um novo Contrato-programa de Apoio ao Exercício de 2023, na continuidade do primeiro referente ao ano de 2022, sendo assinaláveis melhorias no desempenho dos indicadores relacionados com a gestão do património público habitacional.

Para melhor perceção da atual atividade da empresa quanto à dimensão, especificidade e dispersão, apresenta-se, de seguida, a listagem do património próprio e do Município da Maia, sob gestão.

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

2. Património sob Gestão

a) FRAÇÕES HABITACIONAIS

Propriedade da Espaço Municipal

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal				
			2019	2020	2021	2022	2023
001	Sobreiro	Cidade da Maia	495	495	495	439	439
002	Maia I	Cidade da Maia	66	66	66	66	66
003	Maia II	Cidade da Maia	56	56	56	56	56
	Subtotal 1		617	617	617	561	561

Propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia

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

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

b) FRAÇÕES NÃO HABITACIONAIS

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
1	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 26, R/C	Loja
2	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 116, R/C	Loja
3	Emp. da Arroteia	Rua da Arroteia, N.º 228, R/C	Loja
4	Emp. da Arroteia	Rua da Arroteia, N.º 242, R/C	Loja
5	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 33, R/C	Equipamento
6	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 22, R/C	Loja
7	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 679, R/C Z. Comum	Loja
8	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 689, R/C Z. Comum	Loja
9	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 709, R/C Z. Comum	Loja
10	Emp. das Arregadas	Rua de Sobre-os-moinhos, N.º 296, Bloco C, Cv. EN	Arrumos
11	Emp. das Arregadas	Rua de Sobre-os-moinhos, N.º 296, Bloco C, Cv. EO	Arrumos
12	Emp. das Cardosas	Rua das Cardosas, N.º 532, R/C	Loja
13	Emp. de António Simões	Rua António Simões, N.º 875, R/C	Loja
14	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 39, R/C B	Equipamento
15	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 49, Cv. A	Equipamento
16	Emp. de Gondim I	Rua de Porto Bom, N.º 578, Cobertura	Cobertura
17	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 91, R/C	Loja
18	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 4, R/C	Loja
19	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 12, R/C	Loja
20	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 58, R/C	Loja
21	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 15, R/C	Loja
22	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 19, R/C	Loja
23	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 37, R/C	Loja
24	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 53, R/C	Loja
25	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 69, R/C	Loja
26	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 16, R/C Lj. 1	Loja
27	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 26, R/C Lj. 2	Loja
28	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 28, R/C Lj. 3	Loja
29	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 36, R/C Lj. 4	Loja
30	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 38, R/C Lj. 5	Loja
31	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 77, R/C Lj. 6-BI A	Loja
32	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 75, R/C Lj. 7-BI A	Loja
33	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 65, R/C Lj. 8-BI A	Loja
34	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 63, R/C Lj. 9-BI A	Loja
35	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 35, R/C Lj. 12-BI B	Loja
36	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 33, R/C Lj. 13-BI B	Loja
37	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 23, R/C Lj. 14-BI B	Loja
38	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 21, R/C Lj. 15-BI B	Loja
39	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 11, R/C Lj. 16-BI B	Loja
40	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 9, R/C Lj. 17-BI B	Loja
41	Emp. do Outeiro	Rua da Quinta das Flores, N.º 98, R/C	Loja
42	Emp. do Sr. dos Aflitos	Rua Vasco da Gama, N.º 60, Subcave	Loja
43	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 152, Bl. 29, Cv. A	Loja
44	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 160, Bl. 29, Cv. B	Armazém
45	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, N.º 11, R/C E	Armazém
46	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, N.º 163, R/C Q	Armazém
47	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S1, S/L S1 Lj. 33	Loja
48	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S2, S/L S2 Lj. 31A	Loja
49	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S3, S/L S3 Lj. 31	Loja
50	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S4, S/L S4 Lj. 32	Loja
51	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S5, S/L S5 Lj. 34	Loja
52	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S6, S/L S6 Lj. 35	Loja
53	Emp. do Sobreiro	Praceta das Figueiras, Torre 2, N.º 310, Cobertura	Cobertura
54	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, N.º 310A, R/C Lj. 22/23	Armazém



	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
55	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S7, S/L S7 Lj. 36	Loja
56	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S8, S/L S8 Lj. 37	Loja
57	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S9, S/L S9 Lj. 37 ^a	Loja
58	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C A	Loja
59	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C D	Loja
60	Emp. Maia I	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, N.º 267, R/C M	Loja
61	Emp. Maia I	Rua António Oliveira Braga, N.º 116, R/C N	Loja
62	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 40 e 131, R/C A	Univ. Senior
63	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 25 e 87, R/C A	Univ. Senior
64	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 71, R/C B	PSP
65	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, 1.º A	Equipamento
66	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, R/C B	Equipamento
67	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, Cv. A	Equipamento
68	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C B	Equipamento
69	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C C	Equipamento
70	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º D	Equipamento
71	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º E	Equipamento
72	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C F	Equipamento
73	Equipamentos	Rua António Augusto da Rocha Rebelo, Equip. Desportivo, R/C	Equipamento
74	NH Dispersos	Rua do Babelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Nascente A	Café
75	NH Dispersos	Rua do Babelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Poente B	Equipamento
76	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.1	Escritório
77	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.2	Escritório
78	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.3	Escritório
79	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.4	Escritório
80	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.5	Escritório
81	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.6	Escritório
82	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.7	Escritório
83	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 18	Restaurante
84	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 19	Restaurante
85	NH Dispersos	Rua de Rafael Baptista Rodrigues – Zona Industrial da Maia I	Café
86	NH Dispersos	Av. Altino Coelho – Complexo Municipal de Ginástica da Maia	Café
87	NH Dispersos	Rua dos Moutidos – Parque Urbano dos Moutidos, S/N, R/C	Salão de Chá
88	NH Dispersos	Ilhargá à Rua Doutor Domingos Ramos Paiva – Piscinas de Folgosa	Café
89	NH Dispersos	Av. Comendador Carlos Ferreira da Silva – Piscinas de Gueifães	Café
90	NH Dispersos	Rua Nova dos Altos – Parque dos Altos, S/N, R/C Cafeteria	Café
91	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C Rest./Café	Restaurante
92	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C	Auditório
93	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N	Ed Acolhimento
94	NH Dispersos	Rua João Maia – Piscinas da Quinta da Gruta, N.º 540, R/C Cafeteria	Café
95	NH Dispersos	Av. Pastor Joaquim Eduardo Machado – Quinta da Caverneira	Café
96	NH Dispersos	Praça 5 de Outubro – Monte de Santo Ovídio, S/N, R/C Rest./Bar	Café/Restaurante
97	NH Dispersos	Travessa Dr. Augusto Martins, N.º 49, R/C H	PSP
98	NH Dispersos	Alameda da Granja – Piscinas de Águas Santas, S/N, R/C	Snack Bar
99	NH Dispersos	Rua Carolina Michaëlis, N.º 261-267, R/C-261 Lj. M	Loja
100	NH Dispersos	Rua Carolina Michaëlis, N.º 261-267, R/C-267 Lj. V	Loja
101	NH Dispersos	Rua Ferreira de Castro (à Av. do Lídador da Maia), S/N, R/C PSP	PSP
102	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º	PSP
103	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 1	Escritório
104	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 2	Escritório
105	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 3	Escritório
106	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 4	Escritório
107	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5	Loja
108	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5-A	Loja
109	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 6	Loja

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
110	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 7	Loja
111	NH Dispersos	Av. do Lídador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 8	Loja
112	NH Dispersos	Rua da Estação, S/N	Café/Restaurante
113	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201	Escritório
114	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201A	Ginásio
115	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T005	Escritório
116	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T003	Escritório
117	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T202	Restaurante
118	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T108	Escritório
119	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T109	Cabeleireiro
120	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-201	Escritório
121	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T203	Quiosque
122	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -1 T-101	Escritório
123	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T004	Serviços
124	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-202	Escritório
125	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T001	Escritório
126	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T210	Escritório
127	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T002	Escritório
128	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T205	Escritório
129	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T206	Escritório
130	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T207	Escritório
131	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T211	Escritório
132	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T212	Escritório
133	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T208A	Escritório

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

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

3. Atividade e Setores de Atividade

Tendo em atenção a ampla missão da Espaço Municipal e as evidências de um desequilíbrio na componente da atividade habitacional, tem sido possível promover a celebração de contratos-programa com o Município, para obtenção de subsídios à exploração anuais, suscetíveis de cobrir a diferença entre os custos anuais e as receitas operacionais anuais decorrentes da atividade que a empresa desenvolve e continuará a desenvolver na gestão do património próprio e municipal de habitação social, incluindo os custos humanos, técnicos e materiais acrescidos em que irá incorrer na execução das ações identificadas nas delegações de competências estabelecidas estatutariamente.

Obviamente, toda a tramitação processual necessária à gestão de um programa que envolve mais de 100M€ implicou e implicará num futuro próximo a contratação de recursos humanos especializados,

bem como a celebração de contratos em *outsourcing* com gabinetes das diversas especialidades de engenharia, arquitetura e demais vertentes. Todavia, mantém-se a forma de gestão da Administração, numa atenção permanente à contenção de custos e otimização de procedimentos, tendo sido possível gerir a atividade normal de produção, quer dos fogos integrados no património da empresa, quer dos empreendimentos sob gestão. Tudo sem perder de vista a gestão social, que implica uma atividade de contínuo atendimento às necessidades dos moradores e dos candidatos a habitação pública municipal.

Em suma, estão devidamente acautelados todos os meios para que, apesar do esforço extraordinário implicado pelo mandato conferido pela Câmara a esta empresa, o seu *core business* não seja afetado e sejam prosseguidas melhorias contínuas de desempenho e eficiência.

No exercício de 2023, em particular, não pode deixar de ser evidenciado um esforço conjunto de toda a comunidade empresarial para fazer face aos desafios tremendos e difíceis que o novo ciclo de políticas de habitação pública pressupõe. É impossível não enfatizar as dificuldades experienciadas, bem como a diversificação contínua de atividades e âmbitos de ação que caracterizam a própria dinâmica de trabalho da empresa pois, no pós COVID, ocorreram variações macroeconómicas muito significativas na forma como se desenvolve a atividade laboral das empresas, sejam elas públicas ou privadas, que implicam uma enorme resiliência, polivalência e capacidade de adaptação dos recursos humanos e técnicos, bem como das unidades orgânicas que compõem a estrutura da empresa.

Importa assinalar o esforço generalizado da equipa de trabalho na prossecução das diversas atividades e âmbitos de ação, para além dos limites convencionais e expectáveis da atividade empresarial – é evidente que a Espaço Municipal se encontra num ciclo muito acelerado de evolução e amplificação das suas atividades, bem como de crescimento, que se espera possa começar a estabilizar durante o ano de 2024, o exercício em que a implementação física do Programa 1.º Direito começará a ter maior expressão.

Em todo o caso, e antes da fase de implementação das operações do novo grande processo de promoção de nova habitação pública, 2023 constituiu, em toda a sua extensão, o período preparatório por excelência de contratação e preparação de múltiplos projetos, bem como de montagem de dezenas de processos de candidaturas ao 1.º Direito e a outros programas financiados, também com expressão internacional (projetos Horizon Europe), cuja carga burocrática e processual, de proporções gigantescas, obriga a uma referenciação explícita ao enorme esforço humano desenvolvido de forma exemplar pela estrutura empresarial, ainda em processo de robustecimento... O presente relatório evidencia essa resposta absolutamente notável e que não pode deixar de ser reconhecida, numa perspetiva de construção do futuro da empresa e das novas políticas de habitação e de gestão do património municipal.

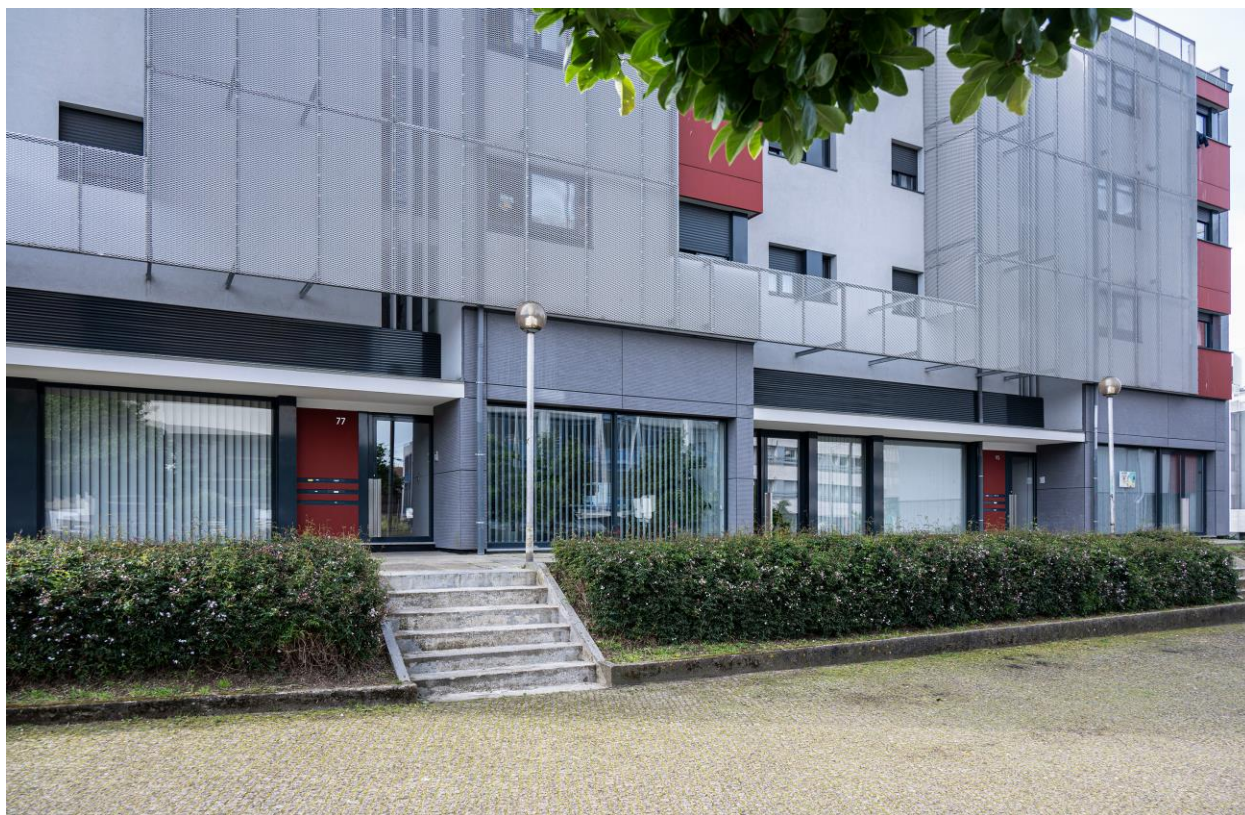
3.1. Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO)

Durante o exercício de 2023, não foram realizadas obras de grande reabilitação de especial relevância, pois os processos neste âmbito foram maioritariamente desenvolvidos nos exercícios anteriores, tendo a Unidade GPO concentrado a sua atividade na preparação de múltiplos procedimentos relacionados com a implementação do Programa 1.º Direito, designadamente o arranque das obras do novo edifício “Sobreiro 58”. De salientar, contudo, que se encontram já em preparação alguns novos processos que configurarão contratos de mandato para finalizar, nos dois próximos exercícios, o ciclo de grandes reabilitações do património habitacional municipal – são poucas ações que ainda estão pendentes, mas que serão promovidas brevemente, no sentido de garantir o cumprimento total dos compromissos municipais assumidos quanto à requalificação dos empreendimentos habitacionais sob gestão.

De relevar que foi possível levar a cabo a obra das fachadas da sede da empresa, bem como das fachadas do Instituto Cultural da Maia, ambas inseridas no Empreendimento Maia I, dando como concluído o projeto de reabilitação destes dois edifícios.



Empreitada de reabilitação das fachadas da sede da Espaço Municipal e das Instalações cedidas ao Instituto Cultural da Maia

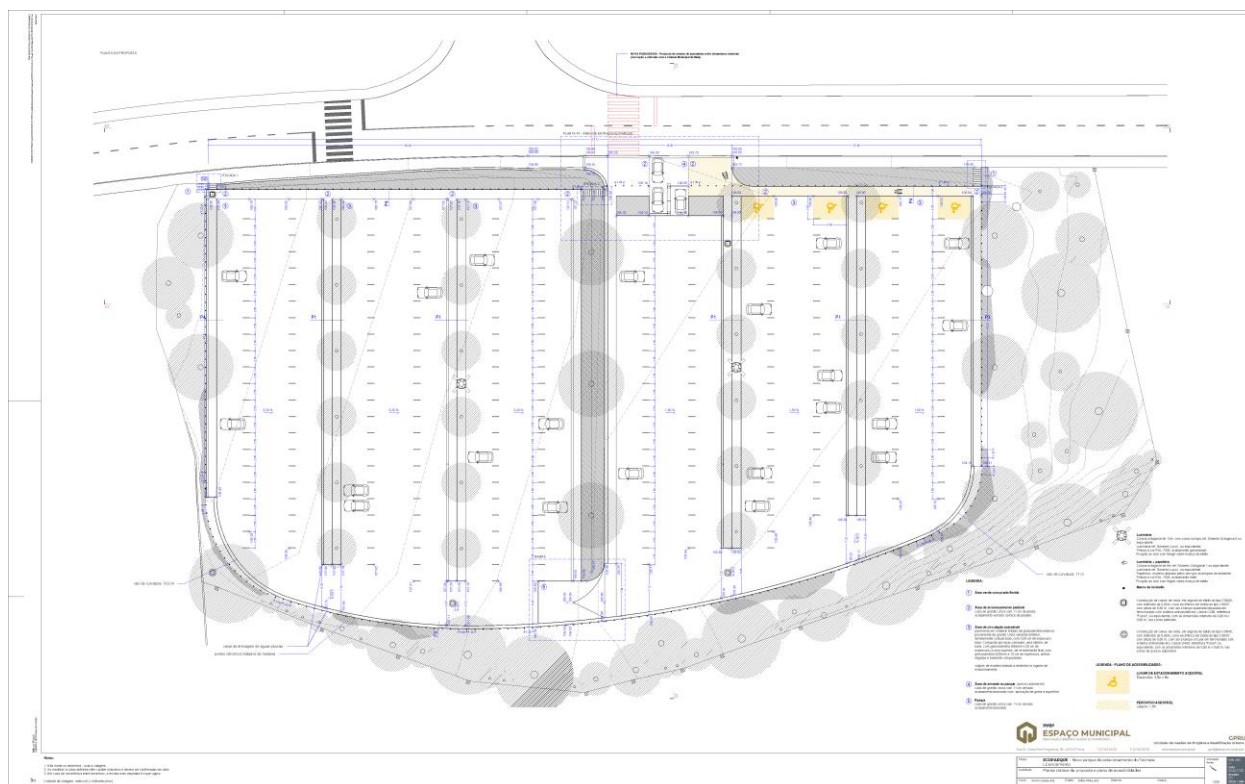


Empreitada de reabilitação das fachadas da sede da Espaço Municipal e das Instalações cedidas ao Instituto Cultural da Maia

No âmbito do TECMAIA Parque, deu-se início à construção de um novo parque de estacionamento para apoio ao mesmo, situado na Via Adelino Amaro da Costa, com capacidade para 250 lugares, incluindo 4 lugares para pessoas com mobilidade reduzida (PMR). Esta estrutura será determinante para mitigar as necessidades de estacionamento do TECMAIA e a conclusão da empreitada será concretizada até ao final do mês de abril de 2024.



Construção de parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA – Ecoparque



Planta Geral de Implantação do novo parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA Parque, Via Adelino Amaro da Costa (Projeto de Execução, 2022-2023 – Unidade GPRU)



Construção de parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA – Ecoparque – vista a partir do passeio da via principal



Construção de parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA – Ecoparque – estrutura do aparcamento em sequências perpendiculares ao arruamento de suporte (lugares assinalados com sulipas de madeira) – pavimento de tout-venant compactado, com especial atenção à drenagem natural do terreno e aos aspetos ecológicos da construção

Atendendo a que, na sua génese, o TECMAIA Parque tinha um único proprietário, o loteamento carece de uma atualização que garanta uma mais eficiente e pacífica regulação da relação jurídica entre os vários lotes, com termos estáveis, explícitos e juridicamente vinculativos. O mesmo se passa relativamente à utilização das infraestruturas comuns. Por isso, para além das atividades convencionais de manutenção e conservação, importa destacar alguns processos estruturais que foram iniciados em 2023 e serão cruciais para o desenvolvimento de uma gestão mais robusta e capaz de potenciar as condições de exploração do parque, a sua imagem, projeção e impacto territorial, com expressivas vantagens:

1. Procedeu-se à contratação de serviços de projeto e de consultoria especializada visando a autonomização da infraestrutura elétrica. Os projetos de engenharia eletrotécnica, com o necessário suporte de arquitetura, estão em fase muito avançada, tendo sido iniciados já diversos processos junto da E-Redes e, posteriormente, da DGEG, no sentido de se avançar concretamente com a autonomização do abastecimento elétrico dos vários lotes do parque. Desta forma, perspetiva-se que, até ao final de 2024, boa parte dos lotes tenham já sistemas autónomos, designadamente ligações infraestruturais em média tensão e postos de

transformação individualizados para a garantir o abastecimento elétrico por lote, bem como condições para contratação autónoma dos serviços elétricos, sendo este aspeto muitíssimo relevante para a otimização da gestão dos serviços prestados pela Espaço Municipal, através da minimização de riscos e perdas relacionados com a prestação de serviços elétricos, baseada numa rede infraestrutural que importa atualizar e carece de manutenção constante.

Em 2025 todos os lotes deverão ter já condições de acesso autónomo a infraestruturas elétricas, dependendo da adesão progressiva dos diversos proprietários ao processo de autonomização já em curso e que está devidamente articulado com um outro processo estrutural, mais abrangente, que corresponde à atualização (alteração) do loteamento do parque, cuja descrição das ações se desenvolvem no ponto 3, adiante.

2. Através de recurso a assessoria externa especializada na área jurídica, também se iniciou em 2023 e está em fase de conclusão procedimental um acordo entre proprietários do TECMAIA Parque que se constitui como um instrumento provisório de regulação das relações entre lotes e proprietários de lotes do parque, que permitirá otimizar significativamente as condições de gestão assumidas pela Espaço Municipal. Como é sabido, o espaço urbano designado por “TECMAIA Parque” consiste num loteamento urbano com 7 (sete) lotes pertencentes a diferentes proprietários, compreendendo também um outro prédio integrado no mesmo espaço, mas não pertencente ao referido loteamento (Parcela Autónoma).

O funcionamento e utilização do espaço urbano e do complexo TECMAIA Parque são valorizados pela gestão, exploração e manutenção, de forma coerente e harmonizada, das respetivas infraestruturas e espaços de utilização comum, embora pertencentes a lotes de propriedade individual.

O contexto histórico da criação do loteamento e da progressiva construção e ocupação do TECMAIA Parque, bem como as vicissitudes entretanto ocorridas, originaram a dispersão da propriedade dos lotes por diferentes proprietários, quando, na sua génese, todos os lotes eram propriedade de uma empresa municipal que fazia a gestão da ocupação e locação do espaço, a TECMAIA – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia, E.M., S.A.

A dispersão da propriedade dos lotes criou uma situação em que alguns lotes dependem das infraestruturas construídas noutros lotes, sendo os acessos viários, passeios e jardins comumente utilizados da propriedade quase exclusiva de um dos lotes.

De modo mais significativo, constata-se que a esmagadora maioria da rede viária, dos passeios, dos jardins e dos espaços exteriores de estacionamento se encontram em terreno propriedade do Lote 1, isto é, da Câmara Municipal da Maia. Igualmente, várias infraestruturas de abastecimento de serviços essenciais (nomeadamente, o serviço de fornecimento de energia elétrica e de recolha de resíduos) encontram-se instaladas no Lote 1, sendo tais serviços assegurados por via de contratos celebrados por este Lote, cujos custos são subsequentemente

debitados aos demais proprietários dos Lotes e da Parcela Autónoma. O mesmo se passa quanto a serviços de vigilância e de portaria.

Ou seja, o Lote 1, para além de edifícios próprios e de outras infraestruturas desportivas próprias, inclui, praticamente, toda a rede viária de acesso aos demais lotes, portaria, vigilância e todas as infraestruturas enterradas e aéreas, bem como a respetiva manutenção e limpeza, designadamente, a central telefónica de serviço a todos os lotes e parques de estacionamento coberto e descoberto disponibilizados ao serviço dos demais lotes.

A CMM celebrou, em 25/05/2016 (no dia vinte e cinco de maio de dois mil e dezasseis), com a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. (doravante Espaço Municipal), um Contrato-programa através do qual transferiu para a Espaço Municipal a gestão do Lote 1 e dos serviços de utilização comum do parque empresarial propriedade do Município, correspondente ao TECMAIA Parque.

Desde a data de entrada em vigor do referido Contrato-programa, a manutenção e operação das infraestruturas proporcionadas pelo Lote 1 tem sido assegurada pela Espaço Municipal, com os respetivos custos debitados aos demais utilizadores dos outros Lotes (sejam eles proprietários, arrendatários ou subarrendatários), de acordo com critérios que, em geral, foram sendo consensuais.

Contudo, é intenção e interesse do Município da Maia e dos demais proprietários dos Lotes e da Parcela Autónoma alterar estruturalmente as condições urbanísticas do TECMAIA Parque, para efeitos da melhoria das suas condições operacionais e de gestão, nomeadamente através de alteração / atualização do respetivo loteamento, desde logo de modo que cada lote possua os seus próprios acessos autónomos às infraestruturas urbanas e aos serviços indispensáveis ao funcionamento dos prédios neles construídos. Esta alteração estrutural regulará também, em termos juridicamente vinculantes e *erga omnes*, a comparticipação e responsabilidade de cada entidade pelos custos de utilização comum do espaço em causa, o qual se pretende continue a funcionar numa lógica articulada e coerente, configurado como um Parque de Ciência e Tecnologia, mantendo as suas características e potencialidades.

Até ao estabelecimento e concretização de um instrumento jurídico definitivo e mais consolidado, dependente, desde logo, de atualizações ao próprio loteamento (cf. Ponto 3, adiante), isto é, enquanto não forem promovidas as necessárias e melhores alterações urbanísticas estruturais, a Espaço Municipal iniciou em 2023, e pretende concretizar, no início de 2024, um Acordo entre proprietários suscetível de melhor regular, transitoriamente, as condições de acesso e utilização das infraestruturas e serviços comuns, utilizados pelos Lotes e pela referida Parcela Autónoma, que pertencem ao Lote 1 e que são geridos pela Espaço Municipal, bem como outras infraestruturas de interesse geral e comum que atravessam outros lotes (por exemplo, redes de águas pluviais, abastecimento de água e eletricidade, entre outras).

3. Na sequência dos pontos anteriores, foi determinado que as Unidades GPO e GPRU, em articulação, promovessem também, em novembro de 2023, o início de um procedimento contratual para a “aquisição de serviços de Arquitetura e de Especialidades de Engenharia correspondentes a alteração ao loteamento n.º 7/04, com atualização dos projetos de obras de urbanização do Parque de Ciência e Tecnologia da Maia – TECMAIA Parque”. Desta forma, pretende-se concretizar em 2024 a atualização do loteamento do TECMAIA Parque, visando a sua melhor conformação com as condições de copropriedade atuais, a melhor correspondência com a realidade física verificável atualmente e, no quadro da revisão do PDM da Maia, em curso, avançar com a integração de novos conteúdos urbanísticos e instrumentais, desde logo considerando as atualizações legais mais recentes, compatíveis com a potenciação urbanística e económica do mesmo, a vários níveis – usos, parâmetros urbanísticos, novas estratégias de eficiência energética e valorização dos espaços verdes que integram o parque.

O loteamento em causa, sob o n.º 7/04, foi aprovado em 2004 e objeto de várias alterações a loteamento, correspondentes aos processos de construção desenvolvidos nos diversos lotes.

Atualmente, só o lote 1 é propriedade municipal, integrando a maior parte dos espaços de utilização pública / coletiva do loteamento, incluindo infraestruturas enterradas e à superfície.

Desta forma consegue-se conferir ao loteamento em apreço a identidade de Parque Tecnológico onde se desenvolve uma dinâmica atividade empresarial acompanhada de permanentes eventos de divulgação de marketing e inovação científica promovidas por iniciativa de quadros da Espaço Municipal.

Neste contexto, a atualização do loteamento, de iniciativa municipal, permitirá condições mais adequadas a uma distribuição mais racional e eficiente de encargos e obrigações de gestão dos espaços e infraestruturas de gestão coletiva, bem como dos designados “serviços comuns” (portaria, vigilância 24h / 7 dias, limpeza, prestação de serviços de eletricidade e água, manutenção, conservação e renovação de infraestruturas diversas, etc.), entre os diversos proprietários dos lotes, numa perspetiva de futuro, equilibrada e juridicamente sólida, que garanta a assunção das responsabilidades dessa gestão por parte da Espaço Municipal, no âmbito do contrato-programa estabelecido com o Município da Maia, bem como a manutenção e potenciação do conceito de “parque tecnológico”, evitando precisamente a desintegração desse conceito.

No que respeita à rede elétrica, a situação justifica uma nova estratégia, como referido, e a Espaço Municipal está já a promover, através de contratação externa, o desenvolvimento de projetos de alteração da rede elétrica do TECMAIA Parque, para garantir que cada lote, de forma individualizada, passe a ter um posto de transformação, para abastecimento elétrico autónomo. O mesmo sucederá com o abastecimento de água, já nas próximas semanas, a mais curto prazo, para que, ao nível das infraestruturas gerais, a contratualização dos serviços e a distribuição elétrica passe a ser feita, contratualmente, de forma separativa, diretamente entre as entidades

fornecedoras e os proprietários dos diversos lotes, tal como já acontece com as telecomunicações e a rede de gás.

A alteração/atualização do loteamento incorporará necessariamente as alterações funcionais que acabaram de ser referidas.

A atualização do loteamento, designadamente na componente regulamentar do mesmo, permitirá o estabelecimento de um quadro sustentável de funcionamento do parque, assegurando uma gestão equilibrada por parte da Espaço Municipal. Foram também já contratados serviços jurídicos especializados que têm como missão definir, num primeiro momento, o quadro regulamentar / contratual provisório, a celebrar entre todos os proprietários do TECMAIA Parque, descrito no Ponto 2 anterior.

A solução definitiva aparecerá depois, com o novo regulamento específico elaborado no quadro da atualização do loteamento do TECMAIA Parque, integrado no processo de alteração ao loteamento já em curso e que se prevê possa ser concluído ainda no final de 2024, para estabilizar, de forma perene, todas as questões relacionadas com a gestão dos serviços comuns e das infraestruturas do mesmo. De salientar que, no âmbito da figura da alteração ao loteamento, as infraestruturas que permaneçam em lotes privados serão devidamente constituídas sob servidões de passagem / aqueduto, a formalizar e identificar no âmbito da alteração ao loteamento, cujos serviços técnicos são objeto da presente proposta de aquisição e abertura de procedimento.

Os serviços contratualizados de atualização do loteamento visam o exposto, tendo sempre como premissa base consolidar a situação real atual com as alterações urbanísticas e edificatórias de cada lote entretanto promovidas.

Importa, contudo, desde já, clarificar que a elaboração do regulamento de atualização (alteração) do loteamento e a definição, verificação e validação dos pressupostos jurídicos e legais a constituir não fazem parte do objeto dos serviços contratados – essa componente será objeto de articulação com a equipa jurídica especializada, mormente em matérias de direito do urbanismo, contratada pela Espaço Municipal no âmbito dos serviços previstos no Ponto 2 acima, que se articulará com a equipa técnica no desenvolvimento de um processo colaborativo correspondente à formalização da alteração ao loteamento pretendida.

Para além do referido, importa desde já evidenciar que, recentemente, com a colaboração dos SMAS da Maia, foi possível avançar também com intervenções para a autonomização de abastecimento de água aos diferentes lotes do TECMAIA, que está praticamente concretizada, permitindo, assim, que cada proprietário do parque passe a contratar diretamente os serviços de abastecimento de água, até ao final do 1.º semestre de 2024, tal como sucederá com a eletricidade, no menor prazo possível.

No que diz respeito aos empreendimentos municipais de habitação social, realizámos a reabilitação das entradas do Empreendimento de António Simões, ao nível de sistemas de drenagem de águas pluviais e aplicação de alpendres e reabilitação dos corpos emergentes e da cobertura e fachada da garagem do Empreendimento Municipal de Arroteia II, ambos situados na freguesia de Pedrouços.



*Reabilitação das entradas do Empreendimento de António Simões, Águas Santas
(sistemas de drenagem de águas pluviais e aplicação de alpendres)*



Reabilitação dos corpos emergentes e da cobertura e fachada da garagem do Empreendimento Municipal de Arroteia II

Por último, destacam-se as empreitadas de reabilitação/manutenção realizadas no Edifício do Parque Central, que consistiram na reabilitação da pala vertical do lado poente e em pinturas interiores das caixas de escadas. É oportuno referir aqui que, no segundo trimestre do ano corrente, será apresentada à Câmara uma proposta para a gestão integral de todo o edificado naquele complexo.

Também, na Esplanada dos Altos, na freguesia Cidade da Maia (Vermoim), os revestimentos de Viroc foram substituídos / renovados.



Reabilitação parcial do Edifício do Parque Central – pala vertical e pinturas exteriores



Esplanada dos Altos - Substituição de revestimentos em Viroc – fachada ventilada

3.1.1. Gestão de Património

No ano de 2023, foram realizados, presencialmente, mais de 3.000 atendimentos a inquilinos habitacionais, número significativamente superior a 2022, tendo sido feitos mais de 4.000 atendimentos telefónicos, que originaram 1.425 novos pedidos de intervenção.

Visando melhorar a resposta aos pedidos de obras, esta unidade continuou a realizar, de forma condicionada, vistorias simples aos empreendimentos, para verificação de anomalias, e elaborou 38 vistorias a fogos devolutos, tendo sido realizados pequenos projetos de reabilitação interior, para realização das obras ou apenas para classificação do estado do imóvel, designadamente as que constam da tabela apresentada abaixo:



	Fogo	Data da vistoria
1	Empreendimento da Arroteia – Pré-fabricados, N.º 128, Casa 1	ago/23
2	Empreendimento da Arroteia – Pré-fabricados, N.º 144, Casa 2	ago/23
3	Empreendimento da Corga, N.º 536 R/C Esq.	jun/23
4	Empreendimento das Arregadas, N.º 195, R/C Esq.	dez/23
5	Empreendimento das Arregadas, N.º 296, Ent. 3.º Dir.	jul/23
6	Empreendimento de Folgosa, N.º 55 R/C	jul/23
7	Empreendimento de Folgosa, N.º 67 R/C	jun/23
8	Empreendimento de Frejufe, N.º 152 2.º Dir.	fev/23
9	Empreendimento de Gondim I, N.º 478, 1.º Dir. Tras.	set/23
10	Empreendimento de Gondim I, N.º 478, 1.º Esq. Tras.	set/23
11	Empreendimento de Gondim II, N.º 42 R/C Esq. Fr.	abr/23
12	Empreendimento de Monte Vilar, N.º 341-A, R/C Dir. Tras.	out/23
13	Empreendimento de Ponte das Cabras, N.º 6, 1.º Dir.	nov/23
14	Empreendimento de Ponte das Cabras, N.º 82, 2.º Esq.	abr/23
15	Empreendimento de Souto de Cima, N.º 30, 3.º Esq.	jan/23
16	Empreendimento de Souto de Cima, N.º 35, 1.º Dir.	ago/23
17	Empreendimento de Souto de Cima, N.º 75, 2.º Dir.	abr/23
18	Empreendimento de Teibas II, N.º 112 R/C Esq.	jul/23
19	Empreendimento de Teibas II, N.º 128 1.º Esq.	fev/23
20	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 12 Cave A	nov/23
21	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 19 2.º Esq.	ago/23
22	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 2 2.º Esq.	nov/23
23	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 27 3.º Dir.	nov/22
24	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 36 2.º Esq.	set/23
25	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 41 1.º Dir.	set/23
26	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 42 3.º Esq.	ago/23
27	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 44 3.º Esq.	mar/23
28	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 44 R/C Dir.	mai/23
29	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 47 1.º Esq.	ago/23
30	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 47 3.º Esq.	out/23
31	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 8 1.º Dir.	ago/23
32	Empreendimento do Sobreiro, Torre 3, N.º 13 10.º Dir. Ap. 1	out/23
33	Empreendimento do Sobreiro, Torre 4, N.º 30 10.º Esq. Ap. 2	jan/23
34	Empreendimento Maia I, N.º 243 3.º Esq.	mai/23
35	Empreendimento dos Maninhos, N.º 56, 4.º Dir.	nov/23
36	Empreendimento RGL, N.º 36, 2.º Esq.	dez/23
37	Empreendimento de Monte Penedo, N.º 525, 1.º hab. 2	jun/23
38	Fogos dispersos, Via Padre Arnaldo Duarte, N.º 10, 3.º Esq.	jul/23

Ao nível da execução dos trabalhos contratados por meio de plataforma eletrónica, há a reportar a construção do novo parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA – Ecoparque, através de um procedimento de concurso público (obra acima descrita e identificada com imagens ilustrativas, no Ponto 2.1).

Empreitadas de Reabilitação / Renovação / Construção (Concurso Público)

	Designação	Empreiteiro	Valor (€)
1	Construção de parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA (Ecoparque)	M. dos Santos & Cia., S.A.	237 735,32 €
Total ano 2023			237 735,32 €

(valores sem IVA)

Importa também destacar 6 procedimentos de aquisição de bens e serviços de grande dimensão, realizados durante o ano de 2023:

Bens e Serviços (Concurso Público)

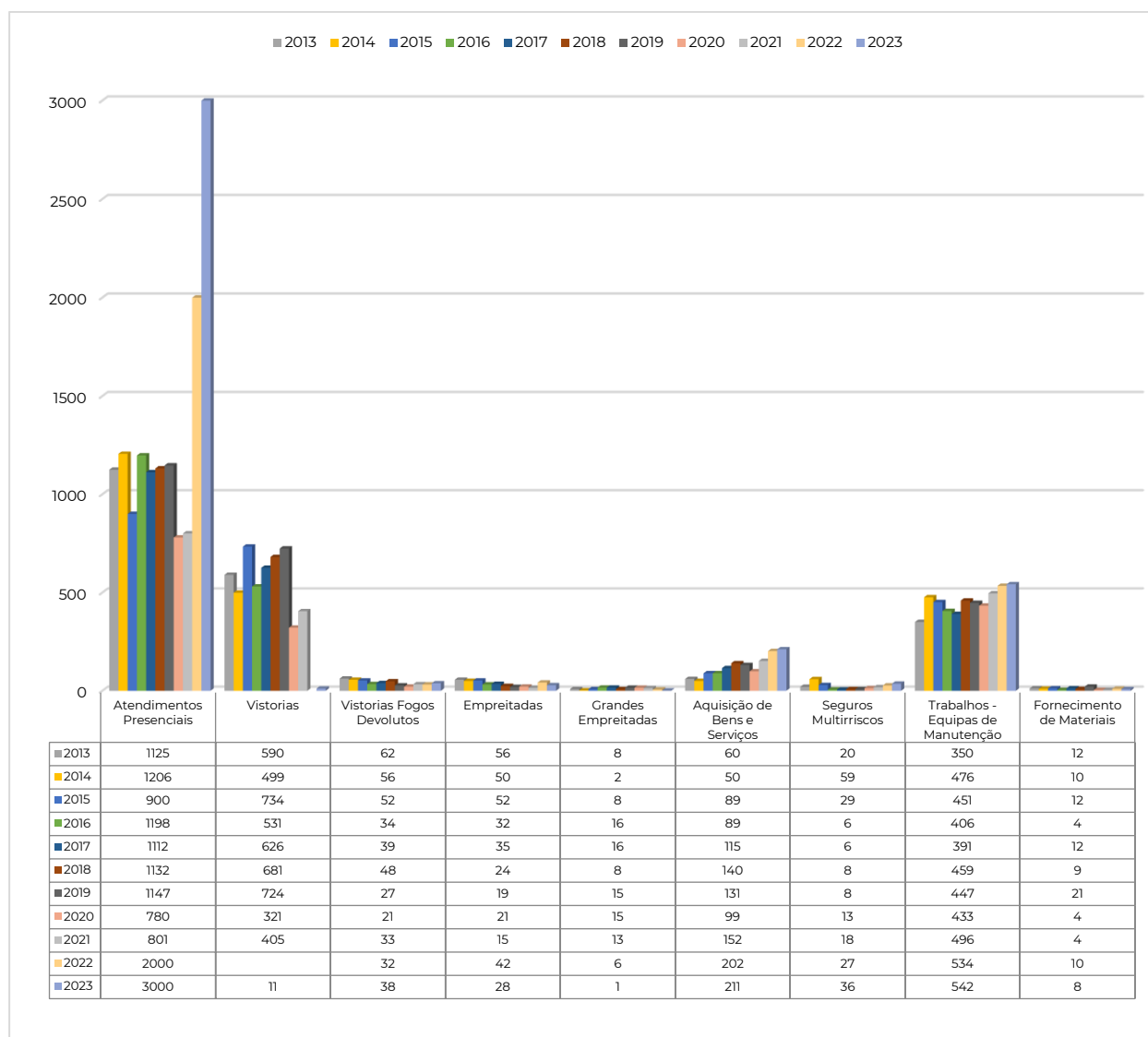
	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Aquisição de serviços de seguros de saúde de grupo	Verlingue - Corretor de Seguros S.A.	119 732,92 €
2	Fornecimento de Energia Elétrica em Média Tensão (MT) ao Parque Tecnológico TECMAIA	Endesa Energia, S.A. - Sucursal Portugal	526 021,54 €
3	Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para aquisição de 2 automóveis elétricos e 1 carrinha a gasóleo	Caixa Geral de Depósitos, S.A.	81 236,69 €
4	Aquisição de 1 automóvel com motor elétrico e 1 carrinha com motor elétrico para apoio do Projeto "Maia Melhor" e de 1 automóvel com motor híbrido para posterior locação financeira/leasing	Caetano Formula, S.A.	79 426,02 €
5	Brigadas – Prestação de serviços para a execução de trabalhos de construção civil, de obras sob gestão da Espaço Municipal, E.M., S.A.	HABIROBIM – Construção e Reabilitação, Lda.	367 200,00 €
6	Aquisição de serviços de limpeza regular no interior dos edifícios TECMAIA e Tecnologias e dos arruamentos do TECMAIA Parque	EUROMEX – Facility Services, Lda.	379 368,48 €
Total ano 2023			1 552 985,65 €

(valores sem IVA)

Para além da empreitada acima referida, referente ao designado Ecoparque, foram levadas a cabo 28 obras de pequena ou média dimensão.

No que diz respeito a prestações de serviços ou aquisição de bens, para além das mencionadas acima, foram concretizadas, no ano de 2023, mais 205 aquisições. A Equipa de Manutenção realizou um total de 542 intervenções, 484 das quais em empreendimentos de habitação social ocupadas e 58 em frações comerciais e no TECMAIA Parque.

Estes assuntos serão tratados com mais pormenor nos pontos subsequentes. O gráfico seguinte resume a atividade acima referida.



3.1.2. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

Como abaixo se indica, foram realizados 28 procedimentos destinados à contratação de pequenas e médias empreitadas, nomeadamente de reabilitação de habitações devolutas, reparações de avarias, etc. Para os procedimentos de maior valor foram convidadas, na maior parte dos casos, mais do que cinco entidades, através da plataforma eletrónica AcinGov, conforme descrito adiante.

Foram contratualizadas, através de Consulta Prévia, 21 empreitadas, que, de seguida, listamos:



	Designação	Fornecedor	Valor
1	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Ponte das Cabras, 41, 2.º direito – T2	Tempo Renovado – Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	5 085,00 €
2	Obra de conservação e manutenção de fogos devolutos sitios no Empreendimento do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, 10.º esquerdo, Ap. 2 – T3	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	5 630,00 €
3	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Teibas II, 128, 1.º esquerdo – T3	Tempo Renovado – Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	5 270,00 €
4	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Frejufe, N.º 152, 2.º Dir. – T2	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	3 647,50 €
5	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 42, 1.º esquerdo	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	14 073,98 €
6	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Gondim II, 42, R/C esquerdo frente	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	5 235,00 €
7	Obras de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento da Corga, 536, R/C esquerdo – T3	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	7 990,00 €
8	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Teibas II, 112, R/C esquerdo – T2	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	4 870,00 €
9	Obras de conservação e manutenção de dois fogos devolutos sitios em: Empreendimento de Folgosa, 55, rc – T3 Empreendimento de Gondim I, 478, 1.º esquerdo trás – T3 Empreendimento de Gondim I, 478, 1.º direito trás – T4	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.	24 933,44 €
10	Obras de conservação e manutenção de dois fogos devolutos sitios no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 8, 1.º direito (T3) e Bloco 19, 3.º esquerdo (T3)	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	14 924,29 €
11	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Arregadas, 296, Bloco C (entrada 3), 1.º direito – T2	Porto Sá – Construções, Lda.	4 583,00 €
12	Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos: Empreendimento do Sobreiro, Bloco 36, 2.º esquerdo (T3) e Empreendimento Maia I, 243, 3.º esquerdo (T2)	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	14 285,00 €
13	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Lote n.º 1	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	11 196,01 €
14	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Lote n.º 2	Tempo Renovado – Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	13 945,00 €
15	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Lote n.º 3	Porto Sá – Construções, Lda.	7 923,00 €
16	Empreitada de substituição dos coletores de água quente, ida e retorno, no edifício TECMAIA	ECOWORLD – Serviços de Engenharia, Lda.	23 884,80 €
17	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – LOTE 1 (*)	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	25 870,98 €
18	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – LOTE 2 (*)	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	32 716,59 €
19	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – LOTE 3 (*)	Porto Sá – Construções, Lda.	16 903,00 €
20	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – LOTE 4 (*)	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	24 973,75 €
21	Empreitada para a substituição de estores e remodelação de alpendres exteriores nas entradas do Empreendimento Municipal de António Simões (*)	RBT – Construção, S.A.	25 450,44 €

Total ano 2023

293 390,78 €

(valores sem IVA)

(*) Empreitada consignada em 2022

Foram também contratadas 7 empreitadas por ajuste direto, listadas na tabela seguinte:



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

	Designação	Empreiteiro	Valor (€)
1	Empreitada de conservação e manutenção da cobertura dos balneários do Polidesportivo da Anta e diversos trabalhos de construção civil	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	17 485,25 €
2	Requalificação dos portais comuns do Empreendimento PER do Outeiro	Tempo Renovado – Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	14 000,00 €
3	Empreitada de substituição do revestimento em deck da esplanada do café do Monte de Santo Ovídio	SABN – Manutenção e Construção, Unipessoal Lda.	7 801,20 €
4	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Torre 3, 10.º direito, apartamento 1 – T3	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.	11 349,00 €
5	Tratamento interior das caixilharias e compartimentação da UGPO	Belcol – Sociedade de Representações, Lda.	15 700,00 €
6	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Monte Vilar, 341A, R/C Dir. Trás. – T3	FOJA – Sociedade de Construções Lda.	10 985,40 €
7	Renovação de pintura do pavimento das caixas de escadas interiores do Parque Central da Maia e impermeabilização de caleira em zinco	CONCOARTE – Conservação e Construção, Lda.	29 985,00 €
Total ano 2023			107 305,85 €

(valores sem IVA)

Foram ainda contratadas 205 aquisições de bens e serviços, das quais 175 através de ajuste direto simplificado, 19 através de ajuste direto normal e 11 por meio de consulta prévia, conforme listagens seguintes, onde estão incluídos os valores globais de contratos plurianuais e excluídas as aquisições de bens destinadas à Equipa de Manutenção ou ao fornecimento de materiais ou equipamentos a inquilinos.

Ajustes diretos em regime simplificado:

	Designação	Fornecedor	Valor
1	Aquisição de serviços de alteração da composição do quadro QP2 e ligação do quadro de carregadores wallbox da Heiq no edifício business center do TECMAIA Parque	PNRD, Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.	973,35 €
2	Aquisição dos serviços de renovação do revestimento de dois maples no edifício business center do TECMAIA Parque	Carlos Meireles Ribeiro	120,00 €
3	Aquisição de 3 licenças adicionais a adicionar ao sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus	Topsolutions – Soluções Informáticas e Telecomunicações, Lda.	189,00 €
4	Aquisição de tinta para pintura de muro exterior no Empreendimento das Lagielas	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	150,20 €
5	Aquisição de elemento de vestário metálico para a sede da Espaço Municipal	José Alberto Freitas, Soc. Unip. Lda.	363,20 €
6	Reparação de material informático	JANS-it - Jans Informática - Sociedade Unipessoal, Lda.	336,00 €
7	Aquisição de serviços para a deslocação de quadro elétrico de PT2 para cabine de obra alimentada por PT3 no TECMAIA Parque	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.	287,89 €
8	Aquisição de serviços de limpeza regular dos balneários do Polidesportivo Municipal de Monte Faro	Nova Era – Serviços de Limpeza, Lda.	3 000,00 €
9	Aquisição de seguro de carrinha Renault – Aumento do seguro Frotas	J. Pedro Mediação de Seguros, Lda.	530,25 €
10	Formação	Associação Universidade – Empresa para o Desenvolvimento – TECMINHO	235,00 €
11	Reparação de bomba no Empreendimento do Pinhal	Arnaldo Freitas & Filho, Lda.	1 710,00 €
12	Aluguer de 3 monoblocos (solução Modular) para o Empreendimento Municipal da Anta	Movex – Produção, venda e aluguer de módulos pré-fabricados, S.A.	1 912,50 €
13	Aquisição de serviços de manutenção de extintores do TECMAIA Parque	Vianas, S.A.	975,25 €



	Designação	Fornecedor	Valor
14	Aquisição de serviço de reparação e manutenção do jardim do Outeiro	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	3 000,00 €
15	Aquisição de dobradiças para portas do TECMAIA Parque	Chaves da Maia, Lda.	451,22 €
16	Fornecimento de dois vidros simples para o fogo devoluto sito no Empreendimento de Souto de Cima, 30, 3.º esquerdo	Vidraria Audico "Filho" – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	170,00 €
17	Publicação em <i>Diário da República</i> do Anúncio do Concurso Público	INCM, Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.	134,13 €
18	Vistoria para inspeção periódica da viatura Peugeot Partner de matrícula 52-29-QX	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	83,84 €
19	Manutenção preventiva e inspeção periódica da viatura Mitsubishi L200 de matrícula 29-48-XA	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	518,22 €
20	Aquisição de dois semáforos para a garagem do edifício Tecnologias do TECMAIA Parque	PROJECTTIME II – Soluções Integradas, Lda.	1 683,00 €
21	Aquisição de serviços de manutenção de caldeiras do TECMAIA Parque	Etapaflexível Unipessoal, Lda.	650,00 €
22	Aquisição de serviços de formação "O Novo Modelo de Empreitada Conceção-Construção- DL 78/2022, 7.11 – 2.ª Ed online"	IGAP – Instituto de Gestão e Administração Pública	75,00 €
23	Aquisição de material informático	JANS-it - Jans Informática - Sociedade Unipessoal, Lda.	4 695,55 €
24	Empreendimento do Sobreiro, Torre 1,2 e 3 fração "D" – aquisição de seis tinas metálicas para recolha de águas pluviais	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	1 625,00 €
25	Aquisição de serviços para criação de ponto de ligação de plotter (eletricidade e dados) e aplicação de sensor de movimento sobre as escadas de acesso ao piso -1 da sede da Espaço Municipal	PNRD – Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.	331,00 €
26	Aquisição de serviços de jardinagem para abate de árvores	Viveiros Plantas Abel de Pinho Moreira, Lda.	990,00 €
27	Aquisição de envelopes	Pro.com.imagem – Comunicação Integrada e Imagem, Unip., Lda.	1 070,00 €
28	Manutenção preventiva e inspeção periódica da viatura Smart Forfour (W453) 5p de matrícula 52-SN-01	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	163,91 €
29	Aquisição de seguro de vida grupo	Tranquilidade (General Seguros, S.A.)	1 926,99 €
30	Aquisição de materiais diversos de pichelaria e termoacumuladores	TIBA – Comércio e Indústria de Materiais de Construção, S.A.	553,20 €
31	Aquisição de apólice de seguro de acidentes de trabalho	MDS – Corretor de Seguros, S.A (Allianz Seguros)	4 550,00 €
32	Aquisição de tinta para reabilitação de habitação no Empreendimento dos Coriscos	Fábrica de Tintas 2000. S.A.	116,56 €
33	Aquisição de serviços de limpeza de habitação no Polo II da Junta de Freguesia de Milheirós	Nova Era – Serviços de Limpeza, Lda.	450,00 €
34	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – Sobreiro 3 frações comerciais	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	350,00 €
35	Aquisição de dobradiças para portas do TECMAIA Parque	Vidraria Audico "Filho" – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	550,00 €
36	Publicação em <i>Diário da República</i> do Anúncio do Concurso Público "Seguro de Saúde Grupo"	INCM, Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.	119,34 €
37	Aluguer de dois sanitários químicos simples, com fossa; inclui plano de proteção do equipamento	Grupo Vendap, S.A.	990,00 €
38	Aquisição de serviços para reparação de avaria de curto-circuito no piso 0 e aplicação de lâmpadas led nos espaços exteriores do Edifício do Parque Central	PNRD – Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.	760,85 €
39	Empreitada para montagem de sistema de ventilação natural na cobertura do polidesportivo da Anta	Augusto José Oliveira Lopes (i2m)	687,92 €
40	Aquisição de tintas para pintura de teto falso na sede da Espaço Municipal	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	62,05 €
41	Aquisição de tintas para pintura do interior das habitações e do Polidesportivo da Anta	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	428,35 €
42	Revisão de portas corta-fogo do Parque Empresarial TECMAIA	Doornor - Portas e Automatismos do Norte, Lda.	1 554,00 €
43	Aquisição de plataforma iLink – EDI e Faturação Eletrónica com integração no sistema ERP Medidata	ACIN – Icloud Solutions, Lda.	1 300,00 €
44	Aquisição de serviços para substituição de programador horário do sistema de ventilação das cozinhas das habitações da entrada 195 do empreendimento Maia I	Pascoal & Veneza, Lda.	240,00 €
45	Aquisição de tintas para pintura diversas frações, TECMAIA e Bar das Piscinas de Gueifães	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	534,87 €



	Designação	Fornecedor	Valor
46	Aquisição de base de duche e respetivos acessórios para a seguinte fração: Empreendimento Municipal do Pinhal, N.º 168, Bloco 3-G, 1.º Esq.	TIBA – Comércio e Indústria de Materiais de Construção, S.A.	117,66 €
47	Aquisição de serviços para a manutenção do sistema automático de deteção de incêndio na sede da Espaço Municipal	FEELSAFE – Soluções de Segurança	195,00 €
48	Aquisição de equipamento informático	M. Aguiar, Lda.	1 399,05 €
49	Aquisição de dois resguardos para bases de duche a colocar nas seguintes frações: Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 20, R/C Esq. e Bloco 13, Cave A	TIBA – Comércio e Indústria de Materiais de Construção, S.A.	451,50 €
50	Aquisição de logo em aço Corten para o TECMAIA Parque	Serralharia Agostinho Miranda Cerqueira, Unip., Lda.	750,00 €
51	Vistoria / Manutenção preventiva e inspeção periódica da viatura Smart Forfour (W453) 5p de matrícula 96-PP-52	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	106,12 €
52	Aquisição de serviços de controlo de pragas no TECMAIA Parque	Anticimex Portugal, Lda.	743,00 €
53	Aquisição de serviço de controlo de pragas na sede da EM	Anticimex Portugal, Lda.	598,00 €
54	Aquisição de serviços de manutenção de queimadores a gás do TECMAIA Parque	Euroma 21, Lda.	1 060,00 €
55	Aquisição de serviços para a elaboração das peças de procedimento para a substituição dos coletores principais existentes na cobertura do edifício TECMAIA	Euroma 21, Lda.	625,00 €
56	Aquisição de serviços para a montagem de portões seccionados em duas garagens da sede da Espaço Municipal	AGM – Augusto Gonçalves Moreira Irmão, S.A.	2 122,08 €
57	Aquisição de tintas para pintura de diversas frações habitacionais: E.M. Ponte das Cabras, 82, 2.º Esquerdo; E.M. Maia II, 280 R/C Direito; E.M. Sobreiro, Torre 2, 4.º Dir. Ap.2; E.M. Sobreiro, Bloco 1, R/C Esquerdo	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	321,54 €
58	Aquisição de serviços de eletricitista para reparação de avaria elétrica na seguinte fração: E.M. Sobreiro, Bloco 23, R/C Esquerdo	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.	201,93 €
59	Aluguer de 3 monoblocos (solução Modular) para o Empreendimento Municipal da Anta, pelo período de 6 meses	Movex – Produção, venda e aluguer de módulos pré-fabricados, S.A.	2 385,00 €
60	Trabalhos diversos de serralharia no TECMAIA Parque	Serralharia – Agostinho Miranda Cerqueira, Lda.	1 080,00 €
61	Execução de trabalhos de serralharia nas salas 66 e 67 do edifício Plaza	Serralharia A.R Unipessoal, Lda.	998,00 €
62	Aquisição de serviços para substituição de vidros laminados da porta de entrada no bloco 27 do Bairro do Sobreiro	Vidraria AUDICO “Filho” Aurélio Costa & Filhos, Lda.	195,00 €
63	Pavimento do restaurante do Parque do Avioso	Nuno André Guedes Teixeira	900,00 €
64	Equipamentos café Parque do Avioso	João Carlos Rocha Pinto Paiva	1 350,00 €
65	Aquisição de tintas para as seguintes frações habitacionais: E.M Gondim I, 512, 1.º Direito Trás; E.M. Sobreiro, Bloco 29 R/C Direito	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	323,47 €
66	Aquisição de Luminárias PVC para empreendimentos projetados pelo Arq.º João Álvaro Rocha	Dagol, Representantes de Materiais de Construção e Artigos de Decoração, Lda.	4 940,00 €
67	Aquisição de base de duche e respetivos acessórios para a seguinte fração: Empreendimento Municipal do Ponte das Cabras, 41, 2.º Direito	TIBA – Comércio e Indústria de Materiais de Construção, S.A.	113,80 €
68	Aquisição de seis cadeiras para a sede da Espaço Municipal	José Alberto Freitas, Soc. Unip. Lda.	1 345,50 €
69	Aquisição de cerâmico de pavimento para substituição do revestimento existente da seguinte habitação: E.M. Sobreiro, Bloco 4, R/C Esquerdo	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.ª	450,89 €
70	Aquisição de material diverso de pichelaria para execução de rede de abastecimento de água quente e fria em inox na seguinte habitação: E.M. Maia II, 240, R/C Direito	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.	380,28 €
71	Aquisição de módulo inferior de cozinha e respetivo tampo para a fração sita no Empreendimento de Gondim I, 512, 1.º Esquerdo Tras.	Leroy Merlin	327,60 €
72	Serviço de registo dos Certificados Energéticos das habitações sitas nos blocos 29e 38 do Bairro do Sobreiro	ADENE – Agência para a Energia	182,25 €
73	Aquisição de serviço de controlo de pragas na habitação sita no Empreendimento da Corga, 536, R/C esquerdo	Anticimex Portugal, Lda.	598,00 €
74	Limpeza de fossas nos pré-fabricados da Arroteia	Eduardo Ribeiro Gonçalves	240,00 €
75	Vedação temporária do Parque Central	Limortec, Lda.	3 425,00 €
76	Aquisição de serviços de limpeza regular dos balneários do Polidesportivo Municipal de Monte Faro – Anta	Nova Era – Serviços de Limpeza, Lda.	3 000,00 €
77	Aquisição de serviços de vigilância noturna para o Parque Central da Maia	Powershield – Segurança Privada, S.A.	2 202,06 €



	Designação	Fornecedor	Valor
78	Aquisição de serviços para criação, gestão e tratamento digital de conteúdos específicos para os canais digitais, com especial enfoque no website e nas redes sociais	Cláudio Augusto de Araújo Gonzaga	1 440,00 €
79	Aquisição de serviço de controlo de pragas no Health Club do Parque Empresarial TECMAIA	Anticimex Portugal, Lda.	1 120,00 €
80	Telas do restaurante do Parque do Avioso	Tecnobrisa, Unipessoal LDA.	1 850,00 €
81	Serviço de controlo de blatídeos no Bloco 46 do Empreendimento do Sobreiro	CED, Companhia Europeia de Desinfecções, Lda.	696,50 €
82	Grelha de Pavimento do Parque Central	Serralharia A.R Unipessoal, Lda.	181,50 €
83	Aquisição de serviço de controlo de pragas no Health Club do Parque Empresarial TECMAIA	Anticimex Portugal, Lda.	280,00 €
84	Aquisição de tintas para os seguintes empreendimentos: E.M Pinhal, Fração habitacional H, 1.º Direito; Loja do condomínio Souto de Cima; Zonas comuns do E.M. 5 de Outubro	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	910,50 €
85	Vedação temporária do Parque Central – prorrogação	Limortec, Lda.	525,00 €
86	Aquisição de serviços de eletricista nas seguintes frações habitacionais: E.M Sobreiro, Bloco 28, 2.º Direito; E.M. Anta, casa 3	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	593,42 €
87	Aquisição de serviços de vigilância noturno para o Parque Central da Maia	Powershield – Segurança Privada, S.A.	2 202,06 €
88	Aquisição de serviços de limpeza de habitação no Polo II da Junta de Freguesia de Milheirós	Nova Era – Serviços de Limpeza, Lda.	300,00 €
89	Aquisição de serviços de jardinagem para limpeza das hortas do Sobreiro	Vítor M. Santos	380,00 €
90	Reparação armário vertical de frio e congelação do café do Parque de Avioso	João Carlos Rocha Pinto Paiva	1 180,00 €
91	Aquisição de seguro de frota automóvel	General Seguros, S.A.	4 411,21 €
92	Substituição de ralo de drenagem de águas pluviais na cobertura do Edifício Tecnologias	J. Ferreira & Oliveira, Lda.	450,45 €
93	Aquisição de serviços para limpeza da fração “Folgosa, 55, rés-do-chão”	NOVA ERA – Serviços de Limpeza, Lda.	475,00 €
94	Publicação em Diário da República do Anúncio do Concurso Público “Construção de parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA – Ecoparque”	INCM, Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.	134,13 €
95	Aquisição de material informático	JANS-it - Jans Informática - Sociedade Unipessoal, Lda.	4 879,00 €
96	Publicação em <i>Diário da República</i> do Anúncio do Concurso Público “Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para a aquisição de 2 automóveis elétricos e 1 carrinha a gasóleo”	INCM, Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.	134,13 €
97	Sistema de Segurança e Intrusão – Moutidos	Alarval – Sistemas de Segurança, Lda.	960,00 €
98	Aquisição de material Escritório	Papelar, Lda.	583,83 €
99	Vedação temporária do Parque Central – prorrogação	Limortec, Lda.	525,00 €
100	CCTV e Intrusão Sede E.M.	FeelSafe – Soluções de Segurança	1 940,25 €
101	Aquisição de serviços de eletricista nas seguintes frações habitacionais: E.M Sobreiro, Bloco 28, 2.º Direito; E.M. Anta, casa 3	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	237,26 €
102	Prestação de assistência técnica – TECMAIA	Rui Nuno Pina Fernandes	500,00 €
103	Aquisição de serviços de eletricista para execução de circuito elétrico para funcionamento dos novos portões seccionados na sede da Espaço Municipal	PNRD – Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.	613,00 €
104	Aquisição de vidro para a seguinte fração habitacional: Folgosa, 67, R/C	Vidraria AUDICO “Filho” Aurélio Costa & Filhos, Lda.	175,00 €
105	Aquisição de serviços para limpeza da fração “Arregadas, n.º 296, Ent. 3, 1.º Dir.”	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.	630,00 €
106	Publicação de anúncio <i>Jornal de Notícias</i> e <i>Expresso</i>	P95 – Agência de publicidade integrada, Lda.	3 320,00 €
107	Vedação temporária do Parque Central – prorrogação	Limortec, Lda.	525,00 €
108	Fornecimento e aplicação de estrutura em alumínio para caixas de correio no Empreendimento Municipal do Outeiro	Serralharia – Agostinho Miranda Cerqueira, Lda.	1 500,00 €
109	Aquisição de flutuante para substituição do revestimento da sala e hall de entrada da habitação sito Gondim I, 578, R/C Esq.	Leroy Merlin	218,73 €



	Designação	Fornecedor	Valor
110	Aquisição de material diverso de pichelaria para substituição da coluna montante da rede de abastecimento de água no Bloco 32 do Sobreiro	TIBA, Com. Indústria Materiais de Construção, S.A.	208,01 €
111	Aquisição de serviço de manutenção do sistema de CCTV, Voz e Dados do TECMAIA Parque	IT Solutions by José Plácido, Lda.	3 711,00 €
112	Aquisição de serviços de pichelaria para reparação do sistema de rega dos jardins do Empreendimento Municipal da Bajouca	Pedro José Silva Ferreira	850,00 €
113	Aquisição de serviços de manutenção da viatura Smart (96-PP-52)	Sociedade Comercial C. Santos, S.A.	121,95 €
114	Aquisição de serviços de assessoria informática ao nível da implementação de conetor de integração com a Plataforma de Faturação Eletrónica (Outbound)	SHORTCUT – Consultadoria e Serviços de Tecnologias de Informação, Lda.	4 183,55 €
115	Fornecimento de telas interiores, Empreendimento Ponte das Cabras, n.º 41, 2.º eq.	ESTORNORTE - Comércio e Indústria de Estores, Lda.	292,68 €
116	Aquisição de serviços de limpeza regular dos balneários do Polidesportivo Municipal de Monte Faro	Nova Era – Serviços de Limpeza, Lda.	2 450,00 €
117	Aquisição de base de duche e respetivos acessórios para a seguinte fração: Empreendimento Municipal de Arregadas, 189, R/C Direito	TIBA – Comércio e Indústria de Materiais de Construção, S.A.	177,55 €
118	Aquisição de cerâmico de pavimento para substituição do revestimento existente da seguinte habitação: E.M. Sobreiro, Bloco 42, R/C Esquerdo	Drogaria Feira Nova - Manuel Moreira & C.ª	409,14 €
119	Vedação temporária do Parque Central – prorrogação	Limortec, Lda.	525,00 €
120	Trabalhos de eletricidade e de telecomunicações Bl. C – ICM	PNRD – Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.	795,00 €
121	Revestimento do piso Moloks TECMAIA	Vieira da Mota da Rocha, Lda.	1 773,25 €
122	Aquisição de serviços de pintura da viatura Audi de matrícula 56-XA-01	Pódio Pitoresco - Unipessoal, Lda.	500,00 €
123	Aquisição de material informático	JANS Informática – Sociedade Unipessoal, Lda.	4 791,43 €
124	Aquisição de base de duche e respetivos acessórios para a seguinte fração: Empreendimento Municipal do Xisto, N.º 33, A27	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.	159,81 €
125	Viaturas, pneus	Tyregom Internacional Lda. – Nortenha Pneus e Serviços	793,92 €
126	Trabalhos diversos Empreendimento Teibas II	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	2 405,00 €
127	Serviços de reparação de avaria no grupo hidropneumático do Edifício TECMAIA	Alfredo Braz, Lda.	186,51 €
128	Aquisição de tintas para pintura das zonas comuns do Empreendimento Municipal do Outeiro	Tintas Barca, Lda.	819,24 €
129	Contrato de manutenção das centrais de bombagem dos Edifícios Tecnologias e TECMAIA e do sistema de rega do parque	Alfredo Braz, Lda.	750,00 €
130	Serviço de controlo de blatídeos na entrada 227 do Empreendimento Municipal Maia I	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.	573,94 €
131	Aquisição de mobiliário de escritório para a sede da EM	José Alberto Freitas, Soc. Unip., Lda.	1 024,25 €
132	Aquisição de seguro multirriscos das lojas do Edifício Central Plaza	Tranquilidade (Generali Seguros, S.A.)	493,33 €
133	Aquisição de serviços para substituição de vidros laminados de uma guarda da fração do Bloco 31, R/C Dir. e da porta de entrada no Bloco 31 do Bairro do Sobreiro	Vidraria AUDICO “Filho” Aurélio Costa & Filhos, Lda.	200,00 €
134	Aquisição de sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus, incluindo licenças anuais referentes ao projeto Maia Melhor	Topsolutions – Soluções Informáticas e Telecomunicações, Lda.	4 558,32 €
135	Aquisição de 10 conjuntos de botoneiras para substituição das existentes (E.M. Maia I)	TanqueLuz - Imp. Exp. Com. Materiais Eléctricos, S.A.	1 437,06 €
136	Alteração do traçado da rede gás na entrada 179, do E.M. Maia I, incluindo certificação da instalação	RedeGás, Projeto e Instalação Gás, S.A.	300,00 €
137	Aquisição de serviços de manutenção do bastidor de comunicações da Espaço Municipal e instalação de equipamentos informáticos nos novos postos de trabalho	M. Aguiar, LDA	1 416,00 €
138	Aquisição de tintas para a sala do Estádio do FC Pedras Rubras e para a fração habitacional sito no E.M. Souto de Cima, 67, 3.º Direito	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.	572,53 €
139	Vedação temporária do Parque Central – prorrogação	Limortec, Lda.	525,00 €
140	Aquisição de serviços de reparação das barreiras de controlo de acessos ao parque de estacionamento TECMAIA na sequência de sinistros	Advancingto – Prestação de Serviços de Informática e Gestão, Lda.	3 898,50 €



	Designação	Fornecedor	Valor
141	Aquisição de equipamento multimédia e de comunicação – Projeto “Maia Melhor”	FNAC Portugal – Actividades Culturais e Distribuição de Livros, Discos Multimédia e Produtos Técnicos, Soc. Unipessoal, Lda.	357,67 €
142	Aquisição de material fotográfico e de registo multimédia	COLORFOTO – Fotografia e Vídeo, Lda. (Porto, loja online)	2 546,75 €
143	Aluguer de 3 monoblocos (solução Modular) para o Empreendimento Municipal da Anta, pelo período de 9 meses	Movex – Produção, venda e aluguer de módulos pré-fabricados, S.A.	3 577,50 €
144	Aquisição de serviços de manutenção dos carretéis instalados nos edifícios TECMAIA e Tecnologias – Prova Hidráulica	Vianas, S.A.	400,00 €
145	Aquisição de exaustores e grelhas para recuperadores de calor para as frações do Bloco 38 do Empreendimento do Sobreiro	Leroy Merlin	448,66 €
146	Aquisição de móvel de cozinha para a fração que sofreu um incêndio: E.M. Monte Vilar, n.º 341-B, 1.º Esquerdo Frente	Leroy Merlin	556,52 €
147	Atualização do seguro de frota automóvel	Tranquilidade (Generali Seguros, S.A.)	552,71 €
148	Aquisição de relva artificial para a sala do Estádio do FC Pedras Rubras	Leroy Merlin	259,51 €
149	Aquisição de serviços para a elaboração de projeto elétrico para aumento de potência resultante de instalação de contentores em Ardegães	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Unipessoal Lda.	350,00 €
150	Aquisição de pressostato para a bomba da rede de águas pluviais do edifício Tecnologias	Alfredo Braz, Lda.	36,16 €
151	Avença anual da plataforma AcinGov	ACIN iCloud Solutions	650,00 €
152	Substituição do depósito hidropressor da bomba da rede de abastecimento de água do Edifício TECMAIA	Alfredo Braz, Lda.	743,84 €
153	Serviço de limpeza e higienização das cisternas da rede de abastecimento de água dos Edifícios TECMAIA e Tecnologias	CISTERFOZ – Higienização de cisternas de água potável – Augusto Borges, Unipessoal, Lda.	580,00 €
154	Limpeza de fossas nos pré-fabricados da Arroiteia	Eduardo Ribeiro Gonçalves	260,00 €
155	Aquisição de placas de policarbonato para encerramento dos vãos exteriores do conjunto edificado em Ardegães	Leroy Merlin	313,98 €
156	Aquisição de base de duche para a seguinte fração habitacional: E.M. Ponte das Cabras, 41, 2.º direito	TIBA – Comércio e Indústria de Materiais de Construção, S.A.	150,00 €
157	Aquisição de serviços para substituição de 3 vidros partidos por ato de vandalismo no Empreendimento de Arregadas	FERJOSIL – Fernando José da Silva, Serralharia Civil	240,00 €
158	Empreitada de substituição das telas de impermeabilização da cobertura da caixa de escadas dos elevadores n.º 5 e n.º 6 do Edifício TECMAIA no TECMAIA Parque	Tempo Renovado – Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	3 890,10 €
159	Aquisição de serviço de fornecimento e instalação de dois carregadores para veículos elétricos para o parque de estacionamento da sede da Espaço Municipal	High Green Power, Unipessoal, Lda.	2 562,00 €
160	Aquisição de serviços de manutenção da central de incêndios do Edifício Tecnologias e substituição de 7 detetores óticos	FeelSafe – Soluções de Segurança, Lda.	922,50 €
161	Vedação temporária do Parque Central – prorrogação	Limortec, Lda.	1 050,00 €
162	Aquisição de serviços desbaratização da fração sita no Empreendimento de Rodrigo Gonçalves Lage, 36, 2.º esquerdo	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.	180,21 €
163	Aquisição de flutuante laminado para aplicação nas seguintes frações: E.M. Ponte das Cabras, 6, 1.º Dir., E.M. Rodrigo Gonçalves Lage, 32, 1.º e 2.º Dir., E.M. Sr. Aflitos, 150, 1.º andar	Leroy Merlin	1 002,52 €
164	Aquisição de quatro pneus para viatura Smart 51-SN-32	Tyregom Internacional Lda. – Nortenha Pneus e Serviços	292,80 €
165	Aquisição de serviços de eletricidade na seguinte fração habitacional: Anta, casa 4	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.	499,73 €
166	Aluguer de 2 monoblocos (solução Modular) e um sanitário para o a Rua de Ardegães	Grupo Vendap, S.A.	3 830,00 €
167	Aquisição de serviços de reparação da caldeira do Edifício TECMAIA (substituição de peças de desgaste)	Euroma 21, Lda.	485,29 €
168	Aquisição de estores laminados de interior para as instalações da sede da Espaço Municipal	Visol, Proteção Solar, Lda.	855,00 €
169	Aquisição de serviços de electricista para reparação de quadro elétrico na seguinte fração: E.M. Sobreiro, Bloco 24, 3.º Esq.	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.	183,70 €
170	Serviço de controlo de baratas e ratos no polidesportivo Municipal de Monte Faro	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.	598,09 €

	Designação	Fornecedor	Valor
171	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua de Guiné, 41 e 43, Pedrouços, Maia	António Pedro Gomes dos Santos	200,00 €
172	Limpeza de fossas nos pré-fabricados da Arroteia	Eduardo Ribeiro Gonçalves	211,38 €
173	Aquisição de apólice de seguro de responsabilidade civil para administradores e diretores	Verlingue – Corretor de Seguros S.A.	3 181,27 €
174	Fornecimento e configuração de sistema de gestão de chamadas.	M. Aguiar, Lda.	1 405,00 €
175	Aquisição de acessórios sanitários para os Edifícios TECMAIA e Tecnologias	MACONOR – Comércio de Materiais de Construção, Lda.	4 852,60 €
TOTAL ANO 2023			187 723,80 €

(valores sem IVA)

Ajustes Diretos em regime normal:

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Aquisição de serviços de recuperação de poste CCTV junto ao edifício Adidas e reparação de anel de fibra ótica no TECMAIA Parque	IT Solutions by José Plácido, Lda.	7 485,04 €
2	Aquisição de portas de segurança a aplicar nos vãos de entrada das habitações sitas nas caves dos Blocos 11, 12 e 13 do Bairro do Sobreiro	Doornor – Portas e Automatismos do Norte Lda.	5 700,00 €
3	Aquisição de serviços de saúde e segurança no trabalho	CLIWORK – Clínica de Saúde e Segurança no Trabalho, Lda.	5 400,00 €
4	Aquisição de serviços para elaboração de relatório simplificado de avaliação energética "Ex-post" no âmbito do Programa Operacional Regional Norte	Professor Engenheiro Vasco Peixoto Freitas, Lda.	18 500,00 €
5	Aquisição de serviços de limpeza regular no interior dos edifícios TECMAIA, Tecnologias e dos arruamentos do TECMAIA Parque	EUROMEX – Facility Services, Lda.	15 999,99 €
6	Reparação do elevador sito no Empreendimento de António Simões, n.º 919, Pedrouços	KONE Portugal – Elevadores, Lda.	13 154,00 €
7	Aquisição de 4 Moloks para o TECMAIA Parque	SOPSA ECO INNOVATION, S.A.	13 490,00 €
8	Aquisição de serviços de atualização e modernização aplicacional para os módulos de Gestão Contabilística SNC AP, Recursos Humanos e Património	MEDIDATA.NET – Sistemas de Informação para Autarquias, S.A.	19 800,00 €
9	Aquisição de serviços de engenharia para a elaboração de projeto de reabilitação da envolvente de um edifício do TECMAIA Parque	Prof. Eng.º Vasco Peixoto Freitas, Lda.	19 750,00 €
10	Prestação de serviço de Engenharia – Responsabilidade Técnica pela Exploração de Instalação do tipo B no Parque Empresarial TECMAIA	Manuel Joaquim Alves de Sousa	7 200,00 €
11	Aquisição de serviços de comunicação, design e imagem da Espaço Municipal	Cláudio Augusto de Araújo Gonzaga (FacelT)	19 320,00 €
12	Aquisição de serviços jurídicos para a regularização urbanística do TECMAIA	João Carlos Silva & Assoc. - Sociedade de Advogados, SP, RL	18 500,00 €
13	Aquisição de serviços de engenharia para a elaboração de Estudo de Diagnóstico do edifício do "Parque Central da Maia"	SE Serviços de Engenharia, Lda.	8 910,00 €
14	Elaboração de projetos de melhoramentos no Parque de Avioso – Zona do Restaurante	BLK – Porto Arquitectura, Lda.	9 500,00 €
15	Aquisição de serviços de reparação dos elevadores do edifício TECMAIA excluídos do contrato de manutenção 2022_CPr11	GRUPNOR – Elevadores de Portugal, Lda.	10 800,00 €
16	Aquisição de apólice de seguro do ramo Multirriscos Comercial para o TECMAIA	J. Pedro Mediação de Seguros, Lda.	5 036,14 €

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
17	Remoções Trabalhos Diversos 1. Remoções e Limpeza Incêndio Brisa 2. Remoção e desmantelamento de árvore Monte Santo Ovídeo	Vitor M. Santos, Lda.	7 960,00 €
18	Aquisição de apólice de seguro de acidentes de trabalho	MDS – Corretor de Seguros, S.A.	5 911,82 €
19	Aquisição de serviços de pré-vistoria da rede de gás, reparações diversas de equipamentos associados e aquisição e montagem de esquentadores (*)	Redegás – Projecto e Instalações de Gás, S.A.	13 789,50 €

Total ano 2023
226 206,49 €
(valores sem IVA)
() Contrato assinado em 2023*
Procedimentos de Consulta Prévia:

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Brigadas – Aquisição de serviços para a execução de trabalhos de construção civil, sob gestão da Espaço Municipal, E.M., S.A.	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	29 700,00 €
2	Aquisição de serviços de manutenção de registo biométrico, motores de garagem e barreiras de acesso ao parque de estacionamento da sede da Espaço Municipal	Projecttime II – Soluções Integradas, Lda.	8 750,00 €
3	Aquisição de serviços de limpeza geral da Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Empreendimento do Sobreiro	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	6 750,00 €
4	Aquisição de serviços de engenharia para a elaboração de projeto de execução para alteração da infraestrutura de eletricidade em média tensão de alimentação do Parque Empresarial TECMAIA	Fevin – Engenharia para Instalações, Lda.	31 980,00 €
5	Aquisição de serviços de limpeza regular na sede da Espaço Municipal, balneários da equipa de manutenção e arruamento do parque de estacionamento	Euromex – Facility Services, Lda.	25 320,96 €
6	Aquisição de 2 automóveis elétricos para posterior locação financeira/leasing	Caetano Formula, S.A.	45 517,96 €
7	Aquisição de 1 carrinha a gasóleo para posterior locação financeira/leasing	Caetano Formula, S.A.	28 764,22 €
8	Aquisição de serviços de reparação do sistema AVAC no Edifício Tecnologias	Mediar, Lda.	27 255,70 €
9	Aquisição de serviços de substituição de lâmpadas no Edifício TECMAIA	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.	4 983,76 €
10	Aquisição de serviços de Arquitetura e de Especialidades de Engenharia correspondentes à alteração de loteamento n.º 7/04, com atualização dos projetos de obras de urbanização do Parque de Ciência e Tecnologia da Maia – TECMAIA Parque	TABULA – Gabinete Técnico de Construção Civil, Lda.	70 000,00 €
11	Fornecimento e instalação de elevador de escada com cadeira, com rotação automática, nas caixas de escadas dos seguintes edifícios: – Avenida Santos Leite, n.º 240 – Pátio de Almorode, n.º 82 – Travessa Gonçalves Mendes da Maia, n.º 30 (*)	IACCESS, Lda.	47 090,00 €

Total ano 2023
326 112,60 €
(valores sem IVA)
() Contrato assinado em 2023*

3.1.3. Processos de Seguro de Condomínio

Foram ativados 36 processos de seguros multirriscos, conforme listagem seguinte:

1	Rua de Porto Bom, N.º 578, R/C Esquerdo
2	Teibas II, N.º 96, R/C Esq.
3	Rua de Porto Bom, N.º 478, 2.º Esq. Frente
4	Rua de Porto Bom, N.º 512, 1.º Dir. Trás
5	Aldeia, N.º 36, 1.º Dir.
6	Rua Sobre-os-Moinhos, 308, Ent. 1, 1.º Esq.
7	Rua Sobre-os-Moinhos, 308, Ent. 2, R/C Esq.
8	Passeio de Teibas, N.º 128, R/C Esq.
9	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, R/C Ap. 6
10	Travessa dos Maninhos, N.º 78, R/C Esq.
11	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, 3.º Ap. 8
12	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, 2.º Ap. 2
13	Aldeia, N.º 82, 2.º Dir.
14	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, 1.º Ap. 6
15	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, 2.º Ap. 2
16	Monte Vilar, N.º 341-B, 1.º Esq. Frt.
17	Pinhal, N.º 168, Entrada G
18	Paiol, N.º 59, 1.º Esquerdo
19	Monte Vilar, N.º 341-A Vidro Porta de entrada
20	Monte Vilar, N.º 329, R/C Esq.
21	Figueiras, N.º 794, R/C Dir.
22	Maninhos, N.º 56, R/C Esq.
23	Corga, N.º 536, R/C Esq.
24	Rua Padre Manuel da Silva, N.º 110, 3.º Esq.
25	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, zonas comuns
26	Rua Carolina Michaelis, N.º 327, R/C Ap. 2
27	Rua Passeio de Teibas, N.º 20, 1.ª Cv. Dir.
28	Rua Passeio de Teibas, N.º 20, 1.ª Cv. Dir.
29	Rua do Pinhal, N.º 168, Entrada, E, 2.º Esq.
30	Rua de Porto Bom, N.º 512, 1.º Esq. Trás.
31	Rua de Porto Bom, N.º 512, 1.º Esq. Trás.
32	Rua Padre António Alves Roriz, N.º 52, 1.º Andar
33	Rua Padre António Alves Roriz, N.º 52, 1.º Andar
34	Rua de Sobre-os-Moinhos, N.º 308, Ent. 1, 1.º Esq.
35	Rua de Sobre-os-Moinhos, N.º 296 Ent. 2, R/C Esq.
36	Rua Passeio de Teibas, N.º 20, R/C Dir.

3.1.4. Fornecimento de Materiais

Foram fornecidos materiais para execução de obras a 8 inquilinos. Em geral, tratou-se de obras realizadas pelos futuros inquilinos, em frações devolutas, nomeadamente:



Empreendimento Municipal de Gondim I, 512, 1.º Direito Traseiras	mai/23
Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 29, R/C Direito	mai/23
Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 4, R/C Esquerdo	mai/23
Empreendimento Municipal de 5 de Outubro, Zonas Comuns	jun/23
Empreendimento Municipal de Ardegães, Arranjos Exteriores	jul/23
Empreendimento Municipal de Folgosa, 67, R/C	ago/23
Empreendimento Municipal do Outeiro, Zonas Comuns	out/23
Empreendimento Municipal de Maia I, 243, 1.º Direito	dez/23

3.1.5. Equipas de Manutenção

A manutenção é assegurada por uma Brigada Interna, constituída por 3 elementos (sendo que um tem estado, recorrentemente, em situação de baixa prolongada), e por duas Brigadas Externas, de 2 elementos cada. No total, foram executadas 542 intervenções de manutenção e reparação, 484 das quais em empreendimentos de habitação social (fogos ocupados) e 58 em frações comerciais e no TECMAIA Parque, conforme se apresenta em seguida.

Trabalhos executados pela Equipa de Manutenção interna e pelas brigadas externas – intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social ocupados, realizadas até 22.12.2023

Brigada Interna (Equipa de Manutenção) – 269 trabalhos executados:

Equipa de Manutenção interna:

José Carlos Vales (trabalhador da Espaço Municipal)

a) 9 Desentupimentos no património habitacional

1	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 259 1.º Dir.
2	Praceta das Figueiras N.º 80, Bl. 44 R/C Esq.
3	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 R/C Dir.
4	Rua Dr. Augusto Martins N.º 135 1.º Esq.
5	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 1.º Dir.
6	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 7
7	Travessa da Arroteia N.º 144 R/C
8	Rua das Maías Torre 1, N.º 159 3.º Esq. Ap. 1
9	Rua das Mimosas N.º 90, Bl. 30 R/C Esq.

b) 21 Trabalhos de Pichelaria no património habitacional

1	Alameda das Tílias N.º 102, Bl. 18 R/C Esq.
2	Avenida António Santos Leite N.º 280 2.º Dir.



3	Rua Bairro Oliveira Braga S/N R/C Casa 6
4	Avenida António Santos Leite N.º 280 3.º Esq.
5	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Dir.
6	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 4-H 1.º Esq.
7	Rua Carolina Michaélis N.º 399 1.º Ap. 6
8	Rua das Maías Torre 1, N.º 159 4.º Esq. Ap 1
9	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 8.º Dir. Ap. 1
10	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 R/C Dir.
11	Rua das Arregadas N.º 189 R/C Dir.
12	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 267 R/C M
13	Travessa da Anta S/N, R/C Casa 3
14	Travessa da Arroteia N.º 144 R/C
15	Alameda das Tílias N.º 65, Bl. 38 2.º Esq.
16	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 1-C 3.º Dir.
17	Praceta das Acácias N.º 123, Bl. 20 2.º Esq.
18	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 179 1.º Esq.
19	Rua Mário Moreira Mamede Ramos N.º 67 R/C
20	Rua Monte Vilar N.º 329 1.º Dir.
21	Avenida António Santos Leite N.º 240 R/C Dir.

c) 2 Trabalhos de Carpintaria no património habitacional

1	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas) N.º 32 R/C Esq.
2	Passeio de Teibas (à Rua Nova de Teibas) N.º 128 1.º Esq.

d) 9 Trabalhos de Eletricidade no património habitacional

1	Alameda das Tílias N.º 85, Bl. 29 R/C Dir.
2	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Esq.
3	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 2.º Esq.
4	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 3.º Dir.
5	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 3.º Dir.
6	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap. 1
7	Alameda das Tílias N.º 85, Bl. 29 R/C Dir.
8	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap. 1
9	Alameda das Tílias N.º 85, Bl. 29 R/C Dir.

e) 2 Trabalhos de Serralharia no património habitacional

1	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 R/C Esq.
2	Travessa da Arroteia N.º 134 R/C

f) 2 Trabalhos de Trolha no património habitacional

1	Praceta das Figueiras N.º 80, Bl. 44 3.º Dir.
2	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Esq. (*)

** Trabalho, por lapso, não listado no reporte final de avaliação do Contrato-Programa de Apoio ao Exercício de 2023, apesar de ter sido contabilizado.*

Equipa de Manutenção interna:

José Delgado (trabalhador da Espaço Municipal)

a) 2 Desentupimentos no património habitacional

1	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 R/C Esq.
2	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 1.º Esq.

b) 58 Trabalhos de Pichelaria no património habitacional

1	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 1.º Dir.
2	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo N.º 82 1.º Dir.
3	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 2.º Dir. Ap. 1
4	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 R/C Dir.
5	Rua Monte Vilar N.º 341-A R/C Dir. Fr
6	Alameda das Tílias N.º 70, Bl. 26 3.º Esq.
7	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 179 2.º Esq.
8	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 R/C Dir.
9	Rua Central do Sobreiro N.º 372, Bl. 47 2.º Esq.
10	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 1.º Esq. Ap. 1
11	Rua de Porto Bom N.º 512 1.º Esq. Tras.
12	Rua Central do Sobreiro N.º 624, Bl. 1 R/C Esq.
13	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap. 1
14	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 6.º Esq. Ap. 1
15	À Travessa Gonçalo Mendes da Maia N.º 13 R/C Dir.
16	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap. 1
17	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 2-F 3.º Esq.
18	Travessa dos Coriscos N.º 20 R/C Casa 2
19	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 4.º Dir. Ap. 2
20	Rua da Fábrica N.º 679 1.º Esq.
21	Pátio de Almorade N.º 82, 2.º Dir.
22	Avenida António Santos Leite N.º 206 R/C Dir.
23	Praceta das Acácias N.º 123, Bl. 20 R/C Esq.
24	Vereda Serafim da Silva Ramos N.º 30 2.º Esq.
25	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 75, R/C Esq.
26	Alameda das Tílias N.º 141, Bl. 27, 1.º Dir.
27	Alameda das Tílias N.º 15, Bl. 24, 3.º Esq.
28	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Dir.
29	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 2.º Esq.
30	Travessa dos Maninhos N.º 88, R/C Dir.
31	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 1-B, 2.º Esq.
32	Praceta das Mimosas N.º 80, Bl. 33 3.º Dir.
33	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Dir.
34	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 2.º Dir.
35	2.º Piso do Edifício Lidador - Av. Lidador da Maia
36	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 3
37	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras
38	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30, 10.º Dir. Ap. 2
39	Rua Central da Corga N.º 536 2.º Dir. Tras.
40	Alameda das Tílias N.º 15, Bl. 24 R/C Dir.
41	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 32 1.º Esq.
42	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 1.º A13
43	Rua Central da Corga N.º 536 2.º Dir. Tras.



44	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 82 2.º Dir.
45	Rua da Borralha N.º 168 1.º Dir.
46	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 7
47	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas) N.º 62 3.º Dir.
48	Rua António Simões N.º 905 2.º Elev Dir.
49	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 3.º Esq.
50	2.º Piso do Edifício Lidador - Av. Lidador da Maia
51	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 1.º Dir.
52	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Dir.
53	Praceta das Figueiras N.º 80, Bl. 44 R/C Dir.
54	Praceta das Mimosas N.º 132, Bl. 31 1.º Esq.
55	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo N.º 58 1.º Esq
56	Rua Monte Vilar N.º 341-B 1.º Esq Fr
57	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo N.º 82 1.º Esq.
58	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 R/C Esq.

c) 48 Trabalhos de Eletricidade no património habitacional

1	Rua Dr. Augusto Martins N.º 117 1.º Dir.
2	Rua Central do Sobreiro N.º 598, Bl. 2 3.º Esq.
3	Praceta das Mimosas N.º 132, Bl. 31 2.º Dir.
4	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 2.º Esq.
5	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 1.º Dir.
6	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Esq.
7	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 2-F 2.º Esq.
8	Vereda Serafim da Silva Ramos N.º 15 R/C
9	Rua de Mira Rio N.º 42 2.º Esq. Fr.
10	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 33 3.º Dir.
11	Rua Central da Corga N.º 536 1.º Dir. Fr.
12	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 9.º Dir. Ap. 2
13	Avenida António Santos Leite N.º 174 1.º Dir.
14	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Esq.
15	Praceta das Mimosas N.º 132, Bl. 31 3.º Esq.
16	Avenida António Santos Leite N.º 224 3.º Dir.
17	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 63 3.º Esq.
18	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 2
19	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 2
20	Avenida António Santos Leite N.º 206 R/C Dir.
21	Praceta das Figueiras N.º 130, Bl. 42 2.º Esq.
22	Pátio de Almorode N.º 82, 2.º Dir.
23	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap. 1
24	Rua Mário Moreira Mamede Ramos N.º 49 1.º Andar
25	Avenida António Santos Leite N.º 240 2.º Dir.
26	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 1.º Dir.
27	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 3.º Dir.
28	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 75, R/C Esq.
29	Alameda das Tílias N.º 15, Bl. 24 3.º Esq.
30	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 9.º Esq. Ap. 1
31	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 2.º Esq.
32	Rua António Simões N.º 905 2.º Elev. Dir.
33	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 82 1.º Dir.
34	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 195 3.º Esq.
35	Alameda das Tílias N.º 15, Bl. 24 1.º Dir.
36	Rua Dr. Augusto Martins N.º 135 3.º Esq.



37	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 7
38	Avenida António Santos Leite N.º 206 2.º Dir.
39	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 2.º Esq.
40	Rua Mário Moreira Mamede Ramos N.º 10 R/C
41	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 R/C Dir.
42	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Esq.
43	Avenida António Santos Leite N.º 240 R/C Esq.
44	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 2-F 2.º Esq.
45	Praceta das Mimosas N.º 108, Bl. 32 2.º Esq.
46	Rua das Mimosas N.º 66, Bl. 35 R/C Esq.
47	Rua António Simões N.º 905 2.º Elev. Dir.
48	Praceta das Mimosas N.º 80, Bl. 33 R/C Esq.

d) 18 Trabalhos de Carpintaria no património habitacional

1	Rua Central da Corga N.º 536 1.º Dir. Fr
2	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 7.º Dir. Ap. 2
3	Rua da Escola Dramática e Musical de Milheirós N.º 87 2.º Esq.
4	Rua da Escola Dramática e Musical de Milheirós N.º 87 2.º Dir.
5	Rua António Simões N.º 891 1.º Elev. Esq.
6	Rua dos Plátanos S/N R/C Talhão 35
7	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 5.º Dir. Ap. 2
8	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 63 2.º Esq.
9	Rua Senhor dos Aflitos N.º 136 1.º Esq.
10	Rua Dr. Augusto Martins N.º 135 1.º Dir.
11	Rua Central da Corga N.º 536 1.º Dir. Fr
12	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16, 1.º Dir.
13	Praceta das Figueiras N.º 80, Bl. 44 2.º Dir.
14	Alameda das Tílias N.º 41, Bl. 25 R/C Esq.
15	Alameda das Tílias N.º 102, Bl. 18 R/C Esq.
16	Avenida António Santos Leite N.º 174 R/C Esq.
17	Rua Dr. Augusto Martins N.º 135 3.º Dir.
18	Avenida António Santos Leite N.º 280 R/C Esq.

e) 20 Trabalhos de Trolha no património habitacional

1	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 10.º Esq. Ap. 1
2	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 2-F 2.º Esq.
3	Alameda das Tílias N.º 41, Bl. 25 R/C Esq.
4	Praceta das Figueiras N.º 80, Bl. 44 R/C Dir.
5	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas) N.º 76 R/C Esq.
6	Casa 11, Coriscos
7	Casa 11, Coriscos
8	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 30, R/C Dir.
9	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 2.º Esq. Ap. 2
10	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 2.º Esq.
11	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 1.º Dir. Ap. 1
12	Rua da Borralha N.º 118, R/C Dir.
13	Travessa dos Coriscos N.º 20 R/C Casa 2
14	Rua de Porto Bom N.º 578 R/C Esq.
15	Travessa dos Coriscos N.º 16 R/C Casa 1
16	Rua da Borralha N.º 152, 2.º Esq.
17	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 88 1.º Esq.



18	Avenida António Santos Leite N.º 240 1.º Esq. (*)
19	Avenida António Santos Leite N.º 280 2.º Dir. (*)
20	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 2.º Esq. (*)

** Trabalhos, por lapso, não listados no reporte final de avaliação do Contrato-Programa de Apoio ao Exercício de 2023, apesar de terem sido contabilizados.*

f) 68 Trabalhos de Serralharia no património habitacional

1	Rua de Mira Rio N.º 42 R/C Dir. Fr.
2	Ponte das Cabras
3	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 5.º Dir. Ap. 1
4	Rua da Quinta das Flores N.º 122 2.º Dir.
5	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 7.º Dir. Ap. 2
6	Travessa dos Coriscos N.º 16 R/C Casa 1
7	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Esq. Ap. 2
8	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 3-G 2.º Dir.
9	Rua Nossa Senhora da Saúde N.º 279 2.º A22
10	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 9.º Esq. Ap. 1
11	Rua da Fábrica N.º 679 1.º Esq.
12	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 195 3.º Esq.
13	Rua Central do Sobreiro N.º 624, Bl. 1 R/C Esq.
14	Praceta das Acácias N.º 97, Bl. 19 1.º Esq.
15	Rua da Fábrica N.º 685 2.º Dir.
16	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo N.º 106 1.º Dir.
17	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo N.º 36 1.º Esq.
18	Avenida António Santos Leite N.º 280 R/C Dir.
19	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 2.º Esq.
20	Avenida António Santos Leite N.º 206 R/C Esq.
21	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 9.º Dir. Ap. 1
22	Rua António Simões N.º 891 1.º Elev. Esq.
23	Praceta das Figueiras N.º 76, Bl. 41 1.º Dir.
24	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Dir.
25	Rua Nossa Senhora da Saúde N.º 279 1.º A9
26	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 211 2.º Dir.
27	Rua do Pinhal N.º 168, Bloco 2-F 3.º Esq.
28	Praceta das Acácias N.º 97, Bl. 19 1.º Esq.
29	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 84 1.º Esq.
30	Rua Central do Sobreiro N.º 544, Bl. 4 2.º Dir.
31	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 211, 1.º Esq.
32	Rua Central do Sobreiro N.º 544, Bl. 4 3.º Dir.
33	Alameda das Tílias N.º 102, Bl. 18, R/C Esq.
34	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Esq.
35	Avenida António Santos Leite N.º 240 3.º Esq.
36	Rua de Porto Bom N.º 512 R/C Dir. Fr.
37	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 2.º Dir. Ap. 2
38	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 3.º Esq.
39	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 R/C Dir.
40	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 1.º Esq.
41	Rua Monte Vilar N.º 341-A 2.º Esq. Fr.
42	Rua Mário Moreira Mamede Ramos N.º 34, R/C
43	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 2.º Dir. Ap. 1
44	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 R/C Esq.
45	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 R/C Dir.



46	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 R/C Dir.
47	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 3.º Dir.
48	Rua Dr. Augusto Martins N.º 77 1.º Esq.
49	Avenida António Santos Leite N.º 190 R/C Esq.
50	Avenida António Santos Leite N.º 190 R/C Esq.
51	Rua Gonçalo Mendes da Maia N.º 1197 2.º A21
52	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Esq.
53	Rua das Mimosas N.º 66, Bl. 35 1.º Esq.
54	Alameda das Tílias N.º 70, Bl. 26 1.º Esq.
55	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 R/C Esq.
56	Praceta das Acácias N.º 97, Bl. 19 1.º Esq.
57	Avenida António Santos Leite N.º 206 2.º Dir.
58	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 3.º Esq.
59	Rua da Escola Dramática e Musical de Milheirós N.º 85 1.º Dir.
60	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 1.º Dir.
61	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 2.º Dir.
62	Rua da Quinta das Flores N.º 146 1.º Dir.
63	Avenida António Santos Leite N.º 240 2.º Dir.
64	Rua Gil Eanes N.º 56 10.º Dir. Tras.
65	Rua de Porto Bom N.º 512 R/C Dir. Tras.
66	Avenida António Santos Leite N.º 190 3.º Dir.
67	Rua Dr. Augusto Martins N.º 77 1.º Esq.
68	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 R/C Esq.

Equipa de Manutenção interna:

Manuel Cardoso (trabalhador da Espaço Municipal)

a) 3 Trabalhos de Pintura no património habitacional

1	Sobreiro, Torre 2, N.º 310 4.º Dir. Ap. 2
2	Sobreiro, N.º 624, Bl. 1 R/C Esq.
3	Maia I, N.º 211 2.º Dir.

b) 2 Trabalhos de Pichelaria no património habitacional

1	Maia II, N.º 264, 2.º Esq.
2	Maia II, N.º 240 1.º Esq.

c) 5 Trabalhos de Trolha no património habitacional

1	Avenida António Santos Leite N.º 280 R/C Dir.
2	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 4.º Dir. Ap. 2
3	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 1.º Esq. Ap. 1
4	Avenida António Santos Leite N.º 280 3.º Dir.
5	Avenida António Santos Leite N.º 190 R/C Dir.

Brigadas externas (4 trabalhadores) – 215 trabalhos executados:

Desentupimentos	17
Substituições de banheira por base de chuveiro	6
Trabalhos de Pichelaria e reparações	126
Trabalhos de Eletricidade	0
Trabalhos de Carpintaria	2
Trabalhos de Serralharia	0
Trabalhos de Pintura	10
Trabalhos de Trolha	54
Total	215

Deste modo, apresentamos, na tabela abaixo, o número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social (fogos ocupados), realizadas até 22.12.2023:

Equipas *		
Tipo de trabalho	EM	BE
Desentupimentos	11	17
Substituições de banheira por base de chuveiro	0	6
Trabalhos de Pichelaria	81	126
Trabalhos de Pintura	3	10
Trabalhos de Carpintaria	20	2
Trabalhos de Eletricidade	57	0
Trabalhos de Serralharia	70	0
Trabalhos de Trolha	27	54
Reabilitação geral de fogos devolutos	0	0
Totais	269	215
	484	

* EQUIPAS:

EM - Equipa de Manutenção interna (2-3 trabalhadores)

BE - Brigadas externas (4 trabalhadores, 2 brigadas)

Para além das intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social, a Equipa de Manutenção realizou outros trabalhos, nomeadamente 37 trabalhos no TECMAIA Parque e 21 trabalhos em frações comerciais.

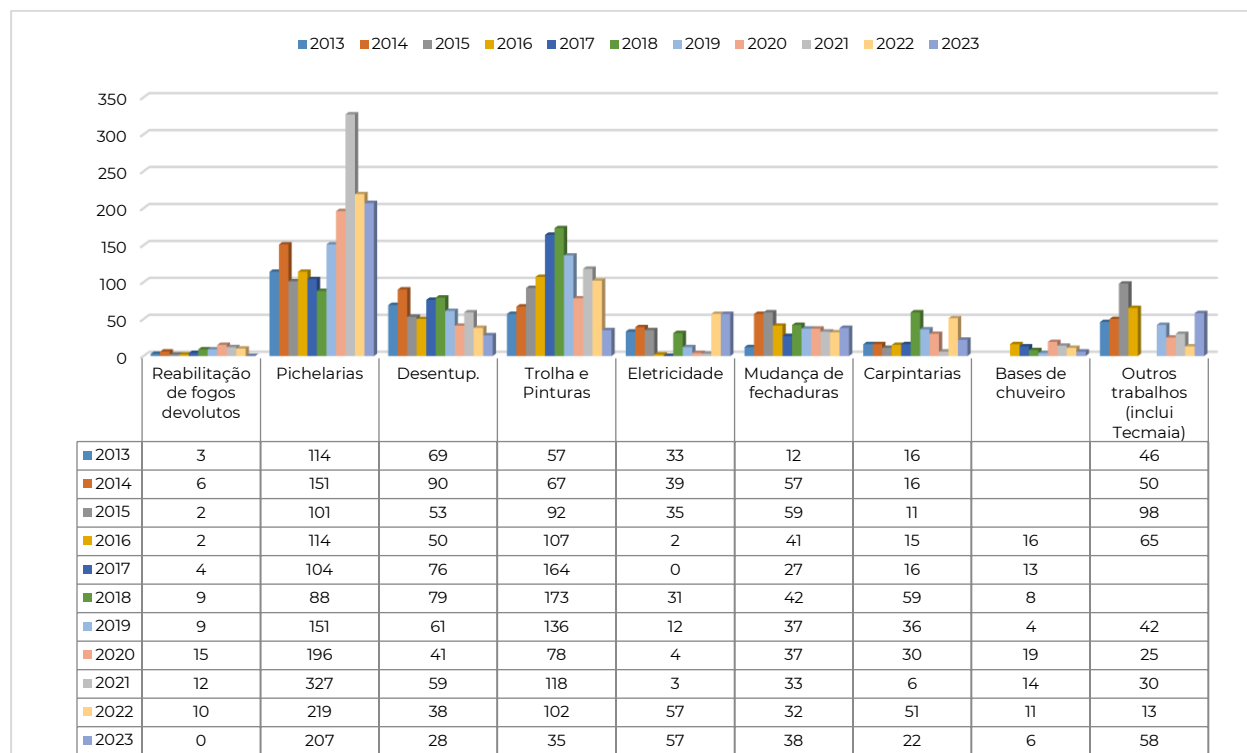
Equipas *		
Tipo de trabalho	EM	BE
TECMAIA Parque	21	16
Trabalhos em frações comerciais	12	9
Totais	33	25
	58	

* EQUIPAS:

EM - Equipa de Manutenção interna (2-3 trabalhadores)

BE - Brigadas externas (4 trabalhadores, 2 brigadas)

O gráfico seguinte ilustra a atividade da Equipa de Manutenção desde 2013 (período de 10 anos):

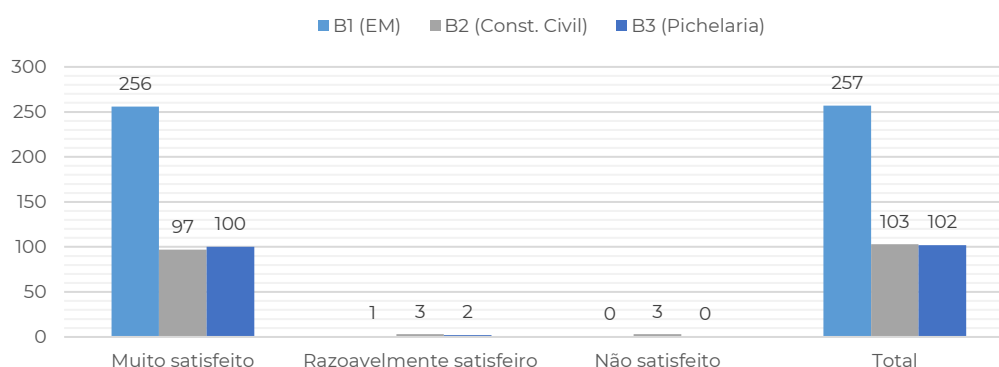


Importa salientar que, no âmbito do Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2022, celebrado com o Município da Maia, foi promovida a elaboração de ficha-modelo de inquérito de satisfação a aplicar após as intervenções de conservação / manutenção no património habitacional pela Equipa de Manutenção interna e pelas Brigadas externas. Os inquéritos visam determinar se os problemas na origem dos pedidos de obras foram ou não resolvidos e qualificar o nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados.

Relativamente a este indicador, no ano de 2023, até 22.12.23, foram recolhidos 462 inquéritos relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 453 registaram uma classificação de “Muito Satisfeito” (98%), 6 de “Razoavelmente Satisfeito” e 3 de “Não Satisfeito”.

É importante referir que, dos 484 trabalhos realizados no período de reporte, apenas 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. Tendo a situação já sido identificada no exercício de reporte anterior, a Espaço Municipal continuará a implementar medidas por forma a garantir que esta situação não ocorre ou diminui no próximo ano. O número de inquéritos recolhidos é muito expressivo e traduz a boa receptividade dos moradores em relação às intervenções levadas a cabo pela Espaço Municipal.

Brigada	Grau de Satisfação			
	Muito satisfeito	Razoavelmente satisfeito	Não satisfeito	Total
B1 (EM)	256	1	0	257
B2 (Const. Civil)	97	3	3	103
B3 (Pichelaria)	100	2	0	102
Total	453	6	3	462



Inquéritos recolhidos, por Brigada e Grau de Satisfação

3.1.6. Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos

Em 2023, foram realizadas 11 vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos ocupados por agregados familiares objeto de realojamento pela Câmara Municipal da Maia e/ou através da Espaço Municipal nos seus edifícios de habitação social.

Vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos	Mês
Rua D. Amélia Moutinho Alves, n.º 42, Pedrouços	janeiro
Rua D. Ana Paula Gonçalves Canhola Silva, n.º 164 – casa 4, Moreira	janeiro
Rua D. Afonso Henriques, 4029-1, Águas Santas	janeiro
Rua Gonçalo Mendes da Maia, 105, 3.º AP24, Pedrouços	janeiro
Rua da Levadinha, n.º 335, Pedrouços	fevereiro
Rua Senhor dos Aflitos, n.º 48, Águas Santas	fevereiro
Rua Guerra Junqueiro, 539 A, Águas Santas	maio
Rua do Mosteiro, 50, casa 4, Águas Santas	maio
Rua de Teibas, n.º 336, casa 4, Pedrouços	setembro
Rua de Teibas, n.º 336, casa 5, Pedrouços	setembro
Rua de Teibas, n.º 336, casa 6, Pedrouços	setembro

3.2. Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)

Durante o ano de 2023, a Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) registou um ritmo de trabalho muito intenso, em grande parte devido aos avanços muito 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.

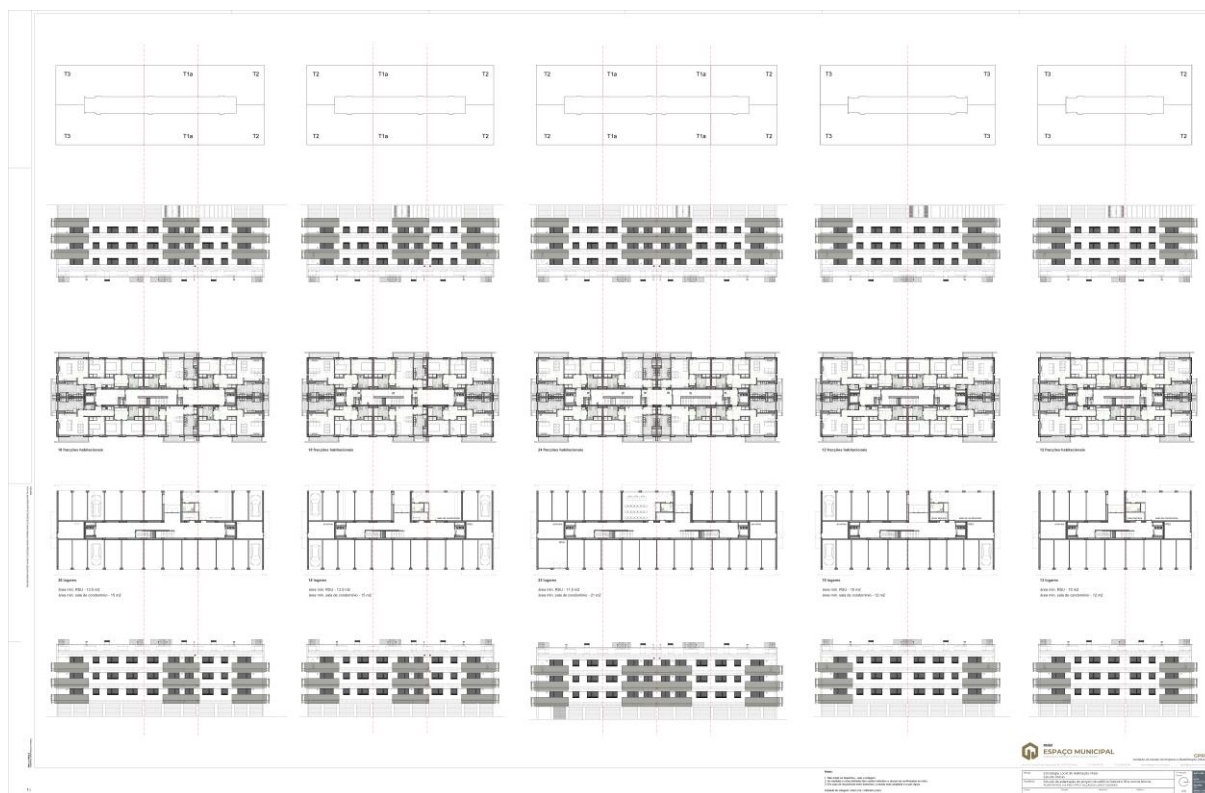
Fruto do elevado incremento dos custos de construção e de mão de obra no setor da construção e da promoção de habitação, mostrou-se necessário avançar, no início do presente ano, com uma revisão da ELH do Município, cujo valor aprovado, em 2019, se cifrava em cerca de 63 milhões de euros. Este processo 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 necessidades atuais das famílias mais carenciadas que 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 foi, entretanto, aprovada. Todos os aspetos relacionados com a operacionalização do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação serão detalhados adiante.

3.2.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso

Em 2023, relevamos, entre outros, os seguintes projetos, informações técnicas e processos desenvolvidos pela Unidade GPRU, exemplificativos da amplitude da atividade desta unidade orgânica:

- a) Desenvolvimento do estudo de adaptação do projeto “Sobreiro 58” pela combinação de tipologias na definição de diversos blocos/edifícios passíveis de replicação/implantação em diversos contextos/locais, iniciado em 2022 – este processo permitiu, ainda em 2023, o desenvolvimento e finalização de mais 4 operações com projetos base e de execução desenvolvidos pela equipa interna e a concluir e rever ainda no 1.º semestre de 2024 (24 fogos na Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia; 22 fogos na Rua de Alvura, Milheirós; 30 fogos no lugar da Arroiteia, Pedrouços; e 12 fogos na Rua da Igreja, também em Pedrouços);



*Combinações tipológicas desenvolvidas a partir do projeto "Sobreiro 58" para adaptação a outros contextos urbanos
Plantas de piso 0 e piso tipo e alçados longitudinais*

- b) Projetos e estudos para implantação de contentores / habitações provisórias a instalar nos espaços de intervenção das comunidades minoritárias de etnia cigana da Rua de Ardegães, Águas Santas, e Anta, Castelo da Maia;
- c) Desenvolvimento dos projetos de execução e acompanhamento técnico das obras de reabilitação das habitações do Bloco 38 (7 fogos) e do Bloco 29 (2 novos fogos) do Bairro do Sobreiro, mais bem caracterizadas em ponto específico referente à implementação do Programa 1.º Direito;
- d) MAIA I – desenvolvimento de estudo e projeto de adaptação do espaço de armazéns da EM para duas garagens de estacionamento automóvel;
- e) 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;
- f) 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;

- g) 1.º DIREITO – organização de pastas físicas e digitais correspondentes às operações a desenvolver no âmbito do Programa;
- h) TECMAIA – projeto de alteração do logótipo na entrada do TECMAIA Parque e respetivo acompanhamento da obra;
- i) CORISCOS – elaboração de projeto de adaptação dos espaços exteriores do empreendimento dos Coriscos;
- j) 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;
- k) 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 – gestão da implementação das medidas de autoproteção, em curso;
 - d. OUTEIRO – gestão da obra de renovação dos portais de entrada;
 - e. CPCJ – acompanhamento de colocação de mobiliário suplementar nas instalações da CPCJ e trabalhos finais de obra;
- l) 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;
- m) Obtenção, no final de janeiro de 2023, de prémio de âmbito nacional de arquitetura, correspondente a Menção Honrosa relativa a candidatura da empreitada de “Reabilitação dos Blocos 1, 2, 3, 4, 11,12, 13, 16, 17, 18 e 26 do Bairro do Sobreiro, Maia – Envolvente Exterior e Zonas Comuns” ao Prémio Nuno Teotónio Pereira 2022, promovido pelo IHRU, na vertente de Reabilitação Urbana;

3.2.2. Projetos cofinanciados no âmbito do Programa Norte 2020 – balanço final das operações e transferência de verbas retidas

Após a conclusão física de todas as operações Norte 2020 e submissão dos respetivos relatórios finais, em 2021, e depois dos processos burocráticos de encerramento das operações Norte 2020 em termos de execução financeira, no exercício de 2022, as operações promovidas no âmbito do Programa 2020 estão totalmente encerradas.

Contudo, após o exposto, ficaram verbas retidas relativamente a diversas operações pela Autoridade de Gestão do programa Norte 2020. Em 2023, foram recebidas algumas das verbas retidas, incluindo montantes correspondentes à distribuição de valores remanescentes que premiaram os níveis de execução das operações promovidas pela Espaço Municipal. Assim, relativamente às operações Norte 2020, foram realizadas em 2023 as transferências finais de comparticipação de duas das operações Norte 2020, conforme dados e mapa síntese infra:

_ NORTE-05-4943-FEDER-000048 / 17 blocos PEDU do Bairro do Sobreiro – €200.157,32;

_ NORTE-03-1204-FEDER-000018 / Torres do Bairro do Sobreiro – €160.682,24.

Data	Descrição	Valor	Operação
21/12/2023	TRF ADC	17 492,41 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	9 138,35 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	1 426,30 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	6 699,09 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	18 759,09 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	9 896,19 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	2 415,36 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	1 350,65 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
21/12/2023	TRF ADC	24 860,95 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
18/12/2023	TRF ADC	7 443,53 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
18/12/2023	TRF ADC	548,30 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
13/12/2023	TRF ADC	3 046,54 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
13/12/2023	TRF ADC	97 080,56 €	Operação NORTE-05-4943-FEDER-000048
16/10/2023	TRF ADC	10 887,40 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
16/10/2023	TRF ADC	5 900,59 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
16/10/2023	TRF ADC	33 402,10 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
16/10/2023	TRF ADC	42 300,45 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	8 771,75 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	0,04 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	2 066,77 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	402,07 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	1 152,14 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	9 442,95 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	12 173,10 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	5 570,42 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
09/10/2023	TRF ADC	28 612,46 €	Operação NORTE-03-1204-FEDER-000018
		360 839,56 €	

Contudo, há ainda verbas retidas relativamente a duas operações Norte 2020 de grande dimensão, em particular no âmbito da Eficiência Energética. Assim, e de acordo com informações que fomos recolhendo sucessivamente junto da Autoridade de Gestão do Norte 2020 (CCDR-N), estão pendentes e serão recebidas participações, até ao final do 1.º semestre de 2024, referentes às seguintes operações, num montante que se estima possa situar-se próximo ou até acima de €200.000,00 (duzentos mil euros):

- _ NORTE-03-1204-FEDER-000006 / 11 blocos, Eficiência Energética (Bairro do Sobreiro);
- _ NORTE-03-1204-FEDER-000007 / Empreendimentos Maia I e II, Eficiência Energética.

Nota: é possível que ainda possa ser feita alguma transferência final da operação NORTE-03-1204-FEDER-000018 / Torres do Bairro do Sobreiro, mas não é possível confirmar essa informação, considerando os dados obtidos diretamente junto dos serviços da CCDR-N.

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

Durante 2023, a Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) registou um ritmo de trabalho extremamente intenso, na verdade acima das suas reais possibilidades, 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.

O vasto programa de construção e disponibilização de Habitação Social que temos em curso no Município está a ser desenvolvido no quadro do Acordo de Colaboração entre o Município e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, celebrado no dia 9 de março de 2021, o qual, em tempo, foi aprovado, por unanimidade, pela Assembleia Municipal. O Município iniciou este longo processo pela elaboração da “Estratégia Local de Habitação” (ELH), onde se fez o diagnóstico das carências habitacionais existentes no Município, onde se aventaram as soluções e se programaram as intervenções e a respetiva ordem de prioridade. Depois, já no âmbito da concretização do referido Acordo de Colaboração, foi fixada a necessidade de disponibilizar nova habitação social a 757 Famílias num horizonte temporal de 6 anos, sendo que as soluções habitacionais promovidas pelo município compreenderiam, mormente, a aquisição de terrenos e construção de edifícios, a aquisição de habitações e a reabilitação de fogos.

Como acima se refere, 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 de 2023, 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 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 às novas necessidades das famílias mais carenciadas do concelho, concentrando investimento na promoção de nova habitação pública, em terrenos municipais disponibilizados para o efeito ou em terrenos adquiridos.

Após alguns meses de trabalho, foi possível acordar com o IHRU, em alta, o valor referente à revisão da ELH, estando este agora ligeiramente acima dos 106 milhões de euros. Sequentemente, foi celebrado o 1.º Aditamento ao Acordo de Colaboração entre o IHRU e o Município da Maia, homologado em 13 de setembro de 2023. Conforme adiantado previamente, por razões de celeridade e pragmatismo operacional, este aditamento manteve o mesmo número de soluções habitacionais, adaptando as tipologias de soluções ao contexto mais atual de implementação do Programa, com especial enfoque nas soluções de aquisição de terrenos e fogos e construção de novos empreendimentos.

Como é conhecido, a Câmara Municipal da Maia celebrou um “Contrato de Mandato” com a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património E.M., S.A, por forma a que esta Empresa – especializada e focada nestas matérias – proceda ao desenvolvimento e implementação do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município e o IHRU, ao abrigo do Programa “1º Direito”, operacionalizando a promoção e concretização do Programa. No fundo, tratou-se de uma externalização, na “Espaço Municipal”, da preparação das operações de reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, da construção de prédios ou empreendimentos habitacionais, de todas as ações conducentes e que precedem a aquisição de frações ou prédios destinados a habitação social e, em geral, à prossecução de todas as ações que consubstanciam o Programa objeto desse contrato.

Considerando a transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação, nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, e atendendo à especificidade técnica e material da Espaço Municipal, consubstanciada na gestão integrada das atividades para a concretização das intervenções propostas, agregando conhecimentos, competências, ferramentas e técnicas, que a habilitam a planear e assegurar a execução física e financeira e garantir a qualidade das obras que consubstanciam as intervenções de reabilitação, a assinatura deste documento visou, em particular, a transferência de competências para:

- 1) Realização de empreitadas de construção de prédios ou empreendimentos habitacionais destinados a habitação social;
- 2) Desenvolvimento de todas as ações conducentes e que precedem a aquisição de terrenos, frações ou prédios destinados a habitação social;
- 3) Promoção de operações de arrendamento para subarrendamento;
- 4) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais afetos a habitação social;
- 5) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;

- 6) Instrução e acompanhamento dos processos de candidatura dos Beneficiários Diretos enquadráveis no Programa 1.º Direito, recolhendo e organizando toda a documentação, validando-a e submetendo a mesma na plataforma, para efeitos de concretização das candidaturas, e
- 7) Instrução dos processos de apoio junto do IHRU, elencando as pessoas carenciadas de habitação e apresentando os pedidos e candidaturas nas diversas modalidades acima referidas.

O referido acordo permanecerá válido no período compreendido entre 2022 e 30 de junho de 2026, correspondente à execução do Programa 1.º Direito.

Desde já referimos alguns dos inúmeros processos desenvolvidos em 2023, que bem ilustram a impressionante atividade desenvolvida: procura de terrenos e contactos; desenvolvimento interno de projetos e contratação e gestão de projetos externamente; contratação de levantamentos topográficos; contratação de estudos geotécnicos e relatórios de prospeção física dos terrenos; contratação e avaliações imobiliárias; acompanhamento e gestão de múltiplos processos de aquisição de terrenos e imóveis / apartamentos, apoiando os serviços municipais; elaboração de informações e contratação de inúmeras assessorias especializadas de suporte; preparação de pedidos de informação prévia; compilação de milhares de documentos para instruir processos de projeto e candidaturas ao Programa 1.º Direito; preparação de processos de suspensão parcial do PDM para enquadramento de operações urbanísticas; gestão de dois processos de alteração a loteamentos; preparação de mapas de parâmetros urbanísticos para os projetos; montagem de dezenas de candidaturas 1.º Direito; gestão da execução financeira do programa e elaboração de reportes técnicos, para o Município e para a Autoridade de Gestão (IHRU); reuniões de articulação com o IHRU e equipas projetistas; gestão de projetos; etc.

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que sintetiza a revisão da ELH contratualizada com o IHRU e o novo Aditamento ao Acordo de Colaboração, homologado em setembro de 2023.

Estes mapas foram elaborados pelo IHRU e integrados no aditamento ao Acordo de Colaboração celebrado em 2023. Traduzem, de uma forma sistemática, os objetivos de operacionalização para os próximos anos, da Espaço Municipal, ao nível da concretização do Programa 1.º Direito, sem prejuízo de, desde já, se referir que, no âmbito do concurso de habitação, é possível verificar que as necessidades habitacionais atuais praticamente duplicaram, pelo que é expectável que o desenvolvimento de promoção de habitação social não se limite, nos próximos, ao objeto do 1.º Direito, na vertente PRR, mas seja diversificado com outras ações, designadamente no âmbito do mesmo programa, para garantir uma oferta de habitação pública mais abrangente e ampla e menos focada no regime de arrendamento apoiado. Nesta perspetiva, são evidentes dois desafios estratégicos – a conclusão da Carta Municipal da Habitação, já em desenvolvimento, e a possibilidade / necessidade de se avançar com uma nova revisão da Estratégia Local de Habitação e novo aditamento ao Acordo de Colaboração com o IHRU.

Maia
2.1. Análise dos conteúdos obrigatórios da ELH nos termos da Portaria n.º 230/2018

Levantamento Nacional das necessidades de Realojamento Habitacional (IH RU IP, 2018) » CARÊNCIAS IDENTIFICADAS PELO MUNICÍPIO: 400 NÚCLEOS; 794 FAMÍLIAS A REALOJAR

DIAGNÓSTICO (Art.º 2.º n.º 2 a))			ELH inicial			ELH 1.ª alteração			Pessoas a abranger pelo AC	
Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Refer. pag.	Famílias a residir em habitação pública	Pessoas	Famílias a residir em habitação pública	Pessoas			
				893	0	2010	893	57	2010	1795
Pedidos de habitação	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	20	46	20	0	46	46	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	20	43	20	0	43	43	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	20	48	20	0	48	48	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	28	50	28	0	50	50	
A residir em património municipal	Inadequação	Nenhuma situação	89	52	108	52	52	108	108	
Pedidos de habitação	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	150	289	150	0	289	289	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	42	127	42	0	127	127	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	16	91	16	0	91	91	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	151	317	150	0	317	317	
A residir em património municipal	Sobreotação	Núcleos degradados, Art. 12º	89	5	42	5	5	42	42	
Pedidos de habitação	Insalubridade e inegurança	Núcleos precários, Art. 11º	89	7	32	8	0	32	32	
	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação	89	40	91	40	0	91	91	
	Insalubridade e inegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	89	237	511	237	0	511	511	
Proprietários	Insalubridade e inegurança	Nenhuma situação		105		215	105	0	215	0

PRIORIDADE E SOLUÇÕES HABITACIONAIS (Art.º 2.º n.º 2. d) e b))				ELH inicial					ELH 1.ª alteração					PROGRAMAÇÃO (Art.º 2.º n.º 2. c))									
Prioridade	Descrição (designação do bairro, empreendimento, frações dispersas, ...)	Refer. pag.	Tipologia do Beneficiário	Tipologia da Solução Habitacional	Município de Maio	Esopo Municipal			Beneficiários Diretos	Total Soluções	Município de Maio	Esopo Municipal			Beneficiários Diretos	Total Soluções	2022	2023	2024	2025	2026	Total	
					757	31	0	0	105	893	757	31	0	0	105	893	0	158	324	363	48	893	
1	Nova construção em terrenos municipais - Novo Edifício - Sobreiro 58		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	57					57	58					58		16	28	14		58	
1	Nova construção em terrenos municipais		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	23					23	79					79			24	45	10	79	
1	Nova construção em terrenos municipais - Núcleos Degradados (104 ag. ND)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	104					104			32	59	13	104	
1	Nova construção em terrenos municipais - Núcleos Degradados (34 ag. ND)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	12					12	34					34			1	16	13	4	34
1	Aquisição de terrenos e construção		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	388					388	210					210			16	82	102	10	210
1	Aquisição de terrenos e construção - Núcleos Degradados (104 ag. ND)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	104					104			8	40	50	6	104
1	Aquisição de terrenos e construção - Núcleos Precários (8 ag. NP)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	8					8			1	3	3	1	8
1	Reabilitação de fogos de habitação pública		Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	31					31	44					44			1	32	11		44
1	Reabilitação de fogos de habitação pública - Reabilitação Sobreiro 41 e 42		Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	16					16				16			16
1	Aquisição e reabilitação de fogos de prédios urbanos		Município (Art.º 26.º a))	Aquisição e reabilitação de frações ou predios para destinar a habitação - art.º 29.º a)	16					16	20					20			4	8	8		20
1	Aquisição de frações para suprir carências habitacionais		Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	60					60	60					60			31	15	14		60
1	Solução habitacional de arrendamento		Município (Art.º 26.º a))	Arrendamento para superarrendamento - art.º 29.º c)	170					170	20					20				20			20
1	Reabilitação de fogos de habitação pública		Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)		31				31	31					31			9	9	9	4	31
1	Outros		Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) i)					105	105					105	105			35	35	35		105

PRIORIDADE E SOLUÇÕES HABITACIONAIS (Art.º 2.º n.º 2. d) e b))					ELH inicial					ELH 1.ª alteração					PROGRAMAÇÃO (Art.º 2.º n.º 2. c))							
Prioridade	Descrição (designação do bairro, empreendimento, frações dispersas, ...)	Refer. pag.	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	Município de Maia	Espazo Municipal			Beneficiários Diretos	Total Soluções	Município de Maia	Espazo Municipal			Beneficiários Diretos	Total Soluções	2022	2023	2024	2025	2026	Total
					757	31	0	0	105	893	757	31	0	0	105	893	0	158	324	363	48	893
1	Nova construção em terrenos municipais - Novo Edifício - Sobreiro 58		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	57					57	58					58	16	28	14			58
1	Nova construção em terrenos municipais		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	23					23	79					79			24	45	10	79
1	Nova construção em terrenos municipais - Núcleos Degradados (104 ag. ND)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	104					104			32	59	13	104
1	Nova construção em terrenos municipais - Núcleos Degradados (34 ag. ND)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	12					12	34					34	1	16	13	4		34
1	Aquisição de terrenos e construção		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	388					388	210					210	16	82	102	10		210
1	Aquisição de terrenos e construção - Núcleos Degradados (104 ag. ND)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	104					104	8	40	50	6		104
1	Aquisição de terrenos e construção - Núcleos Precários (8 ag. NP)		Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	8					8	1	3	3	1		8
1	Reabilitação de fogos de habitação pública		Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	31					31	44					44	1	32	11			44
1	Reabilitação de fogos de habitação pública - Reabilitação Sobreiro 41 e 42		Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	0					0	16					16	16					16
1	Aquisição e reabilitação de fogos de prédios urbanos		Município (Art.º 26.º a))	Aquisição e reabilitação de frações ou predios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	16					16	20					20	4	8	8			20
1	Aquisição de frações para suprir carências habitacionais		Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou predios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	60					60	60					60	31	15	14			60
1	Solução habitacional de arrendamento		Município (Art.º 26.º a))	Arrendamento para subarrendamento - art.º 29.º b)	170					170	20					20	20					20
1	Reabilitação de fogos de habitação pública		Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	31					31	31					31	9	9	9	4		31
1	Outros		Beneficiários Diretos (art.º 29.º)	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) i)					105	105					105	105	35	35	35			105

SOLUÇÕES A DEFINIR = 0 SOLUÇÕES A PROGRAMAR = 0

Existem outras carências habitacionais indígnas identificadas no Diagnóstico, além do universo 1.º Direito?

 SIM ☐

 NÃO ☒

Se sim, de quantos agregados?

ENQUADRAMENTO NOS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO
(Art.º 2.º n.º 2 e))

- ☒ A Estratégia Local de Habitação do município de Maia evidencia o enquadramento nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.
- ☐ A Estratégia Local de Habitação do município de Maia NÃO evidencia o enquadramento nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

Maia

2.2. Quadros Síntese da Estratégia Local de Habitação

Quadros Síntese do DIAGNÓSTICO						
Tipo de Situação Indigna DL37/2018 art.º 5.º	ELH inicial			ELH 1.ª alteração		
	Famílias	Hab Social	Pessoas	Famílias	Hab Social	Pessoas
	893	0	2010	893	57	2010
Precariedade	0	0	0	0	0	0
Insalubridade e insegurança	836	0	1860	836	0	1860
Sobrelotação	5	0	42	5	5	42
Inadequação	52	0	108	52	52	108
Situações Específicas DL37/2018 art.º 10.º, 11.º e 12.º	Famílias	Hab Social	Pessoas	Famílias	Hab Social	Pessoas
	893	0	2010	893	57	2010
Nenhuma situação	644	0	1425	643	52	1425
Pessoas vulneráveis, Art. 10º	0	0	0	0	0	0
Núcleos precários, Art. 11º	7	0	32	8	0	32
Núcleos degradados, Art. 12º	242	0	553	242	5	553

Quadros Síntese das SOLUÇÕES HABITACIONAIS																						
Tipo de Beneficiário DL37/2018 art.º 25.º e 26.º	ELH inicial					ELH 1.ª alteração					2022	2023	2024	2025	2026	Total						
	893					893																
Município (Art.º 26.º a))	757					757					0	158	324	319	44	0	75					
DGTF, Regiões Autónomas e associações de municípios (Art.º 26.º a))	0					0					0	0	0	0	0	0	0					
Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	31					31					0	9	9	9	4	31	0					
Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	0					0					0	0	0	0	0	0	0					
Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção de núcleos precários (Art.º 26.º d))	0					0					0	0	0	0	0	0	0					
Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º 26.º e))	0					0					0	0	0	0	0	0	0					
Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	105					105					0	35	35	35	0	105	0					
Tipo de Solução Habitacional DL37/2018 art.º 27.º e 28.º	Município de Maia		Espaço Municipal	0	-	Beneficiários Diretos	Total Soluções		Município de Maia		Espaço Municipal	0	-	Beneficiários Diretos	Total Soluções		2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Maia																					
ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO	170	0	0	0	0	170	20	0	0	0	0	20	0	20	0	0	20	0	20	0	0	20
REABILITAÇÃO	31	31	0	0	105	157	60	31	0	0	105	196	0	61	76	55	4	196	0	61	76	55
CONSTRUÇÃO	480	0	0	0	0	480	597	0	0	0	0	597	0	42	225	286	44	597	0	42	225	286
AQUISIÇÃO	60	0	0	0	0	60	60	0	0	0	0	60	0	31	15	14	0	60	0	31	15	14
AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	16	0	0	0	0	16	20	0	0	0	0	20	0	4	8	8	0	20	0	4	8	8
EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	757	31	0	0	105	893	757	31	0	0	105	893										



SOLUÇÕES HABITACIONAIS				Acordo celebrado																
Designação	Tipo de solução	N.º fogos / alojamentos	Investimento Total (€)	Entidade promotora da solução	Coef. Art. 42º DL 37/2018	Art. 18º n.º 3 DL 37/2018	Coef. Art. 19º n.º 3 DL 37/2018	Maj. Art.º 83.º 3 DL 37/2018	N.º Fogos/alojamentos	Fase	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	Unid. resid.	AHab Total [m²]
Reabilitação de 16 Fogos(s) em Praceta das Figueiras, Bloco 41e42, Br. Sobreiro Contrato de Participação SIGA 60571 Participação 2023.21.0059.3.00.7	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)			Município de Maia					16					8	8					1.696
Construção de 58 Fogos(s) em Rua Central do Sobreiro, Br. Sobreiro Contrato de Participação SIGA 60572 Participação 2023.21.0230.3.00.5	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)			Município de Maia					58		38	18	2							4.718
Fonte de Financiamento PRR																				
Nova construção em terrenos municipais	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	80	7.496.000,00 €	Município de Maia			Sim		79	2		19	34	24	2					7.681
Nova construção em terrenos municipais - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)			Município de Maia		Núcleos Degradados - Art.º12	Sim		104	2		43	40	19	2					9.418
Nova construção em terrenos municipais - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	12	1.305.000,00 €	Município de Maia		Núcleos Degradados - Art.º12	Sim		34	2		13	12	8	1					3.153
Aquisição de terrenos e construção	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	388	38.638.588,16 €	Município de Maia					210	2		82	77	45	6					19.334
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)			Município de Maia		Núcleos Degradados - Art.º12			104	2		40	38	23	3					9.605
Reabilitação de fogos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	31	360.000,00 €	Município de Maia			Sim		44	2		2	21	20	1					4.609
Aquisição e Reabilitação de fogos de prédios urbanos	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	16	2.100.000,00 €	Município de Maia	Sim				20	2		7	7	5	1					1.889
Aquisição de frações para suprir carências habitacionais	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	60	7.128.332,09 €	Município de Maia	Sim		Sim		60	2	12	34	9	4	1					4.617
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos precários	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)			Município de Maia		Núcleos precários - Art.º11			8	2		1	4	3						804
Solução habitacional de arrendamento	Arrendamento para subarrendamento - art.º 29.º b)	170	5.744.520,00 €	Município de Maia					20	2		7	7	5	1					1.889
TOTAL		757	62.772.440						757		12	286	275	166	18					69.413
Fontes de Financiamento Operações ainda não contratadas		TOTAL																		
		Complicação IHRU																		
		Empréstimo bonificado																		
		Autofinanciamento																		
		Outras																		
Fontes de Financiamento TOTAL (operações contratadas e não contratadas)		TOTAL																		
		Complicação IHRU																		
		Empréstimo bonificado																		
		Autofinanciamento																		
		Outras																		

SOLUÇÕES HABITACIONAIS													Resultado da atualização	
Designação	Tipo de solução	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total	Diferença n.º fogos / alojamentos	Diferença Investimento
Reabilitação de 16 Fogos(s) em Praça das Figueiras, Bloco 41e42, Br. Sobreiro Contrato de Participação SIGA 60571 Comparticipação 2023.21.0059.3.00.7	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	687.210,00 €										687.210,00 €	16	687.210,00 €
Construção de 58 Fogos(s) em Rua Central do Sobreiro, Br. Sobreiro Contrato de Participação SIGA 60572 Comparticipação 2023.21.0230.3.00.5	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	2.223.358,00 €	4.000.000,00 €	2.000.000,00 €								8.223.358,00 €	58	8.223.358,00 €
		2.910.568,00 €	4.000.000,00 €	2.000.000,00 €								8.910.568,00 €		
Nova construção em terrenos municipais	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)		3.270.811,69 €	6.125.101,72 €	1.397.697,94 €							10.793.611,35 €	-1	3.297.611,35 €
Nova construção em terrenos municipais - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)		4.305.878,69 €	8.063.425,05 €	1.840.007,41 €							14.209.311,15 €	104	14.209.311,15 €
Nova construção em terrenos municipais - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	171.000,00 €	2.315.309,25 €	1.852.247,40 €	463.061,85 €							4.801.618,50 €	22	3.496.618,50 €
Aquisição de terrenos e construção	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	2.302.824,09 €	11.440.962,18 €	14.301.202,73 €	1.430.120,27 €							29.475.109,27 €	-178	-9.163.478,89 €
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	1.140.446,22 €	5.666.000,32 €	7.082.500,40 €	708.250,04 €							14.597.196,98 €	104	14.597.196,98 €
Reabilitação de fogos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	53.540,00 €	6.645.787,69 €	2.215.262,56 €								8.914.590,25 €	13	8.554.590,25 €
Aquisição e Reabilitação de fogos de prédios urbanos	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	691.490,80 €	1.382.981,60 €	1.382.981,60 €								3.457.454,00 €	4	1.357.454,00 €
Aquisição de frações para suprir carências habitacionais	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	4.371.000,00 €	2.040.469,00 €	2.040.469,00 €								8.451.938,00 €		1.323.605,91 €
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos precários	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	139.000,00 €	434.044,40 €	542.555,50 €	108.511,10 €							1.224.111,00 €	8	1.224.111,00 €
Solução habitacional de arrendamento	Arrendamento para subarrendamento - art.º 29.º b)	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 €	-150	-4.241.631,60 €
		8.019.589,95 €	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 €		
TOTAL		11.930.157,95 €	41.652.533,66 €	45.756.034,80 €	6.097.937,45 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	106.338.396,90 €		43.565.956,65 €
Fontes de Financiamento Operações ainda não contratadas		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 €	97.427.829,00 €	TOTAL	
		3.839.071,72 €	16.673.705,01 €	20.734.982,27 €	2.918.903,25 €							38.137.648,00 €	Comparticipação IHRU	
		3.839.071,72 €	16.673.705,01 €	20.734.982,27 €	2.918.903,25 €							44.166.662,24 €	Empréstimo bonificado	
		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 €	14.822.941,00 €	Autofinanciamento	
		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 €	300.578,00 €	Outras	
Fontes de Financiamento TOTAL (operações contratadas e não contratadas)		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 €	106.338.396,90 €	TOTAL	
		3.839.071,72 €	16.673.705,01 €	20.734.982,27 €	2.918.903,25 €							47.048.215,88 €	Comparticipação IHRU	
		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 €	Empréstimo bonificado	
		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 €	Autofinanciamento	
													Outras	

No que toca à operacionalização da ELH, do Acordo de Colaboração e do Programa 1.º Direito, e considerando o exato momento atual de emissão deste relatório e o trabalho desenvolvido, é uma certeza que 28 de março de 2024 é a data de conclusão do processo de submissão de candidaturas 1.º Direito ao IHRU, na vertente PRR. Deixamos os principais números finais: **44 candidaturas, correspondentes a um total de 734 soluções habitacionais, sendo que 725 estão incluídas no “Acordo de Colaboração” entre o IHRU e o Município da Maia e 9 no âmbito do “Acordo de Financiamento” celebrado entre o IHRU e a Espaço Municipal, sendo que a maior parte das referidas soluções habitacionais respeita a nova construção de empreendimentos de habitação pública.**

Atualmente, estão aprovadas 21 candidaturas, com contratos de comparticipação correspondentes a 401 fogos, havendo mais três candidaturas que já têm estruturas de custos validadas, pelo que é expectável que a aprovação das mesmas ocorra a curto prazo. As candidaturas submetidas no âmbito do Acordo de Colaboração significam um valor global de investimento, IVA não incluído, de cerca de 110,7 M€, isto é, acima dos 106,2 M€ previstos no Acordo de Colaboração. Esta superação do valor é explicável com os contratos de comparticipação já celebrados e/ou aprovados, muitos acima dos montantes candidatados, e com necessidades de aportação de capitais próprios para obras de urbanização e infraestruturas de suporte a múltiplas operações, que se traduzem em valores não elegíveis não contemplados no referido 1.º Aditamento ao Acordo de Colaboração.

Ultrapassada esta difícil e exigente fase da preparação e submissão das candidaturas, precisamente no final do primeiro trimestre de 2024, que envolveu negociações para aquisição de propriedades várias e a sua formalização, a realização dos estudos prévios e a valoração dos empreendimentos, temos agora a fase da realização dos projetos de execução que serão levados a efeito quer pela estrutura interna da Espaço Municipal quer, obviamente, por equipas de projeto exteriores, tal a dimensão do que temos pela frente. De destacar que pelo menos 30 das candidaturas submetidas correspondem a grandes empreendimentos que se revestem, sempre, de elevada complexidade, considerando os processos de projeto e de construção que hoje são aplicáveis.

O trabalho já executado é de enorme amplitude, mas o que temos para executar vai exigir muito mais da estrutura da empresa. Depois dos projetos, que ainda temos de finalizar (estudos prévios e projetos base e de execução, em função dos diferentes casos) estamos já a preparar a montagem e o lançamento de concursos públicos por forma a que as habitações estejam prontas em 2026, incluindo, pelo menos, 10 procedimentos de conceção-construção, ao abrigo das medidas simplificadas do CCP, havendo muitas incertezas quanto à capacidade de resposta do tecido económico e empresarial, sobretudo da indústria da construção, para dar resposta neste diminuto tempo.

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que traduzem o ponto de situação das candidaturas 1.º Direito submetidas:

Operações submetidas AC Município da Maia – dados gerais:

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprobadas	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição imóveis
										T0	T1	T2	T3	T4	
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	60571	1.º Aditamento e 2.º Aditamento (capitais próprios)	26/10/2022	31/10/2022	06/04/2023	16	0	0	8	8	0	
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	60572	1.º Aditamento	28/10/2022	31/10/2022	10/04/2023	58	0	38	18	2	0	
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1	1	61649	não aplicável - aquisição	22/05/2023	29/05/2023	14/08/2023	1	0	0	0	1	0	170 000,00 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo, Moreira	Moreira	1	1	61692	não aplicável - aquisição	19/05/2023	06/06/2023	22/09/2023	1	0	0	1	0	0	171 784,00 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1	1	61946	não aplicável - aquisição	25/07/2023	03/08/2023	01/09/2023	1	0	0	1	0	0	145 000,00 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	Cidade da Maia	1	1	61965	não aplicável - aquisição	17/10/2023	09/08/2023	29/01/2024	1	0	0	0	1	0	235 000,00 €
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62631	2.º Aditamento	04/10/2023	11/12/2023	29/01/2024	19	1	10	5	3	0	425 000,00 €
Aquisição e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	61843	2.º Aditamento	07/07/2023		23/01/2024	5	0	5	0	0	0	75 000,00 €
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62589	2.º Aditamento	04/10/2023	29/11/2023	15/02/2024	6	0	0	6	0	0	
Aquisição de terrenos e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Castelo da Maia	1	1	62565	2.º Aditamento	10/10/2023	24/11/2023	19/02/2024	24	0	12	6	6	0	270 000,00 €
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	62421	2.º Aditamento	13/10/2023		22/12/2023	40	0	0	20	0	20	

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprobadas	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição imóveis
										T0	T1	T2	T3	T4	
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Milheirós	1	1	62561	2.º Aditamento	13/11/2023		23/01/2024	22	0	10	10	2	0	286 000,00 €
Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Nogueira e Silva Escura	1	1	62562	2.º Aditamento	14/11/2023		09/01/2024	24	0	12	6	6	0	
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	62584	2.º Aditamento	17/11/2023		13/03/2024	29	6	8	11	4	0	
Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62664	2.º Aditamento	05/12/2023		19/02/2024	42	0	16	13	11	2	400 000,00 €
Aquisição e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Milheirós	1	1	62668	2.º Aditamento	19/12/2023		29/02/2024	26	0	8	10	8	0	212 000,00 €
Aquisição de terrenos e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62884	2.º Aditamento	03/01/2024	01/02/2024	13/03/2024	24	0	6	12	6	0	258 100,00 €
Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1		63044	2.º Aditamento	17/01/2024		estrutura de custos validada em 08.02.2024	54	0	17	18	17	2	600 000,00 €
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Pedrouços	1	1	62892	2.º Aditamento	22/01/2024	02/02/2024	18/03/2024	30	0	14	14	2	0	
Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1		62887	2.º Aditamento	03/01/2024	01/02/2024	estrutura de custos validada em 19.02.2024	6	0	5	1	0	0	271 500,00 €
Aquisição e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha, Maia ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Vila Nova da Telha	1		63125	2.º Aditamento	26/01/2024		estrutura de custos validada em 26.03.2024	48	0	16	22	10	0	450 000,00 €
Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas ... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) ... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62975	2.º Aditamento	10/01/2024	16/02/2024	25/03/2024	32	0	12	14	6	0	390 000,00 €

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprobadas	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição imóveis
										T0	T1	T2	T3	T4	
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	Pedrouços	1		62787	não aplicável - aquisição	03/01/2024	19/02/2024		1	0	0	1	0	0	180 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	Águas Santas	1		63245	não aplicável - aquisição	14/02/2024	27/03/2024		1	0	0	1	0	0	188 500,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua do Melão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	19/02/2024			1	0	0	1	0	0	204 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	Águas Santas	1		63280	não aplicável - aquisição	19/02/2024	27/03/2024		1	0	0	1	0	0	187 500,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	19/02/2024			1	0	0	1	0	0	180 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			não aplicável - aquisição	19/02/2024			1	0	0	1	0	0	190 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	27/02/2024			1	0	0	0	1	0	185 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 17, R/C Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	27/02/2024			1	0	0	1	0	0	190 000,00 €
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			3.º Aditamento	27/02/2024			15	0	0	7	7	1	
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	Pedrouços	1			3.º Aditamento	20/02/2024			2	0	0	1	1	0	214 200,00 €
Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	Águas Santas	1			3.º Aditamento	29/02/2024			8	0	1	4	3	0	99 400,00 €
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa	Moreira	1			3.º Aditamento	01/03/2024			15	0	0	5	8	2	
Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	Moreira	1			3.º Aditamento	29/02/2024			12	0	0	6	1	5	
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 385, R/C Direito Traseiras, Águas Santas	Águas Santas	1		63279	não aplicável - aquisição	27/02/2024	27/03/2024		1	0	0	0	1	0	222 500,00 €
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	21/03/2024			1	0	0	0	1	0	199 900,00 €
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			3.º Aditamento	21/03/2024			46	22	24	0	0	0	5153 200,00 €
Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	Pedrouços	1			3.º Aditamento	21/03/2024			15	0	12	3	0	0	100 000,00 €
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	Moreira	1			3.º Aditamento	26/03/2024			38	0	12	20	6	0	
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	Moreira	1			3.º Aditamento	26/03/2024			43	1	12	17	13	0	
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	Pedrouços	1			3.º Aditamento	26/03/2024			12	0	0	7	5	0	180 000,00 €
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO									401						12 033 584,00 €
TOTAL OPERAÇÕES COM ESTRUTURA DE CUSTOS VALIDADA (APROVAÇÃO EXPECTÁVEL A CURTO PRAZO)									108						
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO OU COM ESTRUTURA DE CUSTOS VALIDADA									509						

T0	T1	T2	T3	T4	Total
30	250	273	140	32	725

Operações submetidas AC Município da Maia – dados financeiros:

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) s/ IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios c/ IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Compart.
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro	641 000,00 €	641 000,00 €	46 210,00 €	687 210,00 €	687 210,00 €	- €	100,00%	322 920,00 €	1 010 130,00 €	68,03%
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	590 000,00 €	590 000,00 €	35 400,00 €	625 400,00 €	625 400,00 €	- €		318 000,00 €		
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	51 000,00 €	51 000,00 €	10 810,00 €	61 810,00 €	61 810,00 €	- €		4 920,00 €		
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro	8 455 603,06 €	8 162 659,02 €	521 682,55 €	8 684 341,57 €	8 223 358,75 €	460 982,82 €	94,69%			
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia	171 850,00 €	172 100,00 €	92,00 €	172 192,00 €	172 192,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo, Moreira	172 434,00 €	172 684,00 €	92,00 €	172 776,00 €	172 776,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia	145 450,00 €	145 900,00 €	92,00 €	145 992,00 €	145 992,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	225 982,00 €	226 232,00 €	92,00 €	226 324,00 €	226 324,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	3 117 447,47 €	3 117 447,50 €	208 106,75 €	3 325 554,25 €	2 561 114,80 €	764 439,45 €	77,01%	789 439,45 €	3 350 554,25 €	76,44%
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	818 846,73 €	818 846,74 €	55 342,30 €	874 189,04 €	653 897,61 €	220 291,43 €	74,80%	310 291,43 €	964 189,04 €	67,82%
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	1 162 567,41 €	1 162 567,40 €	87 993,43 €	1 250 560,83 €	1 049 668,49 €	200 892,34 €	83,94%	355 892,34 €	1 405 560,83 €	74,68%
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de terrenos e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia	3 689 461,44 €	3 689 461,44 €	234 621,44 €	3 924 082,88 €	3 494 704,36 €	429 378,52 €	89,06%	609 378,52 €	4 104 082,88 €	85,15%
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro	2 437 218,50 €	2 437 218,50 €	167 103,96 €	2 604 322,46 €	2 604 322,46 €	- €	100,00%	- €	2 604 322,46 €	100,00%
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) s/ IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios c/ IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Compart.
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro	641 000,00 €	641 000,00 €	46 210,00 €	687 210,00 €	687 210,00 €	- €	100,00%	322 920,00 €	1 010 130,00 €	68,03%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	590 000,00 €	590 000,00 €	35 400,00 €	625 400,00 €	625 400,00 €	- €		318 000,00 €		
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	51 000,00 €	51 000,00 €	10 810,00 €	61 810,00 €	61 810,00 €	- €		4 920,00 €		
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro	8 455 603,06 €	8 162 659,02 €	521 682,55 €	8 684 341,57 €	8 223 358,75 €	460 982,82 €	94,69%			
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, nº 10 - 3º Andar Esquerdo, Castelo da Maia	171 850,00 €	172 100,00 €	92,00 €	172 192,00 €	172 192,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, nº 22, 1º Andar Esquerdo, Moreira	172 434,00 €	172 684,00 €	92,00 €	172 776,00 €	172 776,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, nº 817, 1º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia	145 450,00 €	145 900,00 €	92,00 €	145 992,00 €	145 992,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, nº 54-A, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	225 982,00 €	226 232,00 €	92,00 €	226 324,00 €	226 324,00 €	- €	100,00%			
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	3 117 447,47 €	3 117 447,50 €	208 106,75 €	3 325 554,25 €	2 561 114,80 €	764 439,45 €	77,01%	789 439,45 €	3 350 554,25 €	76,44%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	818 846,73 €	818 846,74 €	55 342,30 €	874 189,04 €	653 897,61 €	220 291,43 €	74,80%	310 291,43 €	964 189,04 €	67,82%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	1 162 567,41 €	1 162 567,40 €	87 993,43 €	1 250 560,83 €	1 049 668,49 €	200 892,34 €	83,94%	355 892,34 €	1 405 560,83 €	74,68%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de terrenos e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia	3 689 461,44 €	3 689 461,44 €	234 621,44 €	3 924 082,88 €	3 494 704,36 €	429 378,52 €	89,06%	609 378,52 €	4 104 082,88 €	85,15%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro	2 437 218,50 €	2 437 218,50 €	167 103,96 €	2 604 322,46 €	2 604 322,46 €	- €	100,00%	- €	2 604 322,46 €	100,00%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) s/ IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios c/ IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Compart.
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	3 681 109,80 €	3 681 109,78 €	245 746,60 €	3 926 856,38 €	3 194 689,90 €	732 166,48 €	81,35%	757 166,48 €	3 951 856,38 €	80,84%
Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	3 310 352,90 €	3 310 352,90 €	238 156,79 €	3 548 509,69 €	3 375 418,47 €	173 091,22 €	95,12%	340 591,22 €	3 716 009,69 €	90,83%
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 129 259,68 €	4 129 259,68 €	285 147,90 €	4 414 407,58 €	4 406 408,74 €	7 998,84 €	99,82%	107 998,84 €	4 514 407,58 €	97,61%
Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	6 981 527,76 €	6 981 513,83 €	455 603,63 €	7 437 117,46 €	7 250 765,75 €	186 351,71 €	97,49%	466 351,71 €	7 717 117,46 €	93,96%
Aquisição e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 426 519,24 €	4 144 552,10 €	280 699,78 €	4 425 251,88 €	4 319 413,40 €	105 838,48 €	97,61%	395 838,48 €	4 715 251,88 €	91,61%
Aquisição de terrenos e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 341 765,54 €	4 494 281,16 €	333 486,47 €	4 827 767,63 €	4 139 340,36 €	688 427,27 €	85,74%	730 427,27 €	4 869 767,63 €	85,00%
Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	9 646 447,55 €	9 646 447,50 €	636 668,15 €	10 283 115,65 €	8 870 800,33 €	1 412 315,32 €	86,27%	1 437 315,32 €	10 308 115,65 €	86,06%
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 696 097,42 €	4 696 097,42 €	341 342,99 €	5 037 440,41 €	4 918 444,98 €	118 995,43 €	97,64%	250 000,00 €	5 168 444,98 €	95,16%
Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	1 490 237,33 €	1 334 561,72 €	81 700,10 €	1 416 261,82 €	1 048 208,38 €	368 053,44 €	74,01%	413 053,44 €	1 461 261,82 €	71,73%
Aquisição e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha, Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	7 635 159,64 €	7 635 159,64 €	506 525,87 €	8 141 685,51 €	7 814 348,22 €	327 337,29 €	95,98%	447 337,29 €	8 261 685,51 €	94,59%
Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 954 543,94 €	4 954 543,94 €	323 346,70 €	5 277 890,64 €	5 118 219,44 €	159 671,20 €	96,97%	399 671,20 €	5 517 890,64 €	92,76%

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) s/ IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios c/ IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Compart.
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	180 450,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	189 150,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua do Melão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	204 650,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	188 150,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	180 650,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia	190 650,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	185 650,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 17, R/C Direito, Águas Santas	190 650,00 €									
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia	2 893 410,83 €									
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	357 243,77 €									
Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	1 671 513,13 €									
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa	3 136 684,02 €									
Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	2 367 177,58 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 385, R/C Direito Traseiras, Águas Santas	223 150,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas	200 900,00 €									
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia	5 183 100,00 €									
Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	861 599,75 €									
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	6 070 797,93 €									
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	6 820 950,62 €									
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	2 425 209,04 €									
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO	110 693 618,08 €	57 137 827,41 €	3 824 959,29 €	60 962 786,70 €	56 714 261,51 €	4 248 525,19 €	93,03%		58 399 810,71 €	
TOTAL OPERAÇÕES COM ESTRUTURA DE CUSTOS VALIDADA (APROVAÇÃO EXPECTÁVEL A CURTO PRAZO)		18 616 168,86 €	1 224 894,12 €	19 841 062,98 €	17 733 356,93 €	2 107 706,05 €	89,38%	terrenos (fora do mandato)	2 526 100,00 €	
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO OU COM ESTRUTURA DE CUSTOS VALIDADA		75 753 996,27 €	5 049 853,41 €	80 803 849,68 €	74 447 618,44 €	6 356 231,24 €		saldo	55 873 710,71 €	

Nota: os contratos de participação já celebrados com o IHRU ou as operações com estruturas de custo validadas incluem, maioritariamente, a provisão de custos não elegíveis, em geral correspondentes a encargos com custos de urbanização e infraestruturas. Contudo, no contexto de articulação com as diversas equipas projetistas e no âmbito das gestão de projetos, os serviços da Espaço Municipal verificaram que os encargos estabelecidos nos referidos contratos de participação ou nas estruturas de custo procedentes do IHRU não seriam suscetíveis de cobrir a totalidade dos encargos correspondentes à requalificação adequada do contexto envolvente das operações, tendo sido reconhecidamente necessário quantificar e estimar reforços de capitais próprios municipais para garantir a suficiência de recursos financeiros adstritos a encargos de urbanização e infraestruturas da maior parte das operações, em particular aqueles que excedem os limites da(s) propriedade(s) objeto das candidaturas 1.º Direito. Desta forma, garante-se um nível adequado de requalificação urbanística dos contextos operacionais e é possível mitigar riscos na contratação de empreitadas, a promover a curto prazo, designadamente quanto à possibilidade de haver concursos desertos por desenquadramento com o mercado.

Operações submetidas AC Município da Maia – programação financeira / cronograma:

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO (TOTAL) 2.º ADITAMENTO				início execução física	final execução física	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - COMPARTICIPAÇÃO 2.º ADITAMENTO			PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - CAPITAIS PRÓPRIOS 2.º ADITAMENTO		
	2024	2025	2026	TOTAL			2024	2025	2026	2024	2025	2026
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro	269 100,00 €	53 820,00 €		322 920,00 €						269 100,00 €	53 820,00 €	- €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	265 000,00 €	53 000,00 €		318 000,00 €	01/12/2024	31/03/2026				265 000,00 €	53 000,00 €	- €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 100,00 €	820,00 €		4 920,00 €						4 100,00 €	820,00 €	- €
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro					01/12/2024	31/03/2026						
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)												
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços												
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia												
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo, Moreira												
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia												
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia												
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	511 610,19 €	2 047 100,61 €	366 843,44 €	2 925 554,24 €			466 055,26 €	1 773 771,02 €	321 288,51 €	45 554,93 €	273 329,59 €	45 554,93 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	322 733,44 €	1 936 400,61 €	322 733,44 €	2 581 867,48 €	01/12/2024	31/03/2026	277 178,50 €	1 663 071,02 €	277 178,50 €	45 554,93 €	273 329,59 €	45 554,93 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	188 876,76 €	110 700,00 €	44 110,00 €	343 686,76 €			188 876,76 €	110 700,00 €	44 110,00 €	- €	- €	- €
Aquisição e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	223 170,29 €	565 350,37 €	100 668,39 €	889 189,05 €			170 883,30 €	408 489,41 €	74 524,90 €	52 286,98 €	156 860,95 €	26 143,49 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	179 976,79 €	539 930,37 €	89 988,39 €	809 895,55 €	01/10/2024	31/03/2026	127 689,80 €	383 069,41 €	63 844,90 €	52 286,98 €	156 860,95 €	26 143,49 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	43 193,50 €	25 420,00 €	10 680,00 €	79 293,50 €			43 193,50 €	25 420,00 €	10 680,00 €	- €	- €	- €
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	349 971,32 €	896 828,16 €	158 761,36 €	1 405 560,84 €			270 884,13 €	659 566,60 €	119 217,76 €	79 087,19 €	237 261,56 €	39 543,59 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	282 542,72 €	847 628,17 €	141 271,36 €	1 271 442,26 €	01/10/2024	31/03/2026	203 455,54 €	610 366,61 €	101 727,77 €	79 087,19 €	237 261,56 €	39 543,59 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	67 428,60 €	49 199,98 €	17 490,00 €	134 118,58 €			67 428,60 €	49 199,98 €	17 490,00 €	- €	- €	- €
Aquisição de terrenos e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia	875 575,50 €	2 510 747,75 €	447 759,63 €	3 834 082,88 €			740 158,05 €	2 104 495,41 €	380 050,90 €	135 417,45 €	406 252,35 €	67 708,72 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	802 749,25 €	2 408 247,75 €	401 374,63 €	3 612 371,63 €	01/10/2024	31/03/2026	667 331,80 €	2 001 995,41 €	333 665,90 €	135 417,45 €	406 252,35 €	67 708,72 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	72 826,25 €	102 500,00 €	46 385,00 €	221 711,25 €			72 826,25 €	102 500,00 €	46 385,00 €	- €	- €	- €
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro	867 932,06 €	1 454 345,64 €	282 044,75 €	2 604 322,45 €			867 932,06 €	1 454 345,64 €	282 044,75 €	- €	- €	- €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	812 991,65 €	1 393 699,97 €	232 283,33 €	2 438 974,95 €	01/07/2024	31/03/2026	812 991,65 €	1 393 699,97 €	232 283,33 €	- €	- €	- €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	54 940,41 €	60 645,67 €	49 761,42 €	165 347,50 €			54 940,41 €	60 645,67 €	49 761,42 €	- €	- €	- €

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO (TOTAL) 2.º ADITAMENTO				início execução física	final execução física	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - COMPARTICIPAÇÃO 2.º ADITAMENTO			PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - CAPITAIS PRÓPRIOS 2.º ADITAMENTO		
	2024	2025	2026	TOTAL			2024	2025	2026	2024	2025	2026
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	833 317,28 €	2 399 864,92 €	432 674,16 €	3 665 856,36 €			729 475,67 €	2 085 753,93 €	379 460,27 €	103 841,61 €	314 110,99 €	53 213,88 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	745 288,30 €	2 235 864,91 €	372 644,15 €	3 353 797,36 €	01/10/2024	31/03/2026	644 032,85 €	1 932 098,55 €	322 016,43 €	101 255,45 €	303 766,35 €	50 627,73 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	88 028,98 €	164 000,02 €	60 030,00 €	312 059,00 €			85 442,82 €	153 655,38 €	57 443,85 €	2 586,16 €	10 344,64 €	2 586,16 €
Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	470 940,56 €	2 750 514,97 €	494 554,16 €	3 716 009,69 €			428 366,66 €	2 495 071,55 €	451 980,26 €	42 573,90 €	255 443,42 €	42 573,90 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	427 669,16 €	2 566 014,97 €	427 669,16 €	3 421 353,29 €	01/12/2024	31/03/2026	385 095,26 €	2 310 571,55 €	385 095,26 €	42 573,90 €	255 443,42 €	42 573,90 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	43 271,40 €	184 500,00 €	66 885,00 €	294 656,40 €			43 271,40 €	184 500,00 €	66 885,00 €	- €	- €	- €
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	577 496,37 €	3 341 134,26 €	595 776,95 €	4 514 407,58 €			563 996,51 €	3 260 135,13 €	582 277,10 €	13 499,86 €	80 999,13 €	13 499,86 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	529 183,22 €	3 175 099,34 €	529 183,22 €	4 233 465,79 €	01/12/2024	31/03/2026	515 683,37 €	3 094 100,21 €	515 683,37 €	13 499,86 €	80 999,13 €	13 499,86 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	48 313,14 €	166 034,92 €	66 593,73 €	280 941,79 €			48 313,14 €	166 034,92 €	66 593,73 €	- €	- €	- €
Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	912 616,86 €	5 437 675,70 €	966 824,91 €	7 317 117,46 €			854 322,89 €	5 087 911,91 €	908 530,94 €	58 293,96 €	349 763,78 €	58 293,96 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	857 848,03 €	5 147 088,20 €	857 848,03 €	6 862 784,26 €	01/12/2024	31/03/2026	799 554,07 €	4 797 324,41 €	799 554,07 €	58 293,96 €	349 763,78 €	58 293,96 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	54 768,83 €	290 587,50 €	108 976,88 €	454 333,20 €			54 768,83 €	290 587,50 €	108 976,88 €	- €	- €	- €
Aquisição e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	566 753,50 €	3 341 955,74 €	597 112,62 €	4 505 821,86 €			517 273,69 €	3 045 076,88 €	547 632,81 €	49 479,81 €	296 878,86 €	49 479,81 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	521 732,64 €	3 130 395,85 €	521 732,64 €	4 173 861,13 €	01/12/2024	31/03/2026	472 252,83 €	2 833 516,99 €	472 252,83 €	49 479,81 €	296 878,86 €	49 479,81 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	45 020,86 €	211 559,90 €	75 379,97 €	331 960,73 €			45 020,86 €	211 559,90 €	75 379,97 €	- €	- €	- €
Aquisição de terrenos e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas	702 130,93 €	3 312 480,92 €	597 055,78 €	4 611 667,63 €			610 827,52 €	2 764 660,47 €	505 752,37 €	91 303,41 €	547 820,45 €	91 303,41 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	503 648,90 €	3 021 893,42 €	503 648,90 €	4 029 191,23 €	01/12/2024	31/03/2026	412 345,50 €	2 474 072,97 €	412 345,50 €	91 303,41 €	547 820,45 €	91 303,41 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	198 482,03 €	290 587,50 €	93 406,88 €	582 476,40 €			198 482,03 €	290 587,50 €	93 406,88 €	- €	- €	- €
Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	1 201 534,32 €	7 218 371,87 €	1 288 209,48 €	9 708 115,67 €			1 021 869,90 €	6 140 385,38 €	1 108 545,06 €	179 664,42 €	1 077 986,49 €	179 664,42 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	1 126 186,98 €	6 757 121,87 €	1 126 186,98 €	9 009 495,83 €	01/12/2024	31/03/2026	946 522,56 €	5 679 135,38 €	946 522,56 €	179 664,42 €	1 077 986,49 €	179 664,42 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	75 347,34 €	461 250,00 €	162 022,50 €	698 619,84 €			75 347,34 €	461 250,00 €	162 022,50 €	- €	- €	- €
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia	1 194 600,66 €	3 368 387,99 €	605 456,33 €	5 168 444,98 €			1 139 045,11 €	3 201 721,32 €	577 678,55 €	55 555,56 €	166 666,67 €	27 777,78 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	1 050 362,66 €	3 151 087,99 €	525 181,33 €	4 726 631,98 €	01/10/2024	31/03/2026	994 807,11 €	2 984 421,32 €	497 403,55 €	55 555,56 €	166 666,67 €	27 777,78 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	144 238,00 €	217 300,00 €	80 275,00 €	441 813,00 €			144 238,00 €	217 300,00 €	80 275,00 €	- €	- €	- €
Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas	240 036,64 €	805 415,45 €	144 309,73 €	1 189 761,82 €			167 144,86 €	513 848,32 €	95 715,21 €	72 891,78 €	291 567,13 €	48 594,52 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	186 702,39 €	746 809,57 €	124 468,26 €	1 057 980,22 €	01/11/2024	31/03/2026	113 810,61 €	455 242,43 €	75 873,74 €	72 891,78 €	291 567,13 €	48 594,52 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	53 334,25 €	58 605,88 €	19 841,47 €	131 781,60 €			53 334,25 €	58 605,88 €	19 841,47 €	- €	- €	- €
Aquisição e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha, Maia	- €	6 222 001,99 €	1 589 683,52 €	7 811 685,51 €			- €	5 864 132,15 €	1 500 216,06 €	- €	357 869,83 €	89 467,46 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	- €	5 799 054,09 €	1 449 763,52 €	7 248 817,61 €	01/01/2025	31/03/2026	- €	5 441 184,26 €	1 360 296,06 €	- €	357 869,83 €	89 467,46 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	- €	422 947,90 €	139 920,00 €	562 867,90 €			- €	422 947,90 €	139 920,00 €	- €	- €	- €
Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	- €	4 085 789,12 €	1 042 101,52 €	5 127 890,64 €			- €	3 766 052,16 €	962 167,28 €	- €	319 736,96 €	79 934,24 €
... Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	- €	3 806 766,08 €	951 691,52 €	4 758 457,60 €	01/01/2025	31/03/2026	- €	3 487 029,12 €	871 757,28 €	- €	319 736,96 €	79 934,24 €
... Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	- €	279 023,04 €	90 410,00 €	369 433,04 €			- €	279 023,04 €	90 410,00 €	- €	- €	- €

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO (TOTAL) 2.º ADITAMENTO				início execução física	final execução física	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - COMPARTICIPAÇÃO 2.º ADITAMENTO			PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - CAPITAIS PRÓPRIOS 2.º ADITAMENTO		
	2024	2025	2026	TOTAL			2024	2025	2026	2024	2025	2026
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços												
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas												
Aquisição de 1 fogo - Rua do Mellão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas												
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas												
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas												
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia												
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas												
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 17, R/C Direito, Águas Santas												
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia												
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços												
Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas												
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa												
Construção de 12 fogos - Rua de Laglelas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)												
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 385, R/C Direito Traseiras, Águas Santas												
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas												
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia												
Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços												
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira												
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira												
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia												
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO												
TOTAL OPERAÇÕES COM ESTRUTURA DE CUSTOS VALIDADA (APROVAÇÃO EXPECTÁVEL A CURTO PRAZO)												
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO OU COM ESTRUTURA DE CUSTOS VALIDADA												
							89,40%			10,60%		
	9 796 786,49 €	49 811 785,45 €	9 709 836,72 €	69 318 408,66 €			8 548 235,63 €	44 625 417,29 €	8 797 082,74 €	1 248 550,86 €	5 186 368,16 €	912 753,98 €
	8 614 616,15 €	46 716 103,15 €	8 577 668,87 €	63 908 388,17 €			7 372 751,45 €	41 540 899,63 €	7 667 501,05 €	1 241 864,70 €	5 175 203,52 €	910 167,82 €
	1 182 170,34 €	3 095 682,30 €	1 132 167,85 €	5 410 020,49 €			1 175 484,18 €	3 084 517,67 €	1 129 581,69 €	6 686,16 €	11 164,64 €	2 586,16 €

Operações submetidas AC Município da Maia – ponto de situação (aprovação) e adiantamentos:

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. submetidas	cand. Aprobadas	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Estado	Adiantamentos / Pagamentos
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	60571	1.º Aditamento e 2.º Aditamento (capitais próprios)	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	171 802,50 €
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	60572	1.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	2 055 839,62 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1	1	61649	não aplicável - aquisição	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	161 737,50 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo, Moreira	Moreira	1	1	61692	não aplicável - aquisição	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido efetuado em 2024.02.09
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1	1	61946	não aplicável - aquisição	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido efetuado em 2024.02.09
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	Cidade da Maia	1	1	61965	não aplicável - aquisição	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido efetuado em 2024.02.09
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62631	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	640 278,70 €
Aquisição e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	61843	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	163 474,40 €
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62589	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido adiantamento efetuado em 2024.03.08
Aquisição de terrenos e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Castelo da Maia	1	1	62565	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido adiantamento efetuado em 2024.03.08
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	62421	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	651 080,62 €

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprovadas	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Estado	Adiantamentos / Pagamentos
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Milheirós	1	1	62561	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	798 672,48 €
Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Nogueira e Silva Escura	1	1	62562	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	843 854,62 €
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	62584	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido adiantamento efetuado em 2024.03.08
Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62664	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	1 812 691,44 €
Aquisição e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Milheirós	1	1	62668	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido adiantamento efetuado em 2024.03.11
Aquisição de terrenos e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62884	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	pedido adiantamento efetuado em 2024.03.08
Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1		63044	2.º Aditamento	Estrutura de custos validada. A aguardar aprovação de contrato de comparticipação.	
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Pedrouços	1	1	62892	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento assinado	A PEDIR
Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1		62887	2.º Aditamento	Estrutura de custos validada. A aguardar aprovação de contrato de comparticipação.	
Aquisição e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha, Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Vila Nova da Telha	1		63125	2.º Aditamento	Estrutura de custos validada. A aguardar aprovação de contrato de comparticipação.	
Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	62975	2.º Aditamento	Candidatura aprovada e contrato de financiamento remetido para assinatura	A PEDIR

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprobadas	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Estado	Adiantamentos / Pagamentos
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	Pedrouços	1		62787	não aplicável - aquisição	Candidatura aceite.	
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	Águas Santas	1		63245	não aplicável - aquisição	Candidatura aceite.	
Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	Águas Santas	1		63280	não aplicável - aquisição	Candidatura aceite.	
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			não aplicável - aquisição	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 17, R/C Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	Pedrouços	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	Águas Santas	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa	Moreira	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	Moreira	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 385, R/C Direito Traseiras, Águas Santas	Águas Santas	1		63279	não aplicável - aquisição	Candidatura aceite.	
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			não aplicável - aquisição	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	Pedrouços	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	Moreira	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	Moreira	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	Pedrouços	1			3.º Aditamento	Submissão de candidatura na plataforma 1.º Direito.	

7 299 431,88 €

Operações submetidas AF Espaço Municipal – dados gerais e financeiros (operações aprovadas e execução em fase final):

Designação da operação - Acordo de Financiamento Espaço Municipal / IHRU			Código da Operação	Data de Submissão	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					
							T0	T1	T2	T3	T4	
Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38 - Bairro do Sobreiro	1	1	61235	28/02/2023	15/05/2023	7				7		
Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29 - Bairro do Sobreiro	1	1	61319	03/02/2023	18/05/2023	2			2			
TOTAL						9						

	T0	T1	T2	T3	T4	Total
EM	0	0	2	7	0	9

	T0	T1	T2	T3	T4	Total
MM + EM	30	250	275	147	32	734

Designação da operação - Acordo de Financiamento Espaço Municipal / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) s/ IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios c/ IVA	% Compart.
Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38 - Bairro do Sobreiro	182 411,32 €	182 411,32 €	12 386,71 €	194 798,03 €	194 798,03 €	- €	100,00%
Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29 - Bairro do Sobreiro	108 800,00 €	108 800,00 €	7 229,00 €	116 029,00 €	116 029,00 €	- €	100,00%
TOTAL	291 211,32 €	291 211,32 €	19 615,71 €	310 827,03 €	128 fogos	- €	

Operações submetidas – números gerais de concretização:

Total fogos cand.	taxa candidaturas AC	n.º alvo AC
734	97,0%	757

N.º de fogos candidatados	734	
N.º de fogos candidatados com contratos de financiamento	401	
N.º de fogos aprovados ou com estrutura de custos validada (aprovação expectável a curto prazo)	509	
N.º de candidaturas submetidas	44	
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento	21	
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento e com estruturas de custo validadas	24	
N.º de candidaturas a aguardar aprovação	empreendimentos	10
	fogos avulsos	10
		20

Operações submetidas AC IHRU / Município da Maia + AF IHRU / EM – fogos distribuídos por freguesia:

N.º de Fogos - 1.º Direito - por freguesia (PRR)	CS	CA	TOTAL
Águas Santas	17	6	204
Castêlo da Maia	6	3	88
Cidade da Maia	7	7	153
Milheirós	2	2	48
Moreira	3	1	97
Nogueira e Silva Escura	1	1	24
Pedrouços	4	1	60
Vila Nova da Telha	1	0	60
	41	21	734

CS - candidaturas submetidas

CA - candidaturas aprovadas / contratualizadas

Nota: no âmbito da concretização das soluções habitacionais previstas na ELH, importa referir que o não atingimento do número alvo de 757 soluções habitacionais resulta, desde logo, da não aplicação / concretização de soluções de arrendamento para subarrendamento (pois foram mantidas 20 soluções na programação da revisão da ELH). Os serviços da Espaço Municipal confrontaram-se com muitas dificuldades na concretização desta tipologia de soluções / candidaturas, desde logo no âmbito das respostas do mercado de arrendamento e na ausência de procura de interessados suscetíveis de se enquadrarem nas exigências estabelecidas no Aviso do Programa 1.º Direito / PRR e na normativa aplicável. Assim, partindo da premissa que as 20 soluções de arrendamento para subarrendamento se apresentaram como dificilmente concretizáveis e submissíveis no caso do Município Maia, na verdade, o nível de concretização de candidaturas relativamente à ELH corresponde, na prática, a um atingimento praticamente integral dos objetivos estabelecidos.

De ressaltar ainda que a aquisição de fogos avulsos também constitui uma vertente com grandes dificuldades práticas de concretização, no caso da Maia. Foi com perseverança e muito esforço na articulação com mediadores imobiliários e diretamente junto do mercado que foi possível concretizar a submissão das 14 candidaturas de aquisição realizadas. Também neste âmbito, o mercado revelou problemas de difícil resolução, desde logo antecipadas com a primeira aquisição, no âmbito de um processo de oferta pública lançado no final de 2022, que resultou apenas na apresentação de uma proposta.

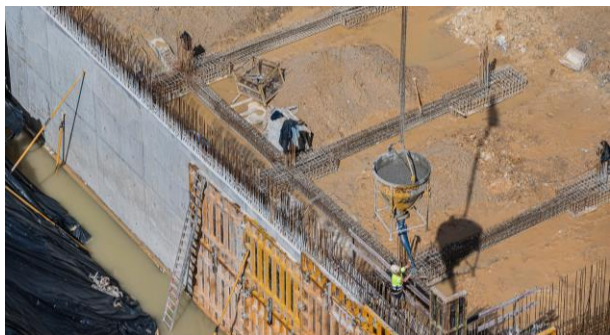
A maior parte dos fogos avulsos adquiridos foi já objeto de escritura, estando pendentes poucas aquisições, todas já com CPCV concretizado, condição para a submissão das candidaturas em referência.

De seguida, apresenta-se um conjunto de conteúdos descritivos, correspondentes a subpontos, que visam caracterizar e descrever, com algum detalhe, os trabalhos e ações em curso no âmbito do Programa 1.º Direito, bem como os projetos em desenvolvimento. **Não é, evidentemente, possível, no âmbito do presente relatório, apresentar uma abordagem completa de todas as ações / operações e do seu estado ou características. Porém, é com intencionalidade que a Administração arrisca, no âmbito do presente documento, uma descrição volumosa e bastante extensiva – pretende-se dar a conhecer, com evidências, a enorme amplitude da missão a desenvolver e os tremendos desafios que temos pela frente, enquanto empresa municipal responsável pela concretização das políticas de habitação pública definidas pela estratégia apontada pelo Executivo Municipal.**

Por outro lado, a carga descritiva pretende também servir como compilação suscetível de informar devidamente sobre as mais relevantes operações e projetos em curso, que esperamos poder concretizar em obra até 2026, contribuindo para um novo ciclo de desenvolvimento urbano da Maia, focado na qualificação do habitat, da cidade e dos espaços urbanos. Assim, de seguida, apresenta-se um conjunto de pontos que visam ilustrar, de forma sistemática, as principais operações 1.º Direito em curso e dar a conhecer a sua forma e principais especificações, com recurso sistemático a imagens e desenhos.

3.2.3.1. Obras em curso no âmbito do Acordo de Colaboração (AC) entre o IHRU e o Município

_ Sobreiro 58 (construção de 58 novos fogos no Empreendimento do Sobreiro) - construção de um novo edifício habitacional acessível e energeticamente eficiente, designado “Sobreiro 58” (NZEB + 20%.)



Novo Edifício “Sobreiro 58” – Imagens das obras de fundações e contenções, 1.º Direito, março de 2024

Está em curso esta primeira operação de significativo impacto, cuja obra foi consignada em 9 de outubro de 2023. As fundações e contenção encontram-se já em estado avançado, contando a empreitada já cinco autos de medição.

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

Esta empreitada, de diferente tipologia, pois trata-se de reabilitação, foi consignada a 8 de janeiro de 2024, e conta já com dois autos de medição aprovados. Tendo em atenção a aprovação, em 2023, do projeto EHHUR, foi submetido aditamento à candidatura desta operação, para que as obras passem a integrar renovação de infraestruturas e sistemas ativos de eficiência energética, tais como a instalação de bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de águas. Como no caso da operação, já aprovada, dos blocos 43 a 47, estes trabalhos foram objeto de aprovação e comparticipação, a preparação do novo aditamento ao contrato de mandato prevê desde já o acréscimo destes trabalhos com capitais próprios, também no caso dos blocos 41 e 42, que se espera possam ser objeto de comparticipação após a aprovação do aditamento à candidatura, reduzindo necessidades de autofinanciamento.



Reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro – Imagens das obras de fundações e contenções, 1.º Direito, março de 2024

De referir a elaboração interna de imagens tridimensionais, do tipo “render”, trabalhos que muito têm contribuído e continuarão a contribuir para melhorar a capacidade de comunicação e publicitação dos projetos para ilustrar e comunicar as obras do novo edifício “Sobreiro 58” e de 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). Importa reconhecer este trabalho, só possível através da concretização de uma dinâmica estratégica e criteriosa e capacitação e de reforço de recursos humanos da empresa. Remete-se para a visualização de algumas imagens das obras em causa, apresentadas de seguida:



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



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



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

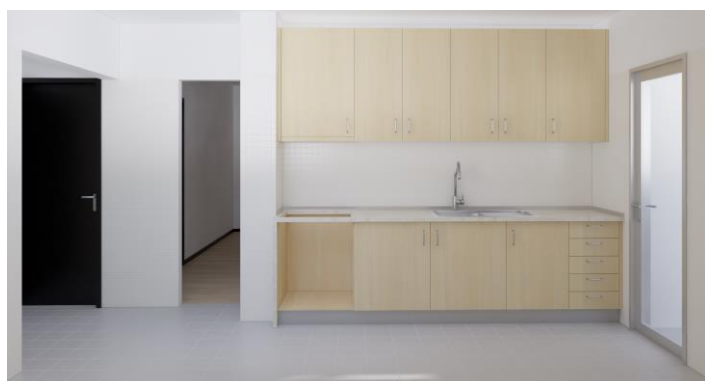


RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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



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") – opções de revestimentos da cozinha e instalação sanitária dos fogos T2 (acima) e T3 (abaixo), escolhida pelos moradores – Operação 1.º Direito / Projeto EHHUR

3.2.3.2. Obras em curso no âmbito do Acordo de Financiamento (AF) entre o IHRU e a EM

_ Reabilitação do Bloco 38 (reabilitação de 7 fogos no Empreendimento do Sobreiro – interior)

_ Reabilitação do Bloco 29 (reabilitação de 2 fogos no Empreendimento do Sobreiro – interior e exterior)

Ao contrário das anteriores operações, estas duas candidaturas, 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. As obras estão praticamente finalizadas e as habitações serão atribuídas a curto prazo. De ressaltar que o custo destas obras corresponde a uma concretização muito significativa do valor previsto no acordo celebrado, acima de 70% de execução financeira, comparticipada a 100%.



Reabilitação do Bloco 39 – Imagens das fachadas exteriores dos dois novos fogos T2, ao nível térreo, 1.º Direito, março de 2024

3.2.3.3. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos internamente, pela equipa da EM (arquitetura) e contratação externa de especialidades – novos empreendimentos

Ribela - EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

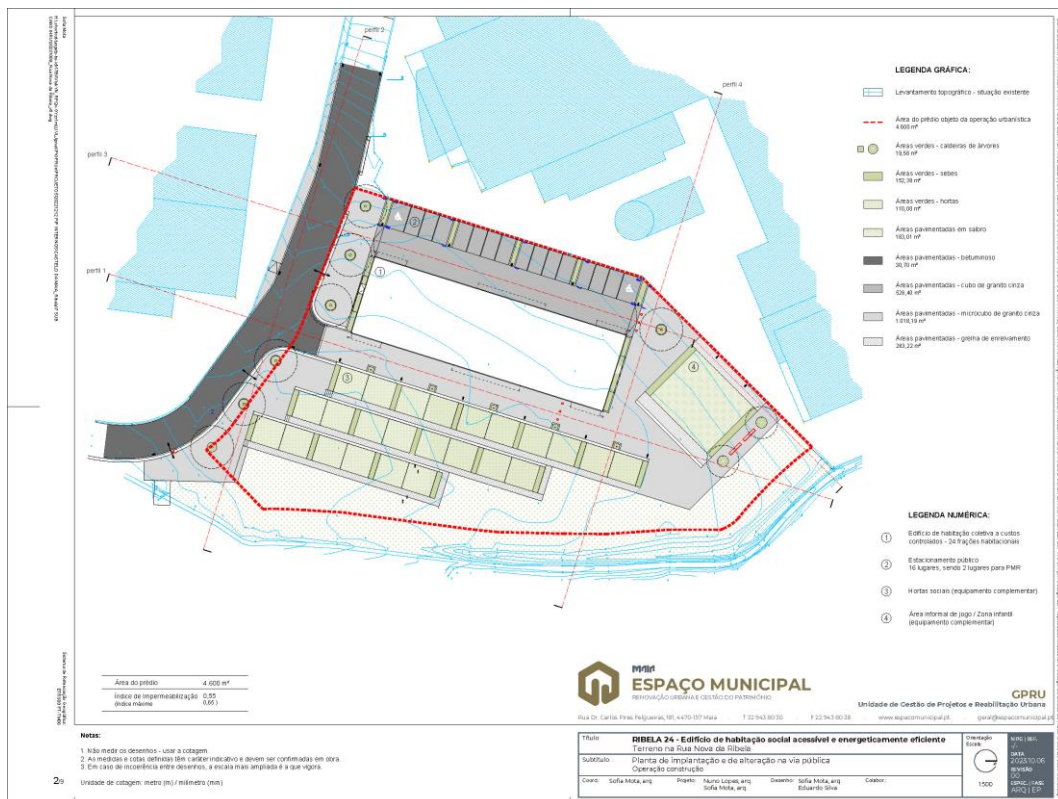
Local da obra: Rua Nova da Ribela, freguesia de Castelo da Maia, concelho da Maia

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

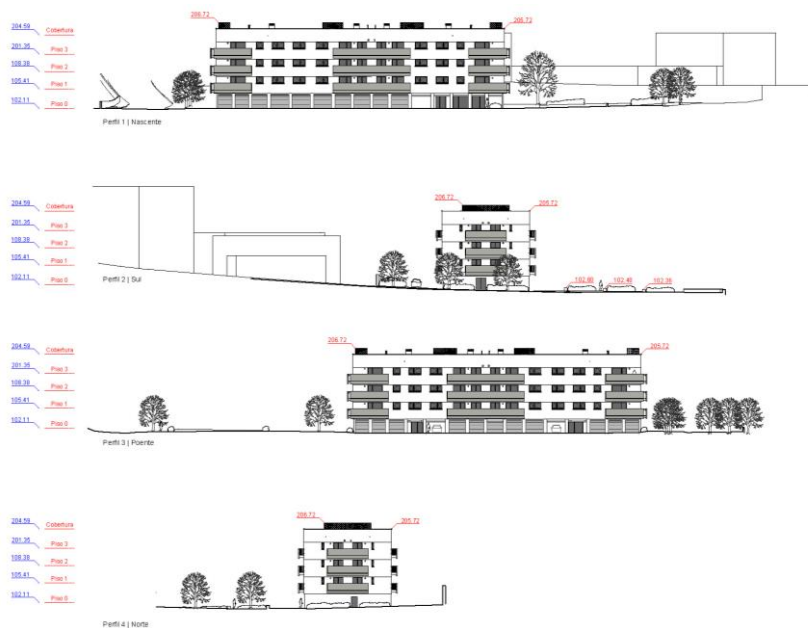
Está ainda contemplada nesta empreitada a criação de 24 hortas, a atribuir a cada uma das frações habitacionais, e a execução de uma zona verde / área recreativa de jogo, para atividades desportivas e de lazer orientadas para a zona ribeirinha.



ESPAÇO MUNICIPAL



Planta síntese da operação



Perfis e Alçados



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



Imagens tridimensionais da operação da Rua Nova da Ribela – Operação 1.º Direito

Alvura - EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua de Alvura, freguesia de Milheirós, concelho da Maia

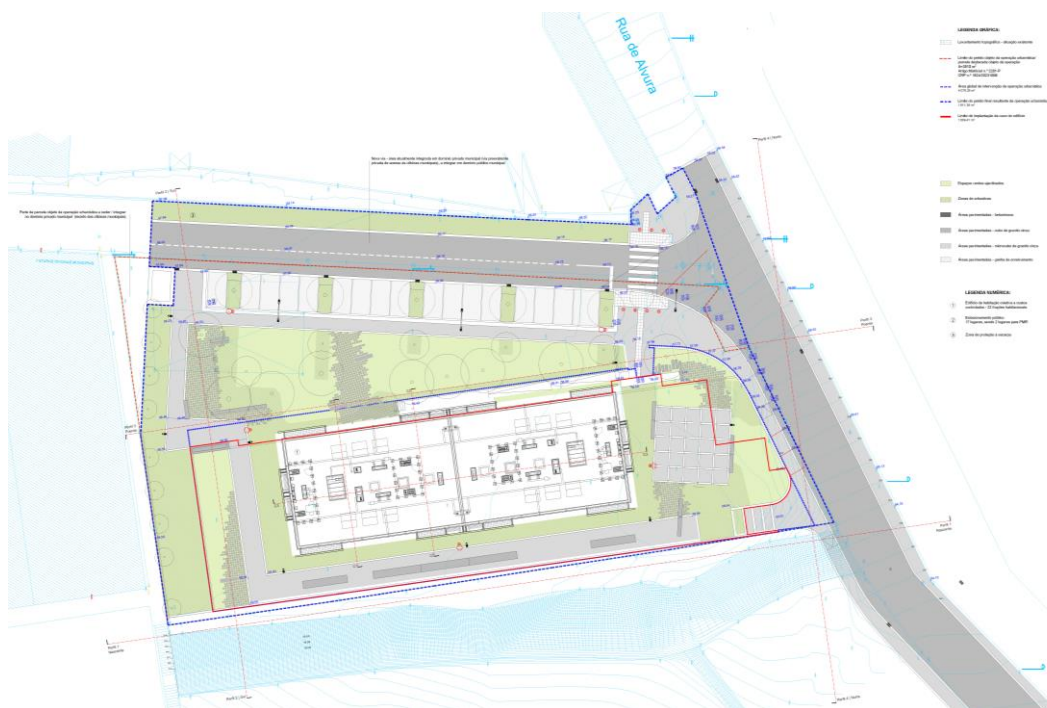
Proposta para a construção de 22 frações habitacionais (2 T3, 10 T2 e 10 T1), inseridas num edifício composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 3.510,00m².

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

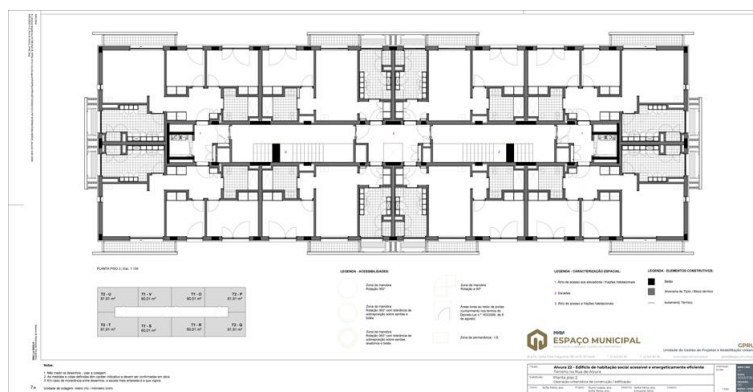
Este projeto está a ser desenvolvido garantindo a articulação com os projetos municipais de construção das novas oficinas do Departamento de Construção, Manutenção, Energia e Mobilidade (DCMEM) e com o projeto de requalificação do Rio Leça e respetivas margens. Neste sentido, é uma oportunidade ímpar de potenciação dos efeitos positivos e sinérgicos entre projetos e operações distintas, que se articulam para garantir, desde logo, uma qualificação integrada do espaço público e dos sistemas de acessos e infraestruturas.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta síntese da operação



Planta tipo do projeto a edificar na Rua de Alvura



Perfil de relação com o novo edifício de habitação a custos controlados com a envolvente – vista de poente

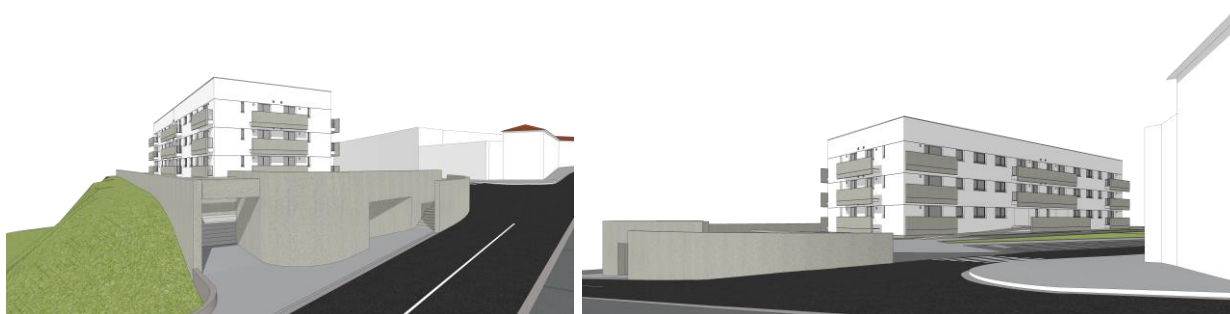


Perfil de relação com o novo edifício de habitação a custos controlados com a envolvente – vista de norte



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



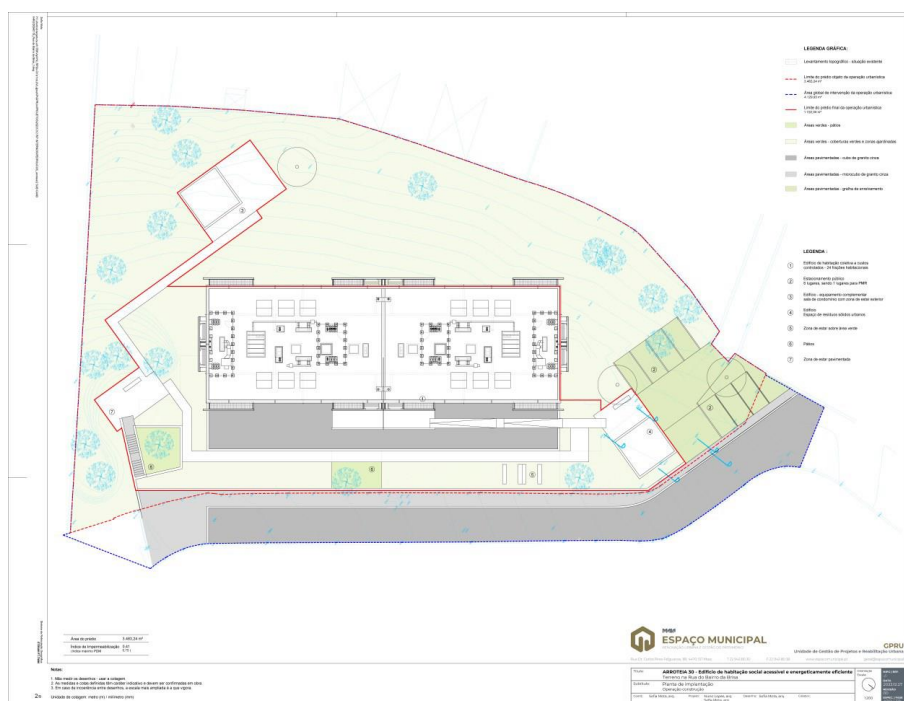
Imagens tridimensionais da operação da Rua de Alvura – Operação 1.º Direito

Arroteia - EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Lugar da Arroteia, Rua Bairro da Brisa e Rua do Seixido, freguesia de Pedrouços, concelho da Maia

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

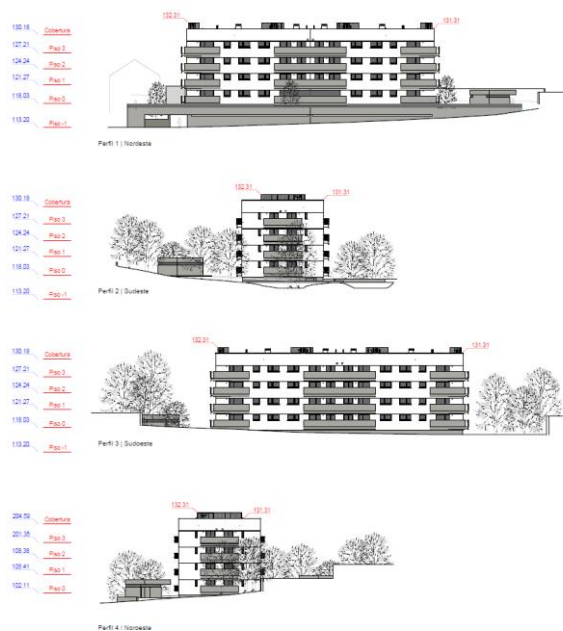
Estão ainda contempladas nesta empreitada a requalificação do troço sul da Rua Bairro da Brisa / Rua do Seixido, na contiguidade com o prédio objeto da intervenção, a criação de uma área de estacionamento público e uma ampla zona verde de utilização pública localizada na envolvente do empreendimento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



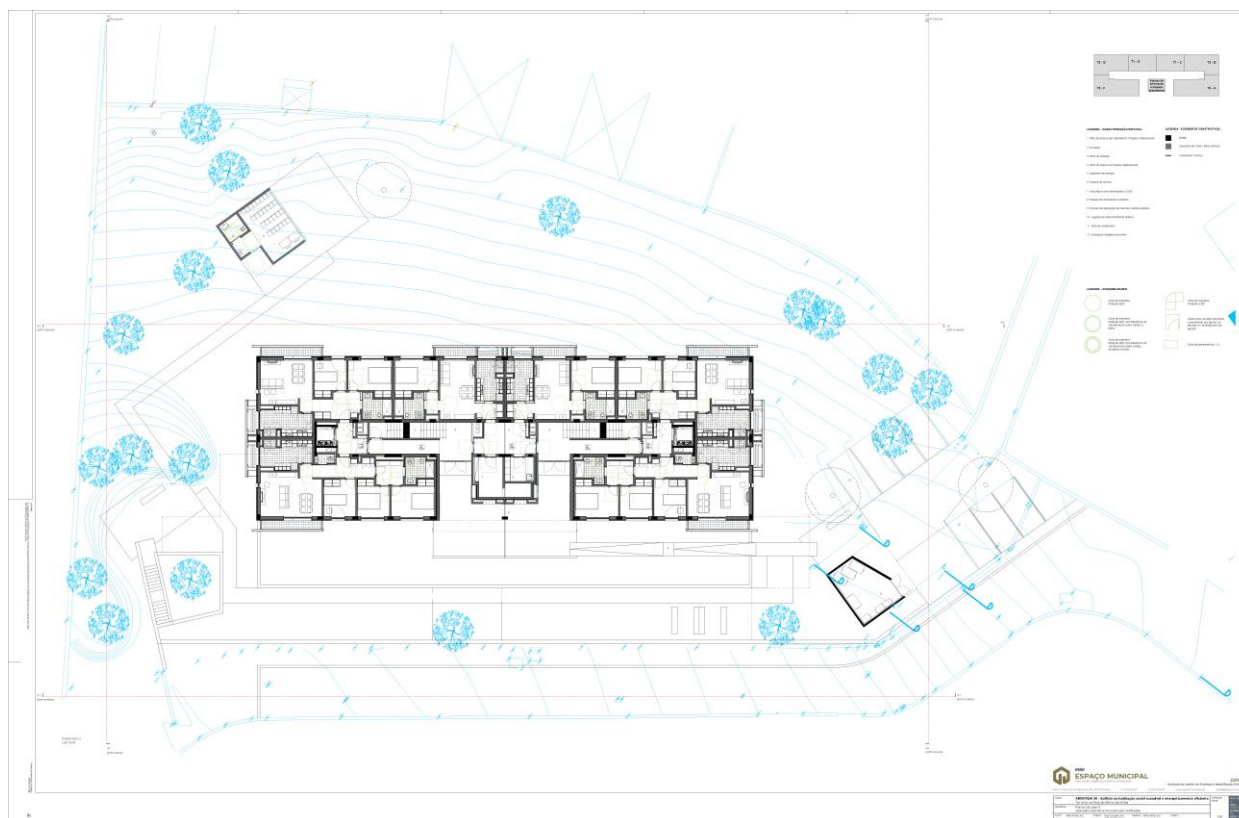
Planta síntese da operação com a delimitação da parcela existente, área global de intervenção da operação urbanística e limite da nova parcela resultante da operação urbanística – Lugar da Arroteia, Pedrouços – Operação 1.º Direito



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Alçados – Lugar da Arroteia, Pedrouços – Operação 1.º Direito



Planta do piso térreo do projeto para o Lugar da Arroteia, Rua Bairro da Brisa (extensão da Rua do Seixido), Pedrouços – 1.º Direito

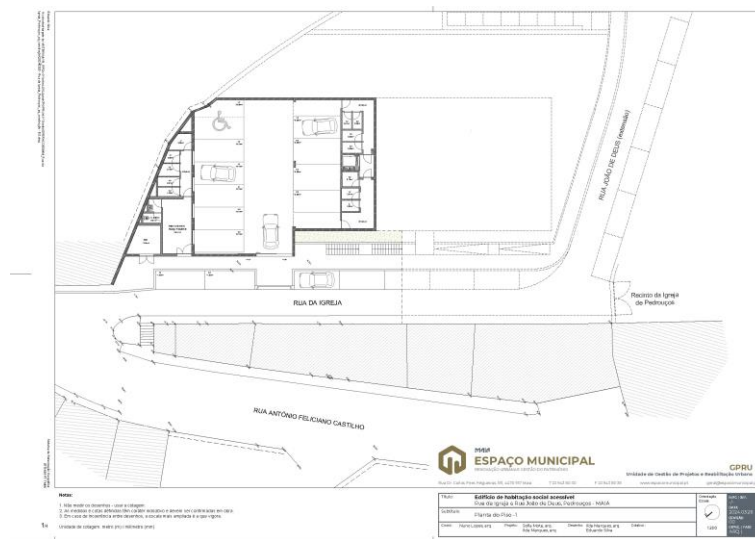


RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Piso parcialmente enterrado à face da Rua da Igreja



Piso térreo à face da Rua da Igreja



Perfis / Alçados



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

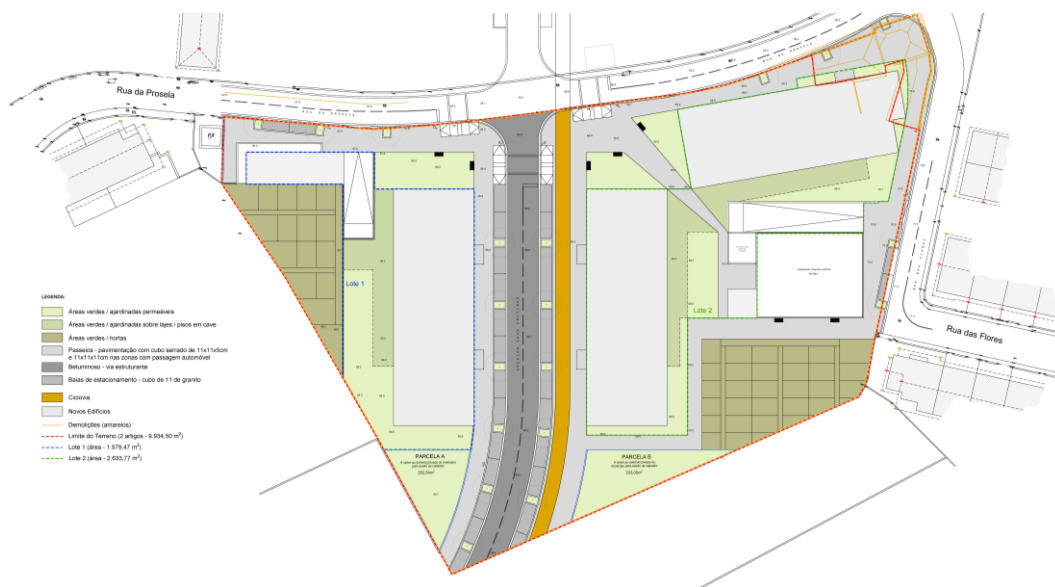
3.2.3.4. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos por equipas externas – novos empreendimentos – estudos prévios para lançamento de concursos de empreitadas de conceção-construção

VNT.01 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE
Local da obra: Rua da Prosela, freguesia de Vila Nova da Telha, concelho da Maia

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

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

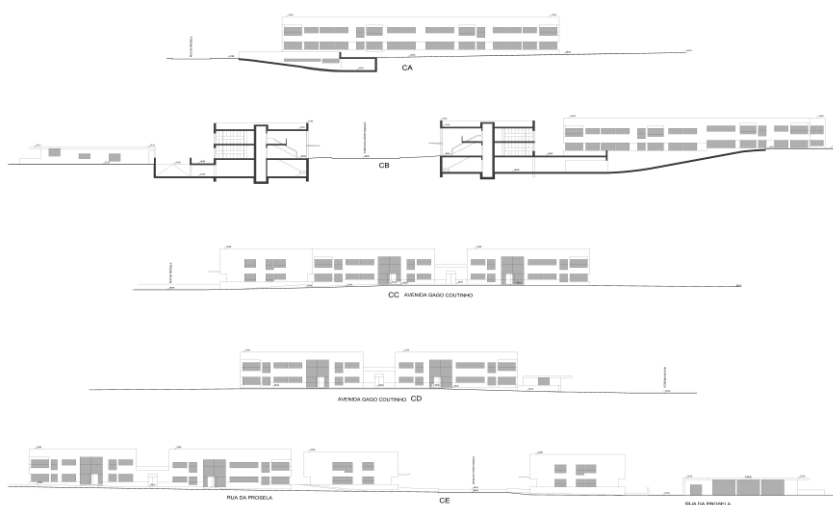
Estão contempladas nesta empreitada as obras de urbanização que se julgam necessárias para viabilizar a presente operação urbanística, que correspondem à execução do troço de arruamento municipal da Avenida Gago Coutinho, na extensão inserida no perímetro da parcela de terreno, assim como as obras de requalificação do espaço público nas áreas envolventes da Rua da Prosela e na Rua das Flores, ao nível da construção de passeios públicos, baias de estacionamento, passadeiras de peões, iluminação pública, entre outros espaços/elementos.



Planta de Implantação sobre levantamento topográfico



Planta do piso térreo



Perfis e Alçados

AGS.01 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua Central de Ardegães e Rua das Arregadas, Águas Santas, Maia

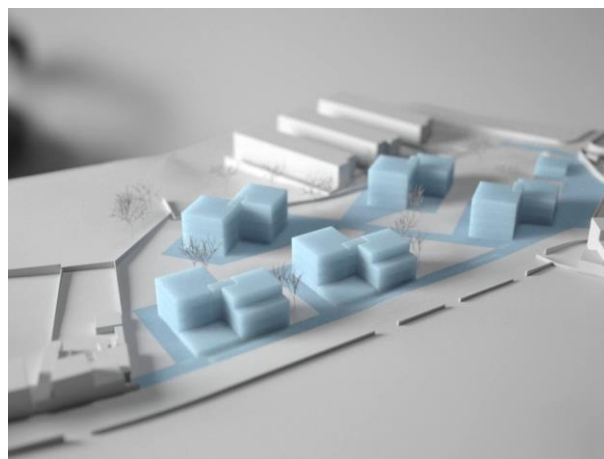
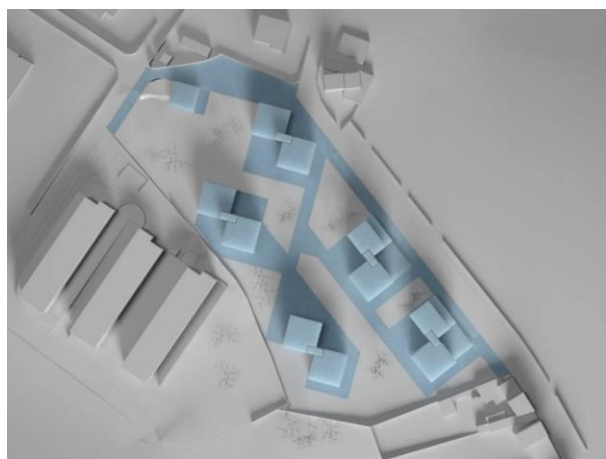
Proposta para um Loteamento Municipal constituído por cinco lotes de terreno, destinados à construção de cinco edifícios de habitação multifamiliar, com 54 frações habitacionais (17 T1, 18 T2, 17 T3 e 2 T4), compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 10.951,20m².



Planta de Implantação

A proposta considera ainda a construção de hortas que serão atribuídas aos moradores, zonas públicas de jardim, um estabelecimento de comércio / serviços / equipamento social, estando previsto, futuramente, na parcela contígua, a construção de equipamento para atividade desportiva.

No âmbito desta empreitada, estão previstas as obras de urbanização que se julgam necessárias para viabilizar a presente operação urbanística, que incluem ainda as obras de requalificação do espaço público nos arruamentos municipais existentes na envolvente próxima.



Vistas da maquete da intervenção

MAI.01 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

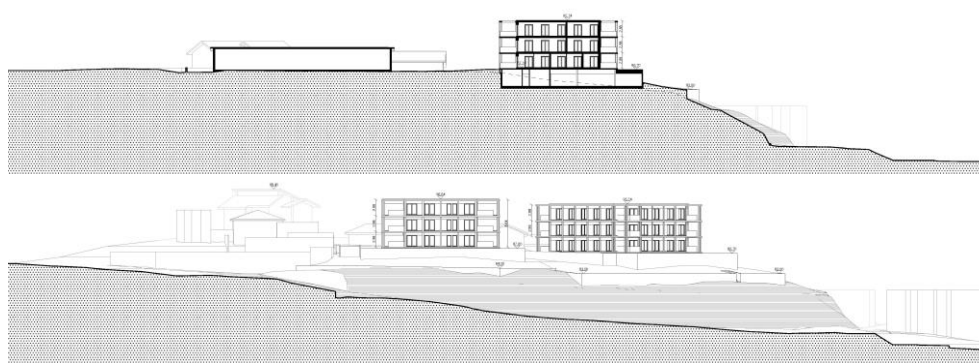
Local da obra: Bairro Oliveira Braga, freguesia de Cidade da Maia, concelho da Maia

Proposta para a construção de 29 frações habitacionais (4 T3, 11 T2 e 14 T1), inseridas em dois edifícios compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 5.626,00m².

Numa primeira fase de intervenção, está prevista a demolição das 11 habitações existentes no Bairro Oliveira Braga, face ao estado de degradação que apresentam, pelo que se impõe a construção de novos edifícios para realojamento da população residente no local, que será desenvolvida no âmbito do 1.º Direito / PRR. Numa segunda fase, será promovida a construção de um terceiro edifício, com 13 fogos habitacionais, desenvolvida também no âmbito do 1.º Direito, mas eventualmente já não abrangida pela comparticipação na vertente PRR.



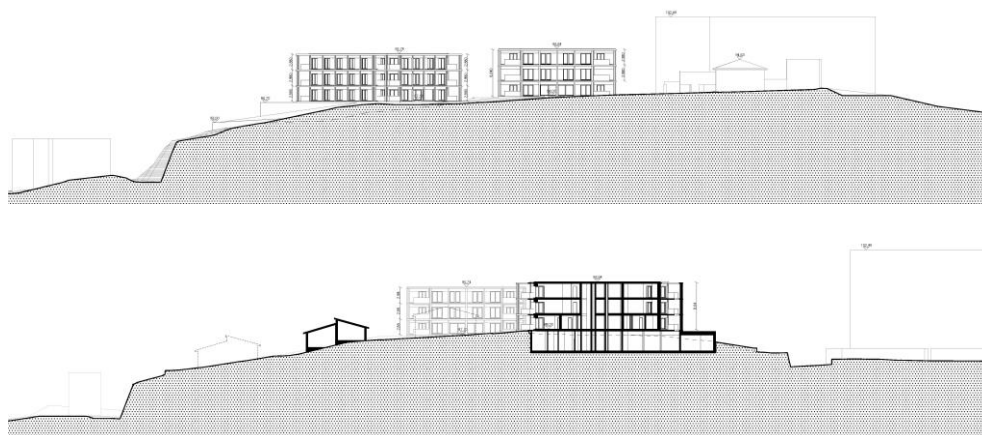
Planta de Implantação



Perfis e Alçados - 1



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Perfis e Alçados – 2



Imagens tridimensionais

MAIN

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

AGS.02 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua Joaquim Carvalho da Costa, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

Proposta para a construção de 42 frações habitacionais (2 T4, 11 T3, 13 T2 e 16 T1), inseridas em três edifícios da habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 7.099,00m². Além das frações habitacionais estão ainda previstas as ocupações para estacionamento privado e zonas de arrumos, espaços comuns, como a sala para a realização das assembleias de condóminos e o compartimento de resíduos sólidos, e ainda um espaço para comércio / serviços / equipamento social, com acesso direto pela Rua Joaquim Carvalho da Costa.

A presente operação urbanística considera ainda o reperfilamento dos arruamentos municipais que constituem a frente urbana da parcela de terreno em questão, no sentido de requalificar o espaço público envolvente, dotando-o de passeio público e zonas de estacionamento público.

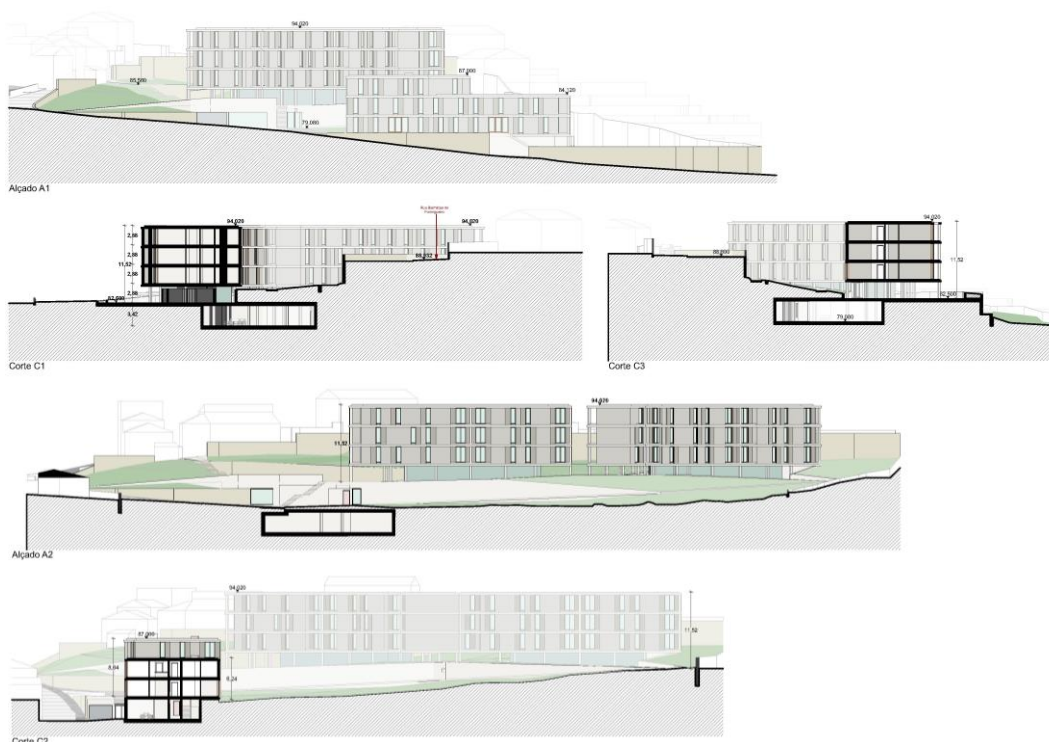
Está ainda considerada a execução de uma ampla área de jardim e de percursos pedonais que estabelecem a ligação das várias plataformas onde assentam os edifícios que permitem articular as distintas cotas do terreno.



Planta Síntese de Implantação



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Perfis e Alçados



Imagens Tridimensionais

MAIN

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

MIL.01 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua Monte das Cruzes, freguesia de Milheirós, concelho da Maia

Proposta para a construção de 26 frações habitacionais (8 T3, 10 T2 e 8 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso em cave, destinado a estacionamento privado e zona de arrumos, com três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 4.980,00m².

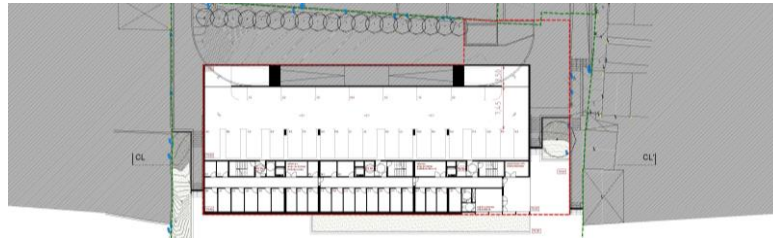
Está prevista a demolição de construções precárias existentes na Rua Monte das Cruzes, para possibilitar o acesso à parcela de terreno objeto da presente operação urbanística. Considerando a topografia acidentada que o terreno apresenta, verifica-se ainda a necessidade de construção de um arruamento, de acesso local, ao empreendimento habitacional. Está ainda prevista a execução de uma ampla área de jardim, que permite integração do edifício na envolvente próxima.



Planta de Implantação



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



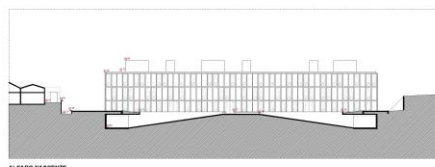
Planta do piso -1



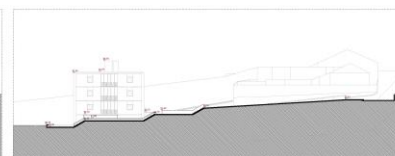
Planta do piso térreo



Planta do piso tipo



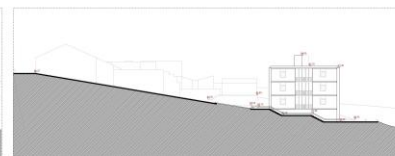
ALÇADO NASCENTE



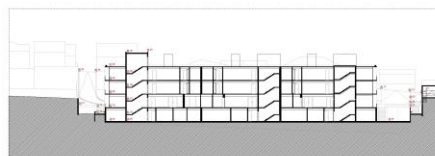
ALÇADO SUL



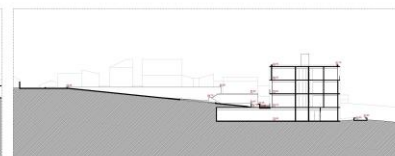
ALÇADO POENTE



ALÇADO NORTE



CORTE LONGITUDINAL L-L



CORTE TRANSVERSAL T-T

Perfis e Alçados



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

AGS.06 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Travessa do Pisão e Rua Central de Rebordãos, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

Proposta para a construção de 32 frações habitacionais (6 T3, 14 T2 e 12 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por seis novos blocos, na generalidade com dois pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 5.874,23m². Um dos volumes possui um piso em cave para estacionamento privado. Um outro volume está destinado outras áreas comuns tais como a sala de condomínio / sala polivalente e compartimento de arrumos.

Está ainda previsto o reperfilamento dos arruamentos públicos adjacentes, a execução de passeio público arborizado e baías de estacionamento. Uma área para atividades desportivas está prevista na proximidade das hortas urbanas que serão distribuídas pelas frações habitacionais.



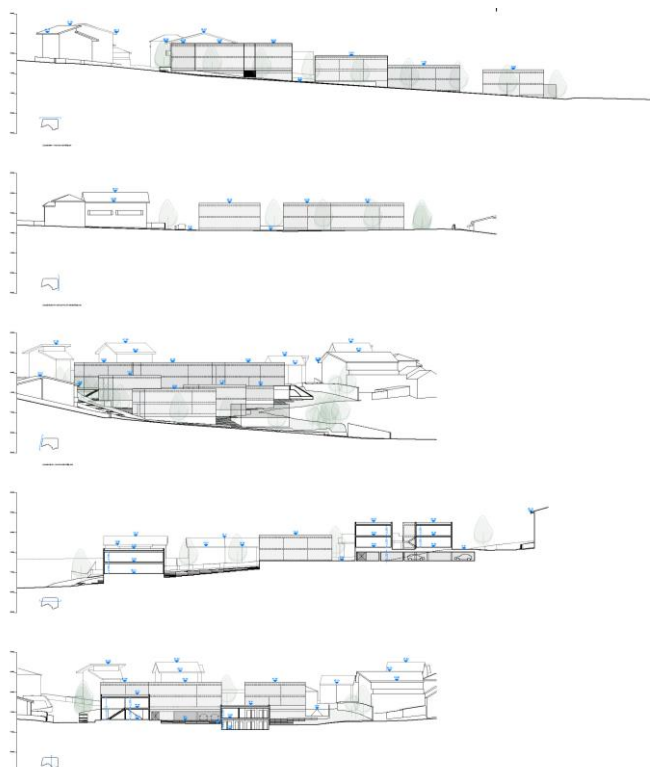
Planta síntese da operação



Planta do piso térreo – piso parcialmente enterrado do estacionamento coletivo



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Perfis e alçados

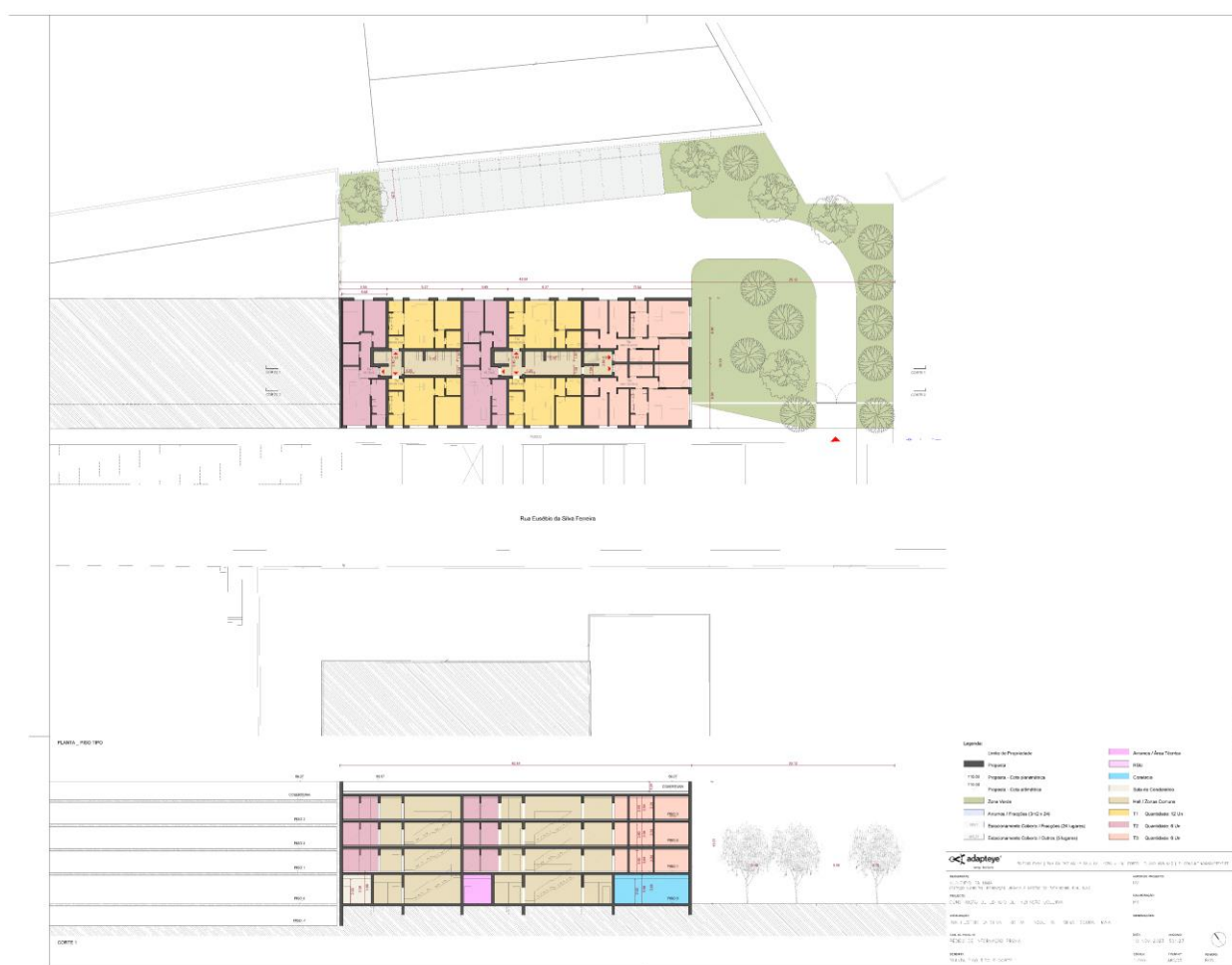


Imagens tridimensionais

MAIA

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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



Planta do piso tipo e corte longitudinal do novo edifício

AGS.03 - EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua D. Afonso Henriques, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

Proposta para a construção de 19 frações habitacionais (3 T3, 5 T2, 8 T1 e 3 T0, com possibilidade de conversão de 2 T0 em T1, de acordo com a versão mais atualizada do projeto), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e sete pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 966,00m².

O projeto para o empreendimento tem por base o Estudo Urbanístico de Referência intitulado “Novo Acesso ao Centro Cívico de Águas Santas”, desenvolvido pelo Município da Maia, que apresenta a proposta da abertura de uma nova via.

Uma operação urbanística de demolição de construções antigas, localizadas à face da Rua D. Afonso Henriques, dará lugar à implantação do novo empreendimento habitacional.

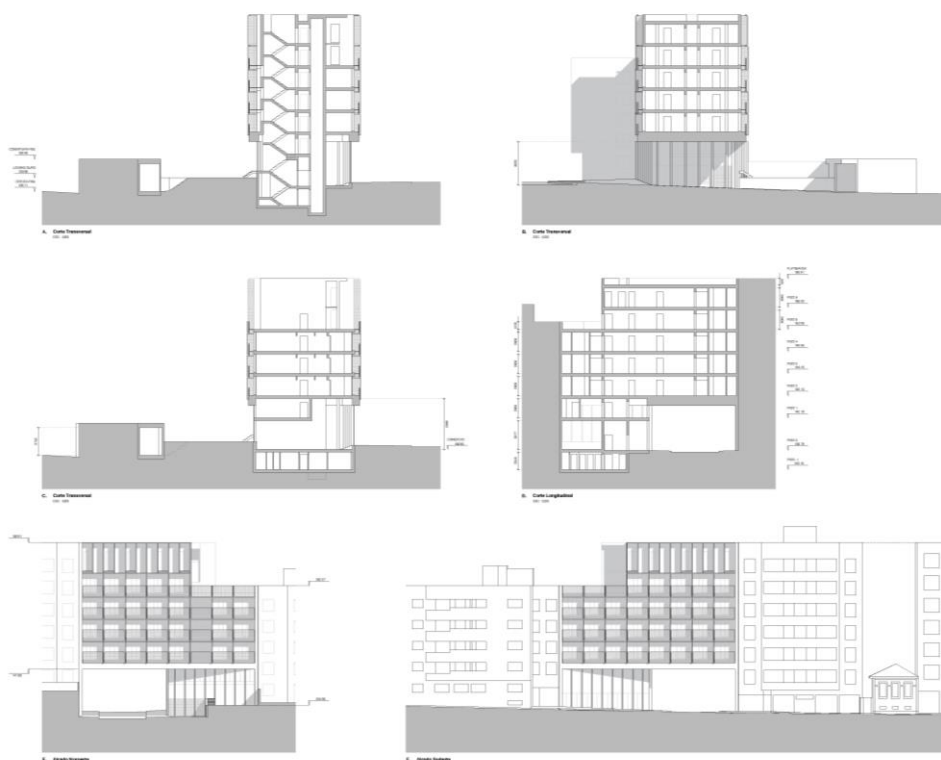
Assim, será criado um edifício, “em túnel”, que surge, por colmatação, com os edifícios de habitação multifamiliar mais recentes de 5 e 7 pisos, respetivamente, existentes na frente urbana onde o novo edifício se encontra integrado.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Plantas do novo edifício – Estudo Prévio



Perfis, Cortes e Alçados – Estudo Prévio



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

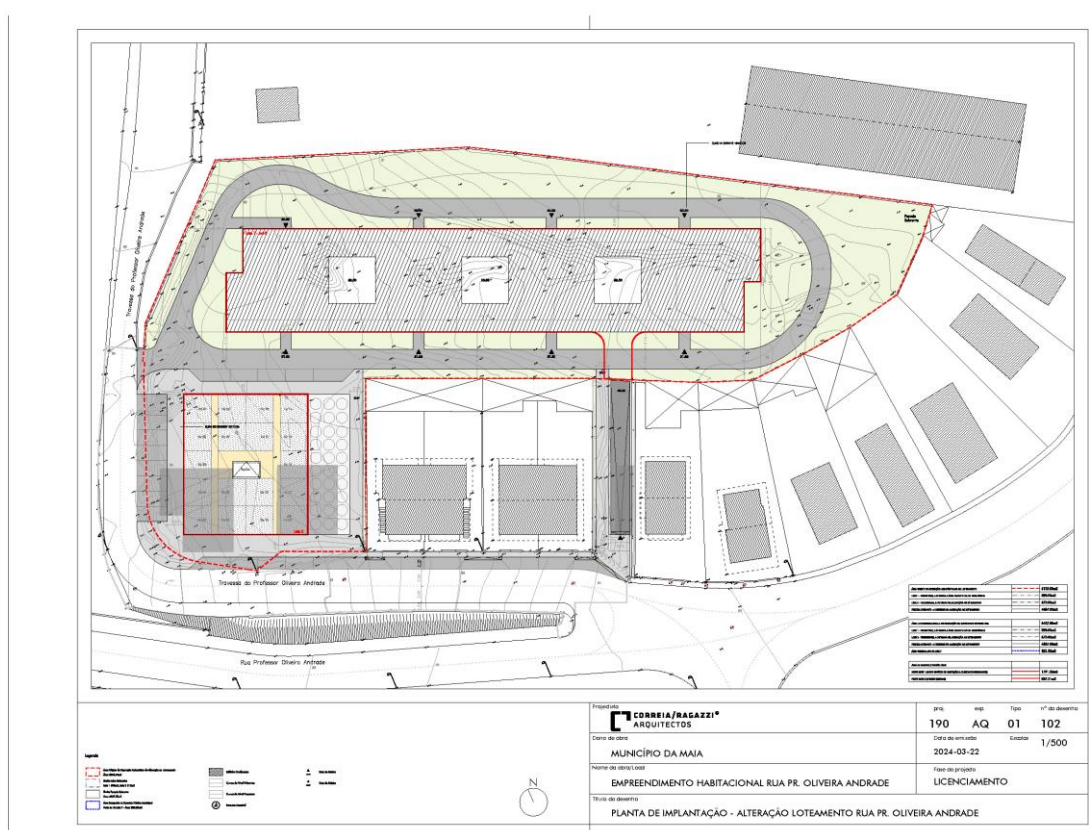
Os projetos das 8 operações anteriormente apresentadas foram todos desenvolvidos na sequência de um procedimento de contratação de consulta prévia simplificada.

Para além destas operações, e no sentido de tirar partido de dois terrenos municipais, a Espaço Municipal contratou e promoveu dois projetos de alteração a loteamento, para a freguesia de Moreira, que vieram a dar origem a mais duas operações submetidas e respetivos projetos, já em fase de estudo prévio, para efeitos de lançamento de mais dois procedimentos de empreitadas de conceção-construção:

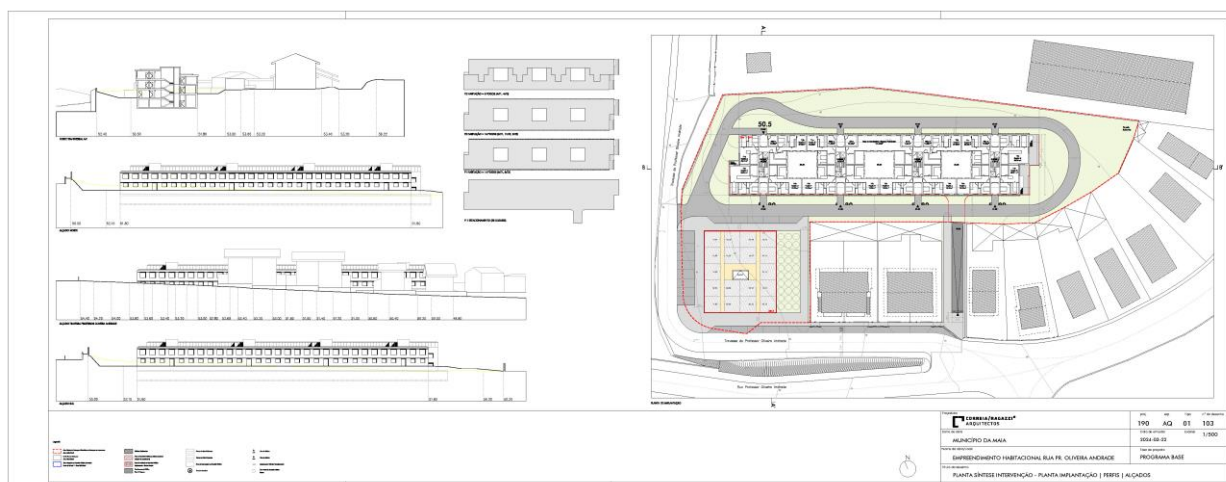
Operação da Rua Prof. Oliveira Andrade, Moreira

Local da obra: Rua Prof. Oliveira Andrade, freguesia de Moreira, concelho da Maia

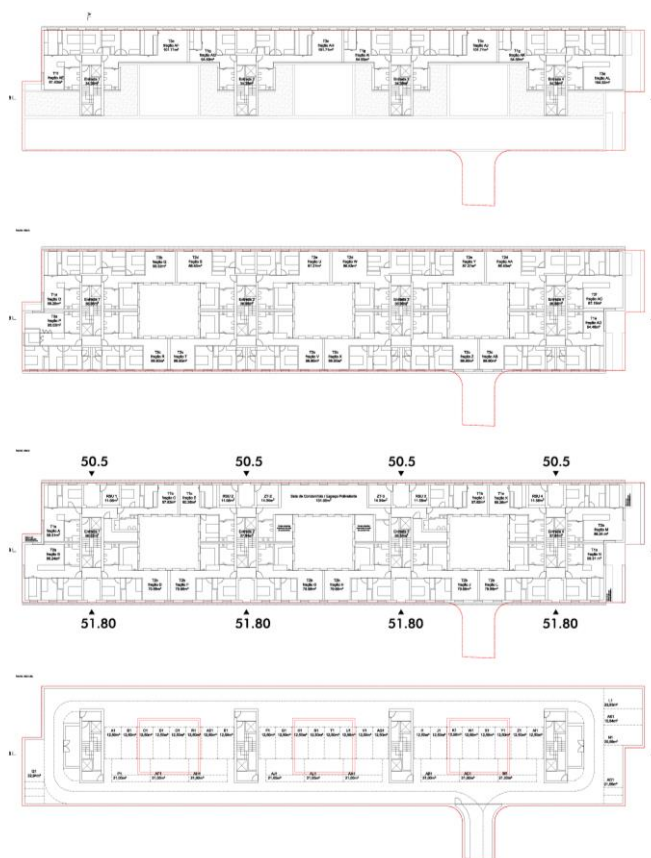
Proposta para a construção de 38 frações habitacionais (6 T3, 20 T2, 12 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 6.135,00m². Esta operação inclui conjunto de hortas sociais urbanas e visa promover a requalificação do contexto em que se insere, bastante descaracterizado. O edifício tira partido da interiorização da implantação, através da valorização do tema dos pátios como forma de desdensificar a construção e qualificar a habitabilidade.



Planta síntese da operação



Perfis e Alçados



Plantas dos diversos pisos

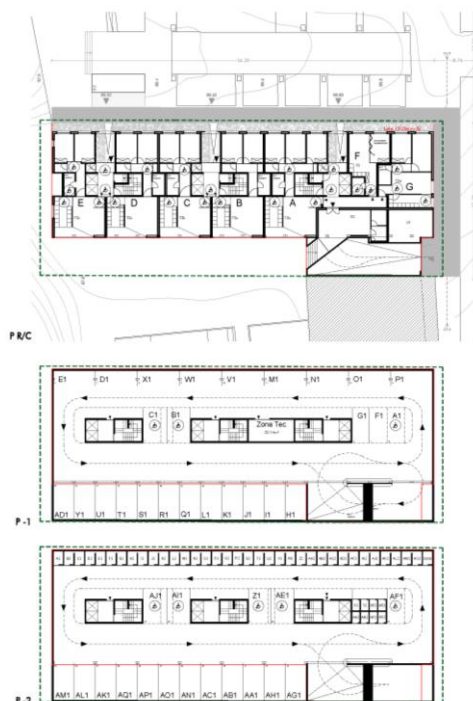
Operação do Lote 13 da Quinta do Mosteiro, Moreira

Local da obra: Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor, freguesia de Moreira, concelho da Maia

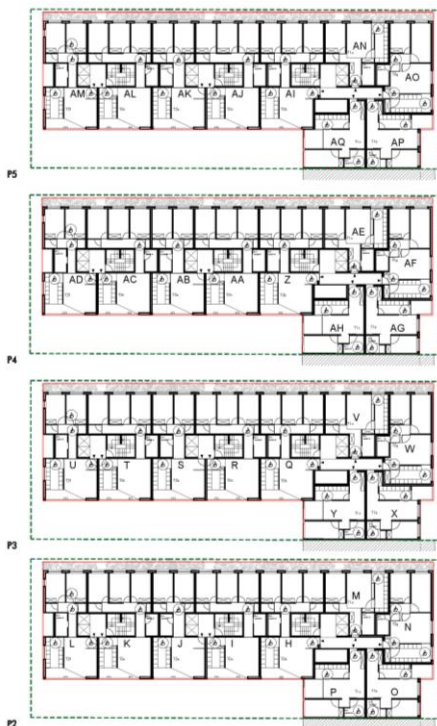
Proposta para a construção de 43 frações habitacionais (13 T3, 17 T2, 12 T1 e 1 T0), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por dois pisos em cave e cinco pisos acima da cota do terreno, a implantar num lote com 1.262,30m². O edifício tira partido do contacto com a área verde da mata da Quinta do Mosteiro.



Planta de implantação, alçados e cortes do projeto do novo edifício



Plantas dos pisos térreo, -1 e -2



Plantas dos pisos 2 a 5

3.2.3.5. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos por equipas externas – novos empreendimentos – projetos a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais

Alvarim Vieira - EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua Alvarim Vieira, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

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

O edifício a construir no lote n.º 1, corresponde a uma nova construção, com 24 frações habitacionais (6 T3, 12 T2 e 6 T1), é composto por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno. No lote n.º 2 está prevista uma operação urbanística de ampliação e reabilitação de um edifício já existente com 6 frações habitacionais (1 T2 e 5 T1). O edifício existente é um bom exemplar de arquitetura rural dos fins do séc. XIX e início do séc. XX. O edifício é composto por dois pisos acima da cota de soleira e organiza-se em torno de um pátio, onde se destaca uma escadaria com pilares de granito que suportam um alpendre de madeira, com um desenho “erudito” que, pela sua importância, assinala a entrada principal da habitação original.



Planta síntese do loteamento – 2 operações, uma de nova construção (Lote 1) e outra de reabilitação (Lote 2)



Perfis do loteamento – 2 operações, uma de nova construção (Lote 1) e outra de reabilitação (Lote 2)

Estão previstas obras de urbanização pela criação de dois novos arruamentos, sendo um deles uma via partilhada, com o objetivo de promover condições de acessibilidade que permitam fazer face ao aumento de tráfego, consequente do número de fogos projetados no loteamento. Está ainda prevista a construção de passeio e baias de estacionamento público arborizado.

As áreas envolventes ao empreendimento habitacional estão vocacionadas para áreas verdes qualificadas, em coexistência com talhões de hortas urbanas a atribuir, preferencialmente, às frações habitacionais.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta do Piso do Casarão - escala 1:200



Diagrama de áreas do Piso do Casarão - escala 1:200



Planta do 1º andar - escala 1:200



Diagrama de áreas do 1º andar - escala 1:200



Planta do 2º andar - escala 1:200



Diagrama de áreas do 2º andar - escala 1:200



Planta do 3º andar - escala 1:200



Diagrama de áreas do 3º andar - escala 1:200

Plantas Novo Edifício Lote 1 – Estudo Prévio



Planta do Novo Edifício - escala 1:200



Planta do Novo Edifício - escala 1:200



Planta do 1º andar - escala 1:200



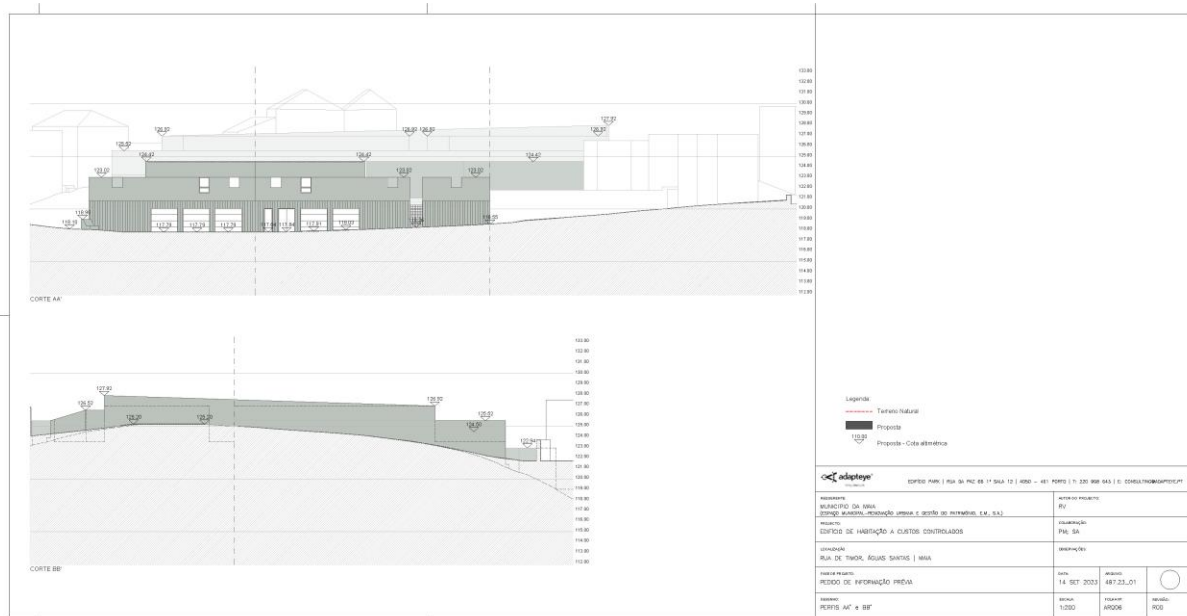
Planta do 1º andar - escala 1:200

Plantas Reabilitação Edifício Lote 2 – Estudo Prévio

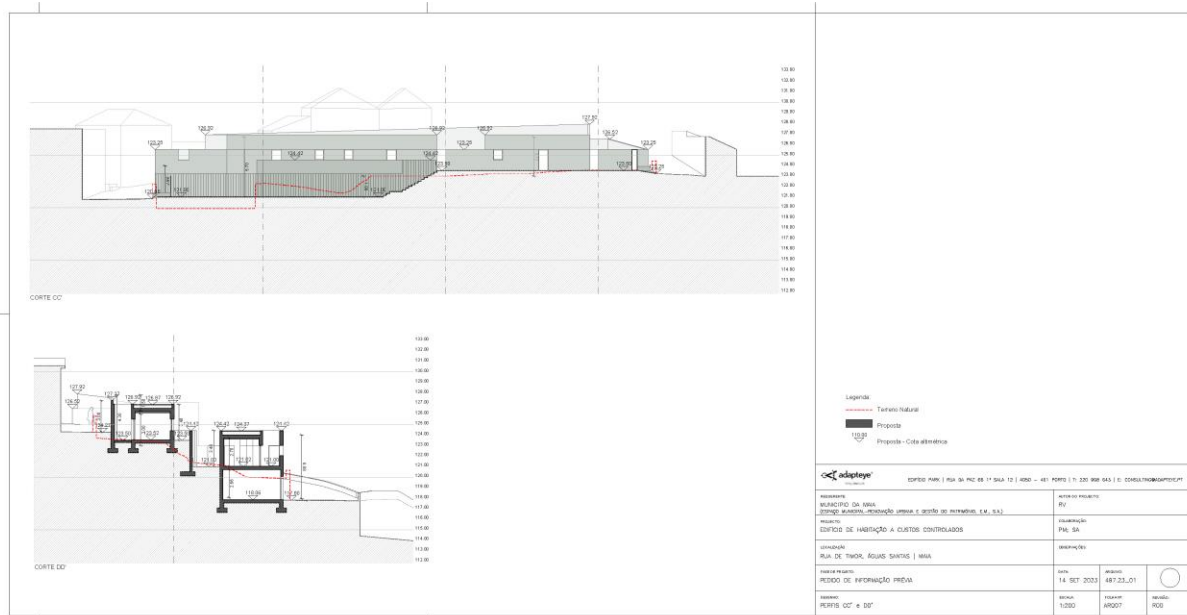


RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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



Perfis 1



Perfis 2



Planta das habitações inferiores



Perfis e Alçados

3.2.3.6. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos no âmbito de contrato de cooperação horizontal com a FAUP – comunidades minoritárias e desfavorecidas (4 operações) – novos empreendimentos com projetos participados a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais

Tal como reportado previamente, no decurso do relatório de gestão referente ao 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, 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 de etnia cigana atualmente residentes nos núcleos precários / degradados da Anta (freguesia do Castelo da Maia), Ardegães (freguesia de Águas Santas) e Lagielas (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 do mesmo contrato – “Enquadramento Justificativo para a Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes”, partindo do pressuposto de 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 com 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), 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 e ações de capacitação, bem como 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, nas próximas semanas, pela Espaço Municipal, pois o procedimento já foi iniciado.

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.

Originalmente, de acordo com um desenvolvimento prévio das necessidades habitacionais, promovido pelos recursos internos da empresa, em particular pela Unidade de Gestão Social, as operações referentes às comunidades acima referidas permitiriam 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).

Contudo, na sequência de relatório emitido pela Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, em 17 de outubro de 2023, correspondente ao balanço do processo participativo desenvolvido entre 13 de junho e 13 de outubro com as comunidades, e também no âmbito da preparação das candidaturas, foi possível afinar a definição de necessidades habitacionais, considerando, desde logo, as características das diferentes comunidades, algumas muito instáveis e com problemáticas sociais que exigem, de facto, um acompanhamento contínuo, em termos de suporte social. Resultou também daí a definição da vantagem de autonomização das duas linhagens familiares do núcleo da Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha. Desta forma, foram definidas condições para o desenvolvimento dos projetos participativos e da montagem de 4 operações, já submetidas ao 1.º Direito. No total, e considerando a evolução das comunidades em causa e as alterações verificadas na sua estrutura, o número de soluções habitacionais foi revisto em alta, para 50 fogos.

É convicção da Espaço Municipal e dos serviços municipais que esta inovadora metodologia de abordagem, em termos de projetos participativos, com apoio multidisciplinar, desde logo suportado pela articulação entre as operações 1.º Direito e o projeto imaterial “Maia Melhor”, se traduzirá em sucessos operacionais, tanto ao nível da concretização das operações, como sobretudo da manutenção e gestão contínua dos novos empreendimentos que estão a ser concebidos. Do ponto de vista social, é com muita expectativa e esperança que vemos o desenvolvimento das atividades destas 4 operações 1.º Direito, com especificidades muito distintas das restantes operações, com desafios maiores e ainda mais complexos. Tudo isto sem embargo de reconhecermos que as características destas populações ainda poderão vir a dificultar as operações pretendidas e profundamente estudadas.

De destacar que, no caso de Ardegães, dado o estado instável da estrutura da construção preexistente, e apesar dos trabalhos de limpeza, demolição parcial e sustentação executados, a Espaço Municipal, atenta aos riscos humanos, promoveu já a instalação de contentores para habitação provisória, cujos encargos serão objeto de aditamento à respetiva candidatura. A mudança dos agregados para os contentores será operacionalizada nos próximos dias.

Também no caso da Anta se procedeu de forma idêntica, havendo um conjunto de agregados que estão instalados no polidesportivo, de forma provisória, e alguns outros em contentores, também provisórios.

De seguida, apresentam-se alguns dados descritivos e imagens das 4 operações em desenvolvimento no âmbito do contrato de cooperação horizontal com a FAUP, de que nos orgulhamos particularmente, face à expectativa de resultados mais favoráveis quanto à integração na sociedade destas comunidades.

Em termos arquitetónicos, as 4 propostas de projeto / operações respondem a uma mesma estratégia adaptativa de implantação de módulos habitacionais com acesso direto desde o espaço público e espaços exteriores coletivos, definindo novos empreendimentos de habitação social a custos controlados para arrendamento apoiado, em regime de propriedade horizontal, com frações que tendem para a morfologia de “habitação unifamiliar”, possibilitando a proposta de construções geminadas, em banda ou isoladas, com maior contacto com o espaço exterior. Extratando das memórias dos projetos...

“O acesso direto, os espaços privativos e comuns delimitados refletem as premissas obtidas no processo participativo levado a cabo com as comunidades e técnicos especializados, tendo em conta as vivências dos futuros utilizadores. Esta espacialidade manifesta maior possibilidade de adaptação e transição de um modo de vida maioritariamente exterior, escasso em áreas interiores, para uma nova forma de habitar, que quer relacionar as comodidades indispensáveis à organização familiar, salubridade e privacidade com os hábitos de contacto intenso com o exterior.

A proposta modular para as unidades de habitação responde à urgência em construir, dando cumprimento aos prazos estabelecidos pelo programa de financiamento, e permite aliar o engenho construtivo a uma espacialidade mais rica (sem custos acrescidos).

A estrutura modular é também resposta às particularidades destas comunidades, preceito para uma abordagem menos convencional. Todos os projetos partem de um módulo habitacional base de 8,20 x 8,20 m, que permite que, em todas as tipologias, as habitações tenham uma sala, quarto, cozinha e instalação sanitária acessíveis, ao nível do piso térreo (de entrada). Nas tipologias com mais do que um quarto, o módulo duplica o seu volume como duplex, deixando sempre um espaço de sala com pé-direito duplo, e uma organização do piso superior em “L”, que estabelece contacto com esta, desde logo visualmente. O pé-direito das salas funciona como uma continuação do espaço exterior, pátio agregador, lugar para uma nova camada de convivência, com mais privacidade entre cada núcleo familiar. A sala ampla é a resposta à crítica que estas comunidades apresentam à generalidade dos empreendimentos

de habitação social municipais – “gavetas” com divisões estanques que não promovem a vida familiar conjunta.

Além de espaço central que comunica com todos os espaços da habitação e na qual se desenvolvem todas as vivências familiares (sem que a privacidade de cada compartimento seja posta em causa), a sala assume a função literal de “fogo”, sendo dotada de dispositivo de aquecimento, e com ventilação cruzada, que permite o aquecimento de todos os espaços que lhe são adjacentes.

(...) O projeto garante possibilidades evolutivas de uso das várias tipologias sem ocupação do pé-direito duplo da sala, situação que é fundamental para responder às necessidades específicas da comunidade a realojar.”

Alguns dos processos / operações implicam suspensões parciais do PDM, no sentido de evitar constrangimentos operacionais relacionados com o uso habitacional, que seriam resolvidos com a revisão do PDM, caso a mesma já estivesse concretizada. Estes procedimentos estão em curso, alguns já aprovados e outros em processo de resolução, não se vislumbrando obstáculos à execução das operações no âmbito da conformidade urbanística.

Anta, Castelo da Maia

Local da obra: Travessa da Anta (Polidesportivo da Anta), Castelo da Maia

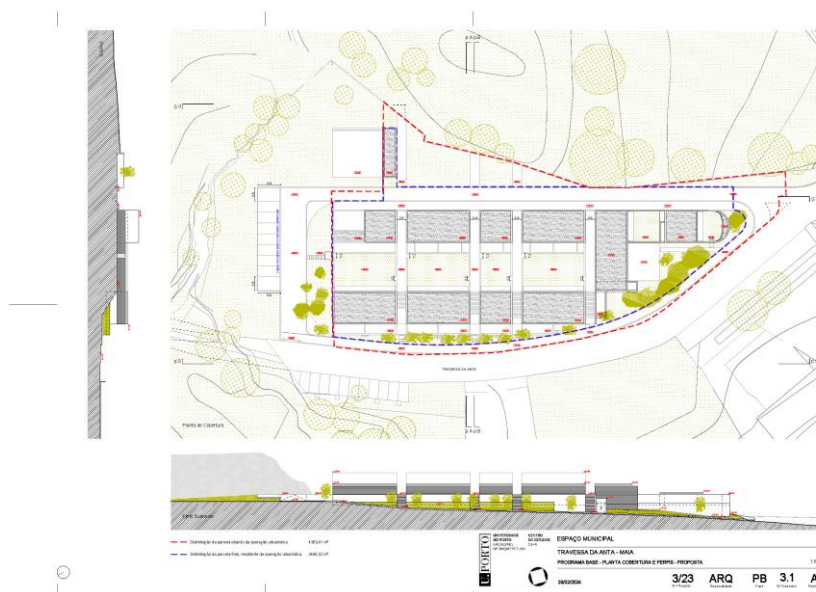
Proposta para a construção de 15 frações habitacionais (1 T4, 7 T3, 6 T2 e 1 T1), inseridas num complexo de habitações com 2 pisos, com pátios privativos e espaços comuns coletivos. A operação garante a requalificação de toda a área do polidesportivo da Anta e da envolvente próxima.



Planta geral de implantação



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta síntese e perfis / alçados

Ardegães, Águas Santas

Local da obra: Rua de Ardegães, Águas Santas

Proposta para a construção de 8 frações habitacionais (3 T3, 4 T2 e 1 T1), inseridas num complexo de habitações com 2 pisos, com pátios privados e espaços comuns coletivos. A operação garante a requalificação da envolvente próxima e a integração no sistema urbano de matriz rural que define o contexto da intervenção.



Planta geral de implantação

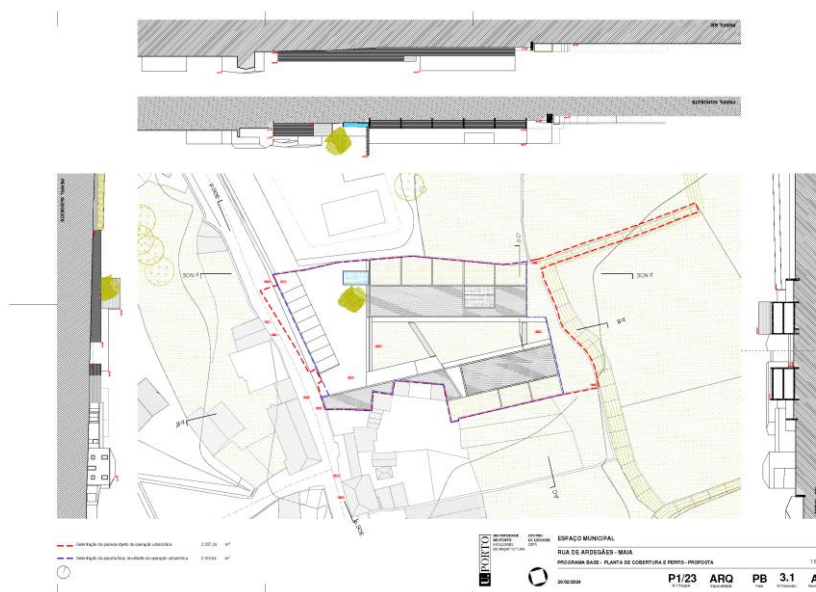


RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta síntese e perfis / alçados

Lagielas, Vila Nova da Telha

Local da obra: Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha

Proposta para a construção de 12 frações habitacionais (5 T4, 1 T3 e 6 T2), inseridas num complexo de habitações com 2 pisos, com pátios privativos e espaços comuns coletivos. A operação garante a requalificação da envolvente próxima e a integração no sistema urbano de matriz rural que define o contexto da intervenção, em articulação com o estádio.



Planta geral de implantação



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



Planta síntese e perfis / alçados

É possível promover a nova construção sem afetar a construção preexistente (edifícios pré-fabricados existentes, em condição de elevada sobrelotação e degradação construtiva), mas, neste caso, terão de ser previstas algumas habitações provisórias em contentores que serão instalados a curto prazo na proximidade do estádio municipal, assegurando as condições funcionais e de enquadramento adequadas.

Moreira – Lagielas 2 (núcleo procedente de Lagielas – autonomização de parte da comunidade), Vila Nova da Telha

Local da obra: Rua António Maria da Costa, Moreira

Proposta para a construção de 15 frações habitacionais (2 T4, 8 T3 e 5 T2), inseridas num complexo de habitações com 2 pisos, com pátios privativos e espaços comuns coletivos. A operação garante a requalificação da envolvente próxima e a integração no conjunto de armazenagem que define o contexto da intervenção, articulando cérceas e definindo conjuntos com uma “cortina-filtro” de integração na malha preexistente.

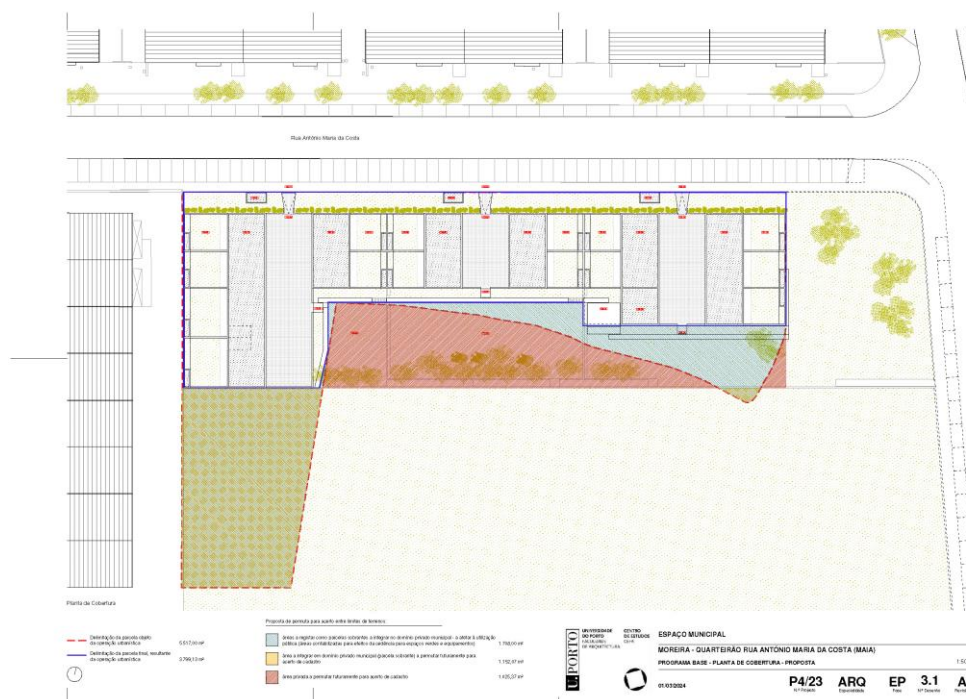
Trata-se de uma situação em que o processo de suspensão parcial do PDM está já avançado, tendo a proposta arquitetónica atenção especial à integração urbanística do conjunto habitacional, trabalhando a escala e perspetivando, além disso, a regularização cadastral futura, no âmbito do desenvolvimento da própria área de armazenagem, que já não é uma zona monofuncional, pois existem vários serviços e instalações económicas que contribuem para uma perspetiva de integração adequada e em condições de compatibilidade com o novo empreendimento, de pequena dimensão.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Planta geral de implantação



Planta síntese e perfis / alçados



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

3.2.3.7. Operação de aquisição de 46 apartamentos turísticos (30 frações) para converter em habitação pública – novo empreendimento já construído – candidatura 1.º Direito no âmbito da aquisição de imóveis

A Espaço Municipal desenvolveu, em 2023, diversas propostas dirigidas ao Município da Maia, no sentido de este proceder à aquisição de imóveis enquadráveis na Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor, designadamente no tipo de solução “Aquisição de frações para suprir carências habitacionais / Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação – art.º 29.º b)”, e elegíveis no âmbito de candidatura a financiamento do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na redação atual, ao abrigo do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), publicado pelo Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 (2.ª Republicação), Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, Componente 02 – Habitação, de 10 de julho de 2023.

No âmbito desta tipologia de solução, tomou conhecimento de que o Município licenciou a uma entidade privada, no âmbito do processo n.º 504/19, um conjunto composto por 11 naves de armazéns e um edifício, constituído em propriedade horizontal, sendo o último destinado a escritórios e composto por 30 frações inscritas na matriz predial urbana da freguesia de Castelo da Maia, concelho da Maia, como destinadas a serviços (escritórios) sob as letras “L”, “M”, “N”, “O”, “P”, “Q”, “R”, “S”, “T”, “U”, “V”, “W”, “X”, “Y”, “Z”, “AA”, “AB”, “AC”, “AD”, “AE”, “AF”, “AG”, “AH”, “AI”, “AJ”, “AK”, “AL”, “AM”, “AN” e “AO”, todas do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 8254.º e descrito na Conservatória do Registo Predial da Maia sob a descrição n.º 1475/20100421, da freguesia de Castelo da Maia.

Trata-se de um prédio localizado nas Ruas Manuel Assunção Falcão e Joaquim Moreira de Sousa, freguesia do Castelo da Maia, que, neste momento, já se encontra registado em regime de propriedade horizontal, constituído por 41 frações autónomas, 30 das quais correspondentes aos referidos escritórios.

A obra foi iniciada em 2019 e, no decorrer da mesma, o promotor decidiu não executar os escritórios, conforme plasmado no alvará de licença de obras n.º 78/21, e optou por adequar essa parte do prédio ao uso de serviços/turismo de habitação, convertendo, através de obras já realizadas de facto, 30 escritórios em 46 apartamentos turísticos (atualmente, 22 frações de tipologia T0 e 24 frações de tipologia T1), para arrendamento a trabalhadores industriais ou estudantes, de forma temporária.

O pedido de alteração ao projeto foi submetido ao Município no decorrer da obra, tendo sido apresentados pelo promotor privado os necessários projetos e documentos. O deferimento do correspondente projeto de arquitetura, emitido pelo Município da Maia, viabilizando a alteração de escritórios para apartamentos turísticos, foi emitido em 2019.07.01, referente ao processo n.º 504/19. Posteriormente, o Município emitiu o Alvará de Obras de Construção n.º 78/21 e a correspondente 1.ª prorrogação.

À data atual, as obras executadas refletem, com pequenas divergências de configuração interior de alguns apartamentos, o projeto de alteração aprovado e licenciado, sendo que tais alterações podem ser apresentadas posteriormente e constituem obras isentas de controlo prévio, e até necessárias para a conversão em habitação pública em condições de conformidade técnica.

Contudo, apesar de finalizada a obra, o promotor não promoveu, ainda, o licenciamento das referidas alterações, que exigem a atualização da propriedade horizontal e, posteriormente, o registo atualizado das frações.

Atentas as condições atuais do mercado imobiliário e o tempo escasso para concretizar a Estratégia Local de Habitação da Maia com financiamento do PRR, considerou-se que os apartamentos turísticos construídos pela referida entidade privada, no Lugar da Espinhosa, Castelo da Maia, constituíam uma oportunidade ímpar e vantajosa de aquisição e de conversão em habitação pública, por parte do Município da Maia, enquadrável no âmbito do Programa 1.º Direito, tendo sido fixado que a efetiva realização da compra e venda ficaria condicionada à aprovação, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), da candidatura ao financiamento da dita aquisição, submetida ao abrigo do Programa 1.º Direito.

A justificação desta possibilidade está, evidentemente, relacionada com as condições quase imediatas de disponibilização de um conjunto significativo de habitações (46) para suprir as carências identificadas no âmbito da ELH.

Lembra-se, a propósito, que o Município da Maia lançou, com a colaboração da Espaço Municipal, oportunamente, debalde, em 2022, uma oferta pública de aquisição de 10 (dez) habitações e apenas obteve proposta para aquisição de 1 (um) fogo.

Tal oportunidade assim identificada levou a que o Município e a Espaço Municipal (esta na prossecução do mandato que lhe foi conferido para implementação do Programa 1.º Direito) tivessem encetado, articuladamente, um processo de negociação com o promotor privado do empreendimento referido anteriormente, que mostrou disponibilidade para o desenvolvimento de um processo de aquisição das frações pelo Município da Maia, celebrando para tal um Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV) com Eficácia Real, em condições devidamente definidas, cujo processo já foi aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal. O preço acordado foi de €5.153.200,00 (cinco milhões cento e cinquenta e três mil e duzentos euros) e foi devidamente sufragado por avaliação de perito avaliador imobiliário.

Na sequência de contactos com os serviços do IHRU, no 2.º semestre de 2023, foi possível confirmar a admissibilidade de submissão de candidatura, precisamente se a Câmara celebrasse, como veio a acontecer recentemente, já em março de 2024, um contrato-promessa de compra e venda (CPCV) com as frações ainda registadas como escritórios, juntando ao mesmo, no processo de candidatura, um

parecer dos serviços municipais competentes que garantisse a viabilidade da conversão de serviços em habitação pública e a conformidade do novo edificado, incluindo a comprovação das obras concretizadas e a especificação de prazos para a realização do negócio e para a entrega das habitações aos agregados carenciados, em tempo útil. Assim aconteceu e foi feito, pelo que se espera, precisamente no âmbito das condições aplicadas, a aprovação célere da candidatura em questão. Neste caso, foi já acautelada e aprovada a necessária suspensão parcial do PDM em vigor.

Com o CPCV com Eficácia Real já celebrado e integrado no processo de candidatura (que constitui um verdadeiro direito real de aquisição) e com a informação de viabilidade urbanística já emitida pelos serviços de Gestão Urbana do Município da Maia, foi possível submeter a correspondente candidatura ao Programa 1.º Direito (dentro do prazo estabelecido até final de março do corrente ano). Na sequência da respetiva aprovação, o Município da Maia poderá promover a aquisição das frações em causa, alterando ele próprio o uso das mesmas para fins de habitação pública e garantindo a atualização da Propriedade Horizontal e o registo adequado das frações, nos termos cuja viabilidade já se encontra verificada.

Conforme referido anteriormente, os imóveis a adquirir correspondem a 30 escritórios, assim registados, mas já convertidos fisicamente em 46 apartamentos turísticos, integrados num edifício sito na Rua Manuel Assunção Falcão.

Nova ligação viária (conexão com área habitacional preexistente) – extensão de 30 m de arruamento à Rua Joaquim Moreira de Sousa

Nova ligação pedonal



Localização do edifício com frações a converter em habitação pública, Castelo da Maia (fonte: Google Earth)

De seguida, apresentam-se algumas imagens ilustrativas referentes a esta operação, que, a ser aprovada, permitirá a atribuição em curto prazo de um conjunto muito significativo de habitações acessíveis e com tipologias de pequena dimensão, tão necessárias no contexto atual (T0 e T1).



Fotos exteriores do edifício com frações a converter em habitação pública, Castelo da Maia (janeiro de 2024)



Fotos interiores do edifício com frações a converter em habitação pública, Castelo da Maia (janeiro de 2024)

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

Em referência ao ano de 2023, é de destacar também a aprovação do projeto financiado “Habitação Mais Acessível – Melhoria das condições de acessibilidade nos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia”, ao abrigo do Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas da Área Metropolitana do Porto.

Este projeto visou implementar um conjunto de melhorias nas condições de acessibilidade dos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia, dando resposta a solicitações recorrentes e em contínuo acréscimo nos últimos anos. O parque de habitação social existente, construído, essencialmente, entre 1977 e 2005, compreende edificações e habitações com condições arquitetónicas que, genericamente, não se conformam com as exigências técnicas de acessibilidade universal e de utilização por parte de pessoas com mobilidade reduzida. Sem prejuízo da previsão de construção de novos edifícios de habitação social acessíveis, a desenvolver nos próximos anos através do Programa 1.º Direito, torna-se necessário e cada vez mais premente melhorar as condições de acessibilidade no parque habitacional existente e, não sendo fisicamente possível implementar soluções de grande reconversão espacial, eliminando barreiras arquitetónicas, é possível e desejável assegurar a implementação de ajudas técnicas e equipamentos compatíveis com a melhoria das condições de acessibilidade.

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, implementou 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.

A Espaço Municipal concluiu a totalidade das intervenções de adaptação de instalações sanitárias em fogos de habitação social ocupados (60 intervenções previstas em sede de candidatura). Estas

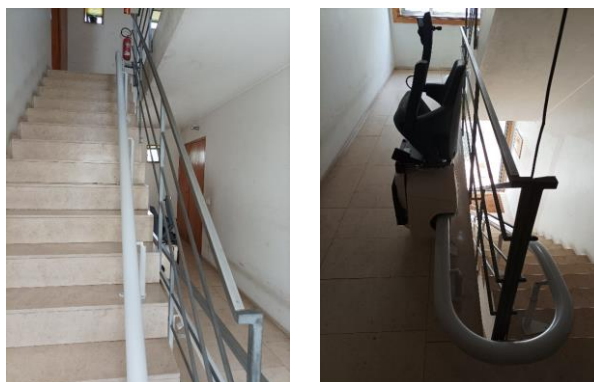
intervenções focaram-se, maioritariamente, na remoção das banheiras e instalação de bases de chuveiro, incluindo trabalhos e equipamentos complementares (portas de correr para melhoria da acessibilidade, apoios, divisórias de duche), com vista à melhoria significativa da qualidade de vida e conforto dos residentes, em particular residentes com mobilidade reduzida.

A Ação 2 visava a implementação de ajudas técnicas nos espaços de acesso de habitação coletiva, suscetíveis de potenciar a mobilidade de pessoas que não podem usar escadas. Promoveu 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 de 2023. Durante o primeiro semestre de 2023, foram 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

3.2.5. 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 Bairro 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. 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.

Para além da Maia, o projeto incidirá sobre as cidades de Høje Taastrup (Dinamarca), Kozani (Grécia), Zoersel (Bélgica), Izmir (Turquia), Osijek (Croácia) e Nepi (Itália).

O projeto conta com um total de 33 parceiros, entre os quais o Município da Maia e a Espaço Municipal, sendo liderado pela entidade italiana multinacional RINA. Integram também o consórcio do projeto a Agência de Energia do Porto (AdEPorto) e a EDP NEW.

No passado mês de novembro de 2022, a Espaço Municipal e o Município participaram na reunião de Kick Off do projeto, a qual decorreu na cidade italiana de Génova. Este primeiro encontro teve como princípio alinhar todo o consórcio com os objetivos do projeto e consolidar as atividades e responsabilidades alocadas a cada pacote de trabalho, cuja implementação está prevista para os próximos três anos.

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.



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

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).

Este projeto continua em desenvolvimento e, com as obras já em curso nos blocos 41 e 42 e nos espaços públicos do conjunto dos blocos 41 a 47, há condições para esperar resultados significativos e positivos no desenvolvimento de ações no âmbito desta operação financiada. Contudo, no final do ano de 2023, o técnico superior contratado precisamente para o desenvolvimento deste projeto no final de 2022 aceitou um novo desafio profissional mais atrativo e, atualmente, a Espaço Municipal, com a colaboração da unidade NEDI da Câmara Municipal da Maia, está já a tratar de contratar um outro técnico superior experiente e com currículo compatível com o desafio do projeto EHHUR, no sentido de não pôr em causa o desenvolvimento do mesmo, no que se reporta às componentes / pacotes de atividades da responsabilidade da EM, visando a concretização dos objetivos estabelecidos à partida. Trata-se de uma operação muitíssimo relevante para o sucesso das intervenções físicas a promover no âmbito do 1.º Direito nos Blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro, através da dinamização de ações imateriais de envolvimento da comunidade, pelo que tudo faremos para assegurar o sucesso do projeto EHHUR.

3.2.6. Ações de Apoio à Administração

Também no âmbito da atividade da Unidade GPRU, e em referência ao ano de 2023, destacam-se, entre outras, as seguintes ações de apoio direto à Administração:

- a) Elaboração de diversas informações e propostas internas, relativas a obras, inquilinos, projetos ou processos administrativos, designadamente, de contratação pública;
- b) Colaboração na elaboração e formatação do Relatório e Contas do ano de 2023.

3.2.7. Atividades de Suporte Administrativo / Informático

Em 2023, a Unidade GPRU manteve a colaboração em processos de gestão de aquisições de material informático, *software* e de telecomunicações, sendo de destacar, neste âmbito, as seguintes atividades:

- a) Renovação, aquisição e gestão de licenças de software e aplicações diversas da empresa, designadamente no âmbito de melhorias e evoluções do sistema ERP da empresa;
- b) Aquisição e gestão do sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus, incluindo preparação e montagem do procedimento anual de contratação dos respetivos serviços;
- c) Desenvolvimento de diversos processos de aquisição de equipamentos informáticos e atividades conexas para dotar a empresa e os colaboradores de condições adequadas de desempenho.

3.2.8. Formação

Feito já o enquadramento da elevadíssima pressão e da vasta amplitude da missão da empresa, em particular da Unidade GPRU, na implementação do Programa 1.º Direito, durante o ano de 2023 foi necessário priorizar o desempenho das atividades específicas de produção, concentrando aí todo o esforço e tempo possíveis. Neste sentido, não foi oportuno desenvolver e participar em atividades de formação, situação perfeitamente compreendida e assumida, tanto por responsáveis, designadamente o coordenador da Unidade, como pelos restantes elementos da equipa. É expectável que nos próximos dois anos este esforço se mantenha em níveis muito elevados, mas será dada a necessária atenção às necessidades formativas que se revelem imprescindíveis para o desempenho das atividades da Unidade GPRU. A este nível, podemos desde já referir, por exemplo, a participação dos elementos desta unidade numa ação de formação referente ao diploma do designado “simplex urbanístico” (Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), promovida pelo Município da Maia, e ministrada pela Prof.ª Dr.ª Dulce Lopes, no passado dia 23 de fevereiro de 2024.

3.2.9. Procedimentos de Contratação Pública

Empreitadas de reabilitação

	Designação	Empreiteiro	Valor (€)
1	Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro” – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60571	Pascoal & Veneza, Lda.	585 347,52 €
2	Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro” – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	7 756 026,81 €
Total ano 2023			8 341 374,33 €

Bens e Serviços (Concurso Público)

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro” – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572	RIOBOCO – Serviços Gerais, engenharia e Manutenção, S.A.	149 035,00 €
2	Aluguer de contentores habitacionais em Ardegães	ALGECO – Construções Pré-fabricadas, S.A.	103 408,50 €
Total ano 2023			252 443,50 €

Empreitadas e aquisições de bens e serviços

Como abaixo se indica, foram realizados 7 procedimentos destinados à contratação de pequenas/médias empreitadas, nomeadamente de reabilitação de habitações devolutas, reparações de avarias, etc. Para os procedimentos de maior valor foram convidadas, na maior parte dos casos, mais do que cinco entidades, através da plataforma eletrónica AcinGov, conforme descrito adiante.

Foram contratualizadas, através de Consulta Prévia, 5 empreitadas, que de seguida listamos:

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Empreitada de Reabilitação de duas frações habitacionais do Bloco 29, Bairro do Sobreiro, Maia	Tempo Renovado – Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	99 900,95 €
2	Empreitada de Reabilitação de sete frações habitacionais do Bloco 38, Bairro do Sobreiro, Maia	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	170 465,46 €
3	Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos – Empreendimento do Sobreiro, Bloco 41, 1.º direito (T3) e Empreendimento do Sobreiro, Bloco 42, 3.º esquerdo (T3)	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	14 984,57 €
4	Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos – Empreendimento do Sobreiro, Bloco 44, 3.º esquerdo (T3), Empreendimento do Sobreiro, Bloco 47, 1.º esquerdo (T3) e Empreendimento do Sobreiro, Bloco 47, 3.º esquerdo (T3)	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	37 575,00 €
5	Preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Ardegães 390 – Águas Santas	Limortec, Lda.	57 500,00 €
Total ano 2023			380 425,98 €

Foram contratualizadas, por ajuste direto, 2 empreitadas, que de seguida listamos:

	Designação	Empreiteiro	Valor (€)
1	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito na Via Padre Arnaldo Duarte, 10, 3.º esquerdo – T4	SABN – Manutenção e Construção, Unipessoal Lda.	7 943,50 €
2	Demolições e limpezas em imóvel situado na Rua de Ardegães – Águas Santas, incluindo reforços pontuais em elementos estruturais de edificações	Limortec, Lda.	19 994,25 €
Total ano 2023			27 937,75 €

Foram ainda contratadas 202 aquisições de bens e serviços, das quais 155 através de contratação em regime simplificado, 21 através de ajuste direto simplificado, 5 através de ajuste direto normal e 14 por meio de consulta prévia, conforme listagens seguintes, onde estão incluídos os valores globais de contratos plurianuais e excluídas as aquisições de bens destinadas à Equipa de Manutenção ou ao fornecimento de materiais ou equipamentos a inquilinos.

Contratação através de consulta prévia

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Aquisição de serviços de engenharia para elaboração dos projetos de especialidades de novos edifícios de habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, a construir nos seguintes terrenos: - Rua de Alvura, freguesia de Milheirós (Empreendimento – Alvura) - Rua Nova da Ribela, freguesia de Castelo da Maia (Empreendimento – Ribela)	Strongaxis – Engenharia, Lda.	73 390,00 €
2	Aquisição de serviços para a elaboração de Projetos de Execução de novos edifícios de habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, a construir nos seguintes terrenos, localizados em Sangemil, freguesia de Águas Santas: Rua de Timor e Rua do Regado	Adapteye + Arquitectura, Unipessoal, Lda.	74 000,00 €
3	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Prosela [VNT.01], a desenvolver na freguesia de Vila Nova da Telha, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 1	Vitor Abrantes, Consultoria e Projetos de Engenharia, Lda.	20 500,00 €
4	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional de Ardegães [AGS.01], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 2	Teixeira & Figueiredo, Lda.	26 228,00 €
5	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional do Outeiro II [MAI.01], a desenvolver na freguesia da Cidade da Maia, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 3	Pedro Polónia Atelier, Unipessoal, Lda.	26 000,00 €
6	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Rua Joaquim Carvalho da Costa [AGS.02], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 4	Aresta Prometida – Unipessoal, Lda.	21 900,00 €
7	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional do Monte das Cruzes [MIL.01], a desenvolver na freguesia de Milheirós, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 5	Rosmaninho & Azevedo, Lda.	20 449,00 €
8	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Travessa do Pisão [AGS.04], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 6	Mass Lab, Lda.	20 608,00 €
9	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Rua Eusébio da Silva Ferreira [NSE.01], a desenvolver na freguesia de Nogueira e Silva Escura, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 7	Adapteye + Arquitectura, Unipessoal, Lda.	21 000,00 €
10	Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Rua D. Afonso Henriques [AGS.03], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 8	Teresa Novais & Jorge Carvalho, Lda.	17 763,00 €
11	Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança para diversas empreitadas	Manuel António Sousa Ferreira	27 700,00 €

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
12	Aquisição de serviços para a elaboração de Projeto de Loteamento com obras de urbanização e Projetos de Execução correspondentes à construção de novo edifício e à reabilitação de edifício preexistente, destinados a habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, em terreno localizado na freguesia de Águas Santas – Rua Alvarim Vieira e Rua Bairristas do Formigueiro, ao abrigo do Contrato de Mandato celebrado com o Município da Maia e sob enquadramento no Programa 1.º Direito, a partir de estudo arquitetónico de referência, assumido como Programa Base da operação	Alfredo Ascensão & Paulo Henriques, arquitectos, Lda.	175 000,00 €
13	Aquisição de serviços para a elaboração de estudos e relatórios de reconhecimento e enquadramento geológico-geotécnico em terrenos destinados à construção de habitação social no concelho da Maia e sob enquadramento no Programa 1.º Direito – Lote 1	CGHS – Civil and Geotechnical Engineering Services, Lda.	78 335,00 €
14	Elaboração de estudos e relatórios de reconhecimento e enquadramento geológico-geotécnico em terrenos destinados à construção de habitação social no concelho da Maia e sob enquadramento no Programa 1.º Direito – Lote 2	GEONORTE – Geotecnia e Fundações Especiais, Lda.	97 811,00 €
Total ano 2023			700 684,00 €

Contratação através de ajuste direto

	Designação	Fornecedor	Valor (€)
1	Aquisição de serviços para elaboração dos projetos de alteração aos loteamentos correspondentes às operações a promover no designado Lote 13 do loteamento de iniciativa municipal “Quinta do Mosteiro”, que alterou o Loteamento n.º 11/94, e no conjunto de imóveis localizados no lugar de Santa Luzia, à face da Rua do Prof. Oliveira Andrade, incluindo os lotes 1 e 2 do Loteamento n.º 41/79, para efeitos de construção de novos empreendimentos de habitação pública ao abrigo do programa 1.º Direito, ambas na freguesia de Moreira da Maia.	Graça Correia, Lda.	19 500,00 €
2	Aquisição de serviços de levantamento topográfico de 6 terrenos.	Tiago Delgado Unipessoal Lda.	6 000,00 €
3	Aquisição de serviços de apoio jurídico para elaboração de contrato interadministrativo, contrato de mandato e modelos de concurso público de conceção-construção	Carla Granjo Advogada	7 500,00 €
4	Aquisição de serviços para a elaboração da Carta Municipal de Habitação do Município da Maia	GI PP – Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda.	19 850,00 €
5	Aquisição de Serviços de Apoio à preparação e gestão de candidaturas ao Programa 1.º Direito, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia (*)	AGENDA URBANA – Estudos e Consultoria, Lda.	19 200,00 €
Total ano 2023			72 050,00 €

(*) Contrato assinado em 2023

Contratação através de ajuste direto simplificado

	Designação	Fornecedor	Valor
1	Serviço de registo dos Certificados Energéticos das habitações sitas nos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro	ADENE – Agência para a Energia	1 465,75 €
2	Aquisição de serviços para emissão de Certificados Energéticos para 7 frações do Bloco 38 e 2 frações do Bloco 29 do Bairro do Sobreiro, num total de 18 certificados energéticos (9 Certificados Energéticos Ex-Ante e 9 Certificados Energéticos Ex-Post).	1501 Engenharia e Serviços, Lda.	1 350,00 €

	Designação	Fornecedor	Valor
3	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 46 frações habitacionais situadas na freguesia do Castelo da Maia	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	550,00 €
4	Aquisição de serviços de arquitetura para apoio na execução do projeto de reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro (acréscimo de horas)	Arq. Daniela Pereira Alves Ribeiro	2 500,00 €
5	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – terreno sito na Rua de Ardegães, Águas Santas, Maia	FAST VALUE, Lda.	650,00 €
6	Aquisição de serviços de jardinagem para limpeza e desmatização de 4 terrenos: Rua de Ardegães (Águas Santas), Rua Monte das Cruzes (Milheirós), Rua de Timor (Águas Santas) e Rua da Alvura (Milheirós)	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	4 950,00 €
7	Aquisição de serviços de jardinagem para limpeza e desmatização do terreno na Travessa do Pisão	Vítor M. Santos Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.	380,00 €
8	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional, Rua Nova da Ribela	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	150,00 €
9	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – Rua António Fernandes Pinto	José António Pinto Batista	315,00 €
10	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – terreno sito na Travessa de Santo Ovídio, Folgosa	António Pedro Gomes dos Santos	475,00 €
11	Aquisição de serviços para a desmatização do terreno dos pré-fabricados da Arroiteia	Vítor M. Santos	750,00 €
12	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional, Rua da Bajouca, 817, 1.º andar, hab. 1,4, Castelo da Maia, Maia	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	150,00 €
13	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional T4, Rua Nova da Gandra, águas Santas, Maia	José António Pinto Batista	380,00 €
14	Publicação em Diário da República do Anúncio do Concurso Público "Construção de 58 fogos"	INCM, Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.	119,34 €
15	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional, Rua António Marques, 54 A, Cidade da Maia	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	150,00 €
16	1.º Direito – Estudos Acústicos – Rua Oliveira Andrade, em Moreira e Empreendimento das Lagielas, em Vila Nova da telha	Versegura, Unipessoal, Lda.	4 800,00 €
17	Desmatização do Terreno na Via Adelino Amaro da Costa	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.	2 700,00 €
18	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – fração habitacional (letra C), Via Central de Gondim, 13, freguesia do Castelo da Maia e prédio Urbano, sito na Rua 1, 29, freguesia de Vila Nova da Telha	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	350,00 €
19	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária para o terreno das Lagielas, a ser doado pela Junta de Freguesia de Vila Nova da Telha	Fast Value, Lda.	650,00 €
20	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua Gil Vicente, n. 41, R/C, Pedrouços (Fração A); Rua das Mimosas, n. 19, Águas Santas (Fração B e Fração M); Terreno Rústico, sito na Rua de Alves Redol, Pedrouços	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	800,00 €
21	Aquisição de serviços de levantamento topográfico perimetral de prédio – Zona Industrial Moreira.	Tiago Delgado, Unipessoal, Lda.	2 500,00 €
	Total ano 2023		26 135,09 €

Apresenta-se, de seguida, mapa-resumo e gráfico dos procedimentos de contratação pública desenvolvidos no âmbito das atividades específicas da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana e de outras atividades no âmbito do suporte administrativo e informático da empresa, em articulação com a unidade orgânica de Contratação Pública constituída formalmente em 2023 (conta com um técnico superior na área do direito) e com a Unidade GPO.

A Unidade GPRU promoveu 51 procedimentos de contratação pública em 2023, muitos dos quais relacionados com a contratação de projetos e serviços no âmbito da implementação do 1.º Direito:

Procedimento	Tipo	Entidade adjudicatária	Valor
Serviço de registo dos Certificados Energéticos das habitações sitas nos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro	ADS	ADENE – Agência para a Energia	1 465,75 €
Aquisição de serviços para emissão de Certificados Energéticos para 7 frações do Bloco 38 e 2 frações do Bloco 29 do Bairro do Sobreiro, num total de 18 certificados energéticos (9 Certificados Energéticos Ex-Ante e 9 Certificados Energéticos Ex-Post).	ADS	1501 Engenharia e Serviços, Lda.	1 350,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 46 frações habitacionais situadas na freguesia do Castelo da Maia	ADS	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	550,00 €
Aquisição de serviços de arquitetura para apoio na execução do projeto de reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro (acréscimo de horas)	ADS	Arq.ª Daniela Pereira Alves Ribeiro	2 500,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – terreno sito na Rua de Ardegães, Águas Santas, Maia	ADS	Fast Value, Lda.	650,00 €
Aquisição de serviços de jardinagem para limpeza e desmatção de 4 terrenos: Rua de Ardegães (Águas Santas), Rua Monte das Cruzes (Milheirós), Rua de Timor (Águas Santas) e Rua da Alvura (Milheirós)	ADS	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	4 950,00 €
Aquisição de serviços de jardinagem para limpeza e desmatção do terreno na Travessa do Pisão	ADS	Vítor M. Santos Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.	380,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional, Rua Nova da Ribela	ADS	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	150,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – Rua António Fernandes Pinto	ADS	José António Pinto Batista	315,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – terreno sito na Travessa de Santo Ovídio, Folgosa	ADS	António Pedro Gomes dos Santos	475,00 €
Aquisição de serviços para a desmatção do terreno dos pré-fabricados da Arroiteia	ADS	Vítor M. Santos	750,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional, Rua da Bajouca, 817, 1.º andar, hab. 1.4, Castelo da Maia, Maia	ADS	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	150,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional T4, Rua Nova da Candra, Águas Santas, Maia	ADS	José António Pinto Batista	380,00 €
Publicação em Diário da República do Anúncio do Concurso Público "Construção de 58 fogos"	ADS	INCM, Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.	119,34 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 1 fração habitacional, Rua António Marques, 54 A, Cidade da Maia	ADS	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	150,00 €
1.º Direito – Estudos Acústicos – Rua Oliveira Andrade, em Moreira e Empreendimento das Lagielas, em Vila Nova da Telha	ADS	Versegura, Unipessoal, Lda.	4 800,00 €
Desmatção do Terreno na Via Adelino Amaro da Costa	ADS	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.	2 700,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – fração habitacional (letra C), Via Central de Condim, 13, freguesia do Castelo da Maia e prédio Urbano, sito na Rua 1, 29, freguesia de Vila Nova da Telha	ADS	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	350,00 €
Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária para o terreno das Lagielas, a ser doado pela Junta de Freguesia de Vila Nova da Telha	ADS	Fast Value, Lda.	650,00 €
Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua Gil Vicente, n. 41, R/C, Pedrouços (Fração A); Rua das Mimosas, n. 19, Águas Santas (Fração B e Fração M); terreno Rústico, sito na Rua de Alves Redol, Pedrouços	ADS	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	800,00 €
Aquisição de serviços de levantamento topográfico perimetral de prédio – Zona Industrial Moreira.	ADS	Tiago Delgado, Unipessoal, Lda.	2 500,00 €
Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito na Via Padre Arnaldo Duarte, 10, 3.º esquerdo – T4	AD	SABN – Manutenção e Construção, Unipessoal Lda.	7 943,50 €
Demolições e limpezas em imóvel situado na Rua de Ardegães – Águas Santas, incluindo reforços pontuais em elementos estruturais de edificações	AD	Limortec, Lda.	19 994,25 €
Aquisição de serviços para elaboração dos projetos de alteração aos loteamentos correspondentes às operações a promover no designado Lote 13 do loteamento de iniciativa municipal "Quinta do Mosteiro", que alterou o Loteamento n.º 11/94, e no conjunto de imóveis localizados no lugar de Santa Luzia, à face da Rua do Prof. Oliveira Andrade, incluindo os lotes 1 e 2 do Loteamento n.º 41/79, para efeitos de construção de novos empreendimentos de habitação pública ao abrigo do programa 1.º Direito, ambas na freguesia de Moreira da Maia.	AD	Graça Correia, Lda.	19 500,00 €
Aquisição de serviços de levantamento topográfico de 6 terrenos.	AD	Tiago Delgado, Unipessoal, Lda.	6 000,00 €
Aquisição de serviços de apoio jurídico para elaboração de contrato interadministrativo, contrato de mandato e modelos de concurso público de conceção-construção	AD	Carla Granjo Advogada	7 500,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração da Carta Municipal de Habitação do Município da Maia	AD	GIPP – Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda.	19 850,00 €



Procedimento	Tipo	Entidade adjudicatária	Valor
Aquisição de Serviços de Apoio à preparação e gestão de candidaturas ao Programa 1.º Direito, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia (*)	AD	AGENDA URBANA – Estudos e Consultoria, Lda.	19 200,00 €
Empreitada de Reabilitação de duas frações habitacionais do Bloco 29, Bairro do Sobreiro, Maia	CPr	Tempo Renovado – Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	99 900,95 €
Empreitada de Reabilitação de sete frações habitacionais do Bloco 38, Bairro do Sobreiro, Maia	CPr	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	170 465,46 €
Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos – Empreendimento do Sobreiro, Bloco 41, 1.º direito (T3) e Empreendimento do Sobreiro, Bloco 42, 3.º esquerdo (T3)	CPr	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	14 984,57 €
Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos – Empreendimento do Sobreiro, Bloco 44, 3.º esquerdo (T3), Empreendimento do Sobreiro, Bloco 47, 1.º esquerdo (T3) e Empreendimento do Sobreiro, Bloco 47, 3.º esquerdo (T3)	CPr	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	37 575,00 €
Preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Ardegães 390 – Águas Santas	CPr	Limortec, Lda.	57 500,00 €
Aquisição de serviços de engenharia para elaboração dos projetos de especialidades de novos edifícios de habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, a construir nos seguintes terrenos: - Rua de Alvura, freguesia de Milheirós (Empreendimento – Alvura) - Rua Nova da Ribela, freguesia de Castelo da Maia (Empreendimento – Ribela)	CPr	Strongaxis – Engenharia, Lda.	73 390,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de Projetos de Execução de novos edifícios de habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, a construir nos seguintes terrenos, localizados em Sangemil, freguesia de Águas Santas: – Rua de Timor – Rua do Regado	CPr	Adapteye + Arquitectura, Unipessoal, Lda.	74 000,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Prosela [VNT.01], a desenvolver na freguesia de Vila Nova da Telha, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 1	CPr	Vitor Abrantes, Consultoria e Projetos de Engenharia, Lda.	20 500,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional de Ardegães [AGS.01], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 2	CPr	Teixeira & Figueiredo, Lda.	26 228,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional do Outeiro II [MAI.01], a desenvolver na freguesia da Cidade da Maia, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 3	CPr	Pedro Polónia Atelier, Unipessoal, Lda.	26 000,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Rua Joaquim Carvalho da Costa [AGS.02], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 4	CPr	Aresta Prometida – Unipessoal, Lda.	21 900,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional do Monte das Cruzes [MIL.01], a desenvolver na freguesia de Milheirós, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 5	CPr	Rosmaninho & Azevedo, Lda.	20 449,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Travessa do Pisão [AGS.04], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 6	CPr	Mass Lab, Lda.	20 608,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Rua Eusébio da Silva Ferreira [NSE.01], a desenvolver na freguesia de Nogueira e Silva Escura, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 7	CPr	Adapteye + Arquitectura, Unipessoal, Lda.	21 000,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração do pedido de informação prévia e do estudo Prévio dos Projetos do Empreendimento habitacional da Rua D. Afonso Henriques [AGS.03], a desenvolver na freguesia de Águas Santas, Município da Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à habitação – Lote 8	CPr	Teresa Novais & Jorge Carvalho, Lda.	17 763,00 €
Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança para diversas empreitadas	CPr	Manuel António Sousa Ferreira	27 700,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de Projeto de Loteamento com obras de urbanização e Projetos de Execução correspondentes à construção de novo edifício e à reabilitação de edifício preexistente, destinados a habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes, em terreno localizado na freguesia de Águas Santas – Rua Alvarim Vieira e Rua Bairristas do Formigueiro, ao abrigo do Contrato de Mandato celebrado com o Município da Maia e sob enquadramento no Programa 1.º Direito, a partir de estudo arquitetónico de referência, assumido como Programa Base da operação	CPr	Alfredo Ascensão & Paulo Henriques, arquitectos Lda.	175 000,00 €
Aquisição de serviços para a elaboração de estudos e relatórios de reconhecimento e enquadramento geológico-geotécnico em terrenos destinados à construção de habitação social no concelho da Maia e sob enquadramento no Programa 1.º Direito – Lote 1	CPr	CGHS – Civil and Geotechnical Engineering Services, Lda.	78 335,00 €
Elaboração de estudos e relatórios de reconhecimento e enquadramento geológico-geotécnico em terrenos destinados à construção de habitação social no concelho da Maia e sob enquadramento no Programa 1.º Direito – Lote 2	CPr	GEONORTE – Geotecnia e Fundações Especiais, Lda.	97 811,00 €

Procedimento	Tipo	Entidade adjudicatária	Valor
Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60571	CLPQ	Pascoal & Veneza, Lda.	585 347,52 €
Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572	CP	Pascoal & Veneza, Lda.	7 756 026,81 €
Aluguer de contentores habitacionais em Ardegães	CP	ALGECO – Construções Pré-Fabricadas, S.A.	103 408,50 €
Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572	CP	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	149 035,00 €

Valor Total de Aquisições no ano de 2023: **€9.801.050,65**

* IVA não incluído

(nove milhões oitocentos e um mil e cinquenta euros e sessenta e cinco cêntimos)

TIPO DE PROCEDIMENTO

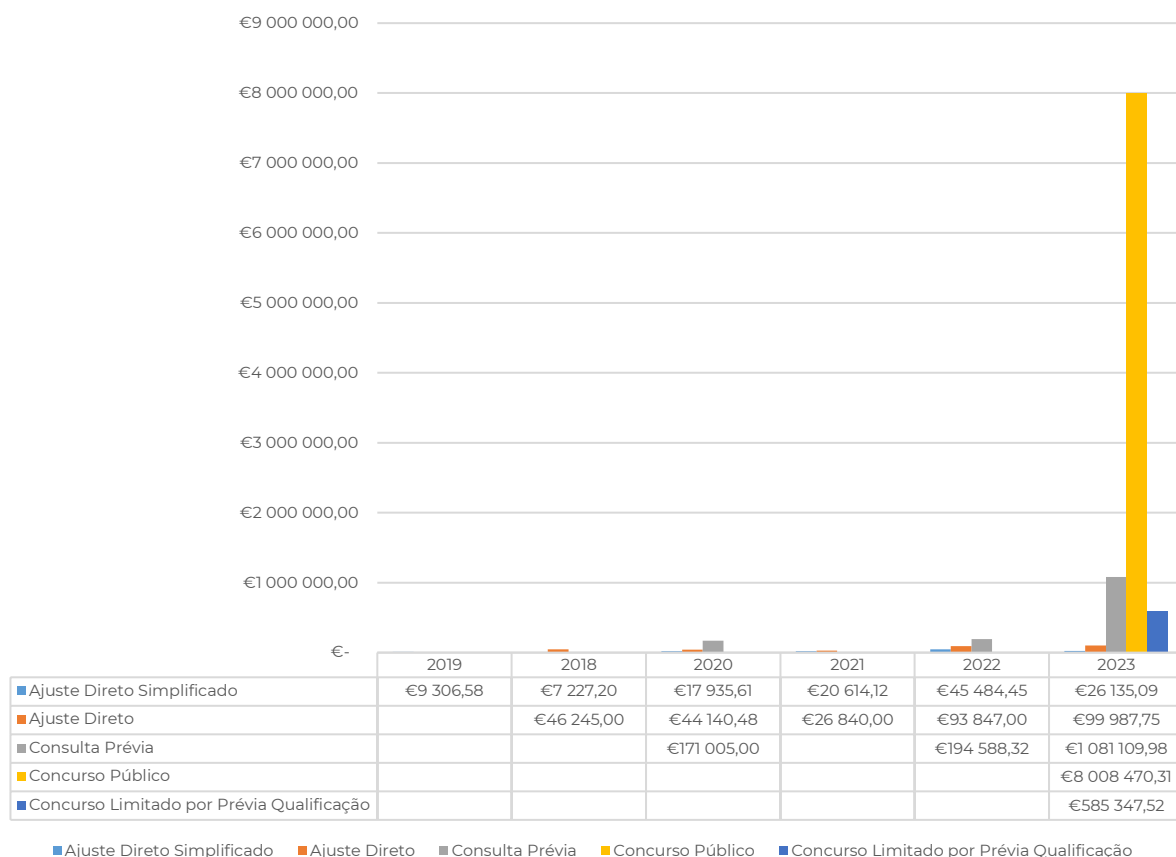
ADS	Ajuste Direto em regime simplificado
ADS-f	Ajuste Direto em regime simplificado – diretamente sobre fatura
AD	Ajuste Direto em regime normal – plataforma eletrónica
CP	Consulta Prévia
CP	Concurso Público
CLPQ	Concurso Limitado por Prévia Qualificação

Nota relativa aos procedimentos de contratação pública:

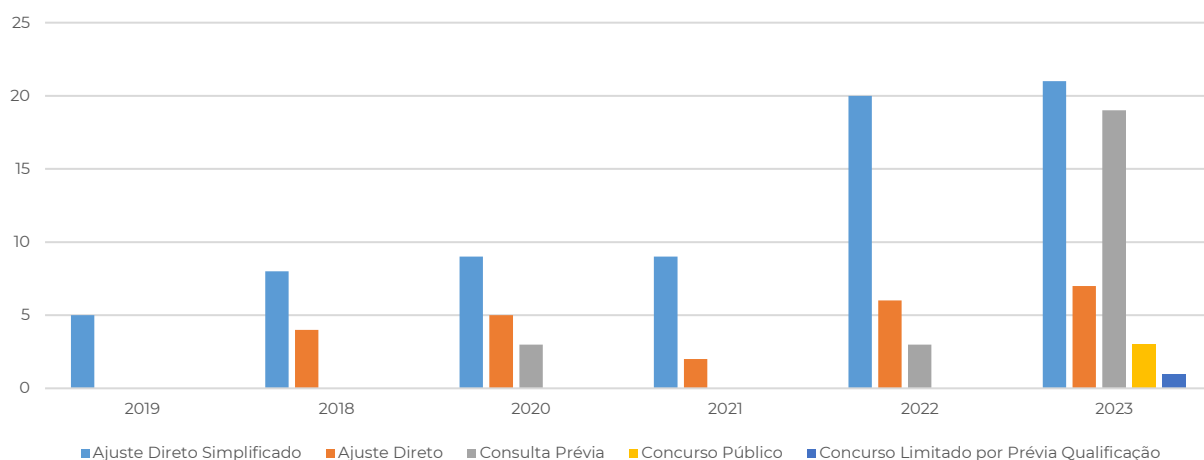
Os procedimentos de contratação acima elencados foram desenvolvidos, de forma articulada, com expressiva intervenção do atual responsável de Contratação Pública da Espaço Municipal e do coordenador da Unidade GPRU (que tem acumulado também para já a coordenação da Unidade GPO), ambos contratados em 2023, sem esquecer a orientação e supervisão do Diretor Geral da empresa. Em particular no que se reporta ao técnico superior afeto à Contratação Pública, com experiência significativa nestes processos, o mesmo veio a revelar-se um relevantíssimo reforço na estrutura de RH da empresa, crucial para enfrentar o enorme avolumar de processos aquisitivos, mormente os que se reportam à implementação do Programa 1.º Direito e à execução de outras operações financiadas por fundos europeus. O RH em causa revelou experiência e competência assinaláveis, contribuindo para introduzir melhorias metodológicas e procedimentais e para a aceleração operacional da empresa neste âmbito. Perspetiva-se, pelas necessidades já evidentes, e também pelos resultados alcançados durante o exercício de 2023, uma evolução estrutural da empresa ainda maior no âmbito da Contratação Pública, que certamente ganhará maior autonomia orgânica no quadro empresarial. De referir também que a maior parte dos procedimentos desenvolvidos pela Unidade GPRU contaram com uma estreita colaboração com técnicos da Unidade GPO, que, para já, tal como referido, partilha a mesma coordenação da Unidade GPRU.

Considerem-se os mapas e gráficos seguintes, claramente demonstrativos das mudanças muito expressivas na escala e quantidade dos procedimentos assumidos no âmbito da Unidade GPRU, com o início da implementação do Programa 1.º Direito:

Procedimentos de Contratação Pública promovidos pela Unidade GPRU
Valores totais por ano e por tipo de procedimento



Procedimentos de Contratação Pública promovidos pela Unidade GPRU
N.º de procedimentos por ano



No âmbito da gestão de procedimentos de contratação pública e da sua execução, procedeu-se à verificação e registo de dezenas de faturas relativas às atividades do Programa 1.º Direito e de outros projetos e operações financiados por fundos europeus.

Para além dos procedimentos de contratação público promovidos diretamente pela Unidade GPRU, é de referir ainda a participação dos seus elementos na composição do Júri de diversos procedimentos de empreitadas.

Como resulta do exposto, importa destacar, novamente, o incremento significativo da atividade e responsabilidades da Unidade GPRU no ano de 2023, bem como o elevado nível de produção atingido. A perspetiva de implementação e desenvolvimento do Programa 1.º Direito implicou o reforço de meios humanos e materiais desta unidade orgânica e da própria empresa, crucial para a evolução da própria Espaço Municipal e da sua missão, sem prejuízo do empenho, dedicação e compromisso que sempre colocámos e continuaremos a colocar na concretização de todas as tarefas e objetivos definidos.

No final do primeiro trimestre de 2023, foi contratado um engenheiro civil sénior, com currículo relevante e bastante experiência na gestão de habitação pública e social noutras entidades congéneres da Espaço Municipal, que passou a assumir a coordenação das Unidades GPRU e GPO, de forma cumulativa, sendo este facto determinante para uma evolução incremental da produção.

3.3. Unidade de Gestão Social (GS)

Ao longo do ano de 2023, a Unidade de Gestão Social deu seguimento ao trabalho de apoio e acompanhamento social aos moradores em Empreendimentos Municipais e à análise dos pedidos de habitação que deram entrada na Espaço Municipal no âmbito do Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado (concurso N.º 1/2023).

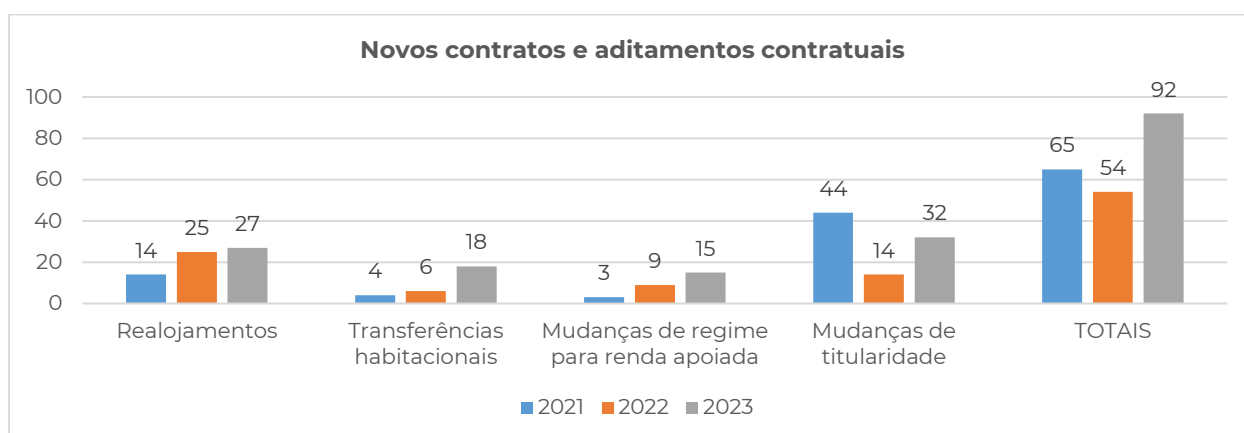
É da competência da Unidade de Gestão Social: o atendimento aos moradores; a realização de visitas domiciliárias; a sinalização e acompanhamento de situações irregulares; as transferências de habitação; a sinalização/encaminhamento de diversas situações para as entidades responsáveis; a atualização de processos individuais dos moradores e dos candidatos a habitação social no âmbito do concurso suprarreferido e análise dos pedidos de revisões de renda e de propostas de alteração do agregado familiar (pedidos de coabitação, mudança de titularidade, alterações de rendimentos, entre outros motivos); controlo de dívidas; ações de acompanhamento psicossocial de realojamentos recentes; trabalho realizado junto das comunidades minoritárias (de etnia cigana) e outras iniciativas organizadas pela Unidade de Gestão Social, algumas das quais em conjunto com os Gestores de Proximidade.

3.3.1. Novos contratos habitacionais

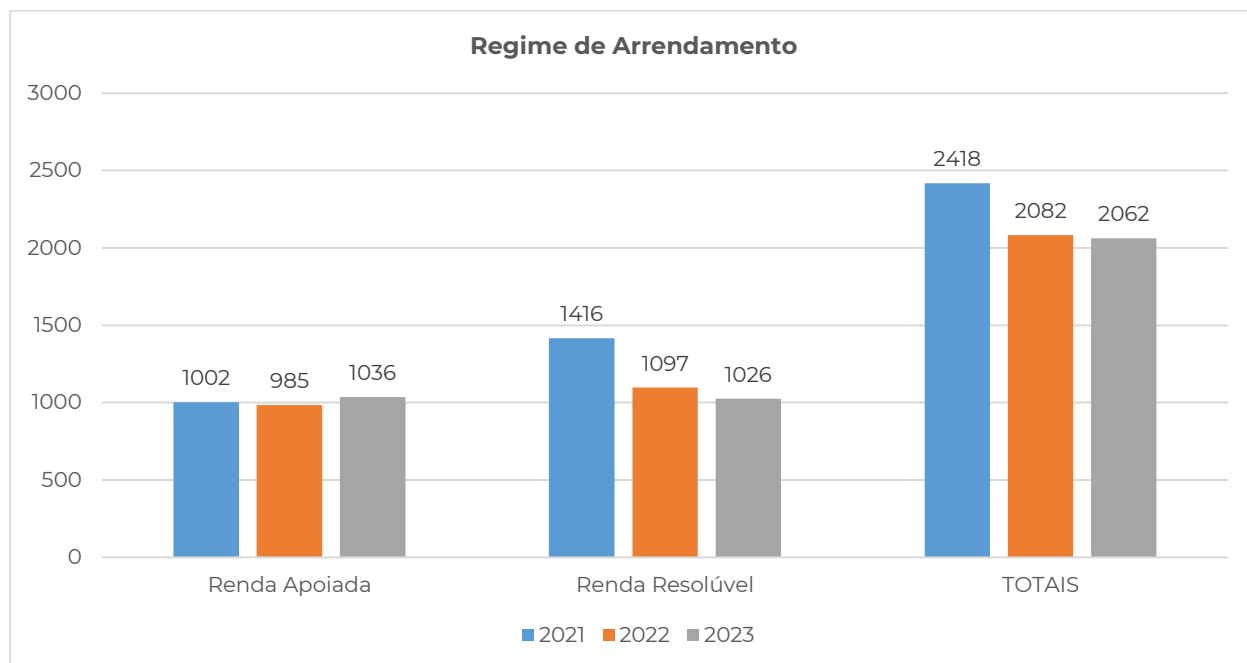
Os novos contratos habitacionais e aditamentos contratuais reportaram-se a diferentes situações, analisadas em função das suas especificidades, designadamente:

- Realojamentos – correspondentes a novas atribuições de habitação a agregados carenciados, nos termos do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Concelho da Maia, através do Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado;
- Transferências – reportam-se a atribuições habitacionais por transferência, isto é, a mudanças promovidas dentro do parque de habitação pública disponível, por motivos diversos, tais como alteração da composição e dimensão do agregado familiar, implicando adequação da tipologia, e situação de doença ou necessidade específica de acessibilidade à habitação;
- Mudanças de Regime de Arrendamento – trata-se de situações de alteração do regime de arrendamento, em particular passagem de regime de renda resolúvel para enquadramento em regime de renda apoiada; as situações em referência reportam-se a agregados que, por dificuldades diversas, deixam de poder suportar encargos de arrendamento na modalidade de renda resolúvel, com prestações mais elevadas, passando para o regime de renda apoiada, com prestações em função dos rendimentos do agregado familiar;
- Mudanças de titularidade – trata-se de situações de alteração do titular do contrato habitacional promovidas por justificações diversas, tais como situação de divórcio, óbitos, integração em estrutura residencial para idosos, entre outros motivos que justifiquem esta modificação.

Assim, no âmbito da gestão do parque habitacional, foram atribuídas 27 habitações na modalidade de realojamento (10 realojamentos iniciados no ano 2022 e concluídos em 2023 e 17 no âmbito do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado que iniciou em janeiro de 2023), efetuadas 18 transferências de habitação, realizadas 15 passagens de renda resolúvel a renda apoiada, totalizando assim 60 novos contratos, e 32 mudanças de titularidade, ou seja, 32 aditamentos contratuais. Analisemos o gráfico que se segue:



Relativamente aos regimes de arrendamento dos contratos habitacionais em vigor, no ano transato verificou-se a existência de 1.036 contratos em regime de arrendamento apoiado e 1.026 em arrendamento resolúvel. Considere-se o gráfico seguinte:



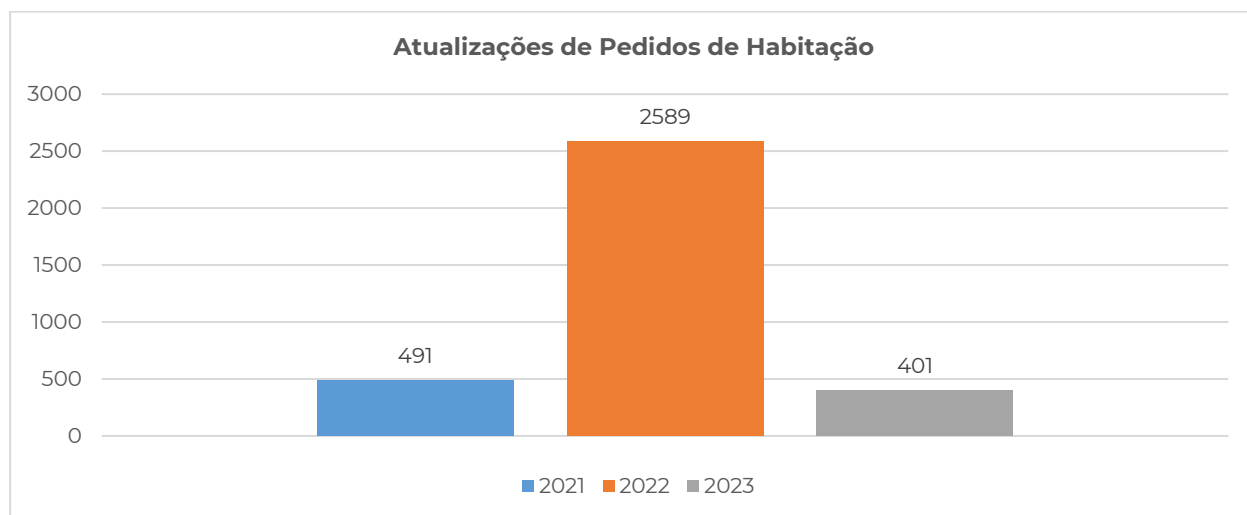
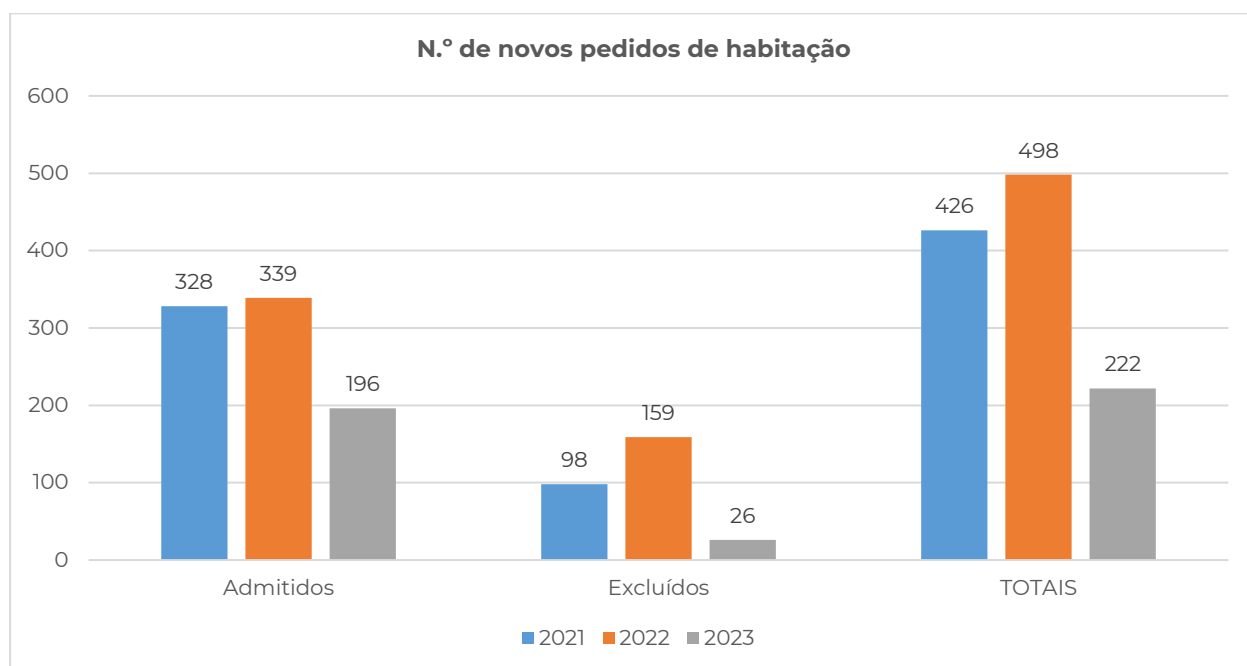
Em 31 de dezembro de 2023, a população residente em habitação social compreendia 2.062 famílias, a maioria das quais com vulnerabilidades diversas, designadamente ao nível das baixas habilitações académicas, empregos precários e problemas de saúde. Frequentemente, as famílias recorrem aos nossos serviços, solicitando apoio, tanto para questões que se relacionam com a habitação, como para acompanhamento psicossocial.

A redução de contratos de arrendamento nos anos de 2022 e 2023 reflete, essencialmente, o término de contratos de arrendamento resolúvel verificado em alguns empreendimentos. Nos próximos anos esta tendência de decréscimo irá manter-se e, com a construção de novos empreendimentos de habitação pública, no âmbito do programa 1.º Direito, prevê-se o incremento de contratos em regime de renda apoiada.

3.3.2. Pedidos de Habitação | Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado

No ano 2023, foram registados, pela Espaço Municipal, 222 novos pedidos de habitação, dos quais 196 foram considerados admitidos e 26 excluídos.

Os pedidos de habitação reportam-se a situações diversificadas, a maior parte das quais referentes a situações de vulnerabilidade económica e social dos agregados requerentes – o aumento das rendas, penhoras, não renovações de contratos de arrendamento por parte de senhorios e despejos e o incremento do custo de vida.



No ano 2023, deu-se início ao primeiro concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado (concurso n.º 1/2023), destinado à atribuição de fogos de habitação social, propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal.

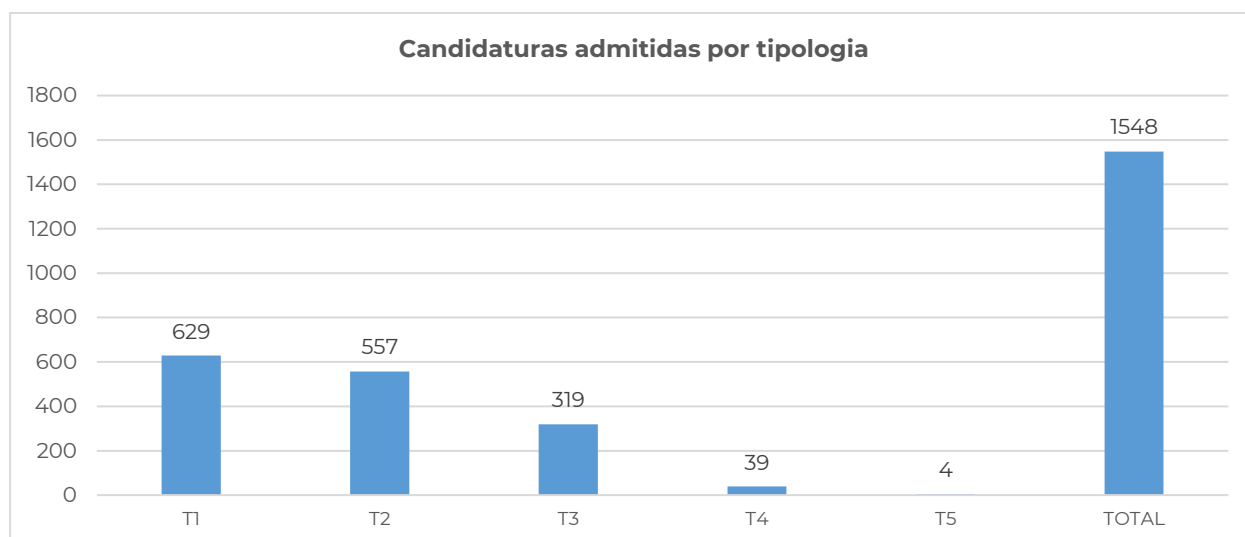
O concurso é válido pelo prazo de 2 (dois) anos, tendo iniciado a 1 de janeiro de 2023, conforme o artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, compreendendo uma dinâmica faseada de atribuição com periodicidade trimestral.

As candidaturas são ordenadas segundo os seguintes critérios de hierarquização e ponderação constante na Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública:

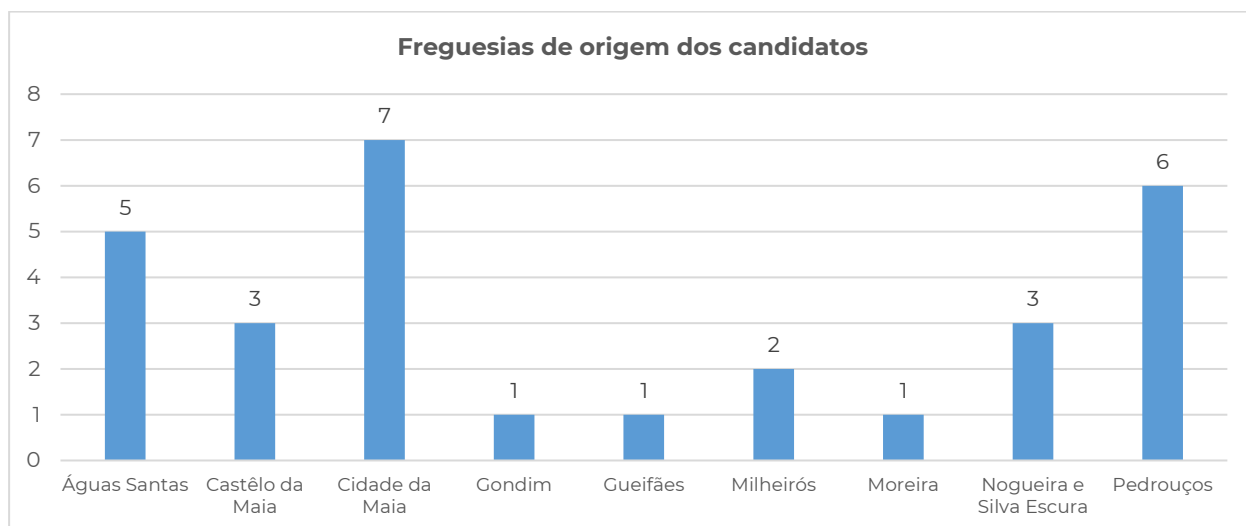
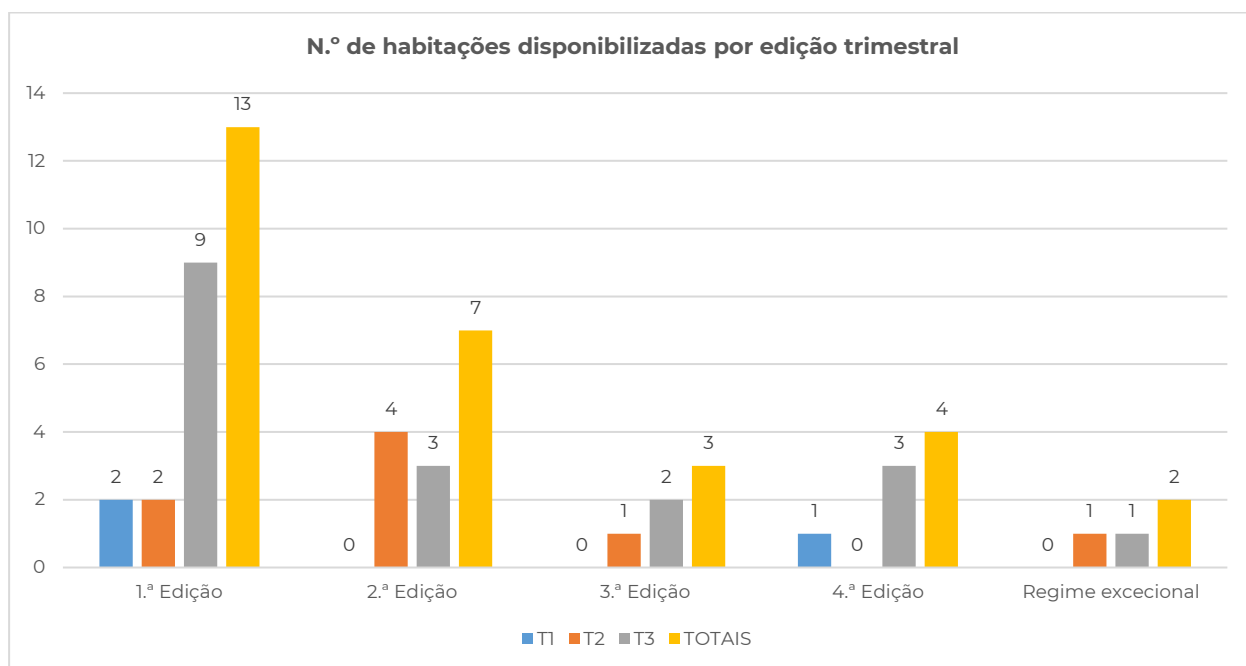
- a) Composição e caracterização do agregado familiar;
- b) Caracterização do fogo;
- c) Tempo de residência e de trabalho e antiguidade do pedido de habitação;
- d) Tipo de alojamento (situação atual);
- e) Vínculo à habitação em caso de arrendamento (situação atual);
- f) Motivo de pedido de habitação.

Dentro de cada um dos critérios principais acima elencados, o regulamento define subfatores e pontuações. Assim, piores condições da habitação de proveniência, maior tempo de residência e trabalho no concelho, existência de elementos do agregado com doença crónica ou problemas de acessibilidade, maior idade, família monoparental, baixos rendimentos económicos, são alguns dos aspetos valorizados e classificados de acordo com a aplicação da referida matriz para efeitos da determinação da classificação de um dado pedido de habitação.

No final do ano de 2023, considerando todo o universo de pedidos de habitação e de acordo com a última lista definitiva do ano correspondente (4.ª edição trimestral terminada a dezembro 2023), verificaram-se 1.548 candidaturas admitidas e 1.367 excluídas. Vejamos a distribuição das candidaturas por tipologia habitacional:

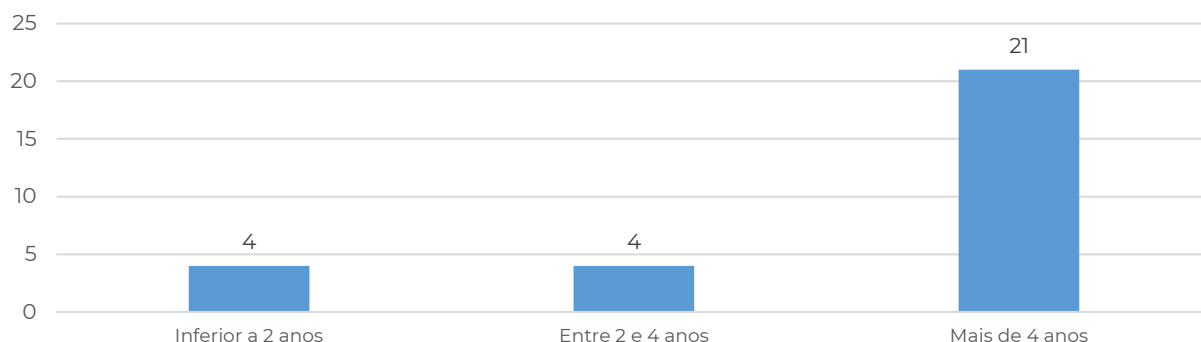


Como já referido anteriormente, durante o ano transato, decorreram 4 edições trimestrais do, das quais resultaram 29 atribuições de habitações de diversas tipologias, que se concretizaram em 17 entregas de habitações efetivas respeitantes ao mesmo período. Analisemos as candidaturas alvo de atribuição nos seguintes gráficos:

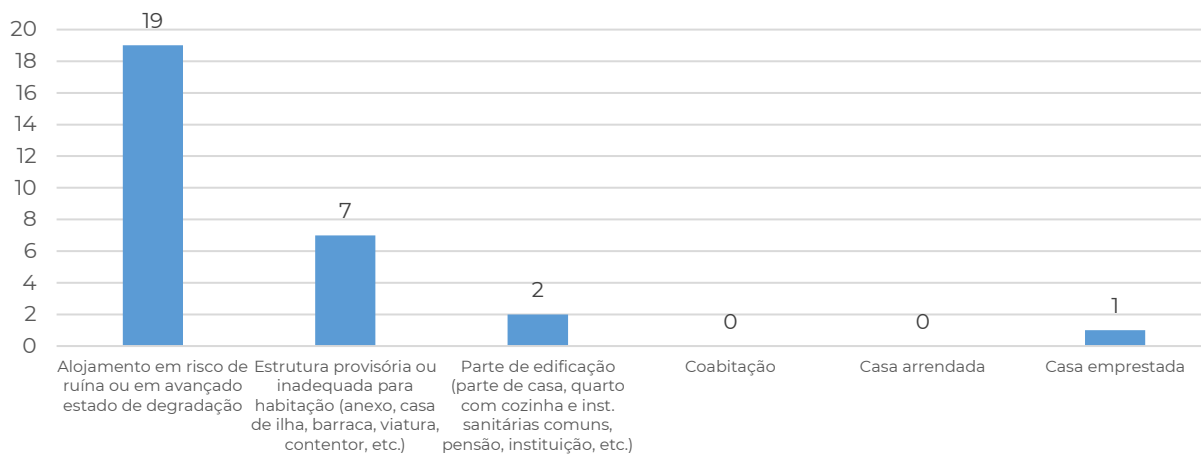




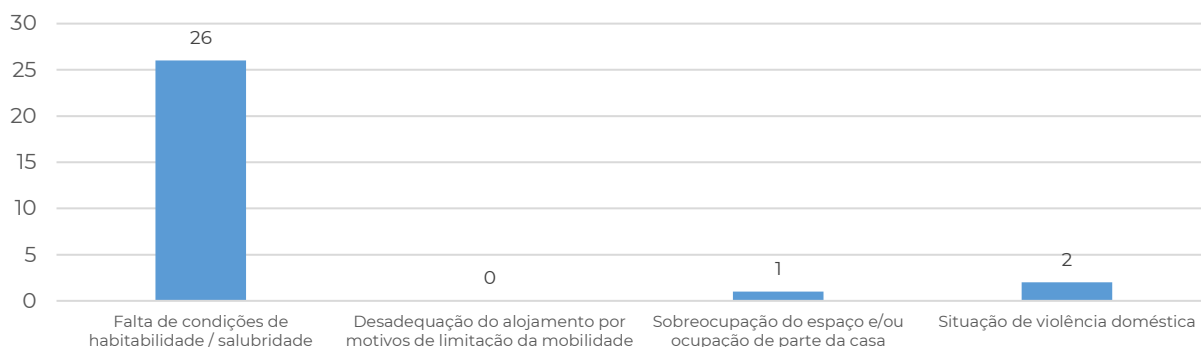
Antiguidade do pedido de habitação

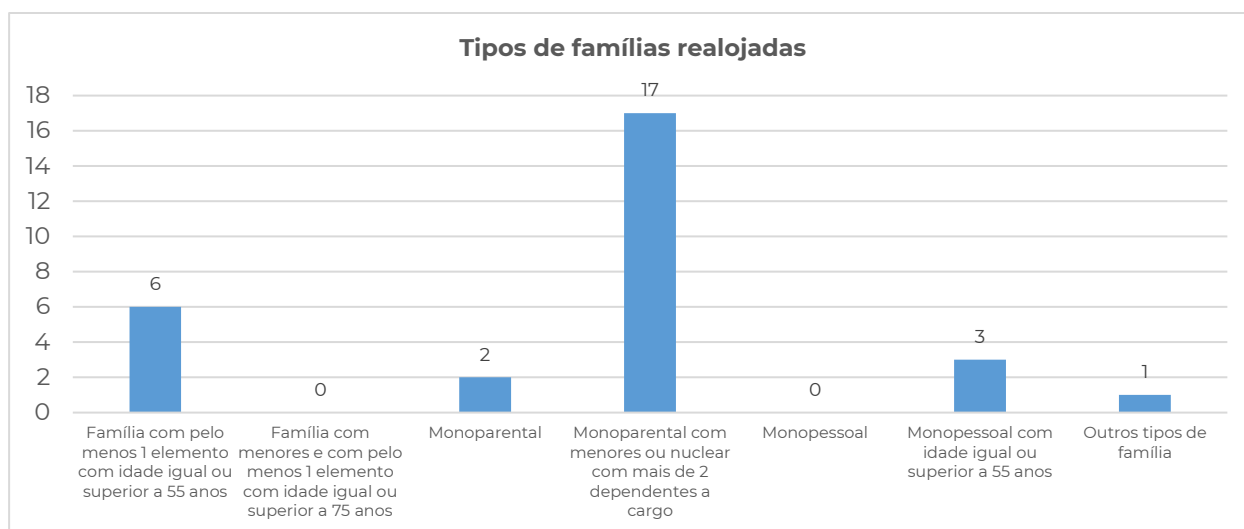


Tipo de alojamento



Motivos de Atribuição de Habitação Pública



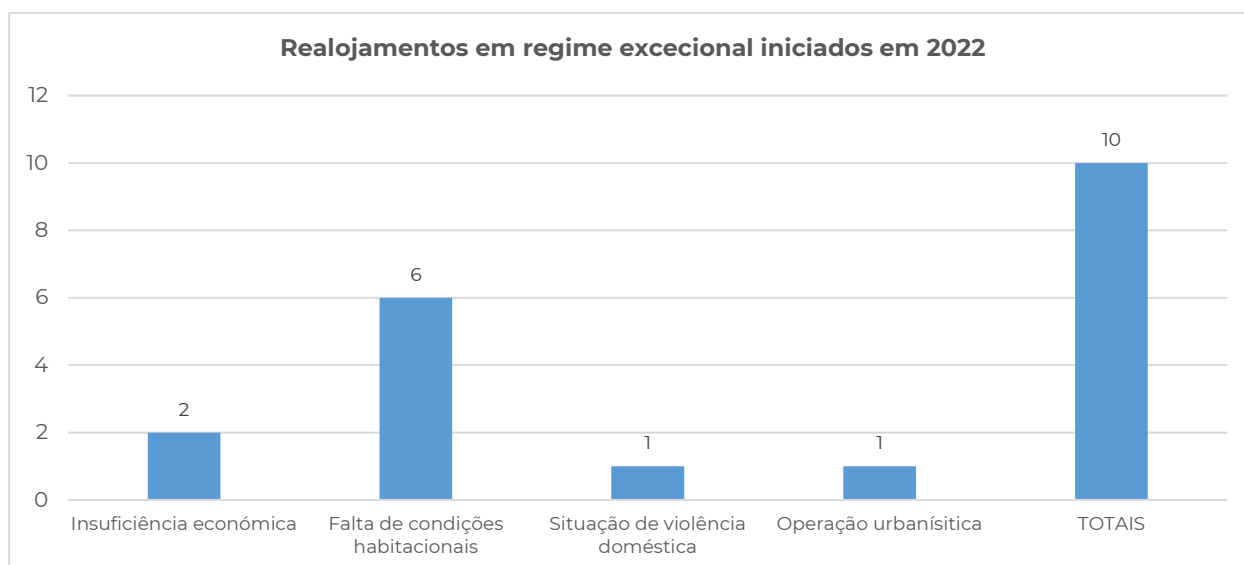


Reflexo da condição global do país, também na Maia o parque de habitação pública é escasso para as necessidades habitacionais e, neste sentido, a implementação da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia e do Programa 1.º Direito são processos essenciais para colmatar essas insuficiências estruturais.

Em 2023, foram adquiridas cinco frações habitacionais financiadas ao abrigo do Programa 1.º Direito, sendo três fogos de tipologia T2 e os restantes de tipologia T3, localizadas nas freguesias de Castelo da Maia (2), Cidade da Maia (1), Moreira (1) e Pedrouços (1). Deste pequeno universo, três destas frações habitacionais foram entregues atendendo ao seu enquadramento de regime de exceção explícito no artigo 13.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia (Regulamento n.º 762/2021, de 16 de agosto), que prevê o seguinte: "(...) os procedimentos concursais para atribuição de habitação não serão aplicados quando relevante interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração. São contempladas as situações de emergência social e/ou perigo físico ou moral para as pessoas". Num dos casos em causa a atribuição da habitação já ocorreu em 2024.

O Programa 1.º Direito, programa de apoio público, visa promover soluções habitacionais que abranjam agregados que vivam em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. São também abrangidos os que se encontrem em situação de precariedade, como é o caso de situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem-abrigo.

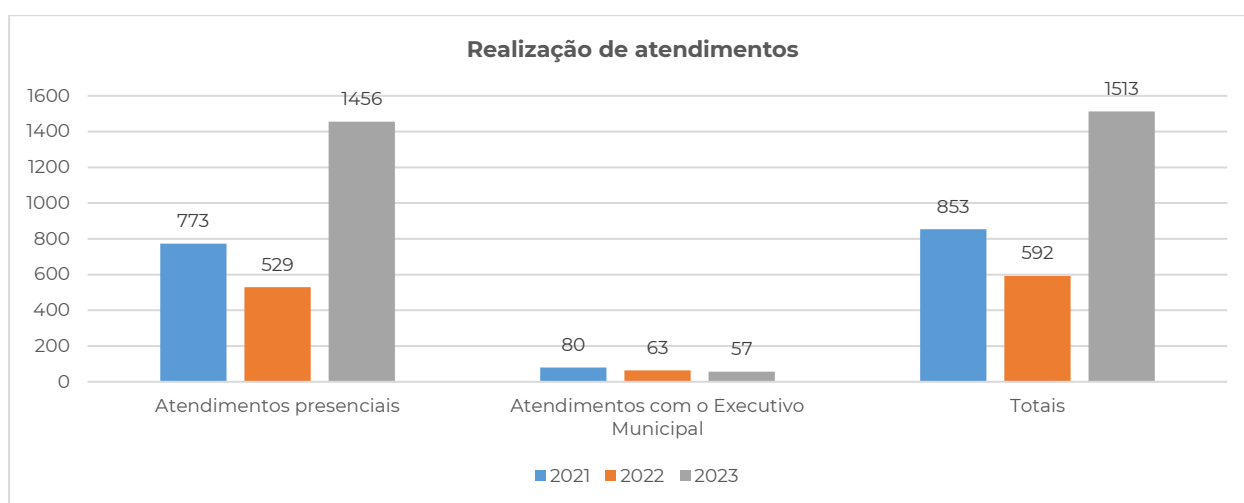
Além do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado, foram realojadas 10 famílias cujas propostas ocorreram no final do ano 2022 com sustentação no Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia em vigor e concluídos no início de 2023. Vejamos os motivos que fundamentaram a urgência social destes realojamentos:



Para finalizar, a maioria dos pedidos de habitação registados na empresa reporta-se à razão mais genérica da insuficiência de habitação a custo acessível ou às condições indignas e desadequadas da habitação de proveniência.

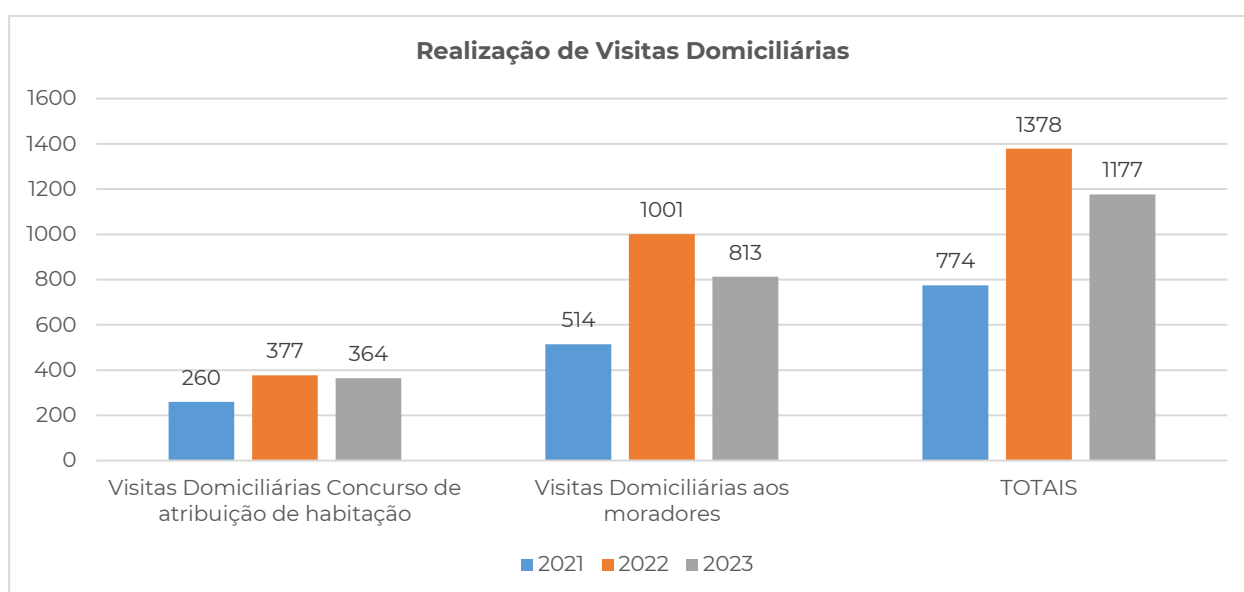
3.3.3. Realização de atendimentos

Em 2023, foram realizados pela Unidade de Gestão Social 1.456 atendimentos presenciais. Foram também, como nos anos anteriores, realizados atendimentos presenciais com o Executivo Municipal, totalizando 57 atendimentos.



3.3.4. Realização de visitas domiciliárias

No ano de 2023, foram realizadas 1.177 visitas domiciliárias, sendo 813 visitas realizadas a moradores residentes em habitação social por diversos motivos (pedidos de coabitação, pedidos de transferência habitacional, mudanças de titularidade, solicitação de revisão de renda, mediação familiar e vicinal, falta de residência, mudança de regime contratual, acompanhamento psicossocial, entre outros motivos) e 364 visitas realizadas no âmbito do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado e relativas a situações identificadas no âmbito do Programa 1.º Direito (pedidos de habitação), com vista à avaliação dos pedidos de habitação nos termos da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública do respetivo regulamento municipal.



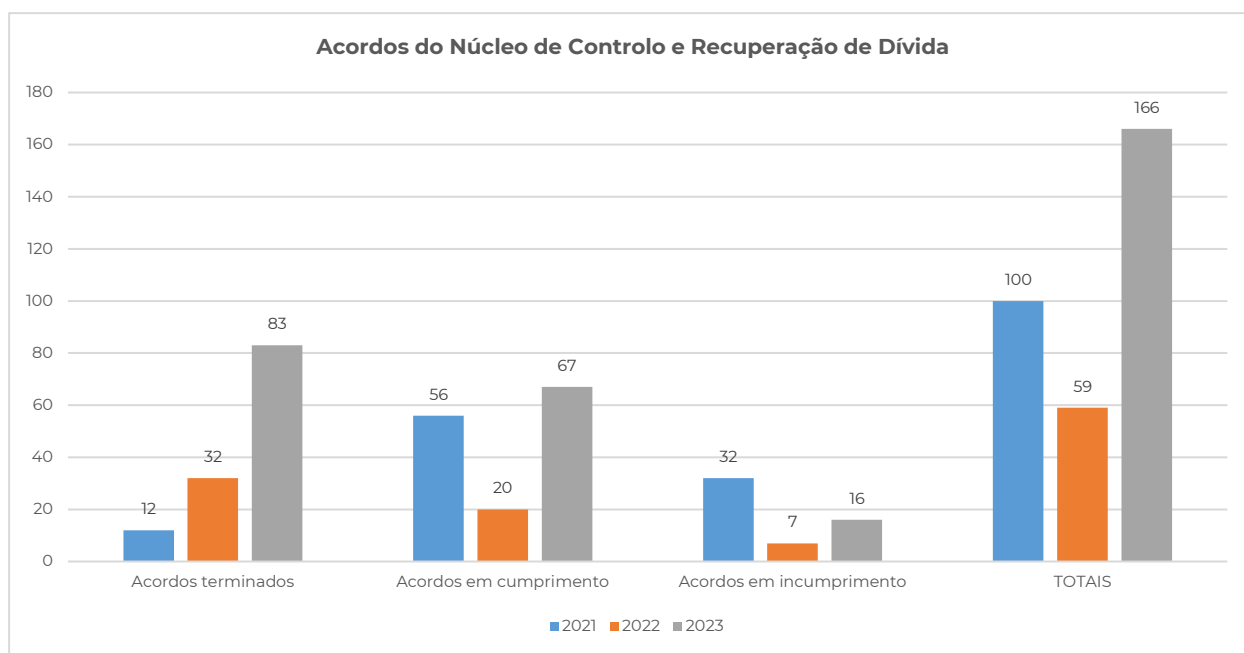
No caso de visitas domiciliárias justificadas por pedidos de substituição de banheiras para bases de chuveiro, para melhoria das condições de acessibilidade, as visitas pressupõem o recurso a uma ferramenta de avaliação, na qual o cálculo é feito com base no IAS, classificando os diferentes casos em três escalões, sendo que: no 1.º escalão, a Espaço Municipal comparticipa a totalidade da obra; no 2.º, comparticipa a obra de adaptação em 50% e, no 3.º escalão, não é aplicável qualquer comparticipação.

Por fim, foram realizadas visitas domiciliárias com outras instituições que acompanham, conjuntamente, as famílias residentes nos empreendimentos sob gestão da Espaço Municipal, como é o caso de unidades hospitalares, Santa Casa da Misericórdia e Gabinete de Atendimento Integrado Local (GAIL-SAAS), Comissão de Crianças e Jovens (CPCJ), entre outras entidades.

3.3.5. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)

No que respeita ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD), foram elaboradas 78 propostas de acordo de pagamento fracionado da dívida pelos técnicos da Unidade de Gestão Social. A 31 de dezembro do ano transato, 67 acordos estavam a ser cumpridos, 83 foram terminados e 16 estavam em situação de incumprimento.

No âmbito no NCRD foram realizadas 9 reuniões para analisar os processos dos moradores com dívida. Após a análise, os contratos com dívida significativa foram encaminhados para o Gabinete Jurídico, para envio de carta de interpelação para cumprimento (início da ação judicial). No caso de processos até três dívidas de renda ou indemnizações por mora, remeteram-se cartas de alerta e, por último, para dívidas menos avultadas, realizaram-se contactos mensais com o intuito de sensibilizar os moradores para a liquidação das mesmas.



3.3.6. Núcleo Local de Inserção (NLI)

É uma estrutura operativa do RSI (Rendimento Social de Inserção), ao qual compete a aprovação dos contratos de inserção e a organização dos meios inerentes à prossecução das suas atribuições, procedendo ao acompanhamento e avaliação da respetiva execução. Assume também um papel relevante na dinamização e sensibilização da comunidade local e dos agentes sociais para a partilha das responsabilidades de inserção social e económica.

A Espaço Municipal é um dos parceiros obrigatórios nas reuniões semanais do NLI. Um elemento da Unidade de Gestão Social esteve presente em 13 reuniões, das quais resultou a aprovação de diversos Contratos de Inserção.

3.3.7. Programa Municipal de Emergência Social (PMES)

Consiste num apoio económico dado pelo Município, e no qual a Espaço Municipal / Unidade de Gestão Social integra a Comissão de Avaliação, tendo sido realizadas 9 reuniões no seu âmbito. A verba total atribuída foi de €250.000,00 a todas as freguesias do concelho da Maia, contudo a verba utilizada foi de €141.722,91. Das 300 candidaturas PMES no ano de 2023 que deram entrada, 232 foram deferidas e 68 foram indeferidas.

3.3.8. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana

Relativamente ao trabalho de apoio permanente às comunidades de etnia cigana residentes no nosso parque habitacional, nomeadamente nos Empreendimentos dos Coriscos e Travessa da Anta, deu-se continuidade ao acompanhamento / intervenção social em grupos com mais dificuldades na inserção social.

Comunidade dos Coriscos

Nos primeiros meses do ano, realizaram-se várias sessões de limpezas no empreendimento, em conjunto com os moradores, nomeadamente 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 participação, embora nem todos estivessem dispostos a colaborar.

Para contornar este obstáculo, considerou-se atribuir benefícios ou incentivos aos participantes mais ativos, para levar outros moradores a seguir o exemplo (e.g. cedência de tintas para pintura das paredes interiores da habitação).

Esta atividade prolongou-se por várias semanas, conseguindo-se envolver as crianças no período das férias da Páscoa.

Seguem-se as imagens que ilustram o descrito anteriormente:



Fotografias da participação dos moradores na limpeza e manutenção dos espaços comuns ente janeiro e março de 2023

No âmbito da parceria com o Projeto Bué D' Escolhas, a Espaço Municipal, integrada no consórcio, tem assumido cada vez mais uma resposta social focada no trabalho de acompanhamento e proximidade no Empreendimento Municipal dos Coriscos, ao nível dos espaços físicos, no terreno e em domicílio, e no apoio social aos agregados que nele residem. Em 2023, foram desenvolvidas ações de acompanhamento junto da comunidade, sobretudo em áreas de maior vulnerabilidade e risco de exclusão social.



Fotografias da participação dos moradores do Empreendimento Municipal dos Coriscos num workshop sobre alimentação saudável e diabetes gestacionais e não gestacionais



Fotografias da participação das crianças e jovens do Empreendimento Municipal dos Coriscos na Gala de Natal 2023 do Projeto Bué d'Escolhas, 18.12.2023

Comunidade da Anta

No âmbito do acompanhamento à comunidade cigana da Anta, relatamos algumas das ações realizadas durante o ano 2023.

No início do ano e após verificação, *in loco*, do potencial de perigo de deslizamentos, queda de árvores ou pedras situadas na arriba, a principal preocupação foi a retirada de oito famílias deste local, entre adultos, jovens e crianças.

As edificações provisórias foram adaptadas no espaço do polidesportivo da Anta e colocaram-se três contentores no campo polidesportivo. Desde modo, surgiram espaços de habitação provisória: um de tipologia T1, quatro de tipologia T2 e três de tipologia T3, albergando 29 pessoas da comunidade.

Após este período, procedeu-se também à desmatização das áreas envolventes ao empreendimento e à remoção de entulho reunido pelos moradores.

As estagiárias de Serviço Social, do Instituto Superior de Serviço Social, contactaram empresas para obter materiais, como bancas de cozinha, estores e chão flutuante, a título de responsabilidade social. Dos materiais solicitados, foram oferecidas 5 bancas de cozinha com respetiva torneira. Levou-se também a cabo a colocação de janelas em policarbonato alveolar.

Projeto Maia Melhor

O Maia Melhor iniciou a sua intervenção a 1 de outubro de 2023 e o seu término será a 30 de setembro de 2025. Pretende-se com este projeto intervir nas comunidades de etnia cigana do Concelho da Maia, nomeadamente da Anta, Ardegães, Coriscos e Lagiela, localizadas, respetivamente, nas freguesias de Castelo da Maia, Águas Santas e Vila Nova da Telha. Esta operação tem como Beneficiários

(Beneficiário/Líder) a Câmara Municipal da Maia, a Santa Casa da Misericórdia da Maia e a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. no âmbito do financiamento do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR).

A Operação Maia Melhor desenvolve-se a partir da premissa de capacitação pessoal em competências pessoais, sociais e de características favoráveis à empregabilidade, com vista à inclusão social e profissional de pessoas oriundas de comunidades vulneráveis e desfavorecidas.

As ações desenvolvidas tiveram, têm e terão caráter teórico-prático, e serão orientadas para o autoconhecimento e para a mobilização para a ação inclusiva: conhecer para agir (saber “ser e pertencer à comunidade”, saber “fazer comunidade”, saber “estar em comunidade”). Para alcançar os seus objetivos, o Maia Melhor operacionaliza-se fundamentalmente na realização de diagnósticos participativos, ações de capacitação e cidadania ativa e no apoio ao indivíduo e à comunidade, pretendendo que a capacitação e a sensibilização passem do mero conhecimento à mudança, através da apreensão, interiorização e integração da aprendizagem na ação e prática quotidiana, individual e coletiva.

São tidas como situações-problema a persistente exclusão social, baixas competências pessoais, sociais e de empregabilidade, ausência na participação na vida comunitária, desconhecimento dos direitos e deveres de cidadania, desvalorização da escolaridade e da formação formal e informal.

A operação contempla sete ações estruturantes executadas por uma equipa de 10 profissionais, de entre as quais 1 coordenadora, 6 técnicos superiores, 1 técnico superior na área de Gestão de Projetos, 1 animadora sociocultural e 1 auxiliar de ação direta, sem prejuízo da contratação do serviço de profissionais externos para atividades específicas.

As sete ações estão elencadas conforme o foco de intervenção, ou seja, a família, as crianças e jovens ou a comunidade:

AÇÕES DESENVOLVIDAS:

Ação 1 – Favorecer em Família;

- Unidade de Apoio ao Desenvolvimento na Infância e Juventude;
- Workshops sobre Contexto Familiar e Doméstico;
- Workshops sobre Alimentação, Saúde e Sociabilidade;
- Workshops sobre Parentalidade Positiva;
- Sensibilização e Capacitação através dos Marcos Anuais.

No âmbito desta ação foram dinamizados 2 workshops sobre Alimentação, Saúde e Sociabilidade na comunidade da Anta; 2 workshops sobre Parentalidade Positiva com a comunidade das Lagielas; Ações de Sensibilização sobre os Direitos Humanos na Anta.

Ação 2 – Favorecer na Infância e Juventude;

- Workshops de Capacitação Social, Encontros Interculturais, Visitas de Lazer Educativo;
- Atividades para Férias e Pausas Letivas;
- Atividades Regulares de Valorização Pessoal e Social;
- Atividades Regulares de Apoio ao Estudo e Motivação Escolar;
- Workshops de Sensibilização e Capacitação através dos Marcos Anuais.

Esta ação foi iniciada em novembro com 3 sessões no âmbito da atividade “Workshops de Capacitação Social, Encontros Interculturais, Visitas de Lazer Educativo”, que consistiram na realização de jogos pedagógicos e puzzles na Anta.

Na atividade “Atividades para Férias e Pausas Letivas”, realizaram-se 23 sessões, visitas e workshops, nas quais participaram 43 crianças e jovens das 4 comunidades. Alguns exemplos destas sessões foram: Hora do Conto, Sessões de Jogos Pedagógicos, Sessões de Culinária, Workshops de Expressão Plástica e de Capoeira, Oficina de Música, Cinema, Workshop de Karaté, Visita ao Parque de Trampolins “Jumpers”. Por fim, todas as crianças tiveram oportunidade de assistir ao espetáculo “Aladino no Gelo”, no Mar Shopping.

Ação 3 – Favorecer na Comunidade;

- Workshops de capacitação no âmbito da Habitação Saudável;
- Sessões de Alfabetização, literacia digital e educação não formal de adultos;
- Ações de Apoio à Empregabilidade;
- Capacitação através da dinamização de um Atelier de Costura;
- Dinamização Social e Comunitária e Territorial através dos marcos anuais;
- Apoio Psicossocial.

No âmbito desta ação, foi dinamizado 1 workshop de cuidados com os animais domésticos e 6 workshops de Decoração de Natal na comunidade da Anta; 10 sessões de Apoio à Empregabilidade nas comunidades de Ardegães e Anta; e, por fim, 133 atendimentos individuais ou com os agregados familiares, no sentido de fazer acompanhamento de situações específicas.

Ação 4 – Laboratórios Cívicos;

- Induzir a participação cívica para uma cidadania ativa;
- Elaborar o diagnóstico participativo dos problemas comunitários;
- Promover a busca conjunta e colaborativa das soluções: idealização de microprojetos;
- Fomentar a participação e envolvimento da comunidade na realização das soluções preconizadas;
- Elaborar o balanço crítico e agregado das ações realizadas.

Esta ação encontra-se em fase de contratação pública, prevendo-se o início da sua execução durante o segundo trimestre de 2024.

Ação 5 – Seminário Final;

- Encontro de exposição e debate público sobre o Projeto;
- Informação ao público sobre estratégias, ações e resultados obtidos;
- Partilha de experiências e saberes;
- Balanço relativamente aos obstáculos encontrados;
- Reflexão conjunta sobre novos pontos de partida para dar continuidade ao trabalho realizado.

Esta ação está prevista para o final do projeto.

Ação 6 – Monitorização e Avaliação Externa

- Contratação de Equipa Externa dotada de elementos com formação técnica e científica e experiência consolidada para implementar a monitorização e avaliação externas da Operação, suas Ações e Medidas, concretização dos resultados e alcance das metas e resultados previstos.

Esta ação encontra-se em fase de contratação pública, prevendo-se o início da sua execução durante o segundo trimestre de 2024.

Ação 7 – Comunicação, Promoção e Divulgação da Operação

- Comunicação e publicitação nos *sites* institucionais das Entidades Parceiras;
- Campanhas de Informação, esclarecimento e propalação dos objetivos e da execução da Operação;
- Encontros de divulgação e promoção da prossecução e resultados da Operação.

Já foi concluído o procedimento de contratação pública para o manual de identidade gráfica do projeto. Pretende-se iniciar a divulgação do Maia Melhor em diferentes meios de comunicação no primeiro trimestre de 2024 e reforçar a intervenção junto das comunidades, tentando sempre ultrapassar os constrangimentos que, naturalmente, vão surgindo.

3.3.9. Contrato de Cooperação Horizontal – Metodologia Participativa no Desenvolvimento de Soluções Habitacionais Inovadoras das Comunidades Desfavorecidas e Capacitação (FAUP)

A metodologia global proposta no Contrato de Cooperação Horizontal pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP) incide em três dimensões complementares: num processo participativo de projeto (que pretende envolver as famílias e as equipas técnicas num trabalho conjunto de

proximidade), num processo técnico (englobando a resposta a todos os procedimentos de projeto, acesso a financiamento, execução de projeto, adjudicação de obra e construção do edificado) e numa vertente de capacitação (cruzando diferentes naturezas de conhecimento, através da integração entre formação académica e aprendizagem local). Este processo participativo incide em três comunidades ciganas, sendo estas: Anta, Ardegães e Lagiela.

Ao longo dos seis primeiros meses da Cooperação, e conforme exposto na tabela abaixo, foram realizadas 31 sessões de trabalho nas Comunidades, envolvendo conjuntamente as equipas de gestão social, dos processos participativos e de projeto arquitetónico, números que não incluem as reuniões técnicas adicionais da equipa da Cooperação, as apresentações públicas nas comunidades, nem o acompanhamento continuado da equipa da Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal, que constituem processos paralelos a estas iniciativas do projeto participado.

Estas sessões participativas tiveram o intuito de estabelecer um trabalho multidisciplinar de proximidade e uma reflexão conjunta com as famílias, juntando sempre elementos da FAUP e da Espaço Municipal e incluíram diversas vertentes.

Na componente das estruturas familiares, foram atualizadas as informações relativas à constituição dos agregados familiares, às relações de parentesco e a afinidades (incluindo as ligações de maior proximidade e as tensões internas), que se expõem adiante na caracterização social das comunidades. Estas conversas permitiram perceber e documentar a diversidade de configurações, identidades e ligações inerentes a cada uma das comunidades.

Comunidades	N.º Pessoas *	N.º Agregados *	Sessões Fase 1	Sessões Fase 2	Total de sessões
Anta (+Bajouca)	56	15	7	4	11
Ardegães	25	8	4	1	5
Lagiela (+Flores+Pinhal)	103	24	10	6	16
Total	184	47	21	10	31

Tabela com o número de pessoas e de agregados familiares das comunidades

** Estes valores correspondem a uma atualização face aos números estabelecidos no Contrato, decorrente dos contactos mais recentes, assim como das sessões participativas de trabalho nas Comunidades realizadas nos seis primeiros meses do processo (jun.-dez. 2023).*

3.3.10. Outras ações desenvolvidas

Estabelecimento de parceria com Associação "Trata-me Por Tu"

Em meados do mês de julho de 2023, e no respeito pela sua missão, a Trata-me por TU – Associação de Intervenção Comunitária, propôs o desenvolvimento da resposta social de “Apartamentos Partilhados – AQUI VIVES TU” em parceria com a Espaço Municipal. Esta resposta dispõe de capacidade para proporcionar apoio habitacional a dez (10) pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos em apartamentos partilhados. Os imóveis disponibilizados por esta empresa foram dois, de tipologia T3 e T3+1 e estarão, à partida, localizados na freguesia de Cidade da Maia.

“AQUI VIVES TU” apresenta-se como uma solução de habitação partilhada para a cidade da Maia, dirigida a pessoas adultas e/ou agregados que se encontrem em situação de carência habitacional, nomeadamente pessoas em situação de sem-abrigo, e a ser acompanhadas no âmbito do Gabinete de Atendimento Integrado Local – Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social da Maia (GAIL-SAAS da Maia) ou pelo NPISA (Núcleos de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo) da Maia, quando formalmente constituído, e/ou em respostas sociais no concelho da Maia.

Os Apartamentos Partilhados têm por objetivo disponibilizar apoio, acompanhamento social e o alojamento de carácter transitório e temporário. Neste sentido, a resposta social “AQUI VIVES TU” – Apartamentos Partilhados disponibilizará os seguintes serviços:

- Alojamento temporário;
- Apoio no desenvolvimento de competências inerentes ao alojamento em habitação partilhada;
- Apoio no desenvolvimento de rotinas inerentes à gestão de cuidados pessoais e habitacionais;
- Apoio no acesso à rede cuidados de saúde primários;
- Apoio no desenvolvimento de competências de autonomização socioprofissional;
- Apoio na implementação do plano individual de inserção.

No “AQUI VIVES TU” – Apartamentos Partilhados pretende-se realizar as seguintes atividades: mediação entre o utente, a sua família e as entidades prestadoras dos serviços envolvidas no projeto de inserção; elaboração do diagnóstico participado, em conjunto com o utente e/ou família, identificando as necessidades, problemas, competências e áreas prioritárias de intervenção; elaboração do plano individual de intervenção/inserção, em que os objetivos devem ser traduzidos num conjunto de ações a realizar, obedecendo a determinada calendarização; apoio na utilização dos recursos da comunidade na implementação do plano individual de inserção e potenciar os recursos necessários com vista à efetiva autonomização do utente.

Dia Internacional para a Erradicação da Pobreza – Parceria EAPN

O Núcleo do Porto da EAPN convidou o Município da Maia e municípios da região Tâmega e Sousa para participar na iniciativa pelo Combate à Pobreza e Exclusão Social, a decorrer entre os dias 16 e 24 de outubro, promovida pela EAPN Portugal a nível nacional, cujos objetivos visaram dar continuidade aos objetivos do Ano Europeu do Combate à Pobreza e à Exclusão Social em 2010 e, desta forma, que as atividades desenvolvidas contribuíssem para a sensibilização da problemática em causa; apelassem à participação e ao ativismo; abrangessem o máximo de públicos envolvendo diferentes áreas e setores da sociedade civil e permitissem o uso de recursos das organizações, reduzindo os custos.

A participação desta empresa nesta iniciativa ocorreu, especificamente, nos dias 20 e 23 de outubro, promovendo um debate designado por “Novo Ciclo de Habitação Pública na Maia – Perspetivas, Inovação e Comunidades Desfavorecidas”, no qual participaram vários profissionais com significativo know how na área da habitação social e de públicos vulneráveis.

Debate **20 de outubro | 9h30 -12h00**
Fórum da Maia – Pequeno Auditório

Novo Ciclo de Habitação Pública na Maia
Perspetivas, Inovação e Comunidades Desfavorecidas
Programa

09h30 | Boas Vindas
 Emília Santos - Vice-Presidente da Câmara Municipal da Maia
 Luísa Dantas - Direção da EAPN Portugal

10h00 | Pobreza Habitacional em Portugal: Desafios e Vulnerabilidades
 Elizabeth Santos – Observatório Nacional de Combate à Pobreza e Exclusão Social da EAPN Portugal

10h15 | Perspetiva sobre a Estratégia Local de Habitação da Maia
 Fialho de Almeida – Presidente do Conselho de Administração da Espaço Municipal, E.M., S.A.
 Nuno Lopes – Administrador da Espaço Municipal, E.M., S.A.

10h45 | Coffee break

11h00 | Projetos Participativos de Habitação Social nas Comunidades Desfavorecidas
Conceito, instrumento contratual de cooperação horizontal e contextos de intervenção
 Nuno Lopes – Administrador da Espaço Municipal, E.M., S.A.
Metodologia participativa no desenvolvimento de soluções habitacionais inovadoras das comunidades desfavorecidas e capacitação
 Representante(s) da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto
Representante(s) da Equipa da Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal
A Habitação Social e as Comunidades Ciganas
 Marta Santos - Doutoranda em Estudos Urbanos FCSH/ISCTE-IUL
Moderação: Helena Sofia Ferreira - Jornalista da Maia Hoje

12h00 | Encerramento





Inscrição aqui





Cartaz / painel do evento promovido pela EAPN

3.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS)

3.4.1. Reporte de Informação

As atividades de reporte, quer as que implicam a remessa regular de informação para um conjunto de entes públicos, para o cumprimento de obrigações estabelecidas por imperativos legais e estatutários, quer as de suporte à gestão foram objeto de uma atempada previsão e consequente concretização.

A Unidade de Áreas de Suporte (AS) supervisionou e cuidou de assegurar o atempado envio de reporte de informação de natureza contributiva para os subsistemas de saúde e Segurança Social, bem como para a Direção-Geral das Autarquias Locais, Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações, ADSE e Instituto Nacional de Estatística.

Adicionalmente, em 2023, a AS apoiou o reporte de informação inerente às despesas contraídas no âmbito do programa Maia Melhor, remetendo para a Câmara Municipal da Maia os respetivos suportes documentais, em articulação com a colega Joana Pereira da Unidade de Gestão Social.

3.4.2. Recursos Humanos

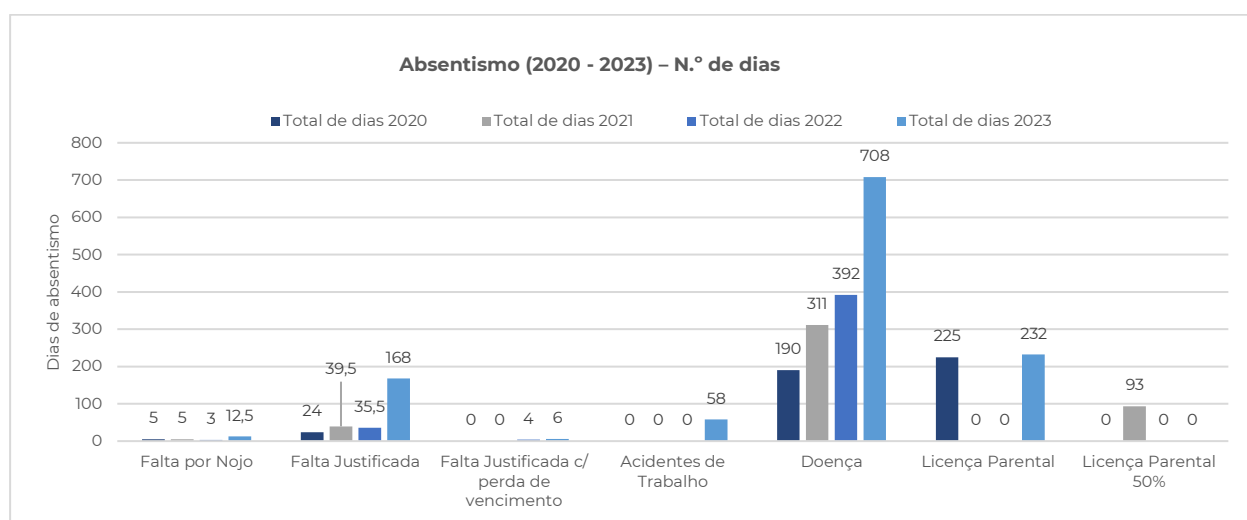
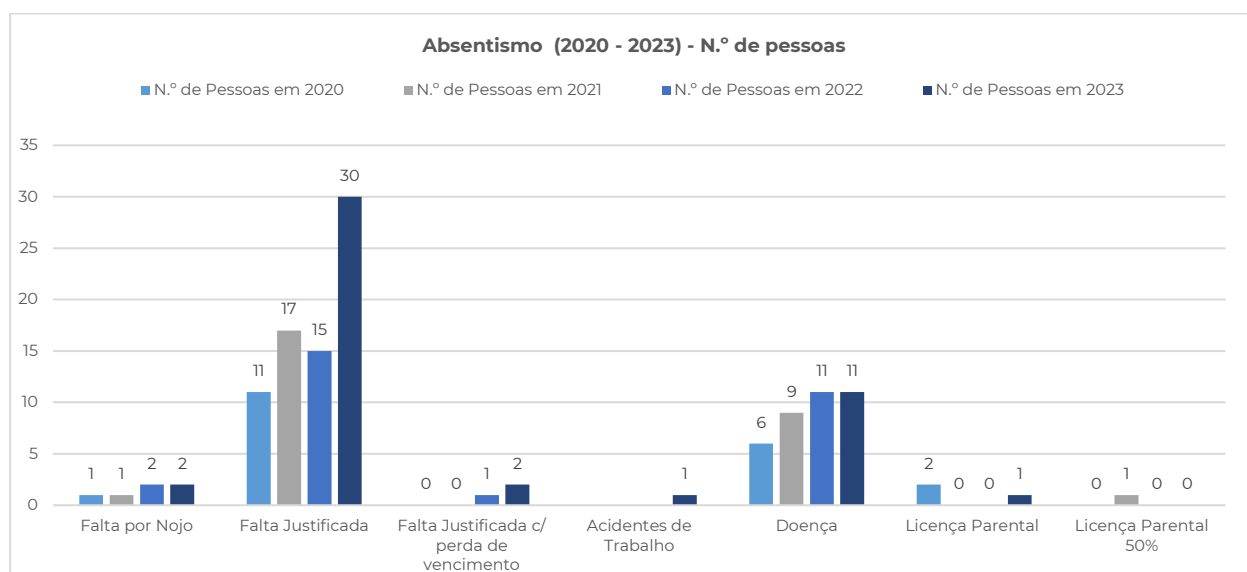
A Espaço Municipal, na linha das atuais tendências de gestão de empresas do setor empresarial público, nomeadamente do setor local, que têm nos seus objetivos estratégicos prioritários a execução de candidaturas com financiamento assegurado pelo PRR, encara os seus Recursos Humanos (RH) como um dos fatores críticos prioritários para o sucesso da sua atividade geral e, principalmente, para uma eficiente execução dos diversos projetos já em curso, ou prestes a entrar na fase de concretização.

Constituir e reforçar as equipas técnicas capacitadas para dar respostas eficazes às múltiplas necessidades e exigências, seja no domínio da Arquitetura, Engenharia, Gestão de Processos de Contratação Pública, Gestão Social, processos produtivos e de fiscalização, ou de outras especialidades, tem sido objeto de particular atenção por parte da gestão executiva, quer no desenho dos conteúdos funcionais adequados às necessidades específicas de cada área técnica, como no processo de recrutamento e seleção de candidatos que preencham com positividade elevada os diversos requisitos de cada perfil.

É hoje inequívoca a relevância dos RH na prossecução dos grandes objetivos estratégicos, assumindo igual importância na concretização dos objetivos operacionais e na gestão tática quotidiana de todos os processos de trabalho no seio da empresa, com preponderância da sua ação no desenvolvimento dos vários projetos sobre os quais impendem prazos de execução que requerem a maior aceleração possível.

Esta realidade, atualmente transversal a, praticamente, todo o mercado de trabalho, tem exercido sobre ele uma pressão acrescida ao nível do recrutamento de quadros técnicos dotados de elevado potencial de valor profissional e capital de comprovada experiência nas áreas em que as empresas se encontram mais carenciadas, facto que tem exigido um esforço suplementar, com vista a que as escolhas sejam assertivas e a que as contratações correspondam inteiramente aos RH pretendidos.

3.4.2.1. Análise Socioprofissional dos RH



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

A análise aos dados relativos ao trabalho efetivamente prestado e às faltas registadas permite ter uma visão precisa sobre a realidade do absentismo na empresa.

Em 2023, verificou-se um incremento do número de faltas por baixa médica, que ascendeu aos 708 dias, representando um crescimento significativo e merecedor de atenção, na ordem dos 80,6%, relativamente ao ano transato, em que essa realidade se situou nos 392 dias.

Acresce ao indicador acima referido o número de faltas por licença parental: as licenças de maternidade situaram-se nos 232 dias, não tendo sido utilizada a faculdade da licença de paternidade.

Face aos números registados em 2022, em que não se verificou qualquer ocorrência desta natureza, é óbvio o incremento de 100% neste indicador.

No cômputo geral, agregadas as faltas por baixa médica e as faltas inerentes às licenças de maternidade, constata-se que foram registadas 940 faltas, indicador que, comparativamente ao ano transato, apresenta um crescimento absoluto de 548 dias, o que representa cerca de 141%. Releva para este crescimento significativo o facto de, em 2022, não haver registo de licenças de maternidade, o que explica tão elevada percentagem.

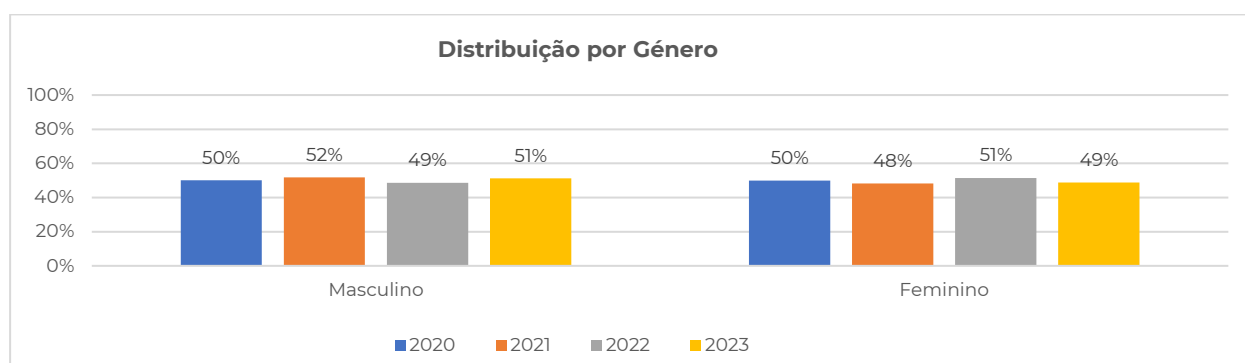
Adicionalmente, foram também registados 12,5 dias de faltas por nojo e 168 dias de faltas justificadas, num total de 180,5 dias.

De sublinhar que, ao contrário das baixas médicas e das licenças de parentalidade, cuja remuneração foi subsidiada pela Segurança Social, não representando qualquer encargo para a empresa, exceto a perda da produtividade global, as faltas desta natureza constituem, para além dessa perda, um custo operacional efetivo.

É ainda significativamente relevante notar que 611 dos 708 dias de faltas por baixa médica dizem respeito a baixas apresentadas por quatro colaboradores, o que representa cerca de 86,29% do valor total, sendo

que dois deles acumulam 473 dias de baixa médica, ascendendo aos 66,89% do valor total deste tipo de falta.

É digno da necessária consideração o facto de uma das colaboradoras que se insere no último rácio acima referido se encontrar com baixa prolongada, devido ao facto de ter uma criança portadora de doença oncológica, realidade que tem merecido toda a compreensão e solidariedade, não só por parte do Conselho de Administração, como de toda a comunidade de trabalho.



No exercício de 2023, verificou-se uma alteração na distribuição dos RH em matéria de género, posto que, pese embora o facto de se ter verificado a pendência de apenas mais um colaborador do lado masculino, é este género, em contraposição à tendência que se vinha verificando anteriormente, que passa a prevalecer. Na análise da distribuição dos RH por género, 51% dos colaboradores são do género masculino e 49% são do género feminino, sendo de relevar, em geral, uma situação praticamente paritária.

Como se pode constatar na tabela apresentada adiante, contendo dados absolutos e desagregados por unidades orgânicas e por géneros, por referência ao exercício do ano transato, foram acrescentadas novas contratações de RH, verificando-se que a empresa passou de um total de 35 para 43 pessoas ao seu serviço.

Refinando esta análise, é possível identificar que a prevalência mais expressiva de colaboradores do género feminino se mantém na Unidade GS.

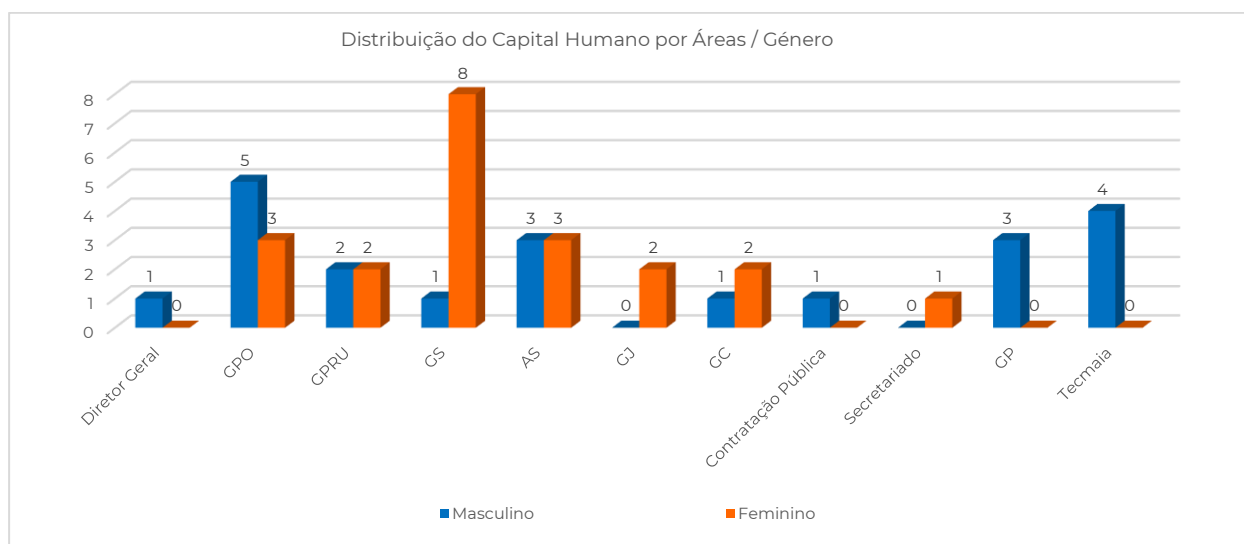
Por sua vez, confirma-se que a equipa de gestores de proximidade e a equipa que opera no TECMAIA Parque continuam a não incorporar qualquer elemento do género feminino.

Por outro lado, e reportando-nos ao fecho do ano de 2023, a unidade AS revela, nesta matéria, que o equilíbrio entre géneros se mantém. Quanto à unidade GPRU, importa referir que, durante a maior parte do ano de 2023, o n.º de elementos totalizou 5 RH, contemplando o coordenador da Unidade, técnico superior de Engenharia Civil, com larga experiência na área da gestão de habitação social, que também vem acumulando a gestão da Unidade GPO, até à concretização de uma reestruturação orgânica que

terá de ser levada a cabo brevemente. Neste período, e até à saída, no final do ano, de um técnico superior afeto à gestão de projetos financiados por fundos europeus, registava-se a prevalência do género masculino na unidade GPRU. No início de 2024, torna-se necessário reforçar a estrutura de RH para compensar a saída do técnico superior integrado na Unidade GPRU, quer no âmbito do desenvolvimento das ações do projeto EHHUR, quer ao nível do controlo da execução financeira e burocrática das operações do Programa 1.º Direito.

No que se reporta à Unidade GPO, houve um acréscimo de número de pessoas afetas a esta unidade orgânica, passando de 6 elementos (3H e 3M) para 8 elementos (5H e 3M), reforçando a capacidade de resposta ao nível das atividades de conservação e manutenção do edificado sob gestão.

De relevar que, neste caso, na verdade, há a registar uma duplicação funcional que se concretiza, na prática, na existência de uma proporção de 6H e 3M, pois, como previamente referido, uma das novas contratações acumula a coordenação da Unidade GPRU com a Unidade GPO.



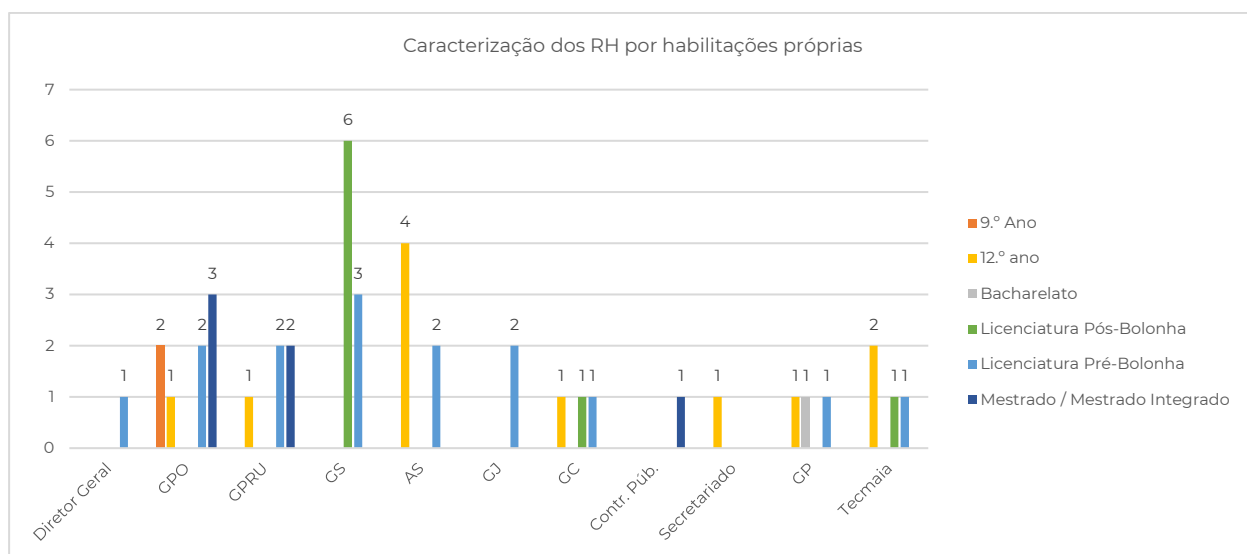
Unidade Orgânica	Novas Contratações	
	2023	
	Homens (H)	Mulheres (M)
Diretor Geral	0	0
Unidade de Gestão de Obras e Projetos (GPO)	2	0
Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	1	0
Unidade de Gestão Social (GS)	0	3
Unidade de Áreas de Suporte (AS)	0	0
Gabinete Jurídico (GJ)	0	0
Gabinete de Contabilidade (GC)	1	0
Contratação Pública	1	0
Secretariado	0	0
Gestores de Proximidades (GP)	0	0
TECMAIA	0	0
	5	3
	8	

Unidade Orgânica	N.º de Trabalhadores								N.º de Trabalhadores (%)							
	2020		2021		2022		2023		2020		2021		2022		2023	
	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
Diretor Geral	1	0	1	0	1		1	0	3,3%	0,0%	3,4%	0,0%	2,9%	0,0%	2,3%	0,0%
Unidade de Gestão de Obras e Projetos (GPO)	3	3	3	3	3	3	5	3	10,0%	10,0%	10,3%	10,3%	8,6%	8,6%	11,6%	7,0%
Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	1	1	1	1	2	2	3	2	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	5,7%	5,7%	7,0%	4,7%
Unidade de Gestão Social (GS)	1	4	1	3	1	5	1	8	3,3%	13,3%	3,4%	10,3%	2,9%	14,3%	2,3%	18,6%
Unidade de Áreas de Suporte (AS)	3	4	3	4	3	3	3	3	10,0%	13,3%	10,3%	13,8%	8,6%	8,6%	7,0%	7,0%
Gabinete Jurídico (GJ)	0	2	0	2		2	0	2	0,0%	6,7%	0,0%	6,9%	0,0%	5,7%	0,0%	4,7%
Gabinete de Contabilidade (GC)	0	0		0		2	1	2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%	2,3%	4,7%
Contratação Pública	0	0	0	0	0	0	1	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%
Secretariado	0	1	0	1		1	0	1	0,0%	3,3%	0,0%	3,4%	0,0%	2,9%	0,0%	2,3%
Gestores de Proximidade (GP)	3	0	3	0	3		3	0	10,0%	0,0%	10,3%	0,0%	8,6%	0,0%	7,0%	0,0%
TECMAIA	3	0	3	0	4		4	0	10,0%	0,0%	10,3%	0,0%	11,4%	0,0%	9,3%	0,0%
	15	15	15	14	17	18	22	21	50,0%	50,0%	51,7%	48,3%	48,6%	51,4%	51,2%	48,8%
	30		29		35		43		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%	

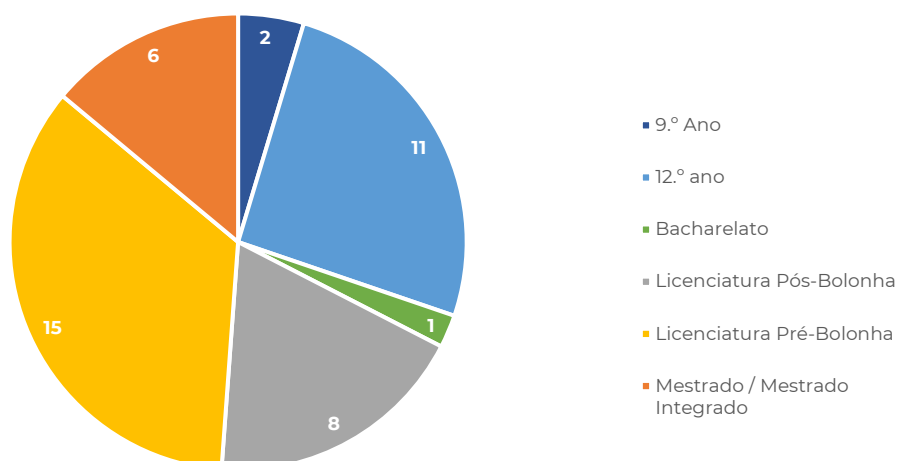
Habilitações	Diretor Geral	GPO	GPRU	GS	AS	GJ	GC	Contr. Púb.	Secretariado	GP	Tecmaia	Total
9.º Ano		2										2
12.º ano		1	1		4		1		1	1	2	11
Bacharelato										1		1
Licenciatura Pós-Bolonha				6			1				1	8
Licenciatura Pré-Bolonha	1	2	2	3	2	2	1			1	1	15
Mestrado / Mestrado Integrado		3	2					1				6
	1	8	5	9	6	2	3	1	1	3	4	43

No exercício aqui em relato, sobressai o número de colaboradores com habilitação académica superior, sendo que 30 pessoas são portadoras de grau académico igual ou superior a bacharelato, incluindo licenciaturas e mestrados, o que representa 69,8% do universo laboral.

Em termos absolutos, o número de técnicos superiores do género feminino apresenta um número significativamente superior ao do género masculino.



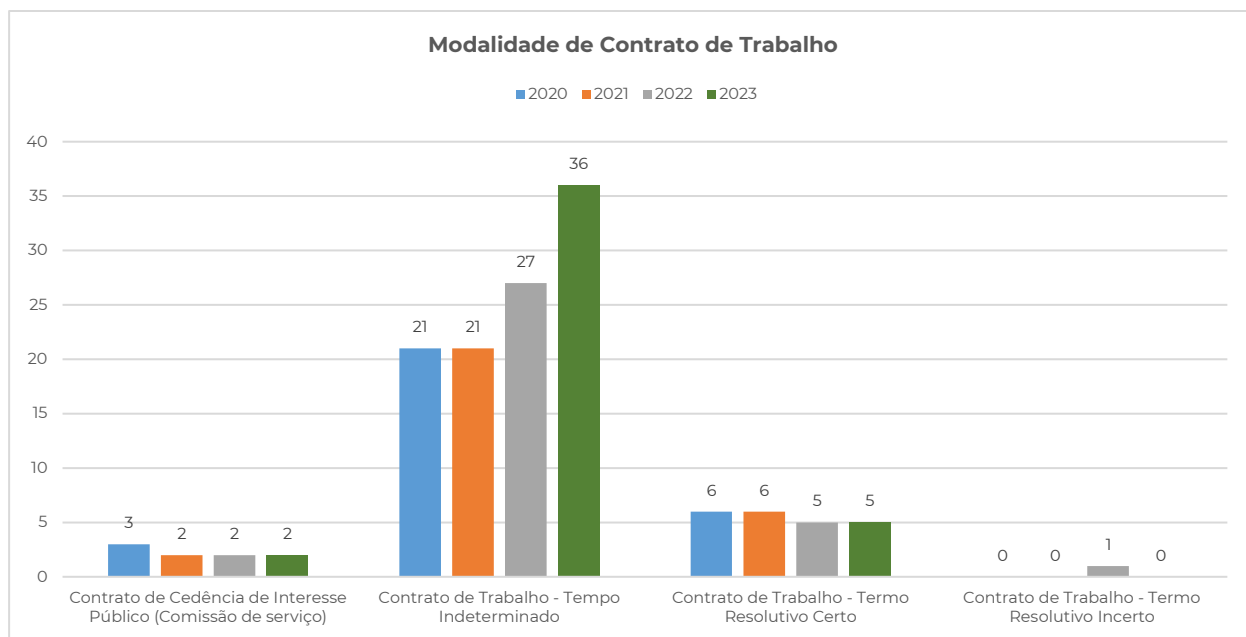
Distribuição do N.º de Pessoas por habilitações



Considere-se, na página seguinte, o quadro de pessoal, atualizado a 31 de dezembro de 2023:

	2023	2022	2021	2020	2019
Técnico Superior de Arquitetura	1	1	2	2	2
Técnicos Superiores de Engenharia Civil	8	5	4	4	4
Jurista / Advogada	2	1	1	1	1
Secretária	1	1	1	1	1
Técnicos Superiores de Contabilidade	2	2	2	2	2
Técnicos Superiores de Gestão das Organizações	1	0	0	0	0
Técnicos Superiores de Serviço Social *	8	5	3	3	3
Técnica Superior de Sociologia *	0	0	0	1	2
Técnica Superior de História *	2	2	2	2	2
Técnica Superior de Psicologia	1	1	1	1	1
Técnico Superior de Ciências (Fundos Europeus)	1	1	0	0	0
Técnico Superior de Marketing – TECMAIA	1	2	1	1	1
Técnico Superior de Som e Imagem – TECMAIA	1	0	0	0	0
Técnico de desenho CAD	1	0	0	0	0
Operadores de Informática	2	2	2	2	2
Gestores de Proximidade	3	3	3	3	3
Administrativos – TECMAIA	2	2	2	2	2
Administrativos	3	4	3	3	3
Operários de Construção Civil	3	3	2	2	2
TOTAL	43	35	29	30	31

**Incluindo funcionários da Câmara Municipal em regime de cedência especial.*

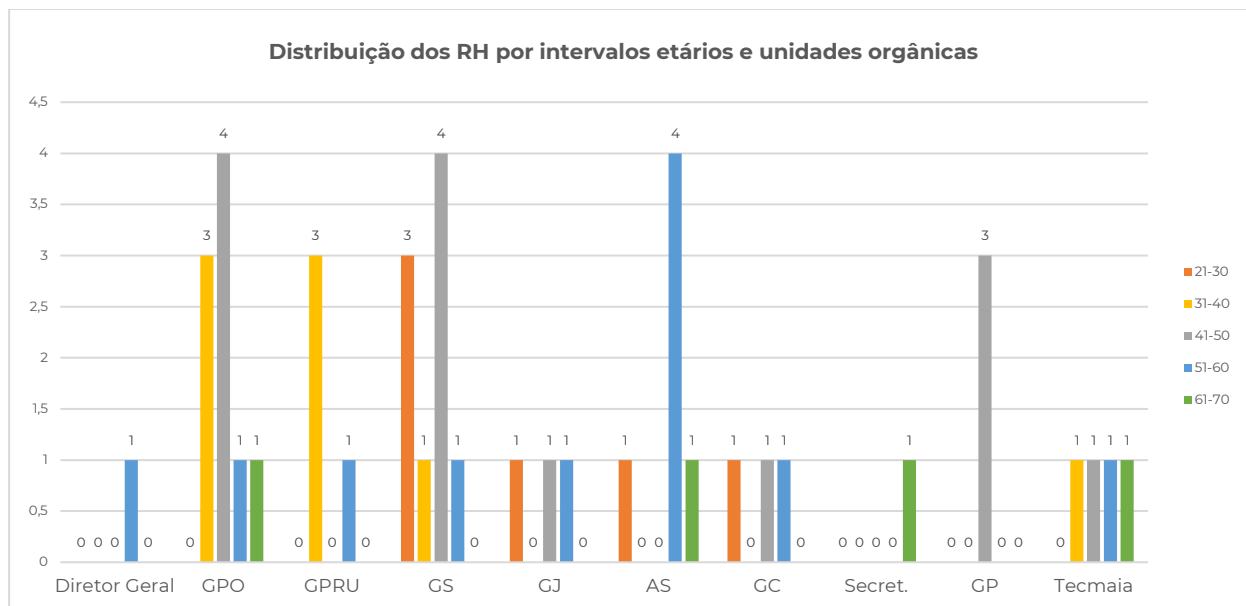


Modalidade Contrato Trabalho	N.º de Trabalhadores			
	2020	2021	2022	2023
Contrato de Cedência de Interesse Público (Comissão de Serviço)	3	2	2	2
Contrato de Trabalho – Tempo Indeterminado	21	21	27	36
Contrato de Trabalho – Tempo Resolutivo Certo	6	6	5	5
Contrato de Trabalho – Tempo Resolutivo Incerto	0	0	1	0
	30	29	35	43

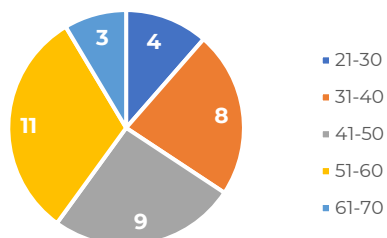
Em matéria de vínculos laborais, a modalidade que prevalece é a do contrato de trabalho por tempo indeterminado, revelando um crescimento com um relativo impacto.

Em absoluto, a empresa tinha, em 2023, 36 colaboradores com vínculo laboral com contrato de trabalho por tempo indeterminado, o que representa cerca de 83,7% do seu quadro de pessoal, situado nos 43 trabalhadores. Estes dados revelam um crescimento nesta modalidade, face a 2022, quanto ao seu peso relativo perante o universo laboral, que no ano transato se situou nos 77,1%.

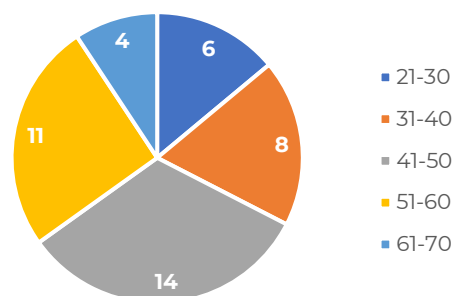
Permanecem duas colaboradoras por acordo de cedência de interesse público, uma delas afeta à Unidade de Gestão Social e a outra afeta ao Gabinete Jurídico. Considerando as dificuldades e desafios acrescidos com a execução do Programa 1.º Direito, no início de 2024, promoveu-se a contratação, na modalidade de cedência de interesse público, de uma técnica superior de arquitetura proveniente da Divisão de Gestão Urbana da Câmara Municipal da Maia, cujo desempenho tem sido muito relevante para reforçar a capacidade de resposta da Unidade GPRU.



Distribuição etária por classes - 2022



Distribuição etária por classes - 2023



Classes	Diretor Geral	GPO	GPRU	GS	GJ	AS	GC	Secret.	GP	TECMAIA	Total
21-30				3	1	1	1				6
31-40		3	3	1						1	8
41-50		3		4	1		1		3	1	14
51-60	1	1	1	1	1	4	1			1	11
61-70		1				1		1		1	4
	1	9	4	9	3	6	3	1	3	4	43

Em resultado das novas contratações de quadros superiores, que vieram fortalecer a capacidade de resposta técnica aos enormes desafios que a empresa enfrenta, no âmbito dos projetos candidatados ao PRR, verificou-se, em 2023, uma relativa alteração na distribuição dos colaboradores por escalões etários.

No grupo etário que compreende os colaboradores com idades entre os 21 e os 30 anos de idade, houve um crescimento de 4 para 6 colaboradores, o que representa um aumento na ordem dos 50%, em relação ao ano anterior.

Por sua vez, no grupo etário que compreende os colaboradores entre os 41 e os 50 anos de idade, verifica-se um significativo incremento, passando-se de 9 para 14 colaboradores.

Quanto ao grupo etário que engloba os colaboradores com idades compreendidas entre os 61 e os 70 anos de idade, constata-se um crescimento de 1 colaborador, passando-se dos anteriores 3 para os atuais 4; esta evolução, contudo, não resulta de nenhuma nova admissão, mas apenas do aumento de idade da pessoa que veio a integrar esse grupo.

Feitos os necessários destaques, refere-se que os grupos etários que compreendem os intervalos entre 31 e 40 anos de idade e 51 e 60 anos de idade permanecem com o mesmo número de colaboradores do ano transato, ou seja, respetivamente, 8 e 11 trabalhadores.

É relevante notar que a média de idades no seio da comunidade de trabalho da Espaço Municipal se situa nos 45 anos de idade. No âmbito da dispersão etária, verifica-se que a mesma se estende dos 22 aos 67 anos de idade, e que o grupo etário que tem maior peso no contexto laboral é o que compreende os colaboradores com idades entre os 41 e os 50 anos de idade, ascendendo aos 32,6% de todo o contexto laboral.

É de sublinhar e, consequentemente, valorizar, na Espaço Municipal, de um interessante equilíbrio intergeracional, facto que é potencialmente positivo para o compromisso entre o *know-how* e a experiência acumulada com conhecimentos mais atualizados.

3.4.2.2. Coesão Social dos RH

A UAS, no âmbito das suas competências em matéria de Recursos Humanos, tem vindo a implementar, em articulação com o Conselho de Administração, um programa social interno, com o propósito de promover a coesão laboral e social, tendo como finalidade essencial a melhoria contínua das relações interpessoais e da disponibilidade para a partilha colaborativa.

Nesse sentido, realizaram-se, ao longo do ano de 2023, diversos eventos de pendor social, nomeadamente a comemoração mensal dos aniversários dos colaboradores. Foram ainda realizados outros eventos que tiveram bom acolhimento no seio da comunidade de trabalho, particularmente o magusto, por ocasião do dia de S. Martinho, e o jantar de Natal.

Foi evidente o facto de a adesão a estes momentos de convivialidade ter contribuído para o reforço da confiança e o robustecimento da coesão social, com natural impacto na consciencialização a respeito dos desígnios que a empresa prossegue e dos enormes objetivos estratégicos que tem em vista concretizar.

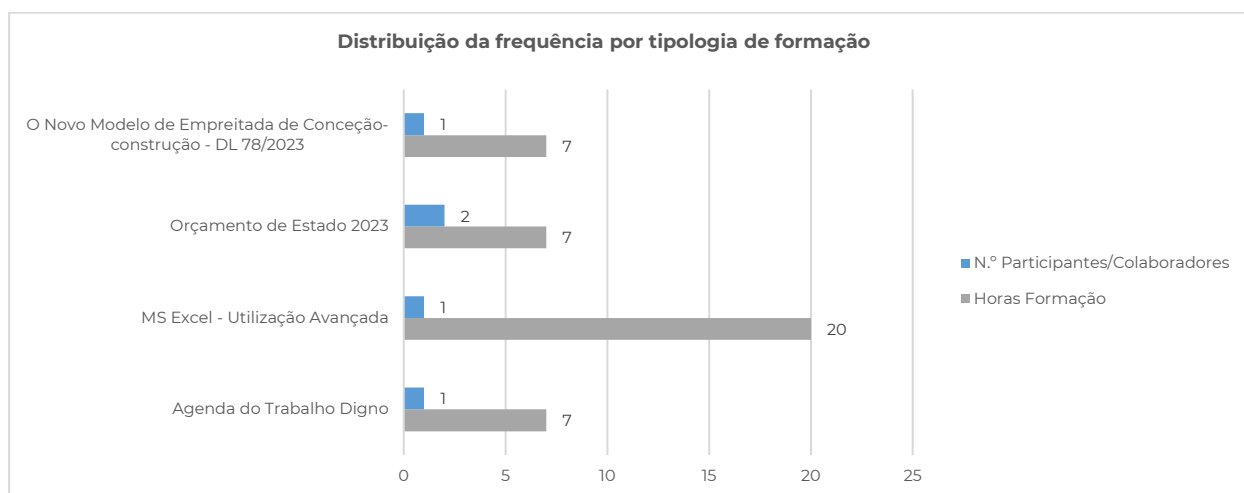
3.4.2.3. Formação

A frequência de ações de formação profissional foi, em 2023, significativamente condicionada pela manifesta dificuldade de os colaboradores encontrarem disponibilidade de tempo para poderem aceitar as diferentes propostas que foram surgindo e inscreverem-se para usufruírem dessas ações de formação.

Na verdade, sobretudo as equipas técnicas, afetas às diversas áreas de intervenção da empresa, estiveram, no ano a que este reporte se refere, extremamente focadas na preparação dos projetos, na elaboração de candidaturas a fundos europeus no âmbito do PRR e na execução de projetos já em curso ou que arrancaram ao longo do ano, principalmente os enquadrados no âmbito do Programa 1.º Direito. Este afã laboral não deixou muita margem para se disponibilizar tempo para outras atividades, tendo os colaboradores da Espaço Municipal investido todo o esforço possível na concretização destes objetivos prioritários.

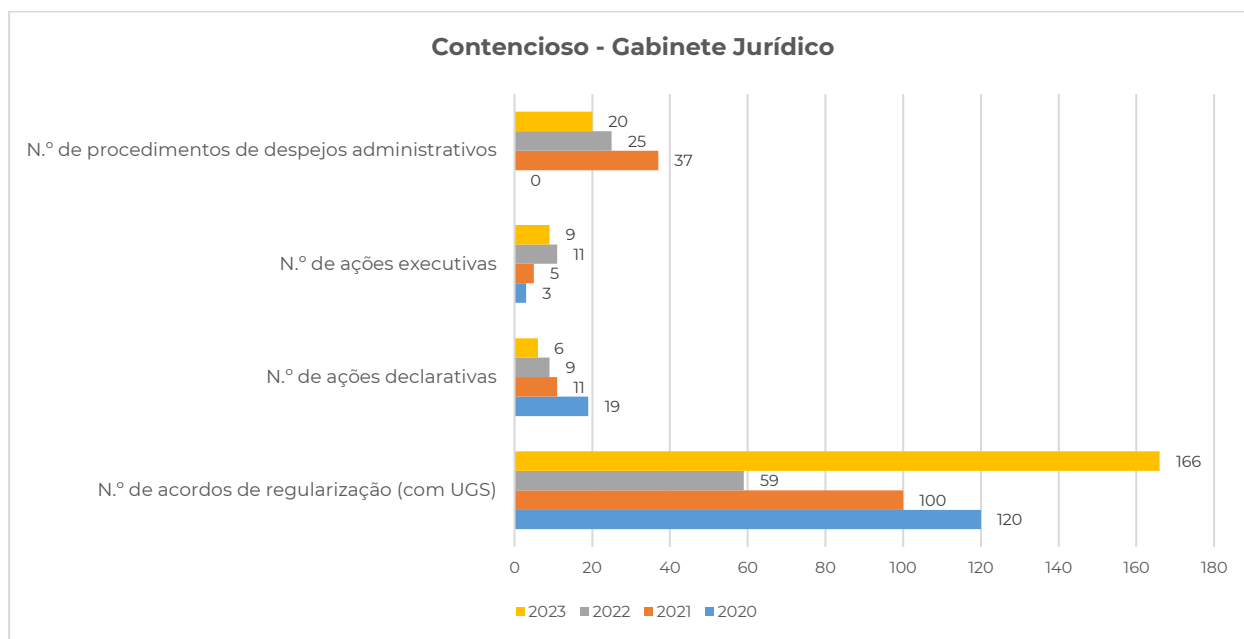
Pese embora estes constrangimentos circunstanciais, foram proporcionadas a alguns quadros técnicos da empresa diversas ações de formação externa, que se revelou útil, incrementando a capacitação dos seus frequentadores, nas suas áreas profissionais específicas.

Designação da Ação	Horas formação	N.º Participantes	Total de horas formação	Entidade
Agenda do Trabalho Digno	7	1	7	APODIT-Associação Portuguesa de Direito do Trabalho
MS Excel - Utilização Avançada	20	1	20	TECMINHO - Universidade do Minho
Orçamento de Estado 2023	7	2	14	OCC - Ordem dos Contabilistas Certificados
O Novo Modelo de Empreitada de Conceção-construção - DL 78/2023	7	1	7	IGAP
	41	5	48	



3.5. Gabinete Jurídico (GJ)

Considere-se o seguinte gráfico-síntese, que ilustra atividades atinentes ao âmbito do contencioso gerido pelo GJ em 2023, comparando com os exercícios de 2020, 2021 e 2022:



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

No período temporal delimitado, o guião da gestão da litigiosidade, a cargo do Gabinete Jurídico, foi marcado, transversalmente, por intervenções multissetoriais, com enfoque na justa composição de interesses, prevenção da conflitualidade e suporte das diversas áreas de trabalho da Espaço Municipal, seguindo princípios de estrito cumprimento da legalidade e preservação do interesse público, com práticas enformadas em critérios de urbanidade e justiça.

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 uma 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 e Recuperação de Dívida (NCRD) 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. Com efeito, em 2023, este Gabinete desdobrou-se 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 sua importância na Espaço Municipal, a par de todas as outras unidades orgânicas da empresa. Destaca-se da sua ação:

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;
- _ Elaboração de contrato de Cooperação Horizontal com a FAUP – reflexão e estudo contratual;
- _ Participação em reuniões com colegas responsáveis pela Área Jurídica de 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 ao TECMAIA Parque:

- _ Elaboração de informações jurídicas para satisfação de necessidades decorrentes da gestão do TECMAIA Parque, 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 deste parque de Ciência e Tecnologia. Neste campo, o Gabinete Jurídico interveio também em pendências judiciais;

c) Apoio à gestão do património imobiliário recebido da Academia das Artes. Neste domínio, o apoio tem-se consumado quer na celebração de diversos tipos de contratos, quer na cobrança de dívidas, quer em pendências judiciais;

d) Arrendamento apoiado – elaboração de contratos, acompanhamento da gestão de contratos, celebração de transações essencialmente extrajudiciais e de contencioso administrativo, quer pela via de autotutela, quer por intervenção nos tribunais.

A este propósito, é mister referir-se que a via contenciosa administrativa de autotutela, que corre por iniciativa da Espaço Municipal e exclusivamente a seu cargo, sem intervenção dos tribunais, até final, absorve grande tempo de trabalho. Todas as ações de resolução de contratos de arrendamento, antes propostas em tribunal, passaram, por imposição legal, a correr tramitação internamente, pelo Gabinete Jurídico, correspondendo a cada situação um processo administrativo em tudo semelhante aos processos judiciais, obrigando a vários tipos de intervenções e de diligências, nomeadamente a produção de prova, quer documental, quer

testemunhal, outrossim à recolha de elementos prévios para o efeito, em que intervêm também os gestores de proximidade e a Unidade de Gestão Social e ainda a várias notificações com prazos e cominações legais.

Importa acrescer que estes processos em fase mais adiantada obrigam ao recurso a solicitadoria para dar cumprimento a execução do despejo e ao seu acompanhamento pelas entidades policiais, seja a polícia municipal, sejam outros órgãos policiais.

Estes processos, que exigem intervenção e gestão diária pelo Gabinete Jurídico, até para controlo dos prazos consignados, ascendem, nesta data, em pendência, a 20, tendo já sido, porém, concluídos algumas dezenas ao longo do ano, quer com decisão final de despejo, em regra, quer com arquivamento por pagamento ou outra causa.

Sem embargo, foram 84 os processos de contencioso resolvidos no ano de 2023, estando ainda pendentes, neste âmbito, os referidos acima 20 processos administrativos de despejo por autotutela, sem prejuízo dos demais fora deste âmbito, conforme mapa:

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Contrato	N.º Processo Judicial Impugnações Tribunal Administrativo	Data início do procedimento (ofício interpelação)
1	Empreendimento do Sobreiro - 1124	253	DA	01/06/2023
2	Empreendimento do Sobreiro - 1124	423	DA	23/06/2022
3	Empreendimento de Monte Vilar 1144	1971	Processo 1456/22.6PTPRT	08/07/2022
4	Empreendimento de Gondim III - 1147	2137	DA	06/07/2021
5	Empreendimento de Gondim III - 1147	2139	DA	06/07/2021
6	Empreendimento de Gondim I - 1148	2220	DA	22/09/2022
7	Empreendimento de Frejufe - 1156	2793	DA	11/01/2023
8	Empreendimento de Teibas II - 1160	3118	DA	30/08/2023
9	Empreendimento do Pinhal - 1161	3188	DA	11/05/2021
10	Empreendimento do Pinhal - 1161	3207	1258/23.2BEPRT TAF Porto	07/10/2022
11	Empreendimento de Souto de Cima - 1170	4243	DA	26/06/2023
12	Empreendimento do Sobreiro - 1124	4373	DA	11/05/2021
13	Empreendimento do Sobreiro - 1124	4737	DA	03/05/2023
14	Empreendimento do Sobreiro - 1124	4949	DA	29/08/2022
15	Empreendimento do Sobreiro - 1124	5070	DA	26/06/2023
16	Empreendimento do Sobreiro - 1124	5094	DA	08/03/2023
17	Empreendimento Couso-Sendal-1155	5242	DA	11/12/2023
18	Empreendimento MaiaII-1125	5229	DA	21/12/2023
19	Empreendimento do Xisto	4216	DA	06/10/2023
20	Empreendimento Maia II	526	DA	03/10/2023

DA Despejo Administrativo

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que ilustram outras faces da atividade do Gabinete Jurídico, designadamente:



- a) Ações declarativas;
- b) Ações executivas;
- c) Reclamações de créditos em processos de insolvência;
- d) Processos tributários pendentes contra a AT;
- e) Processos-crime.

Ações Declarativas

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Empreendimento Ponte das Cabras - 1165	298/23.6BEPRT - TAF Porto
2	Empreendimento de Moreira - 1126	990/00.2BEPRT
3	TECMAIA Parque	1895/22.2T8PVZ - J6
4	Projetista	361/22.OBEPRT-TAF Porto
5	Empreendimento do Sobreiro - 1124	Injunção
6	Gaveto de Gonçalo Mendes da Maia - 1133	1286/20.0BEPRT

Ações Executivas

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial	Data de propositura da ação
1	Empreendimento das Arregadas - 1169	2804/16.3BEPRT-A	08/09/2017
2	Empreendimento de Porto Bom - 1131	Processo 3805/18.2T8MAI - Juiz 1	20/06/2018
3	Empreendimento da Bajouca - 1157	Processo 7195/10.3TBMAI - Juiz 1	15/10/2010
4	Empreendimento Folgosa - 1168	2388/17.5BEPRT-B do TAF Porto	26/04/2023
5	Empreendimento de Couso - Sendal - 1155	525/22.5BEPRT do TAF Porto	05/09/2023
6	Empreendimento da Arroteia - 1143	Processo 1286/20.0BEPRT-A	15/03/2023
7	Empreendimento do Paiol	Execuções fiscais	10/10/2023
8	Empreendimento do Pinhal	Processo 1235/10.3TBMAI - Juiz 2	10/02/2010
9	Empreendimento Meilão	Execuções fiscais	04/12/2023

Reclamações de créditos

N.º	Tipo de Processo	N.º Processo Judicial	Valor do crédito reclamado	Data de Decisão Judicial
1	Insolvência de pessoa coletiva	Processo 3644/22.6T8STS - Juiz 6	54 168,33 €	11/03/2024
2	Insolvência de pessoa singular	Processo 452/22.8T8STS - Juiz 5	11 431,60 €	
3	Insolvência de pessoa singular	Processo 2716/16.0T8STS	761,72 €	
4	Insolvência de pessoa coletiva	Processo 3551/22.2T8STS	6 608,30 €	
5	Insolvência de pessoa singular	Processo 2555/19.7T8STS	118,64 €	
6	Insolvência de pessoa singular	Processo 1941/14.3TBMAI	1 000,00 €	

Processos Tributários

N.º	Data de propositura da ação	N.º Processo Judicial	Tipo do processo	Tribunal	Parte Contrária	Imposto
1	26/04/2022	893/22.0BEPRT	Processo de impugnação	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Autoridade Tributária e Aduaneira	IRC relativo a 2017
2	07/12/2010	3477/10.2BEPRT	Processo de impugnação	Tribunal Central Administrativo Norte	Autoridade Tributária e Aduaneira	IRC relativo ao período de 2006 e 2007
3	02/08/2013	1946/13.1BEPRT	Processo de impugnação	Tribunal Central Administrativo Norte	Autoridade Tributária e Aduaneira	IRC relativo a 2007
4	24/10/2013	2507/13.0BEPRT	Processo de impugnação	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto - UO4	Autoridade Tributária e Aduaneira	IRC relativo a 2008



Processos-crime

N.º	Tipo de Crime	N.º Processo Judicial	Data de queixa-crime
1	Incêndio	Processo 688/23.4PBMAI - DIAP Maia	03/09/2023
2	Injúrias	Processo 491/23.1PAMAI - DIAP Maia	06/11/2023
3	Arrombamento de porta	DIAP da Maia	08/01/2024
4	Incêndio em veículo	Processo 5355/21.0JAPRT	01/01/2021

Por outro lado, e em sede de apoio à Unidade de Gestão Social, à Gestão de Proximidade, NCRD (Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida), Recursos Humanos, bem como no domínio das ações judiciais/procedimentos administrativos de despejo, e no âmbito da formação profissional contínua e perene, o Gabinete Jurídico destaca as seguintes ações.

- Realização de 80 acordos de pagamento para regularização de dívida;
- Elaboração de 100 processos para a celebração de escrituras de compra;
- Redação de 30 aditamentos a contratos para formalização de transmissões *mortis causa*;
- Elaboração de 30 aditamentos a contratos e celebração de dezenas de novos contratos;
- Revisão de minutas de 8 contratos de trabalho;
- Participação como Membro de Júri em edições trimestrais de concurso de atribuição de habitação – com elaboração de pronúncias e respostas a reclamações. Incluindo apoio ao "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);
- Participação como Júri em múltiplos procedimentos concursais;
- Elaboração de modelo de contrato-promessa de compra e venda com vista a aquisição de propriedade;
- Elaboração de contratos de arrendamento, para resolução de contextos de realojamentos urgentes;
- Elaboração de dezenas de interpelações para pagamento, não só para património de arrendamento público, como também para o arrendamento fora do parque habitacional, designadamente para clientes do TECMAIA Parque;
- Participação em múltiplos procedimentos concursais, quer no apoio jurídico às diferentes questões que ocorrem no decurso desses procedimentos, quer na sua preparação e organização;
- Revisão de modelo CPCV – adaptação para compra de 2 apartamentos em Gemunde/Bajouca e Altos/Vermoim;
- Propositura de ações judiciais com vista à cobrança coerciva de quotas de condomínio em atraso;
- Prestação de informação sobre processos judiciais pendentes e elaboração de acordos de pagamento prestacional, nas 9 (nove) reuniões ocorridas no ano de 2023;

- o) Elaboração de contratos de trabalho;
- p) Desenvolvimento de reflexão jurídica – atualização salarial, por aplicação analógica do previsto no D.L. n.º 26-B/2023, de 18 de abril;
- q) 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;
- r) Participação no Colóquio “Agenda do Trabalho Digno” – 20 de janeiro, Faculdade de Direito da Universidade do Porto;
- s) Participação no Seminário “Regulamentos Municipais de Habitação e o Acórdão do TC n.º 197/2023, de 18 de abril.

3.6. TECMAIA

3.6.1. Enquadramento e Perspetivas

No Relatório de Gestão e Contas anterior, referimos que “o ano de 2022 marcou o abrandamento da pandemia e iniciou um novo ciclo da nossa vida em sociedade. Podemos afirmar que foi um recomeço com novas variáveis. A flexibilidade no local e no tempo do trabalho veio para ficar e o TECMAIA – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia, pela tipologia de empresas instaladas, tem sido um exemplo disso. A dinâmica diária da comunidade do parque tornou-se, por isto, imprevisível. O que nos obriga a um esforço acrescido para acompanhar e responder às tendências”. A verdade é que, no ano de 2023, não só vimos comprovadas estas previsões, como ainda assistimos ao esforço que as empresas instaladas fizeram para que os seus recursos humanos voltassem ao trabalho presencial. Temos, por isso, uma aposta clara na estratégia de valorização do local de trabalho presencial, no escritório. Esta exigência veio colocar pressão na capacidade de resposta diária da Espaço Municipal, enquanto entidade gestora do TECMAIA Parque, mas, por outro lado, veio reforçar e justificar a própria existência e utilidade deste parque empresarial e da gestão desenvolvida pela Espaço Municipal.

Ao nível da comunicação, o site do TECMAIA voltou a bater o seu recorde de visitas – mais de quarenta mil visualizações –, sendo a página “Espaços e Empresas” a que atraiu mais curiosos, seguida da “Agenda”. O nosso site continua a ser o ponto de contacto preferencial para quem procura espaço de instalação de empresas no Parque. Já a presença da marca nas redes sociais atraiu mais de um milhar de novos seguidores. Tal como nos anos anteriores, a rede profissional LinkedIn foi aquela que registou uma maior subida, com mais de setecentos novos seguidores. Ainda nas redes sociais, 2023 foi o ano em que imprimimos uma maior presença em termos de conteúdos, com múltiplas publicações repartidas por questões relacionadas com a atualidade do Parque e com as empresas instaladas. O podcast “Capaz” continuou ativo e voltámos a apostar na plataforma Youtube para disseminação do Fórum TECMAIA.

Diferenciar o TECMAIA como “the best place to work” obriga-nos a proporcionar às empresas residentes e aos seus colaboradores um conjunto de mais-valias. A nossa rede de parceiros, depois de uma fase inicial de crescimento, está agora num momento de maturação. Em 2023, a rede não sofreu grandes alterações, mas, em 2024, uma das principais apostas será o reforço da interação da marca com outros agentes.

Já no cenário da representação institucional, continuamos a garantir a presença do TECMAIA em ambientes externos e estratégicos. Foi um ano de aproximação efetiva a várias instituições de ensino superior e profissional e assim se manterá em 2024. Relembre-se ainda que o TECMAIA é membro da Tecparques e da IASP – International Association of Science Parks.

As páginas seguintes fornecerão informação mais detalhada sobre estas atividades.

3.6.2. www.tecmaia.pt

O site oficial do TECMAIA teve, em 2023, 42.153 visualizações de página, o que representa um acréscimo de 3 mil visualizações em relação ao ano de 2022. É também um porto de chegada para muitos que procuram, na Maia, um local para empreender e investir, sendo certo que todos estes contactos são geridos em estrita colaboração com o gabinete Maia Go, da Câmara Municipal da Maia.

Relembrando que, num mundo digital, quem não está e o que não está na rede não existe, o site do TECMAIA mantém-se fiel testemunho de toda a vida do Parque e também do que ele tem para oferecer à comunidade. Ao longo do ano, esta plataforma foi, sobretudo, atualizada com notícias e agenda de eventos, mas também com informações sobre novas empresas, espaços e serviços. Há, claramente, um “antes” e “depois” na eficácia de comunicação do TECMAIA, a partir do momento em que a Espaço Municipal assumiu a gestão do Parque e a partir da concretização de uma nova página de Internet dedicada. Essa mudança pode ser facilmente aferida pela enorme quantidade de informação que qualquer pessoa pode obter na página eletrónica oficial.

De seguida, apresentam-se alguns números que ajudam a perceber o impacto que o site tem na nossa dinâmica de gestão do TECMAIA, que se reportam ao período de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2023:

- 42.153 – Número de visualizações do site. Este número foi atribuído por IP, o que significa que, pelo menos, 42.153 visitas ao site foram realizadas através de aparelhos (PC, Smartphone ou Tablet) diferentes;
- 2.974 – Número de visualizações para informação sobre as empresas instaladas. Do número total de visitas, pelo menos 2.974 foram realizadas para obter informação sobre as empresas instaladas no TECMAIA Parque;

- 1.527 – Número de visualizações a partir das redes sociais. Pelo menos 1.527 visitas ao site foram realizadas a partir de um primeiro contacto com a presença do TECMAIA, em redes sociais como o Facebook, o LinkedIn e o Instagram;
- 57 – Número de contactos pelo site. A ferramenta de “shout box” do site permitiu 57 contactos diretos para esclarecimentos sobre aluguer de espaços, prestação de serviços, agenda e instalação de empresas;
- 375 – Número recorde de visitas ao site num dia, em 2023. Foi a 17 de setembro que o site do TECMAIA registou mais utilizadores ligados, facto explicado pelo início das inscrições na Academia TECMAIA.

3.6.3. Redes Sociais

Continuamos a consolidar a nossa presença nas redes sociais Facebook, Instagram e, em especial, pelo seu âmbito profissional, no LinkedIn. Na verdade, o crescimento da presença e importância do TECMAIA nesta última rede social profissional mantém-se inquestionável. Trata-se, sem dúvida, da rede onde é mais pertinente insistir na divulgação do TECMAIA. Importa ainda salientar que todo o conteúdo é orgânico, ou seja, não fazemos publicações pagas.

De seguida, apresentamos alguns números que ajudam a perceber o impacto que as redes sociais têm tido na comunicação do TECMAIA. Os dados apresentados referem-se ao período de 1 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

- 2.458 – Número de seguidores no Facebook: face a 2022, registámos um aumento de 138 novos seguidores nesta rede social;
- 92.395 – Alcance da página do Facebook: total de visualizações orgânicas aos conteúdos publicados sem conteúdo pago;
- 4.533 – Número de seguidores no LinkedIn: face a 2022, registámos um aumento de 743 novos seguidores nesta rede social;
- 94.619 – Número de visualizações dos conteúdos publicados no LinkedIn: total de visualizações orgânicas aos conteúdos publicados;
- 1.191 – Número de seguidores no Instagram: face a 2022, registámos um aumento de 239 novos seguidores nesta rede social.

3.6.4. Eventos

Em 2023, mantivemos a aposta em eventos presenciais e digitais. No total, fomos organizadores e parceiros de mais de 30 iniciativas, com dezenas de comunicadores, entidades, projetos, ideias e práticas.

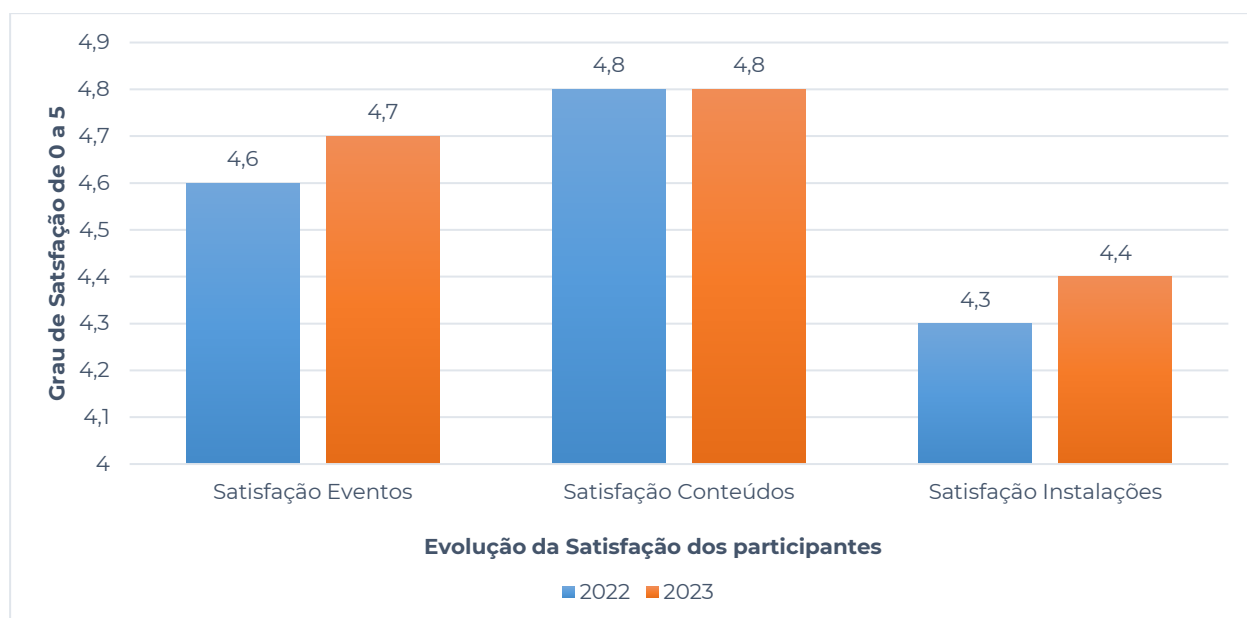
A gestão destes projetos, independentemente da sua dimensão, segue criteriosamente todas as etapas necessárias para a organização efetiva de eventos, como a identificação dos intervenientes, desenho e ativação do plano de comunicação, preparação dos espaços – físico ou virtual –, condução do conteúdo e, por fim, avaliação do momento junto dos participantes e parceiros.

De seguida, apresenta-se um quadro-resumo dos eventos e iniciativas mais significativas que, durante 2023, tiveram o nosso envolvimento direto:

EVENTO	PARCEIRO
Maia Equal + (Formações)	CM Maia
Podcast Capaz – #23 “ViGIE e a IOT ao serviço da saúde”	Vários
Workshop “Modelos de Negócios Circulares”	Portugal Foods
Workshop “Produtividade e Eficácia”	David Pereira
Podcast Capaz – #24 “The Loop: Tecnologia para a Economia Circular”	Vários
Workshop “A Magia do Pensamento Visual”	Pensar a Desenhar
Fórum “Mais Desafios – À conversa com empresários”	Mais Contas
Feira de Emprego TECMAIA no ISCAP – Politécnico do Porto	ISCAP
Conferência “PRR e Portugal 2030”	APD e Deloitte
Podcast Capaz – #25 “Women In Tech Portugal”	Vários
Podcast Capaz – #26 “O Mundo do Metaverso”	Vários
Tertúlia e Apresentação do Livro “Metaversed”	Luís Bravo Martins
Tertúlia e Apresentação do Livro “Foco nas Pessoas”	Vários
Seminário “Skills For The Future”	INOVA-INESC
Visita Porto Business School – IT Management	P.B.S.
Visita Incluir + @ adidas	S.C. Miser. Maia
QSP Summit 2023	CM Maia
Webinar “Fundos e Incentivos”	Baker Tilly
A Arte do Bonsai para Team Building	Bonsaiteca
Prémio Ecotrophelia Portugal 2030	Portugal Foods
Concerto “Antonin Dvorak”	CM Maia
Festival Internacional de Xadrez	CM Maia
Feira das Feiras de Emprego 2023	Talent Portugal
Personal Branding Summit	Vários
Academia TECMAIA 2023	Vários
Podcast Capaz – #27 “A spirulina como superalimento”	Vários
Fórum TECMAIA 2023	Vários
Concerto Solidário “Mateus”	Vários
Concerto Solidário “EMMSS”	Vários

De seguida, apresentamos alguns números que ajudam a resumir o impacto da agenda de 2023 do TECMAIA:

- 3.728 – Estimativa de número de participantes nos eventos organizados ou coorganizados pelo TECMAIA: este número baseia-se nos eventos presenciais e digitais. Não compreende o número de ouvintes dos podcasts;
- 4,6 – Satisfação geral com os eventos realizados: nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes, numa escala de 1 a 5, em relação à questão “Como avalia o evento no geral?”;
- 4,8 – Satisfação com os conteúdos abordados: nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes, numa escala de 1 a 5, em relação à questão “Como avalia os conteúdos abordados?”;
- 4,3 – Satisfação com as instalações: nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes, numa escala de 1 a 5, em relação à questão “Como avalia a localização, acolhimento, instalações e conforto?”;
- 92% – Percentagem de participantes que voltaria ao TECMAIA ou aos seus eventos digitais: nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes, numa escolha de “Sim”, “Talvez” e “Não”, em relação às questões “Voltaria ao TECMAIA para eventos com estas características?” e “Voltaria a participar em eventos do TECMAIA com estas características?”.



3.6.5. Protocolos e Parcerias

Continuar a aproximar o TECMAIA Parque da comunidade é uma das grandes missões da Espaço Municipal, enquanto sua entidade gestora. Com uma rede maturada, continuamos a distribuir o documento mensal, e bilingue, onde estão documentados todos os pormenores destas parcerias. Importa sempre referir que a nossa rede de Protocolos e Parcerias tem como objetivo principal proporcionar vantagens e benefícios para as empresas instaladas no TECMAIA e nunca obter contrapartidas comerciais para a sua entidade gestora, a Espaço Municipal.

De seguida, apresentamos um quadro-resumo das parcerias:

ENTIDADE	RAMO	ESTADO
AYB, Activate Your Business	Saúde Laboral	Protocolado
APD – Associação para o Progresso das Empresas	Negócio e Networking	Protocolado
AXIS Porto	Hotelaria	Protocolado
Agência Abreu	Viagens e Lazer	Protocolado
Agraclub	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
Auto Reno	Mecânica	Protocolado
Baker Tilly	Consultoria Financeira	Protocolado
Beatriz Madureira	Consultoria	Protocolado
Cooperativa Agrícola da Maia	Serviços	Protocolado
Coverflex	Serviços	Protocolado
Criovida	Ciências da Vida	Protocolado
DT Fisio	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
DreamFly	Lazer	Protocolado
Escola de Música Maestro Samuel Santos	Cultura	Protocolado
Esther Liska	Consultoria	Protocolado
ETAP Formação	Formação	Protocolado
Farmácia de Gemunde	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
FEP Junior Consulting	Consultoria	Protocolado
Get It	Desenvolvimento Pessoal	Protocolado
Ginásios da Educação Da Vinci	Desenvolvimento Pessoal	Protocolado
Great Place To Work	Consultoria	Protocolado
Happy Code	Formação	Protocolado
Iberinform	Consultoria	Protocolado
ICN Agency	Desenvolvimento de	Protocolado
INESC TEC	Inovação e	Em análise
INOVA Clínica Dentária	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
Karla Martins Consulting	Desenvolvimento de	Protocolado
Key School	Formação	Protocolado
Little Kickers	Desenvolvimento Pessoal	Protocolado
Mira Maia, Centro Comercial	Restauração e Outros	Protocolado
Mais Idiomas	Formação	Protocolado
Mercadinho Português	Lazer e Cultura	Protocolado
Parque Health Club	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
Pé de Fruta	Serviços	Protocolado
Porto Business School	Formação	Em análise
Portugal Tech Hub	Networking	Protocolado

ENTIDADE	RAMO	ESTADO
Scopphu	Formação	Protocolado
Só Pneus	Mecânica	Protocolado
Solar Antigo	Hotelaria	Protocolado
Talent Portugal	Employer Branding	Protocolado
The Choice	Consultoria	Protocolado
TECMAIA Toastmasters Club	Formação	Protocolado
West Blue Dreams	Viagens e Lazer	Protocolado
Women In Tech Portugal	Networking	Protocolado

3.6.6. Outros dados e projetos relevantes

Como grande polo empresarial da Área Metropolitana do Porto, o TECMAIA Parque foi palco, durante todo o ano de 2023, de outros dados e projetos relevantes. No que diz respeito à sua entidade gestora, a Espaço Municipal, importa registar a sua relevância para as seguintes situações:

- **Portugal Tech Week 2023**

Dinamizado pela Portuguese Startup Community, a Portugal Tech Week procura evidenciar o que de melhor se projeta em Portugal no domínio da tecnologia. O TECMAIA, pelo segundo ano consecutivo, foi parceiro da iniciativa.

- **1000 Maiores Empresas da Maia | 2023**

O TECMAIA voltou a colaborar com o jornal *Maia Hoje* na edição de mais uma revista das 1000 maiores empresas da Maia. Desta feita, com dados e estudos reforçados pela participação, entre outras instituições, da Universidade da Maia. Este é um importante instrumento de divulgação empresarial onde se situam, nos lugares cimeiros, várias empresas instaladas no nosso Parque.

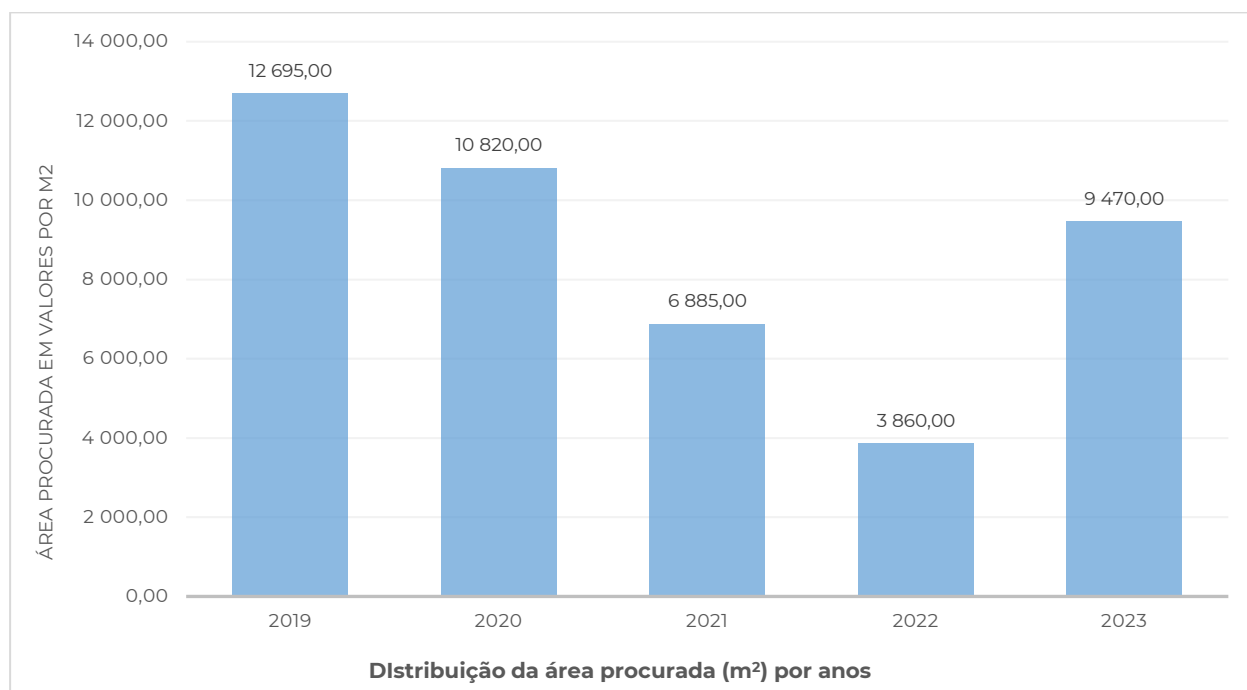
- **Visita do Secretário de Estado da Digitalização e da Modernização Administrativa**

Mário Campolargo, Secretário de Estado da Digitalização e da Modernização Administrativa, visitou, no final do ano de 2023, o TECMAIA. Na agenda estiveram dois momentos: uma visita às instalações da Critical Manufacturing, líder mundial em soluções para a indústria 4.0, e uma reunião que juntou uma dezena de empresas instaladas no Parque de Ciência e Tecnologia da Maia. Em discussão estiveram temas como a eficiência da Administração Pública e a Inteligência Artificial.

Um dado extremamente relevante para a noção da importância e valor do TECMAIA passa ainda pela procura do Parque no que diz respeito à instalação e fixação de novas empresas, projetos e investimento.

O TECMAIA mantém-se com 100% de ocupação, tem uma taxa de rotação baixa, mas, e sobretudo depois da otimização dos seus canais de comunicação, continua a registar um considerável volume de pedidos de instalação para espaços de escritório, laboratório e *coworking*. Os números seguintes relatam, resumidamente, essa realidade. Os dados apresentados referem-se ao período de 1 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

- 37 – Novos pedidos de instalação: valor registado para pedidos de instalação de novas empresas (não figuram neste número os pedidos de expansão das empresas já instaladas). Registámos um acréscimo de 5 pedidos em comparação com 2022;
- 9.470 – Total da área requisitada: valor, em m², para áreas de escritório, laboratório, armazém e/ou *coworking*;
- 533 – Previsão do número adicional de colaboradores: valor total do número de novos colaboradores no Parque, mediante previsão pelas empresas requerentes nos pedidos de instalação. Nota: a maioria não esclarece esta variável;
- 5 – Pedidos de instalação encaminhados diretamente para o Gabinete Maia Go: valor de todos os pedidos de instalação não absorvidos pelo TECMAIA e, por falta de área ou desajuste com a missão do Parque, reencaminhados para o Maia Go, Gabinete de Apoio à Fixação de Investimento Empresarial da Câmara Municipal da Maia. Nota: todas as respostas aos pedidos de fixação referenciam a articulação com o Gabinete Maia Go. Contudo, para este número, considerámos apenas áreas superiores a 300 m², após regra estabelecida pelo referido gabinete.



4. Programas de comparticipação – Recrimaia

Como ficou previsto no contrato-programa assinado com a Câmara Municipal da Maia, a empresa vem assegurando o normal funcionamento do programa RECRIMAIA. Neste âmbito, foram analisadas 39 candidaturas, tendo sido aprovadas e comparticipadas 38 famílias, distribuídas pelo concelho, estando uma candidatura em situação pendente. Verifica-se que, em relação aos últimos anos, se verifica um decréscimo significativo da procura (menos cerca de 70%). Deve este facto ser imputado à larga cobertura que este programa conseguiu alcançar em todo o território do concelho da Maia.

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

No final do segundo 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 um nível de execução muito positivo. Para caracterizar a atividade associada ao contrato, apresenta-se, de seguida, uma síntese, com atualizações minudentes, do relatório final de execução do contrato-programa, datado de 28 de dezembro de 2023.

Nos termos dos números 2 e 3 da Cláusula Sétima do contrato-programa celebrado com o Município e designado “Apoio à Exploração do Exercício de 2023”, o desempenho da Espaço Municipal é “(...) *objeto de avaliação através de indicadores de realização para aferição da eficácia e da eficiência das ações desenvolvidas*, os quais serão objeto de monitorização e avaliação periódica, (...) *a realizar em dois momentos – a primeira avaliação, num período intermédio de execução do contrato, a concretizar na segunda quinzena de julho, e a segunda avaliação, final, na segunda quinzena de dezembro, a realizar em simultâneo com a avaliação do valor do contrato-programa, nos termos do n.º 2 da Cláusula Oitava, cujos resultados serão reportados ao Município nesses períodos.*”

A avaliação no âmbito de indicadores, com periodicidade anual, compreende:

_ 3 indicadores de eficácia:

- a)** Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social;
- b)** Grau de satisfação dos moradores com as intervenções de manutenção / reparação realizadas em fogos de habitação social;
- c)** Número de visitas domiciliárias realizadas no âmbito da gestão e intervenção social ao nível da habitação social;

_ 2 indicadores de eficiência:

- d) Ponderação do custo com o pessoal relativamente à despesa corrente / operacional e intervenções promovidas pela Espaço Municipal;
- e) Prazo médio de realização de obras de conservação / manutenção geral de habitações devolutas (em dias, contados a partir da receção de fogos).

Para além da avaliação de indicadores, e conforme referido, o valor do contrato-programa é também sujeito a avaliação através da atualização do Anexo II do Contrato-Programa, neste caso através de mapa constante do Ponto 3 do presente relatório.

De seguida, apresenta-se o desenvolvimento da avaliação periódica nos termos expostos.

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 **508 intervenções de manutenção / reparação** em fogos ocupados, correspondendo 484 destas a intervenções em fogos de habitação social, enquadrando-se no nível objetivo “Muito Eficaz”, por se cifrar acima das 450 intervenções.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<400	≥400 e <450	≥450
Realização em 31.12.2023		
	491	Nível objetivo: Muito Eficaz

De salientar que o número registado está relacionado com um desempenho acima do esperado, em termos de intervenções de pequena dimensão (reparações), resultando numa atividade mais “intensa” da Equipa de Manutenção interna e das Brigadas externas no ano de 2023, um valor que poderá ser inferior em 2024.

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 ano de 2023, foram recolhidos **462 inquéritos** relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 453 registaram uma classificação de “Muito Satisfeito” (98%), 6 de “Razoavelmente Satisfeito” e 3 de “Não Satisfeito”.

Importa salientar, também, que, dos 484 trabalhos realizados no período de reporte, e destacados no ponto anterior, apenas 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. Tendo a situação já sido identificada no exercício de reporte anterior, a Espaço Municipal continuará a implementar medidas por forma a garantir que esta situação não ocorre ou diminui no próximo ano.

De facto, o número de inquéritos realizados está abaixo do número de intervenções realizadas e contabilizadas na alínea a) anterior, pois, em situações de pequenas e muito urgentes reparações, não tem sido possível garantir, para totalidade das ações, a recolha dos respetivos inquéritos de satisfação. Em todo o caso, o número de inquéritos recolhidos é muito expressivo e traduz a boa receptividade dos moradores às intervenções levadas a cabo pela Espaço Municipal.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
% de respostas “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito Satisfeito” < 50%	% de respostas “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito Satisfeito” ≥ 50% e < 75%	% de respostas “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito Satisfeito” ≥ 75%
Realização em 22.12.2023 *	98%	Nível objetivo: Muito Eficaz

* Remete-se para a verificação do Anexo 2, que integra a compilação digitalizada de inquéritos realizados até à indicada acima, até de 22 de dezembro de 2023.

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

Inquéritos recolhidos até 22.12.2023, por Brigada e Grau de Satisfação

Brigada	Grau de Satisfação		
	Muito satisfeito	Razoavelmente satisfeito	Não satisfeito
B1 (EM)	256	1	0
B2 (Const. Civil)	97	3	3
B3 (Pichelaria)	100	2	0
Total	453	6	3

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

Em 2023, a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal promoveu um total de **1.177 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
74	182
101	63
65	118
80	299
44	151
364	813

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 enquadráveis em situações de habitação, indigna para efeitos de promoção ou integração em 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, tal como referido no exercício de reporte anterior, e expectável à data, foi possível atingir um número superior a 800 visitas, correspondente a um nível objetivo “Muito Eficaz”.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<700	≥700 e <800	≥800
Realização em 22.12.2023 *	813	Nível objetivo: Muito Eficaz

* Verificar mapa correspondente ao Anexo 3, com dados mais detalhados das visitas efetuadas.

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 **22,68%**.

Este valor traduz um nível objetivo “Eficiente”, nos termos do modelo de avaliação estabelecido.

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥30%	≥20% e <30%	<20%
Realização em 22.12.2023	22,68%	Nível objetivo atual: Eficiente

Neste caso, apesar da previsão de contratação de novos recursos humanos, importa considerar e explicar a redução estimado do nível objetivo, de “Muito Eficiente” para “Eficiente”. Esta redução está sobretudo dependente do não atingimento do nível esperado de contratação e execução de FSE relacionados com o 1.º Direito, pois, apesar da submissão de muitas candidaturas (18 a 20 até ao final de 2023), verifica-se ainda que muitas delas continuam em apreciação e análise sem ainda se terem concretizado os respetivos contratos de financiamento, que garantiriam o nível de gastos com FSE originalmente estimado.

Em todo o caso, neste indicador, foi possível obter um resultado satisfatório, e atendendo à aceleração de múltiplas articulações com o IHRU e respostas a pedidos de esclarecimento, estamos convictos de que, em 2024, este indicador terá, certamente, resultados mais favoráveis.

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

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥90 dias	≥60 e <90	<60
Realização em 22.12.2023	88,69	Nível objetivo atual: Eficiente

No âmbito da avaliação deste indicador, considerando um universo de novos realojamentos e transferências para fogos de habitação social de 16 casos, obtém-se, até 22.12.2023, uma média de prazo de realização de obras para entrega de habitações devolutas, em dias, de 88,69, 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, neste caso com resultados mais desfavoráveis, face ao exercício de reporte do ano anterior.

Dada a proximidade de resultado ao nível “Muito Eficiente”, os serviços da Espaço Municipal promoverão esforços para reduzir, durante o ano de 2024, 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. Assim, é expectável que, o nível satisfatório atingido, possa melhorar no próximo exercício, para que possamos atingir um nível objetivo “Muito Eficiente”, como desejamos.

Avaliação do valor do Contrato-programa

De seguida, apresenta-se, não uma mera atualização dos valores contantes do Anexo II do Contrato-Programa (“Mapa justificativo do subsídio à exploração”), mas, desta vez, uma Mapa de Demonstração Previsional de Resultados correspondente ao Exercício de 2023. Este mapa foi elaborado antes do período de reporte das contas de 2023, mas corresponde a uma abordagem muito aproximada dos valores finais de apresentação de contas da empresa. Desta forma, aproximamo-nos significativamente do formato de apresentação do Relatório e Contas e o carácter estimativo da informação passou a ser mais credível e realista, como se pretendia no âmbito de um processo de avaliação como aquele que foi formalizado no final de 2023 quanto à execução do contrato-programa em causa.

MAPA DE DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DE RESULTADOS

Exercício de 2023

2023.12.27

** s/ visualização de contas sem movimentos*

Anos	2023
Rendimentos	
Prestações de serviços e concessões	6 898 243,53 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 027 898,32 €
Outros rendimentos	155 142,88 €
Gastos	
Fornecimentos e serviços externos	4 670 963,40 €
Gastos com pessoal	1 369 820,83 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	82 324,13 €
Outros gastos	1 469 256,51 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	392 304,83 €
Juros e gastos similares suportados	47 447,77 €
Resumo	
Rendimentos estimados acumulados	8 081 284,73 €
Gastos estimados acumulados	8 032 117,47 €
Resultados antes de Impostos estimados	49 167,26 €
Impostos estimados sobre o rendimento	39 070,96 €
Resultado Líquido Estimado	10 096,30 €
1.º Direito Acordo CMM/IHRU MANDATO	1 777 825,14 €

(mapa extratado do reporte final de avaliação da execução do contrato-programa, datado de 27.12.2023)

6. Conjuntura Económico-Financeira

6.1. Evolução conjuntural no ano 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, que só se começou a concretizar de forma mais visível na transição de ano.

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 direta repercussão no mercado nacional, onde estes aumentos são amplificados, face à dimensão do nosso mercado. Não obstante, a reduzida exposição da Espaço Municipal ao efeito das taxas de juro manteve-a afastada das turbulências dos mercados financeiros.

Estas alterações têm direta implicação na prossecução dos objetivos da Espaço Municipal, pois, embora esta esteja pouco exposta, nomeadamente aos riscos de juros, os seus fornecedores estão, como a maioria das empresas nacionais, extremamente alavancados e diretamente afetados por estes aumentos.

Adicionalmente, a manutenção em alta da inflação gera uma incerteza que provoca um empolamento das propostas apresentadas nos concursos públicos e procedimentos de contratação pública em geral.

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 do Acordo de Colaboração já previsto 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 efetivou com a contratualização da revisão da ELH, estando neste momento todas as candidaturas cuja submissão estava programada submetidas (a maior parte) ou prestes a ser submetidas (3 operações) até ao final do corrente mês de março, totalizando 44 candidaturas, a que acrescem 5 de beneficiários diretos. Contudo, mais de metade das candidaturas aguardam aceitação e aprovação por parte dos serviços do IHRU.

Neste contexto, importa destacar que a atividade da Espaço Municipal, 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 ao mesmo e ao reforço das atividades de manutenção e conservação do património sob gestão (de referir, a este nível, a inevitável necessidade de reforço da Equipa de Manutenção da Unidade GPO para o início de 2024).

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

De destacar que, fruto de um aturado planeamento associado a um grande esforço de mobilização com a implementação de metodologias mais ágeis, 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.

6.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos

PERÍODO	ANO
2023/01/02-2023/12/31	2023

Rubricas	Datas				
	2023	%	2022	%	EVO
Vendas	535 €	0%	3 390 €	0%	-84%
Prestações de serviços e concessões	6 877 756 €	100%	6 129 273 €	100%	12%
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 041 425 €	15%	1 298 707 €	21%	-20%
Fornecimentos e serviços externos	-4 463 170 €	-65%	-4 418 419 €	-72%	1%
Gastos com pessoal	-1 289 716 €	-19%	-955 576 €	-16%	35%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-105 555 €	-2%	-53 289 €	-1%	98%
Outros rendimentos	219 922 €	3%	299 278 €	5%	-27%
Outros gastos	-1 810 372 €	-26%	-1 768 629 €	-29%	2%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	470 826 €	7%	534 736 €	9%	-12%
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-392 476 €	-6%	-437 845 €	-7%	-10%
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	78 349 €	1%	96 891 €	2%	-19%
Juros e gastos similares suportados	-54 019 €	-1%	-84 334 €	-1%	-36%
Resultado antes de impostos	24 330 €	0%	12 557 €	0%	94%
Imposto sobre o rendimento	6 464 €		-10 200 €		
Resultado líquido do período	30 794 €		2 357 €		

Da análise da estrutura de rendimentos, destaca-se um razoável incremento das prestações de serviços homólogas, apesar da esperada redução dos imóveis associados a contratos resolutivos, que terminam a ritmos cada vez mais intensos nos próximos anos. O arranque de várias operações no âmbito do Programa 1.º Direito, ainda que na fase de avaliação, preparação e projeto, obriga a Espaço Municipal a realizar sucessivos *sprints* de atividade com faturação e refaturação, no âmbito do contrato de mandato com o Município da Maia (cerca de 860k).

No entanto, apesar do esforço da Administração para 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. Quanto a perdas relativas a contratos habitacionais, julgamos que somente a prevista exploração dos arrendamentos referentes aos novos alojamentos a criar no âmbito do Programa 1.º Direito poderá vir a potenciar a tendência de reequilíbrio da situação de modo permanente.

Destaca-se, igualmente, a rubrica de subsídio à exploração, sendo que o Contrato-programa de apoio à exploração de 2023 só foi aprovado em maio de 2023 e não se refletiu devidamente nas contas do 1.º semestre. Deste modo, ainda que a EM se tenha preparado para cumprir o seu plano de atividades desde os primeiros dias do ano, importa reconhecer que a sua produção, nomeadamente junto dos seus utentes mais carenciados, foi afetada pelo atraso burocrático da aprovação e atribuição do apoio de exploração. Tentaremos articular com o Município, nos próximos exercícios, a submissão antecipada das propostas de apoio à exploração, para minimizar os impactos na execução do orçamento da EM, assumindo que as novas propostas são concretizadas antes da finalização e avaliação final de contrato precedente.

No que diz respeito à estrutura dos gastos, são vários os valores a destacar, a começar pelo significativo aumento dos gastos com o pessoal, o que, como antes se refere, decorre, fundamentalmente, do aumento da estrutura para fazer face aos novos desafios que se colocam à empresa, e, adicionalmente, com a integração de mais recursos de apoio social, designadamente no âmbito do designado Programa “Maia Melhor”, para promover a integração de comunidades minoritárias e com especificidades próprias, que necessitam de apoio de proximidade.

No que concerne aos fornecimentos e serviços externos, os valores praticamente mantêm-se, embora esta manutenção seja ilusória, pois contém a parte da execução do contrato de mandato, resultando, na prática, numa redução dos fornecimentos e serviços externos (FSE), que não se prende com o atraso na execução de despesa e não representa *per si* uma poupança ou redução de atividade. Com efeito, podemos afirmar que se encontra diretamente relacionada com a eficácia da execução do Plano de Atividades e a reorientação para recursos internos.

Assistimos igualmente a uma ligeira redução das depreciações, fruto da vetustez de muitos ativos. Na verdade, ainda que se tenham colocado como firme alguns ativos em curso, os mesmos não compensaram as alienações.

A *contrario* do esperado, a rubrica “Outros gastos” sofre um pequeno incremento, que resulta de correções efetuadas na natureza de alguns ativos cuja perenidade e capacidade de geração de proveitos futuros se constatou não ocorrer. Estes ativos foram, portanto, corrigidos, de forma que a sua escrituração fosse representada de forma adequada. Temos, então, de facto, 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 resolúvel.

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

6.3. Evolução da Distribuição Patrimonial

PERÍODO
2023/01/02-2023/12/31

ANO
2023

Rubricas	2023	%	2022	%	EVO
ATIVO					
Ativo não corrente	16 391 223 €	80%	15 846 308 €	85%	3%
Ativos fixos tangíveis	14 803 787 €	72%	14 328 545 €	77%	3%
Propriedades de investimento	1 494 761 €	7%	1 439 835 €	8%	4%
Ativos intangíveis	47 269 €	0%	22 825 €	0%	107%
Clientes, contribuintes e utentes	44 242 €	0%	50 059 €	0%	-12%
Ativos por impostos diferidos	1 162 €	0%	5 043 €	0%	-77%
Ativo corrente	4 097 710 €	20%	2 841 635 €	15%	44%
Clientes, contribuintes e utentes	950 112 €	5%	1 452 403 €	8%	-35%
Estado e outros entes públicos	246 412 €	1%	250 761 €	1%	-2%
Outras contas a receber	614 975 €	3%	521 868 €	3%	18%
Diferimentos	25 757 €	0%	27 747 €	0%	-7%
Caixa e depósitos	2 260 454 €	11%	588 855 €	3%	284%
Total Ativo	20 488 932 €	100%	18 687 943 €	100%	10%
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património Líquido	16 144 133 €	79%	14 637 050 €	78%	10%
Património / Capital	17 436 640 €	85%	16 261 338 €	87%	7%
Reservas	692 954 €	3%	692 718 €	4%	0%
Resultados transitados	-5 965 501 €	-29%	-6 068 628 €	-32%	-2%
Outras variações no património líquido	3 949 246 €	19%	3 749 265 €	20%	5%
Resultado líquido do período	30 794 €	0%	2 357 €	0%	1206%
Total Património Líquido	16 144 133 €	79%	14 637 050 €	78%	10%
Rubricas					
PASSIVO					
Passivo não corrente	1 764 825 €	9%	1 996 639 €	11%	-12%
Provisões	9 860 €	0%	9 860 €	0%	0%
Financiamentos obtidos	607 826 €	3%	897 895 €	5%	-32%
Outras contas a pagar	1 147 139 €	6%	1 088 884 €	6%	5%
Passivo corrente	2 579 975 €	13%	2 054 255 €	11%	26%
Fornecedores	117 143 €	1%	334 568 €	2%	-65%
Estado e outros entes públicos	170 753 €	1%	104 192 €	1%	64%
Financiamentos obtidos	352 243 €	2%	274 207 €	1%	28%
Outras contas a pagar	1 317 372 €	6%	649 349 €	3%	103%
Diferimentos	622 463 €	3%	691 939 €	4%	-10%
Total Passivo	4 344 800 €	21%	4 050 894 €	22%	7%
Total Património Líquido e Passivo	20 488 932 €	100%	18 687 943 €	100%	10%

De destacar, no âmbito do 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, na freguesia de Castelo da Maia, e Sangemil – Rua de Timor, em Águas Santas).

De realçar 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 da Espaço Municipal ocorrido no primeiro semestre reflete-se no aumento de liquidez da empresa e, ainda que passageiro, pois destina-se a investimentos de longo prazo, já incluídos no orçamento plurianual, não deixa de reforçar a sua autonomia financeira.

De relevar a redução dos saldos de fornecedores, que reflete o esforço de regularização para com os provedores da empresa, mas, igualmente, alguma dilação dos provedores na execução da sua faturação. Tal reflete-se nas outras contas a pagar, onde a pressão para a devida execução do Plano de Atividades do Exercício fez com que a execução se antecipasse à faturação na generalidade das atividades correntes da Espaço Municipal.

Em geral, podemos afirmar que as contas da Espaço Municipal 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, bem como 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.

6.4. Evolução da Execução Orçamental

O orçamento da Espaço Municipal foi sujeito a revisão semestral durante o mês de junho e, novamente, em setembro de 2023, 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, entretanto pré-validada pelo IHRU e depois aprovada pelos órgãos executivo e deliberativo do Município. Esta revisão contou 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 com alterações

impostas pelo mercado para acomodar ainda 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 da Maia do 1.º aditamento ao Contrato de Mandato para implementação do 1.º Direito.

Constata-se, em geral, alguns atrasos na execução das verbas do Programa 1.º Direito, ao contrário do que ocorre nas intervenções de conservação e manutenção no edificado próprio e sob exploração, onde os níveis de execução se aproximaram pela primeira vez do pleno.

Conforme previsto, e apesar do hiato que decorre entre a aprovação do orçamento pelo Conselho de Administração da empresa e a aprovação do mesmo e dos instrumentos que o compõem pelos órgãos municipais competentes, o grau de execução orçamental foi compensado pelo esforço de execução no segundo semestre. Não obstante, importa reconhecer que, agora, se trata de um esforço hercúleo, pois a execução do 1.º Direito obriga a múltiplos procedimentos concursais complexos e demorados, cuja especificidade técnica e jurídica não se compadece com atrasos.

Rendimentos	Datas				
	Orçado	% Execução	Desvio orçado	Desvio %	2023/12
Vendas			535 €		535 €
Prestação de serviços e concessões	5 795 245 €	103,81%	220 019 €	3,80%	6 015 264 €
Prestação de serviços e concessões 1.º Direito	1 777 825 €	386,86%	-915 333 €	-51,49%	862 492 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 709 997 €	60,90%	-668 572 €	-39,10%	1 041 425 €
Outros rendimentos	454 367 €	48,40%	-234 445 €	-51,60%	219 922 €

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

Já nas transferências e subsídios, os atrasos injustificados de transferências dos valores restantes das intervenções nos programas de eficiência energética, assim como as intervenções no âmbito do Programa Norte 2020, justificam o diferencial ocorrido no período, a que acresce o atraso concursal das intervenções a desenvolver no edificado sob gestão.

Gastos	Datas				
	Orçado	% Execução	Desvio orçado	Desvio %	2023/12
Fornecimentos e serviços externos	4 977 154 €	71,33%	-1 427 003 €	-28,67%	3 550 151 €
Fornecimentos e serviços externos – 1.º Direito	1 777 825 €	51,36%	-864 806 €	-48,64%	913 019 €
Gastos com o pessoal	1 310 456 €	98,42%	-20 740 €	-1,58%	1 289 716 €
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	52 543 €	200,89%	53 012 €	100,89%	105 555 €
Outros gastos	1 509 415 €	119,94%	300 958 €	19,94%	1 810 372 €
Gastos de depreciação e de amortização	412 825 €	95,07%	-20 349 €	-4,93%	392 476 €
Gastos por juros e outros encargos	105 641 €	51,13%	-51 622 €	-48,87%	54 019 €

Constatámos um desvio apreciável nos fornecimentos e serviços externos, que está associado à execução do 1.º Direito (em boa parte os atrasos estão relacionados com prazos de aprovação de candidaturas e condicionamentos operacionais diversos no desenvolvimento de projetos), 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 desenvolveram as atividades, nomeadamente no último trimestre, permitiu recuperar os 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 ocorreram foram em rubricas onde a receita é igual à despesa (contratos de mandato), sendo que, desta forma, embora provoquem desvio nos graus de execução orçamental, como a receita é igual à despesa, não provocam qualquer desequilíbrio ao nível orçamental ou patrimonial.

A Espaço Municipal 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.

7. Situação de dívida ao Estado

A situação da Espaço Municipal perante as entidades representativas do Estado é de integral cumprimento e regularidade, apesar de existirem e subsistirem algumas situações de contencioso com a Autoridade Tributária (AT), 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 Tribunal Administrativo e Fiscal (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 Espaço Municipal. 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.

8. Objetivos para os próximos anos

Tendo em conta o limite temporal de julho de 2026 para estejam concluídos e habitados todos os fogos previstos no Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU, nos próximos anos, a atividade da Espaço Municipal estará focada na implementação do Programa 1.º Direito, ao abrigo do Contrato de Mandato estabelecido. Ainda durante o mês de abril contamos submeter para aprovação aos órgãos municipais o 2.º aditamento ao contrato de mandato, para garantir as condições operacionais necessárias à implementação concreta das operações no âmbito do Programa 1.º Direito.

Até ao final do mês de maio de 2024 é objetivo desta empresa lançar concursos de empreitada na modalidade de conceção-construção, correspondentes aos projetos desenvolvidos até à fase de Estudo Prévio, anteriormente apresentados.

Entretanto, os projetos internos estão já em fase muito avançada (projeto base e projeto de execução, sendo que contamos antes do último trimestre começar a lançar mais alguns concursos de empreitada.

Entre o último trimestre deste ano e o final do 1.º trimestre de 2025, depois da elaboração dos projetos de execução mais atrasados, em particular das operações que ainda não foram aprovadas pelo IHRU, a Espaço Municipal conta lançar as restantes empreitadas de novos empreendimentos. Para isso, está já prevista a elaboração de um 3.º aditamento ao contrato de mandato.

Assim, nos próximos anos estaremos concentrados na gestão de projetos e na implementação física das empreitadas do Programa 1.º Direito, sem prejuízo de todas as atividades correntes de gestão do património e de outras de maior dimensão que já estamos a prever concretizar, preparando os necessários meios, processos, estratégias e recursos humanos e materiais. Nessa perspetiva, atenderemos aos seguintes temas:

- a) A continuidade das ações de manutenção e conservação do património habitacional e não habitacional sob gestão, melhorando os indicadores reportados à definição de contratos-programa de apoio à exploração;
- b) A reabilitação do edifício principal do TECMAIA Parque, ao nível da envolvente exterior e cobertura;
- c) A atualização / alteração do loteamento do TECMAIA Parque, a concretização de um acordo definitivo entre proprietários e a realização de algumas obras de requalificação do espaço exterior, potenciando o conceito de “parque” e dos espaços verdes, bem como apostar na concretização de ações de melhoria da eficiência energética do edificado, através da instalação de painéis fotovoltaicos;

- d) O lançamento de um concurso de conceção para definição de um programa estratégico e coerente para o piso térreo e cobertura das Torres 1, 2 e 3 do Bairro do Sobreiro, a que se seguirá a execução da respetiva empreitada de reabilitação;
- e) A execução de algumas obras estratégicas no Parque de Avioso para potenciar o uso do edifício do restaurante, cujos projetos já estão contratados e elaborados;
- f) A execução das últimas obras de grande reabilitação do parque habitacional, já programadas, a contratualizar nas próximas semanas com o Município através de recurso a contrato(s) de mandato;
- g) Desenvolvimento de novas edições trimestrais do concurso público de atribuição de habitação pública em arrendamento apoiado e concretizar, com a maior brevidade, a revisão do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública da Maia;
- h) Apresentação à Câmara Municipal, ainda até meados de 2024, de uma proposta para novo programa de apoio ao arrendamento jovem;
- i) Apresentação à Câmara Municipal de proposta para a gestão de todo o complexo do Parque Central, da fração existente no Complexo de Ténis para restauração, bem como dos conjuntos correspondentes aos mercados de Pedrouços, do Castelo da Maia e da feira de Pedras Rubras;
- j) Promover a reorganização estrutural e orgânica da empresa, essencial para a melhoria e capacitação do seu desenvolvimento e evolução futura.

Para os efeitos sucintamente apontados, durante os anos de 2024 e 2025 será certamente necessário continuar a dinâmica de reforço e qualificação dos recursos humanos da empresa, através da contratação pontual de alguns novos elementos, em particular no âmbito administrativo relacionado com a contratação pública e com o atendimento ao público, bem como técnico superior de reforço da equipa do Gabinete de Contabilidade, para assegurar a capacidade necessário de controlo da execução financeira da enorme quantidade de operações financiadas em curso e a iniciar.

Em suma, o próximo triénio será um período de intensíssima atividade da empresa, que obrigará, necessariamente, ajustamentos e melhorias estruturais que permitam aumentar níveis de produtividade e de eficiência, compatíveis com os enormes desafios que temos pela frente.

9. Proposta de aplicação de resultados

Em conformidade com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, e tendo em consideração os demais preceitos legais, bem como os objetivos apresentados no presente relatório, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido, no montante de **€30.794,00 (trinta mil setecentos e noventa e quatro euros)** tenha a seguinte aplicação:

Reservas Legais (Art.º 26.º dos Estatutos) – €3.079,00 (três mil e setenta e nove euros);

Resultados Transitados – €27.715,00 (vinte e sete mil setecentos e quinze euros).

10. Agradecimentos

Por fim, resta-nos agradecer a disponibilidade que sempre tivemos da Assembleia Geral e do Executivo Municipal, bem como a colaboração ativa e interessada dos trabalhadores da empresa. Relativamente ao exercício de 2023, em particular, e atendendo ao esforço hercúleo empreendido, de salientar os agradecimentos aos recursos humanos e unidades orgânicas da empresa, cuja disponibilidade, empenho e dedicação, extraordinários, permitiram atingir os objetivos e concretizações plasmados, apenas parcialmente, neste extenso relatório.

Maia, 27 de março de 2024

A Administração,

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

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

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

II.1 Balanço individual em 31 de dezembro de 2023

Rubricas	Notas	Datas	
		31.12.2023	31.12.2022
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5	14 803 787 €	14 328 545 €
Propriedades de investimento	8	1 494 761 €	1 439 835 €
Ativos intangíveis	3	47 269 €	22 825 €
Cientes, contribuintes e utentes	18.19	44 242 €	50 059 €
Ativos por impostos diferidos		1 162 €	5 043 €
Ativo corrente			
Cientes, contribuintes e utentes	18.19	950 112 €	1 452 403 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	246 412 €	220 077 €
Outras contas a receber	18.2.4	614 975 €	521 868 €
Diferimentos	18.1	25 757 €	27 747 €
Caixa e depósitos	1	2 260 454 €	588 855 €
Total Ativo		20 488 933 €	18 657 259 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património Líquido			
Património/Capital		17 436 640 €	16 261 338 €
Reservas		692 954 €	692 718 €
Resultados transitados		-5 965 501 €	-6 068 628 €
Outras variações no património líquido		3 949 246 €	3 749 265 €
Resultado líquido do período		30 794 €	2 357 €
Total Património Líquido		16 144 133 €	14 637 050 €
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	15	9 860 €	9 860 €
Financiamentos obtidos	6, 7	607 826 €	897 895 €
Passivos por impostos diferidos		0 €	0 €
Outras contas a pagar	18.2.5	1 147 139 €	1 088 884 €
Passivo corrente			
Fornecedores	18.2	117 144 €	334 568 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	170 753 €	73 508 €
Financiamentos obtidos	6, 7	352 243 €	274 207 €
Outras contas a pagar	18.2.5	1 317 372 €	649 349 €
Diferimentos	18.2	622 463 €	691 939 €
Total Passivo		4 344 800 €	4 020 210 €
Total Património Líquido e Passivo		20 488 933 €	18 657 259 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2023

Rubricas	Notas	Datas	
		2023.12.31	2022.12.31
Impostos, contribuições e taxas	14	0 €	0 €
Vendas		535 €	3 390 €
Prestações de serviços e concessões	13	6 877 756 €	6 129 273 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	14, 20	1 041 425 €	1 298 707 €
Fornecimentos e serviços externos		-4 463 170 €	-4 418 419 €
Gastos com pessoal		-1 289 716 €	-955 576 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		-105 555 €	-53 289 €
Outros rendimentos	13	219 922 €	299 278 €
Outros gastos		-1 810 372 €	-1 768 629 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		470 826 €	534 736 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3, 5	-392 476 €	-437 845 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		78 349 €	96 891 €
Juros e gastos similares suportados		-54 019 €	-84 334 €
Resultado antes de impostos		24 330 €	12 557 €
Imposto sobre o rendimento		6 464 €	-10 200 €
Resultado líquido do período		30 794 €	2 357 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla						Interesses que não controlam	Total do património líquido
	Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2023	16 261 338 €	692 718 €	-6 068 628 €	3 749 265 €	2 357 €	14 637 050 €		14 637 050 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO				440 480 €	-2 357 €	438 123 €		438 123 €
Transferências e subsídios de capital				440 480 €		440 480 €		440 480 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido					-2 357 €	-2 357 €		-2 357 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					30 794 €	30 794 €		30 794 €
RESULTADO INTEGRAL					28 437 €	28 437 €		28 437 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	1 175 302 €	236 €	103 128 €	-240 499 €		1 038 166 €		1 038 166 €
Subscrições de capital/património								
Entradas para cobertura de perdas								
Outras operações	-124 698 €	236 €	103 128 €	-240 499 €		-261 834 €		-261 834 €
Subscrições de prémios de emissão	1 300 000 €					1 300 000 €		1 300 000 €
POSIÇÃO NO FIM DE 2023	17 436 640 €	692 954 €	-5 965 501 €	3 949 246 €	30 794 €	16 144 133 €		16 144 133 €

A Administração

O Contabilista Certificado

Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla						Interesses que não controlam	Total do património líquido
	Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2022	16 261 338 €	692 555 €	-6 045 727 €	3 745 844 €	1 627 €	14 655 636 €		14 655 636 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO		163 €	-22 901 €	3 422 €	-1 627 €	-20 943 €		-20 943 €
Transferências e subsídios de capital			-24 365 €	3 422 €		-20 943 €		-20 943 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido		163 €	1 464 €		-1 627 €			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					2 357 €	2 357 €		2 357 €
RESULTADO INTEGRAL					731 €	731 €		731 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
Subscrições de capital/património								
Entradas para cobertura de perdas								
Outras operações								
Subscrições de prémios de emissão								
POSIÇÃO NO FIM DE 2022	16 261 338 €	692 718 €	-6 068 628 €	3 749 265 €	2 357 €	14 637 050 €		14 637 050 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.4 Demonstração individual dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2023

Rubricas	Períodos	
	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	7 445 495€	6 422 252€
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	1 328 443 €	1 018 278€
Pagamentos a fornecedores	4 799 851 €	4 813 087€
Pagamentos ao pessoal	1 230 187 €	930 150€
Caixa gerada pelas operações	2 743 900 €	1 697 293€
Outros recebimentos/pagamentos	- 524 273 €	- 1 420 335€
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	2 219 627 €	276 958€
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	625 643€	673 617€
Ativos intangíveis	32 267€	26 810€
Propriedades de investimento		5 620€
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis	20 400€	605 202€
Transferências de capital	438 546€	106 113€
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	- 198 964€	5 268€
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos		800 000€
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	295 045€	1 067 789€
Juros e gastos similares	54 019€	75 143€
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	- 349 064€	- 342 932€
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	1 671 599€	- 60 706€
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	588 855€	649 562€
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	2 260 454€	588 855€
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA		
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	588 855€	649 562€
= Saldo da gerência anterior	588 855€	649 562€
De execução orçamental	588 716€	649 422€
De operações de tesouraria	139€	139€
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	2 260 454€	588 855€
= Saldo para a gerência seguinte	2 260 454€	588 855€
De execução orçamental	2 251 883€	588 855€
De operações de tesouraria	8 571€	

A Administração

O Contabilista Certificado

II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício de 01.01.2023 a 31.12.2023

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

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

1.1. Identificação da entidade, período de relato

Designação 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 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro 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 a seguinte situação:

- 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 exercício de 1 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários

Conta	N (Euro / €)	N-1 (Euro / €)
Caixa	56 436	47 868
Depósitos à ordem	1 504 018	540 987
Depósitos à ordem no tesouro		
Depósitos bancários à ordem	1 504 018	540 987
Depósitos a prazo		
Depósitos consignados	700 000	
Depósitos de garantia e caucões		
Total de caixa e depósitos	2 260 454	588 855

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	
Propriedade industrial e intelectual	1 a 8
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 2012 e 2013, bem como para os períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, o prazo de reporte dos prejuízos fiscais é de cinco anos. Os períodos de tributação de 2020 e 2021 não relevam para efeitos da contagem do prazo de reporte dos prejuízos fiscais vigentes no primeiro dia de tributação de 2021.

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

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

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

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

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

- _ Tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes.
- _ Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável.

Contas a receber

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

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

Contas a pagar

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

Locações

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

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

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

igualmente numa base linear.

Caixa e equivalentes de caixa

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

Reconhecimento de gastos e rendimentos

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

Rédito

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

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

Provisões

São reconhecidas provisões quando:

- _ A EM tem uma obrigação presente, legal ou construtiva como resultado de um acontecimento passado;
- _ É provável que um efluxo de recursos que incorporem benefícios económicos 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.

Instrumentos Financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

_ Seja à vista ou tenha uma maturidade definida;

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

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

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

Imparidade

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

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

de caixa futuros estimados descontados à taxa de retorno do mercado corrente para um ativo financeiro semelhante, não podendo ser revertida em períodos subsequentes.

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

- _ Significativa dificuldade financeira do emitente ou devedor;
- _ Quebra contratual, tal como não pagamento ou incumprimento no pagamento do juro ou amortização da dívida;
- _ O credor, por razões económicas ou legais relacionados com a dificuldade financeira do devedor, oferece ao devedor concessões que o credor de outro modo não consideraria;
- _ Torne-se provável que o devedor irá entrar em falência ou fará qualquer reorganização financeira;
- _ O desaparecimento de um mercado ativo para o ativo financeiro devido a dificuldades financeiras do devedor;
- _ Informação observável indicando que existe uma diminuição na mensuração da estimativa dos fluxos de caixa futuros de um grupo de ativos financeiros desde o seu reconhecimento inicial, embora a diminuição não possa ser ainda identificada para um dado ativo financeiro individual do grupo, tal como sejam condições económicas nacionais, locais ou 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, consequentemente, diferentes impactos nos resultados.

Provisões

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

- _ A avaliação da probabilidade de ocorrência de cada obrigação, que foi graduada em i) maior do que 50%, ii) possível (menor do que 50%, mas não remota) ou iii) remota;
- _ Uma estimativa, do montante do gasto que pode ser incorrido. Esta estimativa considerou a totalidade dos gastos (incluindo juros e custas ainda não registadas) e as especificidades do processo.

Vida útil estimada e valor residual dos ativos fixos tangíveis

A vida útil estimada e valor residual do equipamento operacional foram determinados pela EM, de acordo com o classificador cadastro e vidas úteis dos ativos tangíveis e intangíveis, constante do ponto 7, do Anexo III, do 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, sendo de considerar os mapas apresentados nas páginas seguintes:

Ativos intangíveis – variação das amortizações e perdas por imparidade acumuladas

Rubrica	Início do período				Final do período			
	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada
	(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								
<i>Goodwill</i>								
Projetos de desenvolvimento								
Programas de computador e sistemas de informação	92 820	69 995		22 825	125 087	77 818		47 269
Propriedade industrial e intelectual								
Outros								
Ativos intangíveis em curso								
Total	92 820	69 995		22 825	125 087	77 818		47 269

Quantia Escriturada e Movimentos

Ativos Intangíveis	Quantia Escriturada Inicial	Variação								Quantia escriturada final
		Adições	Transferência 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)
Ativos Intangíveis										
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural										
<i>Goodwill</i>										
Projetos de desenvolvimento										
Programas de computador e sistemas de informação										
Propriedade industrial e intelectual	22 825	32 267					-7 823			47 269
Outros										
Ativos intangíveis em curso										
Total	22 825	32 267					-7 823			47 269

* Valores em Euro (€)

Desagregação da adição

Ativos Intangíveis	Adições										
	Internas	Compras	Cessão	Transferência ou Troca	Expropriação	Doação, Herança Legado ou Perdido a favor do Estado	Dação em pagamento	Locação Financeira	Fusão, cisão reestruturação	Outras	Total
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)
Ativos Intangíveis											
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural											
<i>Goodwill</i>											
Projetos de desenvolvimento											
Programas de computador e sistemas de informação		32 267									32 267
Propriedade industrial e intelectual											
Outros											
Ativos intangíveis em curso											
Total		32 267									32 267

* Valores em Euro (€)

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

Durante o ano 2023 não foram assumidos quaisquer compromissos contratuais para aquisição de ativos intangíveis no valor de €32.267.

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos intangíveis (programas informáticos) com custo de aquisição 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 como se segue, no mapa da página seguinte:

Ativos fixos tangíveis – variação das depreciações e perdas por imparidades 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)
Bens de domínio público, património, artístico e cultural								
Terrenos e recursos naturais								
Edifícios e outras construções								
Infraestruturas								
Património histórico, artístico e cultural								
Outros								
Bens de domínio público em curso								
Ativos fixos em concessão								
Terrenos e recursos naturais								
Edifícios e outras construções								
Infraestruturas								
Património histórico, artístico e cultural								
Ativos fixos em concessão em curso								
Outros ativos fixos tangíveis								
Terrenos e recursos naturais	2 136 535			2 136 535	2 136 535			2 136 535
Edifícios e outras construções	16 017 121	4 148 195		11 868 926	16 017 121	4 464 664		11 552 457
Equipamento básico	13 565	13 312		253	64 200	18 274		45 926
Equipamento de transporte	137 850	80 216		57 634	248 288	55 565		192 723
Equipamento administrativo	396 818	369 696		27 122	402 819	377 730		25 089
Equipamentos biológicos								
Outros	20 030	12 180		7 850	20 030	12 180		7 850
Ativos fixos tangíveis em curso	230 226			230 226	843 207			843 207
Total	18 952 145	4 623 599		14 328 546	19 732 200	4 928 413		14 803 787

*Valores em Euro (€)

Quantia Escriturada e Movimentos

Ativos Fixos Tangíveis	Quantia Escriturada Inicial	Variação								Quantia escriturada final
		Adições	Transferência 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)
Bens de domínio público, património hist., art. e cultural										
Terrenos e recursos naturais										
Edifícios e outras construções										
Infraestruturas										
Património hist., art. e cultural										
Outros										
Bens de domínio público em curso										
Ativos fixos em concessão										
Terrenos e recursos naturais										
Edifícios e outras construções										
Infraestruturas										
Património hist., art. e cultural										
Ativos fixos em conc. em curso										
Outros ativos fixos tangíveis										
Terrenos e recursos naturais	2 136 535									2 136 535
Edifícios e outras construções	11 868 926						-316 470			11 552 456
Equipamento básico	253	50 635					-4 961			45 927
Equipamento de transporte	57 634	159 713					-24 624			192 723
Equipamento administrativo	27 378	6 001					-8 290			25 089
Equipamentos biológicos										
Outros	7 850									7 850
Ativos fixos tangíveis em curso	230 226	652 557	-27 082						-12 493	843 208
Total	14 328 802	868 906	-27 082				-354 345		-12 493	14 803 788

(Valores em Euro, €)

Desagregação da adição

Ativos Fixos Tangíveis	Adições										Total
	Internas	Compras	Cessão	Transferência ou Troca	Expropriação	Doação, Herança Legado ou Perdido a favor do Estado	Dação em pagamento	Locação Financeira	Fusão, cisão reestruturação	Outras	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) = (1) +(2) +(3) +(4) +(5) +(6) +(7) +(8) +(9) +(10)
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Infraestruturas											
Património hist., artístico e cultural											
Outros											
Bens de domínio público em curso											
Ativos fixos em concessão											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Infraestruturas											
Património hist., artístico e cultural											
Ativos fixos em concessão em curso											
Outros ativos fixos tangíveis											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Equipamento básico		50 635									50 635
Equipamento de transporte		85 431						74 282			159 713
Equipamento administrativo		6 001									6 001
Equipamentos biológicos											
Outros											
Ativos fixos tangíveis em curso		652 557									652 557
Total		794 624						74 282			868 906

(Valores em Euro, €)

Desagregação das Diminuições

Ativos Fixos Tangíveis	Diminuições					Total
	Alienação a título oneroso	Transferência ou Troca	Devolução ou reversão	Fusão, Cisão, Reestruturação	Outros	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (1) +(2) +(3) +(4) +(5)
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Infraestruturas						
Património histórico, artístico e cultural						
Outros						
Bens de domínio público em curso						
Ativos fixos em concessão						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Infraestruturas						
Património histórico, artístico e cultural						
Ativos fixos em concessão em curso						
Outros ativos fixos tangíveis						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Equipamento básico						
Equipamento de transporte						
Equipamento administrativo						
Equipamentos biológicos						
Outros						
Ativos fixos tangíveis em curso					-12 493	-12 493
Total					-12 493	-12 493

(Valores em Euro, €)

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

As “Outras” diminuições dizem respeito a correção de uma intervenção de manutenção erradamente inscrita como intervenção no património.

Durante o ano 2023 foram assumidos compromissos contratuais para aquisição de ativos fixos tangíveis no valor de €868.906.

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos fixos tangíveis com custo de aquisição de €420.584,23, relativos a equipamento básico, de transporte e administrativo.

6. Locações

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

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					
Edifícios Tecnologias	3 973 844	389 500	389 500		1 659 794		389 500	1 558 002	366 547	2 314 049	2 314 049
Edifícios Tecnologias	3 973 844	389 500	389 500		1 270 294		389 500	1 558 002	756 047	2 703 550	2 703 550
Contentores Coriscos	5 579	1 705	1 705		5 579						
Casa Rua do Souto	43 978	3 748	3 748		16 627		3 754	15 017	8 580	27 351	27 351
Contentores Anta	2 352	2 097	2 097		2 097		255			255	255
Contentores Anta	1 467	212	212		212		1 255			1 255	1 255
Contentores Anta	2 934	2 934	2 934		2 934						
Viaturas	23 937	7 979	7 979		10 853		7 979			7 979	7 979
Veículo Administração	14 923	7 253	7 253		14 150		800			800	800
Sanitários Anta - Maia Inclui	1 181	590	590		1 181						
Sanitários químicos - Anta	1 218	1 218	1 218		1 218						
Sanitários químicos - Anta	1 181	984	984		984		197			197	197
2 monoblocos e um sanitário - Rua de Ardegas	2 355	2 355	2 355		2 355						
Edifício de Passageiros, IS e terrenos adjacentes	4 172	4 172	4 172		4 172						
Terreno Parque	180 000	12 000	12 000		56 000		12 000	48 000	64 000	124 000	124 000
Total	8 232 965	826 247	826 247		3 048 450		805 240	3 179 021	1 195 174	5 179 436	5 179 436

(Valores em Euro, €)

7. Custos de empréstimos obtidos

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Data do contrato	Prazo do contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamento do ano			Encargos vencidos e não pagos	Saldo em 1 de janeiro ano N	Saldo em 31 de dezembro ano N
		Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
05/11/2004	7 anos	4 100 000	4 100 000	5,267%	5,27%	2 731 200	2 825 186	5 556 386	210 155	6 353	216 508	0,00	1 172 102	960 069

(Valores em Euro, €)

8. Propriedades de investimento

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Quantia Escriturada e Movimentos

Propriedades de Investimento	Quantia Escriturada Inicial	Variações			Quantia escriturada final	Rendimento do período
		Adições	Depreciações do Período	Diminuições		Rendas
	(1)	(2)	(4)	(8)	(9)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)	(11)
Propriedades de Investimento						
Terrenos e recursos naturais	468 264				468 264	
Edifícios e outras construções	971 571		-30 562		941 009	147 972
Prop. Investimento em curso		85 488			85 488	
Total	1 439 835	85 488	-30 562		1 494 761	147 972

(Valores em Euro, €)

Desagregação da adição

Propriedades de Investimento	Adições		
	Internas	Compras	Total
	(1)	(2)	(10)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)
Propriedades de Investimento			
Terrenos e recursos naturais			
Edifícios e outras construções			
Prop. Investimento em curso		85 488	85 488
Total		85 488	85 488

(Valores em Euro, €)

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

9. Imparidade de ativos

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Ativo (1)	Natureza (2)	Quantia bruta (3)	Imparidade acumulada (4)	Modelo utilizado
				Justo valor (6)
Clientes, contribuintes e utentes	Ativo Gerador de Caixa	289 927	289 927	Corresponde ao valor líquido que se espera vir a receber, tendo sido criadas imparidades em função do risco de crédito avaliado
Total		289 927	289 927	

(Valores em Euro, €)

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	6 877 756
Venda de bens	535
Juros	
Royalties	
Dividendos ou distribuições similares	
Outros	219 922
Total	7 098 213

(Valores em Euro, €)

Quanto às prestações de serviços, importa considerar:

_ O rédito das rendas é reconhecido de acordo com a renda efetiva. Todas as rendas estão definidas por contrato com os arrendatários e com contrato-programa com o Município da Maia, sendo reconhecidas e especializadas no ano em que ocorrem. As quantias incobráveis ou as quantias com respeito às quais a recuperação tenha cessado de ser provável são reconhecidas como gasto – m€ 3 678;

_ O rédito das prestações de serviços ocorre fundamentalmente no TECMAIA Parque, sendo reconhecido com base nos contratos de prestação de serviços e especializados no ano em que ocorrem. As quantias incobráveis ou as quantias com respeito às quais a recuperação tenha cessado de ser provável são reconhecidas como gasto – m€ 2 288;

_ 1.º Direito no âmbito do contrato de mandato – m€ 862;

_ Outros rendimentos de arrendamentos e/ou cedências comerciais – m€ 34;

_ Sede da empresa – m€ 14.

14. Rendimento de transações sem contraprestação

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Tipo de rendimento (1)	Rendimento do período reconhecido (2)		Quantias por receber (3)		Adiantamentos recebidos
	Resultados	Património líquido	Início do período	Final do período	
Impostos diretos					
Impostos indiretos					
Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde					
Taxas					
Multas e outras penalidades					
Transferências sem condição					
Transferências com condição	191 425				
Subsídios sem condição					
Subsídios com condição	850 000				
Legados, ofertas e doações					
Outros					
Total	1 041 425				

(Valores em Euro, €)

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

Adicionalmente, nos subsídios, encontra-se o valor do contrato-programa que atribuiu à EM um subsídio à exploração no valor de €850.000,00, visando apoiar a EM no desenvolvimento da sua atividade de gestão do parque de habitação social em todas as suas vertentes de exploração, conservação e manutenção.

15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Rubricas	Quantia escrituradas inicial	Aumentos		Diminuições			Quantia escriturada final
		Reforços	Total aumentos	Utilizações	Reversões	Total diminuições	
Impostos, contribuições e taxas							
Garantias a clientes							
Processos judiciais em curso	9 860						9 860
Acidentes de trabalho e doenças profissionais							
Matérias ambientais							
Contratos onerosos							
Reestruturação e reorganização							
Outras provisões							
Total	9 860						9 860

(Valores em Euro, €)

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

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

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

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

16. Efeitos de alterações em taxas de câmbio

Não se verifica a situação enunciada.

17. Acontecimentos após a data de relato

As demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2024. As demonstrações financeiras encontram-se ainda sujeitas à aprovação da Câmara Municipal da Maia.

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

18. Instrumentos financeiros

18.2. Ativos e Passivos Financeiros

18.2.1. Ativos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos		Diminuições		Quantia escriturada final
		Reversões de perdas por imparidade	Outros	Perdas por imparidade	Outras	
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado						
Participações financeiras - custo						
Outros ativos financeiros						
Acionistas/Sócios/Associados						
Clientes, contribuintes, utentes	1 452 403		9 318 742	105 555	9 671 237	994 354
Estado e outros entes públicos	220 077		217 710		191 375	246 412
Outras Contas a Receber	521 868		780 337		687 229	614 975
Diferimentos	27 747		61 362		63 352	25 757
Caixa e Depósitos à Ordem	588 855		14 732 483		13 060 885	2 260 454
Total	2 810 950		25 110 634	105 555	23 674 078	4 141 952

(Valores em Euro, €)

18.2.2. Passivos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos	Diminuições	Quantia escriturada final
		Outros	Outras	
Passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados				
Passivos financeiros detidos para venda				
Outros passivos financeiros				
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Outros ativos financeiros				
Fornecedores	334 568	9 102 799	9 320 223	117 144
Estado e outros entes públicos	73 508	2 601 668	2 504 422	170 753
Financiamentos Obtidos	1 172 102		212 034	960 069
Outras contas a pagar	1 738 233	3 480 453	2 754 174	2 464 511
Diferimentos	691 939	1 975 194	2 044 670	622 463
Total	4 010 350	17 160 114	16 835 523	4 334 940

(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	225 087	13 347	198 752	
Retenção de Impostos		13 326		10 185
Imposto sobre o Valor Acrescentado	21 326	119 778	21 326	46 251
Contribuições para sistemas de proteção social		24 303		17 071
ADSE				
Outras tributações				
Total	246 413	170 754	220 078	73 507

(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	588 887	520 438
Outros	26 088	1 430
Total	614 975	521 868

(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	388
Outros	1 147 129	1 088 496
Passivo Corrente:		
Pessoal	1 982	1 982
Fornecedores de investimentos		
Credores por acréscimos de gastos		
Previsão para férias e subsídio de férias	189 023	135 142
Outros	820 568	461 165
Cauções	11 887	11 887
Outros Credores	293 912	39 173
Total	2 464 511	1 738 233

(Valores em Euro, €)

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

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

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

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

Rubricas	Quantia escriturada bruta	Imparidade	Valor deduzido da imparidade
Clientes, contribuintes e utentes	1 284 281	289 927	994 354
Clientes	1 284 281	289 927	994 354

(Valores em Euro, €)

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

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

O ajustamento ora feito tem, no entanto, um impacto fiscal, ou seja, a redução dos prazos faz com que as imparidades não sejam balizadas pelos limites fiscais de reconhecimento. Este ano o referido ajustamento tem um impacto fiscal de €13.616,29.

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

19. Benefícios dos empregados

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

20. Divulgações de partes relacionadas

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

Tipo de fluxos	Espaço Municipal / CMM (Valores em Euro, €)									
	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 Subsídios Empréstimos Relações comerciais Participações do capital em numerário Participações do capital em espécie Outros b)		8 093		8 093			908 986 56 006		908 986 56 006	
Total		8 093		8 093			964 992		964 992	

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

b) A discriminar.

Tipo de fluxos	EM/SMAS (Valores em Euro, €)									
	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 – TRSU faturadas e Pagas, por transferir Transferências – TRSU faturadas aos municípios, por Pagar Subsídios Empréstimos Relações comerciais Participações do capital em numerário Participações do capital em espécie Outros b)		22 200		22 200						
Total		22 200		22 200						

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

b) A discriminar.

Divulgação de controlo

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

Pessoas chave da gestão

Designação dos membros	Funções	Natureza da remuneração atribuída	Valor atribuído
Conselho de Administração			
Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida	Presidente	Despesas de Representação	€14 682
Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos	Administradora e Primeira Vogal	(s/ remuneração)	-
Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador Executivo e Segundo Vogal	Remuneração	€44.330
		Despesas de Representação	€7.231
Total			€66.243

(Valores em Euro, €)

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

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

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

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

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

- _ Administrador Executivo da Espaço Municipal desde dezembro de 2021

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

21. Relato por segmentos

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

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

22. Interesses em outras entidades

Não se verifica a situação enunciada.

23. Outras divulgações

Para a Espaço Municipal, o ano de 2023 pautou-se pela adaptação à mudança e modernização. A empresa apresentou-se para o próximo triénio com uma visão ampla e um conjunto de objetivos ambiciosos, que se plasmaram no plano de atividades plurianual quinquenal e nas suas revisões.

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

Durante o ano de 2023, procederam-se às necessárias adaptações nos planos de contas para acomodar e segregar as novas atividades nas três dimensões de registo – orçamental, patrimonial e analítica –, permitindo, além de um registo e relato mais adequados, dar resposta às obrigações de reporte contraídas, nomeadamente, no contrato de mandato com o Município.

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

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

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

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

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

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

complexo. Adicionalmente, a entrada em funcionamento de lugares adicionais de parque externo, além do benefício funcional, veio proporcionar receitas adicionais.

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

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

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

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

Maia, 27 de março de 2024

III. ANEXO – Certificação Legal de Contas

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com Reservas

Auditámos as Demonstrações Financeiras anexas da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.** (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2023 (que evidencia um total de 20.488.000 euros e um total de Capital Próprio de 16.144.133 euros, incluindo um Resultado Líquido do exercício de 30.794 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às Demonstrações Financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, excepto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas (i) e (ii) da secção “Bases para a Opinião com Reservas”, e excepto quanto aos efeitos da matéria referida na alínea (iii) da mesma secção, as Demonstrações Financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.** em 31 de Dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a Opinião com Reservas

- i) Conforme referido na Nota 15 do Anexo às Demonstrações Financeiras, foram efectuadas no passado pela Autoridade Tributária liquidações adicionais de IRC (*Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas*) e juros compensatórios de anos anteriores no montante de 527.969 euros, para as quais foram apresentadas impugnações judiciais, aguardando-se a decisão das entidades jurídicas competentes. Deste valor foram já liquidados 176.210 euros, tendo para o remanescente sido dados bens (imóveis) em garantia.

Assente na convicção de que as decisões jurídicas serão favoráveis à Entidade e no seguimento do procedimento adoptado no passado, a Administração considera que o valor já pago constitui um *Activo*, não prevendo qualquer contingência associada para o remanescente, sendo por isso considerado como *Passivo Contingente* e como tal apenas objecto de relato mas não de registo contabilístico. À semelhança do já referido nos exercícios anteriores, continuamos a não dispor de elementos suficientes que corroborem as asserções da Administração, o que nos impede de aferir quanto à eventual realização do *Activo*, e eventual não materialização do *Passivo*;

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

- ii) Encontram-se registados na rubrica de “*Cientes*” cerca de 89.500 euros relacionados com dívidas de terceiros, a quase totalidade relativa a uma entidade e que se encontra a ser dirimida em Tribunal, cuja cobrança poderá afigurar-se difícil. Pese o facto de ser expectativa da Administração que a sua materialização não estará em causa, razão pela qual considera como adequadas as imparidades existentes, tendo em conta a falta doutras informações/dados mais actualizados, não dispomos de elementos que nos permitam opinar sobre a opção tomada, nem ajuizar sobre a razoabilidade das “*Imparidades Acumuladas*” registadas no final do exercício de 2023 no montante aproximado de 290.000 euros (em 2022 o valor ascendia a cerca de 184.400 euros); e
- iii) Não foram considerados no exercício cerca de 202.000 euros de rendimentos a reconhecer e de gastos a suportar associados a operações com o 1º Direito ocorridas em 2023. Pese o facto de em termos de resultados (e *Capital Próprio*) a falta de registo se revelar inócua, o *Activo (Devedores por Acréscimos de Rendimentos)* e o *Passivo (Credores por Acréscimos de Gastos)* encontram-se subvalorizados no montante atrás referido.

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “*Responsabilidades do Auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras*” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa Opinião com Reservas.

Ênfases

- a) Conforme referido na Nota 15 do Anexo às Demonstrações Financeiras, foi considerado como *Passivo Contingente* em 2021 e 2022 e mantém-se no presente exercício, um processo da Autoridade Tributária relacionado com IRC e IVA do ano de 2017, para o qual foi apresentada contestação e se aguarda o desfecho do mesmo. As potenciais correcções à Matéria Colectável ascendem a cerca de 670.000 €, com uma estimativa de IRC associada na ordem dos 150.000 €. Pese o facto de poder vir a materializar-se nos exercícios futuros, dada a sua natureza e incerteza quanto à efectiva concretização, é convicção da Administração que a razão lhe assiste, razão pela qual foi apenas objecto de divulgação;
- b) Conforme referido no ponto 11 do Relatório de Gestão e na Nota 18.17 do Anexo às Demonstrações Financeiras, foi efectuado no exercício um aumento de capital por entradas em dinheiro no montante de 1.300.000 euros, totalmente subscrito e realizado pelo Município da Maia; e

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

- c) Conforme referido na Adenda ao Relatório de Gestão e Contas de 2023, remetendo para a Nota 21 do Anexo às Demonstrações Financeiras, a Entidade deve divulgar, entre outra informação, para cada um dos segmentos, os *Rendimentos* e os *Gastos* bem como a quantia escriturada total dos *Ativos* e dos *Passivos*, informação a ser preparada de acordo com o disposto na *NCP 25 – Relato por Segmentos*. Apesar da Entidade desenvolver a sua actividade em duas áreas distintas, considera-se que as mesmas estão interligadas, fazendo parte das suas funções de gestão de património, localizadas dentro da mesma área geográfica, e perante a inexistência de esclarecimentos adicionais sobre esta matéria por parte da Entidade supervisora (CNC-AP), é entendimento do Órgão de Gestão que não se aplica a referida *NCP 25* às Demonstrações Financeiras apresentadas, não estando em causa os objectivos previstos no nº 1 da referida *NCP*.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Outras Matérias

Para além do Relatório de Gestão e Contas de 2023, datado de 27-03-2024, foi elaborada uma Adenda datada de 10-04-2024, a qual faz parte integrante do mesmo, sendo apresentada em virtude de terem sido detetadas, após a emissão do primeiro, situações não conformes, destinando-se a complementar / esclarecer o relato efetuado.

Responsabilidades do Órgão de Gestão pelas Demonstrações Financeiras

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação de Demonstrações Financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira e o desempenho financeiro da Entidade, de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adoptada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de Demonstrações Financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as Demonstrações Financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detectará

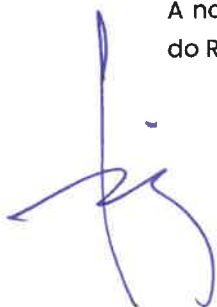
Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas Demonstrações Financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos cepticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das Demonstrações Financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objectivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pelo Órgão de Gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas actividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas Demonstrações Financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas actividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das Demonstrações Financeiras, incluindo as divulgações, e se essas Demonstrações Financeiras representam as transacções e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os Encarregados da Governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as Demonstrações Financeiras.



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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as Demonstrações Orçamentais

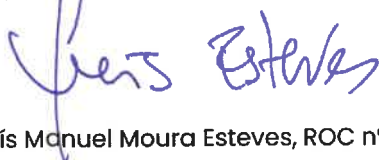
Conforme referido no ponto 11 do Relatório de Gestão, não foram preparadas Demonstrações Orçamentais relativas ao período findo em 31 de Dezembro de 2023, nos termos previstos na *Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26* do SNC-AP, as quais compreendem a Demonstração do Desempenho Orçamental, a Demonstração da Execução Orçamental da Receita, a Demonstração da Execução Orçamental da Despesa, e a Demonstração da Execução do Plano Plurianual de Investimentos.

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao Artigo 451, nº 3, alínea (e) do Código das Sociedades Comerciais, excepto (i) quanto ao referido no parágrafo anterior; e (ii) quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas na secção “*Bases para a Opinião com Reservas*” do *Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras*, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as Demonstrações Financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificamos incorrecções materiais.

Maia, 10 de Abril de 2024

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.
Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944
(Registo na CMVM nº 20160561)

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A** (a Entidade) relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2023.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da Entidade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação. Vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos, tendo as excepções/sugestões sido comunicadas ao Conselho de Administração.

3 Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado emitimos a respectiva *Certificação Legal das Contas*, em anexo, na qual expressamos uma Opinião com Reservas, com Ênfases e com Outras Matérias.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o Balanço, a Demonstração dos Resultados por naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras, excepto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas (i) e (ii) da secção “*Bases para a Opinião com Reservas*” e excepto quanto aos efeitos da matéria referida na alínea (iii) da mesma secção, constantes da *Certificação Legal das Contas*, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Entidade e dos seus resultados;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados, excepto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas nas alíneas (i) e (ii) da secção “*Bases para a Opinião com Reservas*” e excepto quanto aos efeitos da matéria referida na alínea (iii) da mesma secção, constantes da *Certificação Legal das Contas*, são adequados;
- iii) o Relatório de Gestão, é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da sociedade evidenciando os aspectos mais significativos;
- iv) o Relatório de Boas Práticas de Governo Societário não nos foi apresentado, pelo que não pudemos dar cumprimento à obrigação prevista no nº 2, do Artigo 54º, do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de Outubro;



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

- v) dadas as limitações associadas ao sistema de informação, não foram preparadas Demonstrações Orçamentais nos termos previstos na *Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26* do SNC-AP; e
- vi) a proposta de aplicação de resultados se encontra devidamente fundamentada.

5 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da *Certificação Legal das Contas*, somos de parecer que:

- i) seja aprovado o Relatório de Gestão;
- ii) sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras; e
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

6 Conforme referido na *Certificação Legal das Contas*, para além do Relatório de Gestão e Contas de 2023, datado de 27-03-2024, foi elaborada uma Adenda datada de 10-04-2024, a qual faz parte integrante do mesmo, sendo apresentada em virtude de terem sido detetadas, após a emissão do primeiro, situações não conformes, destinando-se a complementar / esclarecer o relato efetuado.

Maia, 10 de Abril de 2024

O Fiscal Único

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.
Representada por:

Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944
(Registo na CMVM nº 20160561)