

## MINUTA

### CONTRATO-PROGRAMA

#### **Apoio à Exploração do Exercício de 2023**

**Entre:**

**PRIMEIRO CONTRAENTE: MUNICÍPIO DA MAIA**, com sede nos Paços do Concelho, pessoa coletiva número 505387131, representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal da Maia, Eng.º António Domingos da Silva Tiago, de ora em diante designado por Município

E

**SEGUNDA CONTRAENTE: ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.**, empresa local de natureza municipal, com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, na freguesia e concelho da Maia, pessoa coletiva e matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Maia com o n.º 505462583, com capital social de €16.136.640,00, representada pelos administradores, Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, Dr.ª Emília Fátima Moreira Santos, na qualidade de Vogal e pelo Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes, na qualidade de Vogal e Administrador Executivo, de ora em diante designada por Espaço Municipal.

Considerando que:

**I**) A empresa “Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.” é uma empresa local inteiramente detida pelo Município da Maia e regida pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, pelo código das sociedades comerciais, pelos seus estatutos e, subsidiariamente, pelo regime do setor empresarial do estado, sem prejuízo das normas imperativas nele previstas.

**II**) Esta Empresa Municipal tem como objeto principal, de acordo com o artigo 4.º dos seus Estatutos, *“a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social e outros fogos da Empresa, a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia, bem como 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”*, sendo que, nos termos e condições previstas no n.º 2 desse artigo, constituem atribuições da Espaço Municipal as seguintes matérias:

*“a) Proceder ao levantamento das necessidades habitacionais do Município da Maia e à elaboração de estudos e projetos para a sua satisfação;*

- b) Organizar e manter anualmente atualizado o inventário dos imóveis urbanos e rústicos da sua propriedade ou cuja administração ou uso e fruição lhe tenha sido cedida para realização das suas atribuições;*
- c) Adquirir, adaptar e construir os terrenos ou os imóveis necessários à prossecução dos seus fins, ou os direitos a eles correspondentes;*
- d) Vender ou arrendar, mediante ajuste direto, concurso ou licitação, os imóveis de que disponha, funcionando como critério prevalecente da sua atribuição, quando se trate de habitação social, as necessidades habitacionais dos concorrentes;*
- e) Administrar o parque habitacional e não habitacional da sua propriedade ou que lhe esteja afeto, bem como qualquer equipamento municipal cuja gestão lhe seja atribuída, definindo as condições da sua utilização, assegurando a sua conservação e reparação, exigindo, por parte de quem o utiliza, o cumprimento das obrigações regulamentares ou contratuais correspondentes;*
- f) Desenvolver e implementar políticas de captação, atracão e acompanhamento do investimento privado, seja ele nacional ou investimento direto estrangeiro, que contribua, sem finalidades lucrativas, mas estrategicamente, para a melhoria do tecido social do concelho da Maia, gerando postos de trabalho e riqueza;*
- g) Proceder à apresentação de candidaturas a fundos comunitários destinados ao apoio a empresas;*
- h) Promover atividades com vista à dinamização económica, à promoção do empreendedorismo, à valorização territorial, à internacionalização e à captação de investimento (local, nacional e internacional) de modo a melhorar as condições de vida das populações do concelho da Maia;*
- i) Organizar e/ou participar em feiras, congressos, seminários ou outros eventos, incluindo os de carácter socioeconómico, cultural, desportivo, recreativo e turístico;*
- j) Criar e manter bases de dados relevantes para a sua atividade e promover e desenvolver estudos, análises e tratamento de dados;*
- k) Disponibilizar e produzir informação relevante para a atividade económica, estabelecendo e criando redes e parcerias com as mais variadas instituições para a prossecução dos fins acima expostos;*
- l) Promover a "marca Maia", relacionada com o seu objeto social;*
- m) Efetuar gestão de zonas de acolhimento empresarial, podendo designadamente conceber, construir e/ou gerir em regime condominal, ou outro, áreas e espaços de incubação e aceleração de empresas e/ou projetos empresariais;*
- n) Exercer todas as competências delegadas pelo Município da Maia com vista ao desenvolvimento e dinamização económica com finalidades de natureza não lucrativa;*
- o) Projetar e executar, no âmbito de programas estatais, regionais ou municipais, os empreendimentos imobiliários destinados a proporcionar a melhoria das condições de habitação das populações mais carenciadas;*

*p) Colaborar com as autoridades municipais e com os organismos de proteção civil nos planos de realojamento de populações maiatas cujas habitações hajam sido expropriadas ou ocupadas por razões de utilidade pública ou que tenham sido desalojadas em virtude de qualquer sinistro ou calamidade;*

*q) Estudar e implantar, em colaboração com as autoridades competentes na matéria, programas de inserção social das populações de áreas e de bairros de habitação social;*

*r) Apoiar financeiramente a instalação de famílias carenciadas em habitações arrendadas a terceiros, enquanto não puderem dispor de habitação facultada pela Empresa;*

*s) Celebrar contratos de associação ou de venda da propriedade ou do direito de superfície de imóveis, nos termos previstos na Lei e, quando se mostre conveniente, com os proprietários das áreas a urbanizar ou a submeter a operações de renovação habitacional ou urbana."*

**III)** As tarefas desenvolvidas pela Espaço Municipal, ao longo de 20 (vinte) anos, em que tem sido a executante da estratégia definida pelo Executivo Municipal na área da habitação, contribuíram para que esta adquirisse competências e especialização na gestão do parque habitacional do Município e demais infraestruturas municipais, incluindo o relacionamento com os municípios.

**IV)** A concentração numa única estrutura jurídica e organizacional das competências técnicas necessárias à criteriosa gestão do parque habitacional permitiu gerar a especialização na gestão e promoção de todas as tarefas associadas, o que assegura maior celeridade e eficiência no seu desempenho.

**V)** A atividade corrente de gestão e manutenção do parque vinha sendo assegurada financeiramente pela cobrança das rendas geradas por esse mesmo parque, garantindo-se, assim, o equilíbrio e a autossustentabilidade financeira da atividade.

**VI)** Até ao final do ano de 2021, a autossustentabilidade foi garantida, baseada numa gestão de tesouraria. Essa gestão, embora prudente, não é atualmente congruente com o desempenho adequado da missão da empresa, em particular no que se reporta à satisfação das práticas de manutenção preventiva do edificado sob gestão.

**VII)** Durante o ano de 2022, registou-se algum desequilíbrio no âmbito da atividade da empresa que implicou uma nova abordagem. Prevê-se que em 2023 o referido desequilíbrio se mantenha, implicando, por inerência, a continuação da nova abordagem de gestão, através de um mecanismo compensatório da atividade habitacional, justificado, designadamente:

- a) Pela redução de rendimentos, em parte relacionada com a cessação de contratos de arrendamento por via da respetiva celebração de contratos-promessa de compra e venda, em ritmo crescente desde 2020, e que tem vindo a implicar um acréscimo de contratos de renda apoiada, quer pelo simples término de contratos de renda resolúvel, quer pela acentuação de situações de conversão de alguns destes últimos em contratos de renda apoiada. De salientar que, atualmente, se adotou a exclusiva contratação na modalidade de arrendamento apoiado, tendo em vista que toda a habitação pública financiada no âmbito do 1.º Direito / PRR tem a obrigação de assumir este modelo;

- b) Pela desaceleração e término de ações de reabilitação na maior parte dos empreendimentos habitacionais e, por inerência, pelo incremento significativo de necessidades de ações de manutenção e conservação do edificado;
- c) Pelo subdimensionamento da estrutura operacional da empresa, em termos de recursos humanos e materiais, e pelas necessidades de reforço, evidentes desde há vários anos, em particular desde 2016, com a assunção da gestão do Parque Tecmaia e da gestão e execução de operações financiadas (PEDU e Eficiência Energética) ligadas à reabilitação do parque habitacional, bem como pela assunção de parcerias de significativo relevo social no âmbito de programas financiados (MaialInclui, Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto, EHHUR Horizonte 2020, etc.);
- d) Pela redução do resultado operacional da atividade não habitacional, a qual tem permitido suprir insuficiências na atividade habitacional, situação que deixou de se verificar em 2022 e que se deverá manter;
- e) E ainda por outros aspetos, designadamente apontados e desenvolvidos adiante, no Anexo I do presente documento.

**VIII)** O artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, estabelece que as entidades públicas participantes devem celebrar contratos-programa com as respetivas empresas locais de promoção do desenvolvimento local onde se defina a missão e conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local e se especifiquem os montantes de subsídio à exploração que as mesmas têm direito a receber como contrapartidas das obrigações assumidas.

**IX)** Tendo em atenção a ampla missão da Espaço Municipal e as evidências de um desequilíbrio na componente da atividade habitacional, considera-se necessário e adequado, tal como sucedeu em 2022, promover a celebração do presente contrato-programa com o Município, para obtenção de um subsídio à exploração, suscetível 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.

**X)** Atendendo ao facto de se prever que a celebração do contrato-programa se concretizará já em plena execução do orçamento do primeiro semestre de 2023, considera-se adequado que o pagamento do subsídio à exploração seja realizado em prestações mensais, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de emissão dos respetivos documentos contabilísticos de suporte.

**XI)** O presente contrato foi aprovado pela Assembleia Municipal da Maia, sob proposta da Câmara Municipal da Maia, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 47.º, ex vi), artigo 50.º, da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

**XII)** A despesa referente ao presente contrato será suportada pelo Município da Maia tendo enquadramento orçamental nas GOP e Orçamento para 2023, Projeto 2010/A/54 - "Comparticipação à "Espaço Municipal, E.M." em razão de Contratos-programa celebrados com a Câmara Municipal", através da proposta de cabimento n.º 1228/23, compromisso nos

fundos disponíveis 2290/2023, datado de 12 de abril de 2023, cujas aprovações pelos Órgãos Executivo e Deliberativo, tiveram lugar, respetivamente, na 10.ª Reunião Ordinária Pública, realizada no dia 17 de abril de 2023 e na 2.ª Sessão Extraordinária de 5 de maio de 2023.

**XIII)** O Fiscal Único da Espaço Municipal emitiu, nos termos previstos na alínea c) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, parecer prévio sobre a celebração do presente contrato-programa.

É celebrado, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, o presente contrato-programa, que se regerá pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes, que as partes livremente estipulam e reciprocamente aceitam:

### **Cláusula Primeira**

#### **Objeto**

1. O presente contrato-programa tem por objeto a concretização das ações correspondentes à delegação de poderes operada pela Câmara Municipal da Maia nos Estatutos da Espaço Municipal, relativamente ao ano de 2023.
2. Os objetivos setoriais a prosseguir pela Espaço Municipal correspondem ao fixado no seu plano de atividades, comunicado à Câmara Municipal da Maia, nos termos do disposto no artigo 42.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.
3. As cláusulas seguintes definem os termos jurídicos, financeiros e materiais segundo os quais será disciplinada a atuação e o funcionamento da Espaço Municipal.

### **Cláusula Segunda**

#### **Missão e Obrigações da Espaço Municipal**

1. A missão da Espaço Municipal no âmbito do presente contrato-programa, de acordo com o seu objeto estatutário, será a de:
  - a) Promover a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional municipal e assegurar todas as atividades respeitantes à gestão do arrendamento de habitação social no concelho da Maia;
  - b) Garantir o acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para acederem a uma habitação adequada e que se encontram sinalizadas na Estratégia Local de Habitação (ELH) do concelho da Maia;
  - c) Promover as obras de manutenção e de conservação do parque habitacional municipal sob gestão e também a construção de habitação social, tendo em vista suprir as carências habitacionais do concelho da Maia.
2. No âmbito do presente contrato-programa constituem obrigações da Espaço Municipal:

- a) Assegurar a existência de um sistema contabilístico adequado para o registo dos valores recebidos e relacionados com o presente contrato-programa, de acordo com as normas contabilísticas em vigor;
- b) Cumprir todas as obrigações legais e regulamentares que forem aplicáveis às prestações a realizar;
- c) A comunicação ao Primeiro Contraente de qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os objetivos que estiveram na base da aprovação do contrato;
- d) O acompanhamento, controlo e fiscalização de todas as ações objeto deste contrato e a garantia perante o Primeiro Contraente do cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato;
- e) Promover uma eficaz relação institucional com o Município, assegurando toda a colaboração e prestando as informações necessárias aos técnicos municipais responsáveis pela orientação, coordenação e fiscalização da execução das obrigações assumidas pela Espaço Municipal no presente contrato;
- f) No caso de subcontratação ou cessão de posição contratual, demonstrar documentalmente que os subcontratantes ou o cessionário se comprometem a fornecer ao Primeiro Contraente ou a quem este credenciar para o efeito, todas as informações que sejam solicitadas relativamente às atividades subcontratadas ou cedidas;
- g) Manter a sua situação regularizada perante a Administração Fiscal e a Segurança Social;
- h) Proceder à restituição dos montantes financeiros indevidamente pagos ou não justificados que sejam objeto de correção financeira decidida pelo Primeiro Contraente ou quaisquer entidades nacionais competentes;
- i) Cumprir os objetivos previstos no contrato.

### **Cláusula Terceira**

#### **Obrigações da Câmara Municipal**

São obrigações da Câmara Municipal todas as que resultam do presente contrato, designadamente:

- a) A realização da transferência financeira nos termos previstos no presente contrato-programa;
- b) A definição das orientações estratégicas correspondentes à implementação da Estratégia Local de Habitação do concelho da Maia, incluindo eventuais ajustamentos, durante o período de tempo em que vigorar o presente contrato-programa;
- c) Cumprir a sua função de fiscalização e controlo do cumprimento das obrigações assumidas pela Espaço Municipal neste contrato;
- d) Prestar à Espaço Municipal todas as informações que esta lhe solicite com vista à boa execução do contrato.

## **Cláusula Quarta**

### **Fundamento e Finalidade**

1. O estabelecimento da presente relação contratual fundamenta-se:

- a) Na base estatutária da empresa, dando corpo ao desenvolvimento da missão de interesse geral que lhe foi confiada no âmbito da promoção do desenvolvimento local e, em particular, ao nível da gestão da habitação pública do Município da Maia;
- b) Nas vantagens que traz para o Município da Maia, tanto do ponto de vista operacional como económico, tirando partido da otimização de recursos humanos e materiais especificamente vocacionados para a prossecução dos objetivos visados no contrato;
- c) Na experiência e no conhecimento adquirido pela empresa ao longo do tempo decorrente do contacto direto e permanente com as comunidades locais, compreendendo as suas necessidades e expectativas, e da atividade de gestão do parque de habitação pública da Maia, há mais de duas décadas;
- d) Na especial vocação e preparação da Espaço Municipal para assumir as competências que lhe são confiadas;
- e) Nos termos específicos e detalhadamente desenvolvidos no Anexo I ao presente contrato, que constitui a Memória justificativa do contrato-programa 2023.

2. A finalidade do contrato-programa materializa-se na criação de condições para que a Espaço Municipal desempenhe o seu objetivo estatutário de promover e melhorar as condições habitacionais no Município da Maia.

## **Cláusula Quinta**

### **Subsídio à Exploração**

1. Tendo em vista o desenvolvimento da função contratada e para cumprimento dos objetivos deste contrato-programa o Município da Maia atribuirá à Espaço Municipal um subsídio à exploração no valor determinado nos termos do orçamento previsional elaborado pela Espaço Municipal e apresentado pela mesma no Anexo II do presente contrato, nos termos e com a finalidade indicados na Cláusula Primeira, números 1 e 2.

2. O montante a que se refere o número anterior totaliza €850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil euros), conforme resulta da leitura do mapa justificativo correspondente ao Anexo II, montante de subsidiação que é diretamente imputável à ponderação Encargos / Rendimentos no âmbito da atividade habitacional, isto é, à gestão da habitação social do concelho da Maia no ano de referência.

3. O subsídio à exploração funda-se no propósito de cobrir a diferença entre os gastos anuais e os rendimentos operacionais anuais decorrentes da atividade que a Espaço Municipal desenvolve e desenvolverá na gestão do património próprio e municipal de habitação social, incluindo os custos humanos, técnicos e materiais em que irá incorrer na execução das ações identificadas nas delegações de competências, suportados pelo orçamento que serviu de base à elaboração dos Anexos II e III ao presente contrato-programa, que inclui

um Estudo de Viabilidade Económica e Financeira, com adendas de atualização, que dele passa a fazer parte integrante.

4. O reconhecimento da obrigação deste subsídio à exploração por parte do Município da Maia constitui-se com a emissão dos correspondentes documentos contabilísticos pela Espaço Municipal.

5. O encargo financeiro decorrente do presente contrato tem enquadramento orçamental para o Município nas GOP e Orçamento para 2023, Projeto 2010/A/54 - "Comparticipação à "Espaço Municipal, E.M." em razão de Contratos-programa celebrados com a Câmara Municipal", submetido para aprovação dos órgãos executivo e deliberativo, nas reuniões realizadas, respetivamente, em 17 de abril de 2023 e em 5 de maio de 2023, através da proposta de cabimento n.º 1228/2023.

### **Cláusula Sexta**

#### **Condições de pagamento**

1. O pagamento do subsídio à exploração será realizado, em referência ao ano de 2023, em prestações mensais equivalentes, a realizar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega dos respetivos documentos contabilísticos de suporte e sua validação pelo gestor do contrato.

2. O pagamento do subsídio à exploração para a Espaço Municipal processar-se-á através de transferências bancárias a realizar pelo Município da Maia para a Espaço Municipal, para a conta DO n.º 0429041104830 - EUR, IBAN PT50 0035 0429 00041104830 54, aberta junto da Caixa Geral de Depósitos, na sequência da produção de efeitos do presente contrato.

### **Cláusula Sétima**

#### **Objetivos, indicadores de eficácia e eficiência e sua monitorização**

1. São considerados os seguintes objetivos:

- a) Melhorar as condições de segurança, salubridade, higiene e conforto do edificado com reflexos imediatos na qualidade de vida dos municíipes residentes em habitação social;
- b) Promoção de soluções habitacionais condignas para os municíipes que não têm condições de acesso a uma habitação adequada;
- c) Incremento das condições de qualidade de vida da população com a reabilitação do tecido urbano.

2. São fixados indicadores de realização para aferição da eficácia e da eficiência das ações desenvolvidas, definidos no Anexo IV e que fazem parte integrante do contrato, que permitam habilitar a Câmara Municipal da Maia com informação sobre o desempenho da Espaço Municipal na gestão das ações inscritas nas respetivas delegações de competências.

3. O desempenho da Espaço Municipal, à luz dos indicadores estabelecidos no Anexo IV, 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, nos termos do n.º 2 da Cláusula Oitava, cujos resultados serão reportados ao Município nesses períodos.

### **Cláusula Oitava**

#### **Condição de salvaguarda relativa ao incumprimento de indicadores**

1. O subsídio à exploração previsto na Cláusula Quinta tem natureza supletiva e consubstancia o montante máximo a transferir.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor do contrato-programa será avaliado nos períodos indicados no n.º 3 da cláusula anterior, através da atualização dos mapas constantes do Anexo II.
3. Quando o montante transferido seja superior ao montante necessário em resultado do estabelecido nos Anexos II e IV, deverá a Espaço Municipal proceder ao reembolso ao Município do montante excedentário, através de transferência bancária para a conta a designar por este.
4. Caso o apuramento final só possa ser concretizado em sede de prestação de contas, o reembolso previsto no número anterior pode ser efetuado no exercício seguinte àquele a que diz respeito, sem prejuízo da competente especialização económica.

### **Cláusula Nona**

#### **Revisão dos termos do contrato-programa**

O presente contrato-programa pode ser objeto de revisão, por acordo entre as partes subscritoras, sempre que isso se revele estritamente necessário aos fins assumidos, ficando sempre sujeita a prévia autorização dos órgãos competentes dos contraentes.

### **Cláusula Décima**

#### **Resolução**

1. As partes deste contrato-programa podem, no caso de violação grave e/ou reiterada das obrigações que lhes incumbem, resolver o presente contrato-programa.
2. No caso de incumprimento pela Espaço Municipal do estabelecido no número anterior, deverá o Primeiro Outorgante decidir usar das prerrogativas que, no Código do Procedimento Administrativo, garantam a salvaguarda e prossecução do interesse público, designadamente por requisição do bem ou recurso à posse, se aplicável.

### **Cláusula Décima Primeira**

#### **Incumprimento**

A afetação das comparticipações financeiras previstas no presente contrato pela Espaço Municipal a fim diverso do aqui constante, implica a devolução imediata dessas quantias por aquela empresa municipal ao Município da Maia.

**Cláusula Décima Segunda****Foro para resolução de eventuais litígios**

Para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação e/ou execução do presente contrato-programa, as partes designam, desde já, por competente, o Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

**Cláusula Décima Terceira****Vigência**

O presente contrato vigorará até ao final do ano 2023.

**Cláusula Décima Quarta****Produção de efeitos**

O presente contrato entra em vigor nos termos legalmente previstos.

**Cláusula Décima Quinta****Anexos**

São parte integrante deste contrato:

Anexo I – Memória justificativa do contrato-programa “Apoio à Exploração do Exercício de 2023”;

Anexo II – Mapa justificativo do subsídio à exploração;

Anexo III – Estudo de Viabilidade Económica e Financeira com Adenda de 2023;

Anexo IV – Mapa de indicadores de eficácia e eficiência.

Feito na Maia aos 19 dias do mês de maio de 2023, em dois exemplares, ambos valendo como originais, destinando-se um ao Município e outro à Espaço Municipal.

MUNICÍPIO DA MAIA

ESPAÇO MUNICIPAL

## **Anexo I**

### **Memória justificativa do contrato-programa**

#### **“Apoio à Exploração do Exercício de 2023”**

Até ao final de 2021, a Espaço Municipal manteve uma operação autossustentável, baseada numa gestão de tesouraria. Essa gestão, embora prudente, não é atualmente consistente com o desempenho adequado da missão da empresa, em particular no que se reporta à satisfação das práticas de manutenção preventiva do edificado sob gestão, tal como já reportado no exercício do ano de 2021, e cuja situação se mantém. De seguida, apresentamos um conjunto de aspetos que visam justificar a pertinência e necessidade do contrato-programa a celebrar com o Município da Maia, na sequência do contrato-programa de apoio à exploração de 2022, agora em referência ao ano de 2023, complementando a informação do mapa correspondente ao Anexo II:

1. Uma parte significativa dos rendimentos que suportam a atividade da Espaço Municipal corresponde a um conjunto de contratos de renda resolúvel, correspondentes a diversos empreendimentos de habitação social, que, desde 2020, começaram a atingir maturidade. Tem sido verificada uma redução de rendimentos relacionada, precisamente, com a cessação de contratos de arrendamento por via da respetiva celebração de contratos-promessa de compra e venda, em ritmo crescente desde 2020, que tem vindo implicar um acréscimo de contratos de renda apoiada, quer pelo simples término de contratos de renda resolúvel, quer pela acentuação de situações de conversão de alguns destes últimos em contratos de renda apoiada. De salientar que, atualmente, se adotou a exclusiva contratação na modalidade de arrendamento apoiado, tendo em vista que toda a habitação pública financiada no âmbito do 1.º Direito / PRR tem a obrigação de assumir este modelo;
2. Em 2009, a Espaço Municipal iniciou um processo de reabilitação para correção de patologias e defeitos de construção numa grande parte dos empreendimentos de habitação social sob gestão, património do Município. Desde 2013, as obras de reabilitação que temos vindo a executar totalizam, à data atual, um montante aproximado de 14 milhões de euros, correspondendo, em geral, a intervenções na envolvente exterior dos edifícios (renovação de fachadas, coberturas e caixilharias). Durante este período não foram praticamente executadas obras de manutenção e conservação do edificado – por um lado, porque as obras de reabilitação permitiram resolver e atenuar parte dos problemas correspondentes a necessidades de manutenção e conservação; por outro lado, porque os recursos humanos e materiais da empresa não permitiram a execução simultânea de obras de conservação / manutenção em paralelo com o desenvolvimentos dos trabalhos de reabilitação corretiva em curso; por fim, porque as próprias necessidades foram atenuadas com os processos de grande empreitada.

O mesmo ocorreu quanto ao património edificado da Espaço Municipal – neste caso, as obras de reabilitação não foram suportadas por capitais próprios do Município da Maia, mas através de operações financiadas por fundos europeus, no âmbito do Programa Norte 2020.

Desde 2020, com a desaceleração e término dos trabalhos de reabilitação, a Espaço Municipal tem vindo a registar um incremento significativo de pedidos e necessidades de intervenção corrente, ao nível das pequenas reparações e trabalhos de conservação e manutenção, necessários a garantir a perenidade do património sob gestão.

Nos últimos anos, a execução orçamental da empresa foi equilibrada, porque foi possível não executar obras de manutenção e conservação que se previam necessárias ou porque, sendo executadas, absorveram rendimentos libertados de outras áreas de atividade da empresa, designadamente da gestão do Parque Tecmaia (que, por essa razão, agora também se tornam deficitárias).

Ora, o fim do ciclo das obras de reabilitação marcou, em 2022, um ponto de viragem no âmbito da resposta às necessidades de manutenção e conservação do edificado sob gestão. No âmbito habitacional, é premente dotar a Espaço Municipal de capacidade financeira bastante para a prossecução destas ações, sob pena da continuada procrastinação das obras necessárias resultar numa degradação prematura e descontrolada do edificado, pondo em causa, além disso, os investimentos efetuados recentemente.

Por conseguinte, no âmbito não habitacional, as necessidades de conservação são agora também inadiáveis, sendo exemplo disso a reabilitação das fachadas do edifício principal do parque Tecmaia, em desenvolvimento, e que em conjunto com as restantes atividades de manutenção e recuperação permitirá manter o perfil e apetência empresarial e de inovação do Parque. No âmbito das obras em fração não habitacionais sob gestão, é ainda de destacar a intervenção já em curso no Parque Central, que a curto prazo apresentará uma imagem renovada, mais integrada e atrativa, em particular no setor edificado do lado poente do parque.

Por fim, em resultado dos investimentos efetuados em reabilitação e do cumprimento dos regulamentos aplicáveis, em termos legais e no âmbito dos programas de financiamento, aumentaram de forma significativa as despesas correntes de funcionamento dos edifícios, por exemplo ao nível dos encargos com consumos energéticos (eletricidade) associados a novos sistemas de ventilação mecânica, como é o caso das intervenções de reabilitação no Bairro do Sobreiro e nos Empreendimentos Maia I e II, que, já em 2022, se traduziram numa revisão orçamental de despesa correspondente a um acréscimo acima de €50.000,00. Evidentemente, que este acréscimo também reflete a subida elevada nos custos da eletricidade, mas importa considerar que inflação tem tido também impacto noutros âmbitos, desde logo, na mão-de-obra, com reflexos expressivos nos custos

de obras de manutenção e conservação e ainda nas prestações relativas ao referido funcionamento do edificado (custos condominiais).

3. No âmbito de um estudo contratado no passado para otimização da estrutura da empresa, definia-se como solução adequada para o desenvolvimento das atividades um quadro composto por cerca de 45 pessoas. Ora, no início de 2023, a empresa tem um quadro com 38 pessoas, sendo que este número inclui a contratação, em 2022, de 7 recursos, aos quais se soma a contratação de 2 técnicos já no corrente ano. Está igualmente prevista a entrada de mais um recurso no segundo trimestre do 2023, para assumir um cargo de coordenação de unidades orgânicas na área da engenharia civil. Este incremento de recursos reflete a resposta às necessidades operacionais da empresa e prepara-a para a concretização dos desafios já assumidos.

Desde há vários anos, a estrutura de recursos da empresa demonstra uma situação de sobrecarga funcional, decorrente de um certo subdimensionamento crónico (comparável, em termos proporcionais, com outras estruturas municipais equivalentes noutras municípios) e não tinha sofrido variações significativas, como seria suposto e desejável, tanto para fazer face ao cumprimento da missão definida no amplo objeto social da empresa, como para dar resposta ao significativo incremento das responsabilidades, designadamente desde 2016, com a assunção da gestão do Parque Tecmaia e da gestão e execução de operações financiadas (PEDU e Eficiência Energética).

Estamos convictos de que as novas exigências em termos de manutenção e conservação do parque habitacional, a que se somam as novas responsabilidades inscritas no objeto social da empresa correspondentes à delegação de competências por parte do Município da Maia visando a promoção de nova habitação social (Estratégia Local de Habitação), e mesmo considerando a perda gradual de rendas / contratos de arrendamento em regime de renda resolúvel e o a prevalência de contratos em regime de renda apoiada, implicam um reforço da estrutura da empresa, em termos funcionais, de recursos humanos e financeiros, para que a mesma possa dar resposta cabal às competências que lhe estão acometidas, em prol do interesse público e da melhoria das condições de vida da população da Maia.

De relevar ainda, para além das necessidades de reforço na área técnica (engenharia), e para garantir uma resposta mais eficaz ao nível da execução de obras de manutenção / conservação, as necessidades estruturais no âmbito da área social e no apoio direto às famílias residentes nos empreendimentos de habitação social (gestão social e gestão de proximidade), bem como na área da contabilidade e informação de gestão, em particular no que se reporta a operações financiadas. As recentes contratações de recursos humanos traduzem já um investimento significativo na capacitação entendida como necessária e impreterível.

4. Prevê-se, atualmente, uma recuperação do resultado operacional da atividade não habitacional, que se destinará a efetuar algumas já muito adiadas obras de manutenção do correspondente edificado.

Por fim, o mapa justificativo que traduz a demonstração patrimonial da empresa (cf. Anexo II do Contrato-programa) integra, precisamente, uma previsão de atividades e respetivos encargos correspondentes a uma concretização plena do objeto social da empresa, compreendendo obras de manutenção e conservação no parque habitacional e outras intervenções necessárias no edificado sob gestão, algumas das quais têm sido adiadas precisamente pelos factos já apresentados.

Ora, é este mapa que, para 2023, concretiza o valor correspondente à definição da verba a inscrever em Contrato-programa a celebrar entre o Município da Maia e a Espaço Municipal. À semelhança do que acontece com outras empresas municipais congéneres nouros concelhos, e sem prejuízo de nos anos precedentes não ter sido necessário recorrer a este instrumento para garantir o equilíbrio operacional da empresa, é agora necessário e oportuno fazê-lo, para que a Espaço Municipal possa garantir o nível de serviço adequado e necessário, pelo menos até que os rendimentos resultantes da promoção de nova habitação social, a construir e realizar nos próximos anos, possa suprir as necessidades da atividade corrente.

## Anexo II

## Mapa justificativo do subsídio à exploração

ENCARGOS / RENDIMENTOS 2023 - RESUMO CONTRATO-PROGRAMA - GERAL

Imposto sobre o rendimento 11 150,53

**Total 9 878 124,88**

RENDIMENTOS		2023
Rendas Apoiadas		920 733,00
Rendas Resolúveis CMM		2 126 133,34
Garagens e Arrumos CMM		63 492,36
Comerciais		454 238,50
Tecmaia		3 295 149,12
Outras receitas (seguros)		31 000,00
Outras receitas (Recrimaia, comissões, etc.)		51 500,00
Programa 1º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO		1 058 751,56
Rérito não corrente, alienações e outros		250 000,00
Transferências e Subsídios		778 304,50
Reabilitações (CMM/EM)		516 750,00
Programa PRR-AMP		95 479,50
Programa 1º Direito (Acordo EM/IHRU)		166 075,00

Centro Programa **850.000,00**

Total 6,050,762.70

**Resultado líquido do exercício** 1177,50

\* Valores em euros

**Anexo III****Estudo de Viabilidade Económica e Financeira com Adenda de 2023**



**2<sup>a</sup> Adenda ao Estudo de Viabilidade  
Económico-Financeira e Racionalidade  
Económica de 20/11/2020**



**17 de janeiro de 2023**

## Índice

1. Âmbito e objetivos do trabalho.....	4
2. Constrangimentos atuais da empresa.....	6
3. Conclusões e Recomendações.....	15
4. Análise da Revisão Orçamental de junho de 2022 .....	17
5. Análise da Revisão Orçamental de outubro de 2022 e orçamento de 2023 .....	24

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Contratos-Programa com CM Maia de 2013 a 2020 para Obras de Conservação (valores em euros) .....	6
Tabela 2 - Análise Disponibilização de Fundos para execução de obras (valores em euros).....	8
Tabela 3 - Análise do Impacto da função não habitacional no resultado da EM (valores em euros).....	10
Tabela 4 - Conciliação da análise por atividade com o Relatório e Contas de 2021.....	11
Tabela 5 - Rendas por tipo e por proprietário (previsão para 2022) (valores em euros).....	12
Tabela 6 - Evolução das Rendas Resolúveis (valores em euros) .....	12
Tabela 7 - Candidatura ao Programa 1º Direito .....	13
Tabela 8 - Cálculo do diferencial de rendas apoiadas para renda máxima em vigor no final de 2021 (valores em euros).....	16
Tabela 9 - Revisão Orçamental de junho de 2022 .....	18
Tabela 10 - Repartição dos Rendimentos por Atividade.....	19
Tabela 11 - Previsão de Subsídios à Exploração para 2022.....	19
Tabela 12 - Repartição dos FSE's por atividade.....	20
Tabela 13 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade .....	21

## 1. Âmbito e objetivos do trabalho

No seguimento da necessidade de refletir sobre os atuais constrangimentos da Espaço Municipal, EM (a designar EM), para o desenvolvimento da sua atividade, considerou-se a necessidade de elaborar um estudo que procurasse apurar e aprofundar os motivos subjacentes aos mesmo. Este estudo, realizado inicialmente em novembro de 2020, teve como objetivo a reflexão sobre a articulação das vertentes económicas, financeiras e operacionais, destacando-se, entre outras:

- ✓ O reconhecimento de rendimentos (réido) de Ativos sob gestão;
- ✓ O desconto implícito nas rendas decorrente da componente social;
- ✓ O reconhecimento dos Ativos e respetivas depreciações correspondentes aos bairros propriedade do Município da Maia (a designar CMM);
- ✓ O modelo de financiamento das grandes obras nos bairros propriedade da EM e do Município.

Surge agora, em 2022, a necessidade de atualizar este mesmo estudo, nomeadamente os capítulos 4 e 5, com dados de 2021, razão pela qual foi elaborada esta adenda ao estudo de novembro de 2020, a qual deve ser sempre analisada de forma complementar ao estudo. No capítulo 2 do estudo elaborado foi efetuado o enquadramento da atividade da entidade e no capítulo 3 foi analisada a sua situação económico-financeira a essa data, pelo que não deve ser dispensada a sua leitura para enquadramento da presente adenda.

Posteriormente, foi ainda solicitado pela Entidade a análise da Revisão Orçamental efetuada em junho de 2022, a qual espelha um agravamento do resultado de exploração da empresa já para este ano. Esta análise irá acompanhar um contrato programa com a Câmara Municipal da Maia, para suprir este desequilíbrio. No capítulo 4 deste documento, é efetuada esta análise.

Em janeiro de 2023, foi solicitada pela EM a análise da Revisão Orçamental efetuada em outubro de 2022, a qual continua a espelhar o agravamento do resultado de exploração da empresa, bem a sua repercussão para o ano seguinte através da análise do Orçamento para 2023. No capítulo 5 deste documento, é efetuada esta análise. A informação disponibilizada para a efetuarmos esta adenda (capítulos 2 e 3) foi, entre outra, a seguinte:

- Relatório de Gestão e Contas de 2021;

- Balancete final de 2021;
- Mapa de contratos ativos relativos a Rendas (Apoiada e Resolúvel);
- Repartição de gastos com pessoal por função, efetuado pela gestão;
- Estratégia Local de Habitação do Município da Maia.

A informação disponibilizada para a análise efetuada no capítulo 4 foi a seguinte:

- Mapas de suporte e pressupostos subjacentes efetuados pelos Serviços para a elaboração da Revisão Orçamental de junho de 2022.

A informação disponibilizada para a análise efetuada no capítulo 5 foi a seguinte:

- Mapas de suporte e pressupostos subjacentes efetuados pelos Serviços para a Revisão Orçamental aprovada de outubro de 2022;
- Plano de Atividades e Orçamento Plurianual da empresa referente ao exercício de 2023 a 2027, aprovado em outubro de 2022.

## 2. Constrangimentos atuais da empresa

O principal desafio que se coloca a uma entidade gestora de empreendimentos são os gastos necessários para a manutenção dos ativos no estado necessário para a prossecução dos seus objetivos, nomeadamente para a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis a seu cargo.

Antes de mais, é de referir que uma parte considerável das rendas arrecadadas pela Espaço Municipal é entregue ao consórcio bancário no âmbito dos contratos de antecipação de rendas. A parte remanescente tem vindo a ser suficiente para levar a cabo as intervenções mais pequenas necessárias no parque habitacional, bem como financiar a função de apoio social que a empresa desempenha.

Os constrangimentos surgem quando é necessário efetuar intervenções profundas no parque habitacional.

Na parte correspondente ao parque habitacional propriedade da Câmara Municipal da Maia (CMM), o financiamento das obras tem vindo a ser assegurado pela Autarquia, através da realização de contratos-programa, os quais necessitam do visto do Tribunal de Contas, pelo que tem de atravessar um processo moroso e burocrático até que os fundos estejam disponíveis para a execução das obras.

Tabela 1 - Contratos-Programa com CM Maia de 2013 a 2020 para Obras de Conservação (valores em euros)

Motivo/Objeto das intervenções	Valor
Realização de obras de conservação em diversos empreendimentos para o ano de 2020	905.000
Realização de obras de conservação em diversos empreendimentos para os anos de 2018/2019	4.015.000
Realização de obras de conservação em diversos empreendimentos para os anos de 2016/2017	4.870.000
Realização de obras de conservação em diversos empreendimentos para os anos de 2015/2016	2.020.000
Realização de obras de conservação em diversos empreendimentos para o ano de 2014	128.000
Realização de obras de conservação em diversos empreendimentos para o ano de 2013	1.203.300
<b>Total</b>	<b>13.141.300</b>

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

Como se pode constatar pela tabela anterior, são recorrentes os contratos-programa com a CMM para esse fim.

No que toca às obras de reabilitação no património próprio, a situação é ainda mais delicada, uma vez que o património não é propriedade da CMM, a sua comparticipação por esta entidade levanta questões relativas à proibição prevista no art.º 36º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (Lei nº 50/2012 de 31 de agosto), em que as entidades participantes não podem conceder subsídios ao investimento. Estes últimos anos coincidiram precisamente com a necessidade de efetuar intervenções no património da EM e a forma encontrada para obter os fundos necessário por parte do Município foi através de um aumento de capital, em 2019, no valor de 3.450.000 euros, depois de um processo igualmente burocrático para a obtenção do visto do Tribunal de Contas.

Para melhor compreensão da necessidade destas “transferências” de fundos pela CMM é importante apurar a situação atual da EM no que respeita à atividade de gestão da habitação social.

O quadro da página seguinte efetua uma abordagem ao exercício de 2021, onde se pode constatar a origem desta problemática.

Tabela 2 - Análise Disponibilização de Fundos para execução de obras (valores em euros)

Rúbrica	2021
Rendas Habitacionais	3 172 868
Compromisso com antecipação rendas	-1 929 145
Rendas não recebidas (Imparidades)	-10 000
<b>Rendimento Disponível</b>	<b>1 233 723</b>
Gastos com pessoal - Habitação Social	-594 454
FSE's (sem conservação e reparação)	-2 264 582
FSE's Imputáveis à função não habitacional	1 453 002
Amortizações empreendimento HS + Sede	-421 381
Outros gastos	-279 850
<b>Total Gastos (Sem Conservação e Reparação)</b>	<b>-2 107 265</b>
<b>Resultado Antes de Conservação e Reparação</b>	<b>-873 542</b>
Subsídio Exploração atribuído pela CM Maia	964 862
Conservação e Reparação	-1 149 966
<b>Défice</b>	<b>-185 104</b>
<b>Resultado Operacional Depois de Conservação e Reparação</b>	<b>-1 058 646</b>

Fonte: Relatório e Contas Espaço Municipal 2021 e Serviços da Espaço Municipal

Numa primeira fase, foi calculado um rendimento disponível relativo à atividade de habitação social, isolando os rendimentos não habitacionais da entidade tendo por base as demonstrações financeiras. Como se pode constatar, após ser deduzidas as rendas entregues aos bancos no cumprimento dos contratos de antecipação de rendas (incluindo os juros imputáveis à EM destes mesmos contratos) e as imparidades reconhecidas nesse ano relativas a habitação social, o rendimento “disponível” para a entidade fazer face aos seus compromissos é de apenas 1.233.723 euros. Isto sem contar

o facto de que as imparidades reconhecidas em 2021 estarem abaixo de valores de anos anteriores (de acordo com os serviços da EM, o valor médio anual ascenderá a 200.000 euros).

Em seguida, foram apurados os encargos de estrutura relacionados diretamente com a habitação social:

- Gastos com o pessoal, tendo sido efetuada uma repartição dos gastos com o pessoal totais (836.658 euros) entre a Função Social e a Função Não Habitacional;
- Aos Fornecimentos e Serviços Externos expurgaram-se os diretamente relacionados com conservação e reparação e diretamente imputáveis aos arrendamentos não habitacionais. O motivo para se retirarem os gastos de conservação e reparação relaciona-se com o facto de neste ano terem sido reconhecidos nesta rubrica gastos de manutenção corrente e, excepcionalmente, as obras de reabilitação no património da CMM;
- Depreciações associadas ao património da entidade, onde se inserem os empreendimentos habitacionais geridos pela entidade;
- Os outros gastos dizem respeito a reclassificações de ativo fixo tangível em curso para gastos.

Assim, foi possível obter um resultado operacional antes de qualquer intervenção de conservação e reparação corrente.

Pelo que se pode verificar, a entidade apresenta um défice de cerca de 874 mil euros antes de efetuar qualquer intervenção no património de habitação social. Caso não se considere o montante relativo a outros gastos (não recorrentes), o défice ascende a cerca de 594 mil euros.

Se a este facto adicionarmos o efeito que obtemos pela diferença entre o subsídio que foi recebido da CM Maia para obras e o que foi efetivamente gasto pela entidade em Conservação e Reparação, este efeito agrava-se para cerca de 1.059 mil euros.

Daqui se pode concluir que o equilíbrio atual da operação da entidade é, numa boa parte, compensado pelos arrendamentos e prestações de serviços da componente não habitacional.

No quadro seguinte podemos constatar o resultado específico que obtivemos com base nas imputações fornecidas pela Gestão da empresa:

Tabela 3 - Análise do Impacto da função não habitacional no resultado da EM (valores em euros)

Rúbrica	2021
Rendas e Prestações de Serviços Não Habitacionais	2 649 953
FSE's Imputáveis a esta função	-1 453 002
Gastos com pessoal – Não Habitacional	-242 204
Rendimentos não recebidos	237 148
Amortizações	-42 830
Outros gastos	-172 793
<b>Resultado Não Habitacional</b>	<b>976 273</b>

Fonte: Balancete 2021 e Serviços da Espaço Municipal

Como podemos verificar, o resultado desta atividade praticamente compensa o défice resultante da habitação social. É de referir ainda que o resultado da entidade, antes de impostos, se situou em 17 mil euros pelo efeito de outros rendimentos residuais, não considerados na análise acima.

No quadro seguinte é efetuada a conciliação entre os resultados acima apurados para cada uma das atividades e as contas da entidade, tendo em consideração itens não considerados na análise:

Tabela 4 - Conciliação da análise por atividade com o Relatório e Contas de 2021

Rúbrica	2021
Resultado Habitação Social	-1 058 646
Resultado Não Habitacional	976 273
Itens não considerados	
Vendas e prestações de serviços	73 351
Provisões	-9 860
Outros rendimentos	203 115
Outros gastos	-167 492
<b>Resultado Antes de Impostos</b>	<b>16 742</b>

Outro grande constrangimento que a entidade enfrenta neste momento tem a ver com a evolução futura da habitação social. Atualmente, os fogos sob gestão estão, na sua maioria, arrendados sob a figura de contrato de renda resolúvel. Este facto determina que existe uma elevada probabilidade da propriedade do imóvel transferir-se para a esfera do inquilino no final do período do contrato de arrendamento.

Como se pode verificar pelo quadro seguinte, as rendas resolúveis representam cerca de 74% do total de rendimentos de habitação social.

Tabela 5 - Rendas por tipo e por proprietário (previsão para 2022) (valores em euros)

Tipo de Renda / Propriedade	Espaço Municipal	CM Maia	Total
Rendas de apoio social	518 731	280 357	799 088
Rendas Resolúveis		2 305 470	2 305 470
Rendas Livres		2 029	2 029
<b>Total</b>	<b>518 731</b>	<b>2 587 856</b>	<b>3 106 587</b>

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

No quadro seguinte podemos analisar a evolução do rendimento associado a este tipo de contratos, de acordo com a data de término e assumindo que os mesmo irão ser executados até ao seu término pelos atuais inquilinos.

Tabela 6 - Evolução das Rendas Resolúveis (valores em euros)

Ano	Nº fogos	Renda resolúvel - Bancos	Renda resolúvel	Total
2022	1 212	1 983 043,34	322 426,36	2 305 469,70
2023	1 122	1 831 120,73	308 128,67	2 139 249,40
2024	1 077	1 718 195,97	302 078,73	2 020 274,70
2025	963	1 498 199,17	286 449,98	1 784 649,15
2026	851	1 279 479,91	267 409,49	1 546 889,40
2027	711	1 063 263,35	238 717,10	1 301 980,45
2028	590	886 182,86	220 230,12	1 106 412,98
2029	489	714 988,14	198 641,50	913 629,64
2030	423	541 592,14	172 502,55	714 094,69

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

A coluna denominada “Rendas Resolúvel - Bancos” refere-se aos atuais contratos de arrendamento que estão ao abrigo dos contratos de antecipação de rendas, pelo que a sua evolução não é relevante para o rendimento disponível da EM, nos anos de vigência destes contratos. O mesmo não se passa com a coluna “Renda Resolúvel”, pelo que a sua evolução determina uma perda de rendimento para a entidade. Não obstante, associada a esta transferência de propriedade, extingue-se a obrigação da EM, como arrendatário, em efetuar as intervenções necessárias à manutenção das habitações, pelo que os gastos também irão diminuir.

Contrariando esta tendência de diminuição de fogos sobre gestão, existe a perspetiva da Espaço Municipal de vir a integrar na sua carteira de imóveis sob gestão novos empreendimentos.

De acordo com o documento “Estratégia Local de Habitação do Município da Maia” que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, as soluções habitacionais que o Município da Maia pretende submeter a este programa, que ia decorrer entre 2020 e 2025 mas cujo início foi adiado para o presente ano de 2022, desagregam-se por 4 tipologias previstas (Arrendamento, Reabilitação, Construção e Aquisição).

Tabela 7 - Candidatura ao Programa 1º Direito

Descrição	CALENDARIZAÇÃO						TOTAL	
	1ª Fase			2ª Fase				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
ARRENDAMENTO	0	10	10	50	50	50	170	
REABILITAÇÃO	5	5	10	18	20	20	78	
CONSTRUÇÃO	0	0	80	100	150	150	480	
AQUISIÇÃO	0	10	10	10	10	20	60	
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>110</b>	<b>178</b>	<b>230</b>	<b>240</b>	<b>788</b>	

Fonte: Estratégia Local de Habitação do Município da Maia – dezembro de 2019

Esta estratégia irá dar solução para 788 carências habitacionais identificadas no Município da Maia, representando um incremento, de igual montante no nº de fogos sob gestão da EM.

É de salientar que estes novos fogos serão alvo de rendas apoiadas cujo valor médio se situará abaixo do valor médio das rendas resolúveis que terminarão neste mesmo período. Daqui resulta que, considerando um nível semelhante de gastos de conservação, o resultado desta substituição poderá ter um impacto negativo no resultado global da entidade.

De referir ainda que, de acordo com os serviços da EM, existe um défice de recursos humanos, prevendo-se contratar mais 5 recursos durante 2022, sendo que 3 já foram efetivados à data deste relatório.

### 3. Conclusões e Recomendações

Como foi referido no capítulo anterior, dos desafios que a EM enfrenta diariamente, tendo em consideração o objeto da sua ação, destacam-se duas situações para as quais é necessário dedicar especial atenção.

A primeira prende-se com a atual situação financeira que coloca sérios obstáculos à execução dos investimentos necessários à manutenção e reabilitação periódica do parque habitacional sob a sua gestão, não só resultado de compromissos financeiros que limitam a disponibilidade dos rendimentos dos imóveis, mas também do caráter social que reveste parte da sua atividade, estando espelhado nas rendas apoiadas e na ação social levada a cabo pelos seus colaboradores.

A segunda está relacionada com a perspetiva futura de diminuição do parque habitacional, pelo efeito do término dos contratos de rendas resolúveis, que se traduzirá numa diminuição dos rendimentos. Ainda que já esteja previsto o incremento do número de fogos sob a gestão da EM, pelo efeito do solucionamento de carências habitacionais atuais do concelho, existe um risco efetivo de haver um impacto negativo nos resultados de exploração da entidade, tanto mais que o arrendamento destes fogos que irão sair da gestão da EM não incorpora o apoio social, como é o caso das rendas apoiadas.

Da conjugação dos pontos anteriores, podemos constatar que é necessário acautelar os efeitos negativos que podem decorrer das dificuldades atuais na obtenção de fundos para a prossecução dos seus objetivos, resultando em atrasos para suprir as carências habitacionais e em consequentes deteriorações das habitações sobre gestão.

Sendo que esta situação tem um caráter permanente e não pontual, as medidas para a minimização dos seus efeitos deverão ser igualmente extensíveis por períodos mais longos, nomeadamente pela celebração de um contrato-programa com a CMM, no qual se possa ressarcir a EM pelos efeitos financeiros resultantes do cumprimento das funções sociais inerentes ao município e delegadas nesta entidade.

Este efeito financeiro da função social que é desempenhada pela EM pode ser parcialmente identificada no “desconto” que é efetuado nos contratos de renda apoiada face à renda máxima possível para o imóvel. Nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, “a

renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada”.

O quadro seguinte resume o cálculo efetuado por contrato de renda apoiada, no qual se apurou a diferença entre a renda atualmente praticada e a renda máxima aplicável à tipologia do imóvel.

Tabela 8 - Cálculo do diferencial de rendas apoiadas para renda máxima em vigor no final de 2021 (valores em euros)

Renda Apoiada / Propriedade	Espaço Municipal	CM Maia	Total
Rendas apoiadas	518 731	280 357	799 088
Rendas máximas	1 632 835	1 298 987	2 931 822
<b>Diferencial</b>	<b>1 114 104</b>	<b>1 018 630</b>	<b>2 132 734</b>

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

Conforme se pode constatar, associado a estas rendas, existe um diferencial entre a renda máxima que poderia ser cobrada e a renda efetivamente cobrada de cerca de 2.133 mil euros.

Este valor poderia servir de base para a elaboração do contrato-programa com a CM da Maia anteriormente sugerido. Não obstante, e como já vimos anteriormente, a EM tem também como rendimentos as rendas e prestações de serviços da componente não habitacional, as quais provocam um efeito positivo na situação financeira da empresa, pelo deverá ser tomado em consideração no estabelecimento do valor final deste contrato-programa.

No capítulo seguinte, é efetuada uma análise à revisão orçamental efetuada em junho de 2022, a qual já espelha um desequilíbrio da entidade para 2022, resultando, entre outros aspetos, da diminuição do efeito positivo da componente não habitacional.

## 4. Análise da Revisão Orçamental de junho de 2022

Este capítulo tem por objetivo analisar os resultados previsionais da entidade para 2022, correspondentes à revisão orçamental efetuada em 27 de junho de 2022 e aprovada em Conselho de Administração, comparativamente com o resultado decorrente do exercício de 2021, analisado por atividade no capítulo 2 deste documento.

A necessidade desta revisão orçamental decorre da efetivação de um desequilíbrio no âmbito da atividade, causado, entre outros aspetos e de acordo com os serviços da entidade:

- *Pela redução de rendimentos que decorre da cessação de contratos de arrendamento por via da respetiva celebração de contratos-promessa de compra e venda, em ritmo crescente desde 2020;*
- *Pela desaceleração e término de ações de reabilitação na maior parte dos empreendimentos habitacionais e, por inerência, pelo incremento significativo de necessidades de ações de manutenção e conservação do edificado;*
- *Pelo subdimensionamento da estrutura operacional da empresa, em termos de recursos humanos e materiais, e pelas necessidades de reforço, evidentes desde há vários anos, em particular desde 2016, com a assunção da gestão do Parque Tecmaia e da gestão e execução de operações financiadas (PEDU e Eficiência Energética) ligadas à reabilitação do parque habitacional;*
- *Pela redução do resultado operacional da atividade não habitacional, a qual tem permitido suprir insuficiências na atividade habitacional, situação que deixa de se verificar a partir do exercício de 2022.*

Tabela 9 - Revisão Orçamental de junho de 2022

Rúbrica	Notas	2022 Sem efeito do Contrato- Programa	2022 Com efeito do Contrato- Programa	2021 (real)
Vendas				1 810
Prestações de serviços e concessões	1	6 828 196	6 828 196	5 894 362
Transferências e subsídios correntes obtidos	2	861 797	1 711 797	964 862
Fornecimentos e serviços externos	3	-5 322 103	-5 322 103	-3 414 547
Gastos com pessoal	4	-1 019 783	-1 019 783	-836 658
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	5	-52 543	-52 543	227 148
Provisões (aumentos/reduções)				-9 860
Outros rendimentos	6	300 000	300 000	203 115
Outros gastos	7	-1 814 772	-1 814 772	-2 465 175
<b>Resultado antes de depreciações, gastos financiamento e impostos</b>		<b>-219 209</b>	<b>630 791</b>	<b>565 058</b>
Gastos/reversões de depreciação e amortização		-464 211	-464 211	-464 211
<b>Resultados Operacionais</b>		<b>-683 420</b>	<b>166 580</b>	<b>100 847</b>
Juros e gastos similares suportados	8	-154 491	-154 491	-84 105
<b>Resultados Antes de Impostos</b>		<b>-837 911</b>	<b>12 089</b>	<b>16 742</b>
Imposto sobre o rendimento		-8 500	-11 099	-15 116
<b>Resultado Líquido do Período</b>		<b>-846 411</b>	<b>990</b>	<b>1 627</b>

Fonte: Revisão Orçamental de junho de 2022 e Relatório e Contas de 2021

## 1. Prestações de serviços

Para as prestações de serviços, prevê-se um acréscimo face ao efetivado em 2021, suportado sobretudo pelo crescimento das rendas na atividade não habitacional. Contudo, como se verá adiante, este crescimento não é suficiente para compensar o acréscimo que se irá verificar ao nível dos gastos nesta atividade de rendas não habitacionais.

Tabela 10 - Repartição dos Rendimentos por Atividade

Tipo de Rendimento	2022	2021
Rendas Apoiadas	807 859	799 088
Rendas Resolúveis	2 308 284	2 369 940
Não Habitacionais	3 649 256	2 649 953
Outros	62 797	75 381
<b>Total</b>	<b>6 828 196</b>	<b>5 894 362</b>

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

## 2. Transferências e subsídios correntes obtidos

Nesta rubrica estão evidenciados os subsídios obtidos pela entidade, como se pode ver no quadro seguinte:

Tabela 11 - Previsão de Subsídios à Exploração para 2022

Transferências e subsídios correntes	2022
Reabilitações (CMM/EM)	551 400
Programa PRR-AMP	49 500
Programa MaiaInclui	53 166
Programa 1. <sup>º</sup> Direito (Acordo EM/IHRU)	207 731
<b>Total</b>	<b>861 797</b>

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

Tendo em consideração o valor de Subsídios Correntes de 2021 (€964.862), se não considerarmos o valor previsto para o contrato programa (€850.000), o decréscimo relativo a 2021 é de cerca de €100.000.

### 3. Fornecimentos e Serviços Externos

Como se poderá verificar esta rubrica é a principal causadora do decréscimo sentido ao nível da exploração da entidade.

Ao nível dos FSE's associados à atividade de habitação social (incluindo a conservação e reparação), existe uma diminuição prevista no valor dos gastos. No entanto, é de referir que, na revisão orçamental, não se encontram repartidos cerca de 658 mil euros, relativos a custos de funcionamento, pelas duas atividades.

Como podemos verificar no quadro seguinte, os FSE's associados à atividade não habitacional sofrem um agravamento muito expressivo em cerca de 1.754 mil euros, passando para mais do dobro dos gastos reconhecidos em 2021.

Tabela 12 - Repartição dos FSE's por atividade

Tipo de FSE	2022	2021
FSE's Habitação Social (sem conservação e reparação)	523 028	811 580
Conservação e Reparação - Habitação Social	932 160	1 149 965
FSE's Não Habitacional	3 207 925	1 453 002
Outros (Custos de funcionamento)	658 991	
<b>Total</b>	<b>5 322 103</b>	<b>3 414 547</b>

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

De acordo com o detalhe fornecido para as previsões efetuadas, a principal causa para este avultado acréscimo está relacionada, essencialmente, com o aumento dos gastos com eletricidade, em cerca de 1 milhão de euros, e com os gastos com conservação e reparação, de cerca de 500 mil euros.

#### 4. Gastos com o Pessoal

Conforme se pode verificar pela análise do quadro abaixo, apesar do aumento de cerca de 180 mil euros no total de gastos com o pessoal, o orçamento apresenta uma repartição entre a habitação social e Tecmaia, proporcionalmente diferente para o que foi considerado no Estudo de Viabilidade.

Tabela 13 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade

Gastos com o Pessoal	2022	2021
Habitação Social	949 749	594 454
Tecmaia	70 034	242 204
<b>Total</b>	<b>1 019 783</b>	<b>836 658</b>

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

Esta razão deve-se à utilização de diferentes critérios nos dois anos. Em 2021, o critério de repartição dos gastos teve por base a afetação temporal das pessoas a cada uma das áreas de atividade. Por outro lado, em 2022, o critério utilizado foi o da “extinção de postos de trabalho”. Com base neste critério, foram identificadas três pessoas que têm uma afetação total ao Tecmaia. Nesse sentido, caso a atividade do Tecmaia cessasse, iria ocorrer uma diminuição do gasto da EM somente no montante relativo a estas três pessoas, uma vez que os restantes colaboradores continuariam a prestar o serviço à área de habitação social. Em 2022, o gasto com estas três pessoas ascende a cerca de 70 mil euros.

Quanto ao aumento absoluto, sem considerar a repartição por atividade, o mesmo deve-se a incrementos salariais e ao reforço de cinco novos técnicos.

## **5. Imparidades**

Neste ponto, foi considerado como gasto de 2022 o valor normalizado de perdas por imparidade. Este valor foi calculado com base em médias históricas.

O valor positivo, reconhecido em 2021, decorreu de reversões efetuadas, não existindo por esta razão comparação entre os dois períodos.

## **6. Outros rendimentos**

O valor considerado nesta rubrica diz respeito a rendimentos não recorrentes, relacionado com mais-valias em alienações.

Devido ao seu caráter não recorrente, não é aqui efetuada qualquer comparação entre os valores dos dois anos.

## **7. Outros gastos**

O valor registado em Outros gastos está relacionado com o contrato de antecipação das rendas, na parte correspondente ao Município da Maia.

Este valor regista uma ligeira diminuição em 2022 face a 2021 (cerca de 115 mil euros).

Em 2021, para além dos valores relacionados com o contrato de antecipação das rendas, existiam outros valores considerados naquela rubrica, nomeadamente relativos a reclassificações de gastos e correções de dívidas.

## **8. Juros e gastos similares suportados**

A variação no valor registado nesta rubrica está relacionada com a contração de um novo financiamento bancário.

Em suma, o agravamento do resultado de exploração da entidade, previsto na revisão orçamental de junho de 2022, decorre do facto de não se verificar na atividade de arrendamento não habitacional o excedente usual de anos anteriores, tal como analisado nos capítulos 2 e 3 desta adenda.

Como evidenciámos no capítulo 2, e de acordo com pressupostos de repartição fornecidos, em 2021 o resultado por atividade era excedentário para a atividade não habitacional (€976.273) e deficitária para a atividade de habitação social (€-1.058.646). Conjugando estes dois resultados, a entidade só apresentou em 2021 resultado positivo, com o efeito de outras componentes não repartidas (ver Tabela 4).

Em 2022, o excedente da atividade de arrendamento não habitacional vê-se diminuído para cerca de 370 mil euros, podendo ser ainda menor se tivéssemos repartidos os encargos de estrutura.

Tabela 14 - Repartição do resultado por atividade

Resultado por atividade	2022	2021
Habitação Social	-850 217	-1 058 646
Tecmaia e Comercial (Não habitacional)	371 296	976 273
Estrutura	-658 991	-
Outros	300 000	99 115
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-837 911</b>	<b>16 743</b>

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

Com base neste exercício, verifica-se que a demonstração de resultados da Espaço Municipal é deficitária em cerca de 838 mil euros.

Prevê-se que este défice seja integralmente fruto da atividade de habitação social, uma vez que, se considerarmos todas as atividades da EM com exceção da Habitação Social, a situação estaria equilibrada, com um resultado de cerca de 12 mil euros.

Para além deste efeito económico financeiro, que, por si só, torna imperativa a efetivação de um contrato-programa com a CMM, é ainda de ressalvar os restantes fundamentos, constantes no contrato-programa e que se encontram transcritos no início deste capítulo, os quais consubstanciam uma nova abordagem da gestão da entidade aos desafios que agora se colocam.

## 5. Análise da Revisão Orçamental de outubro de 2022 e orçamento de 2023

Este capítulo tem por objetivo analisar os resultados previsionais da entidade para 2023, com base no orçamento aprovado e integrado no plano de atividades, comparativamente com o resultado previsional suportado pela revisão orçamental efetuada em 19 de outubro de 2022 e aprovada em Conselho de Administração e o resultado decorrente do exercício de 2021, analisado por atividade no capítulo 2 deste documento,

A necessidade desta revisão orçamental decorre da efetivação de um desequilíbrio no âmbito da atividade, causado, entre outros aspetos e de acordo com os serviços da entidade:

- *Pela redução de rendimentos que decorre da cessação de contratos de arrendamento por via da respetiva celebração de contratos-promessa de compra e venda, em ritmo crescente desde 2020;*
- *Pela desaceleração e término de ações de reabilitação na maior parte dos empreendimentos habitacionais e, por inerência, pelo incremento significativo de necessidades de ações de manutenção e conservação do edificado;*
- *Pelo subdimensionamento da estrutura operacional da empresa, em termos de recursos humanos e materiais, e pelas necessidades de reforço, evidentes desde há vários anos, em particular desde 2016, com a assunção da gestão do Parque Tecmaia e da gestão e execução de operações financiadas (PEDU e Eficiência Energética) ligadas à reabilitação do parque habitacional;*
- *Pela redução do resultado operacional da atividade não habitacional, a qual tem permitido suprir insuficiências na atividade habitacional, situação que deixa de se verificar a partir do exercício de 2022.*

Tabela 15 - Revisão Orçamental de outubro de 2022 e orçamento de 2023

Rúbrica	Notas	2023 Sem efeito do Contrato- Programa	2023 Com efeito do Contrato- Programa	2022 (nova revisão)	2021 (real)
Vendas					1 810
Prestações de serviços e concessões	1	6 859 746	6 859 746	6 872 550	5 894 362
Transferências e subsídios correntes obtidos	2	778 305	1 628 305	1 419 597	964 862
Fornecimentos e serviços externos	3	-6 628 451	-6 628 451	-5 823 371	-3 414 547
Gastos com pessoal	4	-1 112 633	-1 112 633	-1 003 140	-836 658
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	5	-52 543	-52 543	-52 543	227 148
Provisões (aumentos/reduções)					-9 860
Outros rendimentos	6	1 389 752	1 389 752	494 054	203 115
Outros gastos	7	-1 509 415	-1 509 415	-1 577 667	-2 465 175
<b>Resultado antes de depreciações, gastos financiamento e impostos</b>		<b>-275 240</b>	<b>574 760</b>	<b>329 480</b>	<b>565 058</b>
Gastos/reversões de depreciação e amortização	8	-464 211	-464 211	-464 211	-464 211
<b>Resultados Operacionais</b>		<b>-739 451</b>	<b>110 549</b>	<b>-134 731</b>	<b>100 847</b>
Juros e gastos similares suportados	9	-99 721	-99 721	-58 663	-84 105
<b>Resultados Antes de Impostos</b>		<b>-839 172</b>	<b>10 828</b>	<b>-193 394</b>	<b>16 742</b>
Imposto sobre o rendimento		-8 500	-10 828	-8 500	-15 116
<b>Resultado Líquido do Período</b>		<b>-847 672</b>	<b>0</b>	<b>-201 894</b>	<b>1 627</b>

Fonte: Orçamento de 2023, Revisão Orçamental de outubro de 2022 e Relatório e Contas de 2021

## 1. Prestações de serviços

Para as prestações de serviços, prevê-se uma ligeira redução face ao previsto para 2022, resultado de um decréscimo nas rendas da atividade não habitacional:

Tabela 16 - Repartição dos Rendimentos por Atividade

Tipo de Rendimento	2023	2022
Rendas Apoiadas	920 733	807 859
Rendas Resolúveis	2 126 133	2 308 284
Não Habitacionais	3 749 388	3 693 610
Outros	63 492	62 797
<b>Total</b>	<b>6 859 746</b>	<b>6 872 550</b>

Fonte: Orçamento de 2023 e Revisão Orçamental de outubro de 2022

## 2. Transferências e subsídios correntes obtidos

Nesta rubrica estão evidenciados os subsídios obtidos pela entidade, como se pode ver no quadro seguinte:

Tabela 17 - Previsão de Subsídios à Exploração

Transferências e subsídios correntes	2023	2022
Reabilitações (CMM/EM)	516 750	466 400
Programa PRR-AMP	95 480	31 827
Programa MaiaInclui	0	53 166
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	166 075	18 205
<b>Subtotal</b>	<b>778 305</b>	<b>569 597</b>
Contrato-Programa (apoio à exploração)	850 000	850 000
<b>Total</b>	<b>1 628 305</b>	<b>1 419 597</b>

Fonte: Orçamento de 2023 e Revisão Orçamental de outubro de 2022

Tendo em consideração o valor de Subsídios Correntes de 2022 (€ 778.305), se não considerarmos o valor previsto para o contrato programa em ambos os anos, o acréscimo relativo a 2022 é de cerca de € 210.000, resultado essencialmente do crescimento das reabilitações e do Programa 1º Direito relativo aos imóveis propriedade da empresa.

### 3. Fornecimentos e Serviços Externos

Como se poderá verificar, esta rubrica é a principal causadora do decréscimo sentido ao nível do resultado de exploração da entidade.

Ao nível dos FSE's associados à atividade de habitação social (incluindo a conservação e reparação), existe um aumento significativo previsto no valor dos gastos. No entanto, é de referir que, na revisão orçamental, não se encontram repartidos cerca de 350 mil euros, relativos a custos de funcionamento, pelas duas atividades.

Como podemos verificar no quadro seguinte, os FSE's associados à atividade não habitacional sofrem um ligeiro aumento em 2023.

Tabela 18 - Repartição dos FSE's por atividade

Tipo de FSE	2023	2022
FSE's Habitação Social (sem conservação e reparação)	1 903 641	1 083 397
Conservação e Reparação - Habitação Social	932 160	932 160
FSE's Não Habitacional	3 441 719	3 405 805
Outros (Custos de funcionamento)	350 931	402 010
<b>Total</b>	<b>6 628 451</b>	<b>5 823 371</b>

Fonte: Orçamento de 2023 e Revisão Orçamental de outubro de 2022

De acordo com o detalhe fornecido para as previsões efetuadas, a principal causa para este avultado acréscimo está relacionada, essencialmente, com o aumento dos gastos relacionados com o programa 1º Direito, em cerca de 1 milhão de euros, que incide sobre os imóveis propriedade da Câmara e para os quais é reconhecido um rendimento de montante idêntico (ver ponto 6).

#### 4. Gastos com o Pessoal

Conforme se pode verificar pela análise do quadro abaixo, apesar do aumento de cerca de 110 mil euros no total de gastos com o pessoal, mantém-se a afetação de cerca de 70 mil euros à atividade Não Habitacional.

Tabela 19 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade

Gastos com o Pessoal	2023	2022
Habitação Social	1 042 599	933 106
Não Habitacional	70 034	70 034
<b>Total</b>	<b>1 112 633</b>	<b>1 003 140</b>

Fonte: Orçamento de 2023 e Revisão Orçamental de outubro de 2022

Para esta afetação, o critério utilizado foi o da “extinção de postos de trabalho”. Com base neste critério, foram identificadas três pessoas que têm uma afetação total ao Tecmaia. Nesse sentido, caso a atividade do Tecmaia cessasse, iria ocorrer uma diminuição do gasto da EM somente no montante relativo a estas três pessoas, uma vez que os restantes colaboradores continuariam a prestar o serviço à área de habitação social. Estima-se que o gasto com estas três pessoas ascende a cerca de 70 mil euros.

Quanto ao aumento absoluto, sem considerar a repartição por atividade, o mesmo deve-se a incrementos salariais e ao reforço de novos técnicos.

## **5. Imparidades**

Neste ponto, foi considerado como gasto de 2023 o valor normalizado de perdas por imparidade. Este valor foi calculado com base em médias históricas e é igual ao do ano de 2022.

## **6. Outros rendimentos**

O valor considerado nesta rubrica diz respeito a rendimentos não recorrentes, relacionado com outras receitas, Programa 1º Direito e mais-valias em alienações.

Devido ao seu caráter não recorrente, não é aqui efetuada qualquer comparação entre os valores dos dois anos.

## **7. Outros gastos**

O valor registado em Outros gastos está relacionado com o contrato de antecipação das rendas, na parte correspondente ao Município da Maia.

Este valor regista uma ligeira diminuição em 2023 face a 2022 (cerca de 68 mil euros).

## **8. Juros e gastos similares suportados**

A variação no valor registado nesta rubrica está relacionada com o financiamento bancário contratado durante o ano de 2022.

Em suma, o agravamento do resultado de exploração da entidade, previsto para 2023 e já refletido na revisão orçamental de outubro de 2022, decorre do facto de não se verificar na atividade de arrendamento não habitacional o excedente usual de anos anteriores, tal como analisado nos capítulos 2 e 3 desta adenda.

Em 2023, o excedente da atividade de arrendamento não habitacional vê-se diminuído para cerca de 237 mil euros, podendo ser ainda menor se tivéssemos repartidos os encargos de estrutura.

Tabela 20 - Repartição do resultado por atividade

Resultado por atividade	2023	2022
Habitação Social	-1 056 876	-390 156
Tecmaia e Comercial	237 635	217 771
Estrutura	-350 931	-402 010
Outros	331 000	381 000
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-839 172</b>	<b>-193 394</b>

Fonte: Orçamento de 2023 e Revisão Orçamental de outubro de 2022

Com base neste exercício, verifica-se que a demonstração de resultados da Espaço Municipal é deficitária em cerca de 839 mil euros.

Neste sentido torna-se imperativa a efetivação de um novo contrato-programa com a CMM, tal como ocorrido em 2022.

## Anexo IV

### Mapa de indicadores de eficácia e eficiência

#### 1. Indicador de eficácia / periodicidade anual

**Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social:**

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<400	≥400 e <450	≥450

#### 2. Indicador de eficácia / periodicidade anual

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

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%

#### 3. Indicador de eficácia / periodicidade anual

**Número de visitas domiciliárias realizadas no âmbito da gestão e intervenção social ao nível da habitação social:**

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<700	≥700 e <800	≥800

**4. Indicador de eficiência / periodicidade anual**

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

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥30%	≥20% e <30%	<20%

**5. Indicador de eficiência / periodicidade anual**

**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

## **Parecer Prévio do Fiscal Único sobre o Contrato-Programa de Apoio À Exploração do Exercício de 2023**

Ao  
Conselho de Administração da  
**Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.**

### **Introdução**

Nos termos da alínea c) do nº 6 do Artigo 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, com as actualizações posteriores, apresentamos o nosso parecer prévio sobre o *Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023*, a celebrar entre o Município da Maia e a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M. (a Entidade).

Este contrato-programa a celebrar para o Exercício de 2023, anexo, foi elaborado nos termos do Artigo 47º da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, com as actualizações posteriores, e especifica que a Entidade tem direito a receber, a título de subsídio à exploração, o montante de 850.000 euros, como contrapartida da criação, promoção e melhoramento das condições habitacionais no Município da Maia.

### **Responsabilidades**

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação e apresentação do *Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023*, de acordo com o disposto no Artigo 47º da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, com as actualizações posteriores, tendo por base instrumentos da gestão previsional para o mesmo período, assente em pressupostos completos e coerentes com os termos exigidos na legislação atrás referida;
- preparação e apresentação desses instrumentos de gestão previsional, que suportam o referido *Contrato-Programa*, de forma consistente com as políticas e critérios adoptados pela Entidade; e
- implementação e manutenção de um sistema de informação e de controlo interno apropriados à preparação dos elementos atrás referidos.

A nossa responsabilidade consiste em verificar as condições subjacentes ao estabelecimento da relação contratual, de acordo com a com a Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, com as actualizações posteriores, competindo-nos emitir um parecer profissional e independente baseado no nosso trabalho.

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

**Âmbito**

O trabalho a que procedemos teve como objectivo obter uma segurança moderada quanto a se o *Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023*, cumpre com as normas aplicáveis e está isento de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho teve por base o referido contrato e consistiu, principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a verificar a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas contidas na valorização do referido *Contrato-Programa*.

Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer.

**Parecer**

Com base no trabalho efectuado, sobre a evidência que suporta os pressupostos da informação previsional dos documentos acima referidos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionam uma base aceitável para aquela informação e que esta não tenha sido preparada e apresentada, em todos os aspectos materialmente relevantes, de forma consistente com as políticas e princípios contabilísticos adoptados pela Entidade.

**Outras Matérias**

Sem afectar o Parecer expresso no parágrafo anterior, chamamos à atenção para as situações seguintes:

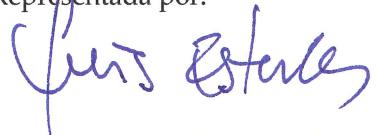
- i) os *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *Plano de Actividades e Orçamento para o Exercício de 2023*, sobre os quais emitimos parecer em 23-11-2022, incluem aspectos relevantes que devem ser consideradas na apreciação do presente *Contrato-Programa*, entre os quais: (a) um aumento de capital a subscrever pelo accionista único, ainda pendente à data; e (b) a materialização de receitas no montante aproximado de 500.000 euros, parte das quais o influxo de benefícios económicos se encontra dependente de eventos/decisões de terceiros, não controláveis pela Entidade. Relativamente à matéria constante desta alínea (b), o valor apresentado no *Anexo II* ao referido *Contrato-Programa* foi, entretanto, ajustado para 332.500 euros;
- ii) a execução do *Contrato-Programa* atrás referido depende de aprovação do Órgão Deliberativo do Município da Maia, sob proposta do respectivo Órgão Executivo; e
- iii) dado que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, devemos, contudo, advertir que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos no respectivo *Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2023* e as variações poderão ser materialmente relevantes, situação potenciada pela alteração significativa da actividade da Entidade face aos novos projectos em carteira (1º Direito e PRR-AMP).

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

Maia, 23 de Janeiro de 2023

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.

Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944

(Registo na CMVM nº 20160561)