



maia
**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Novo Edifício "Sobreiro 68", Programa 1.º Direito – em construção
novembro 2024

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2025



ÍNDICE

1.	Introdução.....	2
2.	Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal e Atividade por Áreas de Intervenção	4
2.1.	Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal.....	4
2.2.	Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas.....	11
2.3.	Grande Reabilitação de Empreendimentos.....	49
2.3.1.	Reabilitação de empreendimentos de habitação sob gestão da Espaço Municipal.....	49
2.3.2.	Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio.....	50
2.4.	Gestão de Património Não Habitacional.....	51
2.5.	Gestão do Programa RECRIMAIA.....	54
2.6.	Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR).....	54
2.7.	Gestão Social dos Diversos Empreendimentos.....	56
2.7.1.	Perspetiva geral.....	56
2.7.2.	Pedidos de habitação / Continuidade do concurso para atribuição de habitação	56
2.7.3.	Acompanhamento Psicossocial e Gestão do Orçamento Familiar	58
2.7.4.	Verba para situações de emergência	58
2.7.5.	Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida	59
2.7.6.	Comunidades desfavorecidas – Plano de ação e Programa 1.º Direito – Projeto participativo – Contrato de Cooperação Horizontal celebrado com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (Programa 1.º Direito)	59
2.7.7.	Projeto de intervenção Social e Comunitária “Maia Melhor”	62
2.7.8.	Parceria com a “Trata-me Por Tu” – Associação de Intervenção Comunitária	63
2.7.9.	Núcleo de Gestão de Proximidade.....	64
2.8.	Áreas de Suporte e Contratação Pública, Contabilidade, Gabinete Jurídico	68
2.8.1.	Recursos Humanos.....	68
2.8.2.	Subunidade de Contratação Pública.....	72
2.8.3.	Gabinete de Contabilidade.....	74
2.8.4.	Gabinete Jurídico.....	75
2.9.	Atividades TECMAIA.....	75
3.	Análise Económica e Financeira	78
3.1.	Considerandos.....	80
3.2.	Investimento.....	83
3.3.	Fontes de Financiamento	84
3.4.	Orçamento de Exploração	84
3.5.	Mapas Orçamentais do Exercício de 2025	88
3.6.	Mapas Patrimoniais do Exercício de 2025 e Programação Plurianual	93
3.7.	Demonstração Previsional de Resultados 2025	94
3.8.	Mapas Plurianuais.....	95
3.9.	Outras Considerações.....	102



1. Introdução

Nos termos estatutários, vem o Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., apresentar o Plano e Orçamento que propõe para o Exercício de 2025 e, por inerência, para o quadriénio 2026-2029, para apreciação da Excelentíssima Assembleia Geral.

No encalço dos anteriores exercícios referentes ao mandato do atual Conselho de Administração, e sem prejuízo da importância que, como sempre, continuamos a dar a todas as ações de conservação e manutenção do edificado próprio e não próprio sob gestão, habitacional e não habitacional, sobressaem as atividades relacionadas com a implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que, indubitavelmente, implicam, e implicarão, um elevadíssimo esforço e afetação de recursos da empresa, não já somente até meados de 2026, momento em que se prevê a concretização de cerca de 70% das soluções habitacionais que foram candidatas ao 1.º Direito (734, ao todo), mais precisamente até ao final de março de 2024, no que respeita àquelas que já foram objeto de contratualização com o IHRU (520), mas até meados ou final de 2027, considerando a concretização das restantes 214 soluções habitacionais ainda por contratualizar. Ora, sabemos atualmente que estas virão a merecer, brevemente, o necessário financiamento, consolidando as expectativas de execução maioritária da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, que previa um total de 757 soluções habitacionais.

A propósito da implementação do Programa 1.º Direito, de que adiante se fará um ponto de situação detalhado do respetivo desenvolvimento, do que já está concretizado, mas também do que se prevê concretizar, mormente no Exercício de 2025, não podemos deixar de assinalar as enormes dificuldades enfrentadas e ainda as que se colocam diante da Espaço Municipal, mas também a capacidade de superação e a resiliência de toda a estrutura empresarial na prossecução de uma missão que todos os dias se agiganta, a par de muitos outros desafios de gestão que se colocam, ao nível da gestão corrente, mas também noutras frentes relevantes para a qualificação do “habitat” na Maia e para o desenvolvimento do território concelhio.

A execução das tarefas hercúleas que temos levado a cabo, com sentido de missão e responsabilidade, só tem sido possível graças ao envolvimento humano de uma equipa que tem sido inexcelável e à disponibilidade que o Município da Maia tem dedicado e estrategicamente permitido, no sentido da capacitação e do reforço significativo dos Recursos Humanos e técnicos da Espaço Municipal. De relevar que esta perspetiva do Executivo Municipal merece nota particular e agradecimento desta Administração na presente abordagem introdutória ao Plano de Atividades e Orçamento de 2025.

Considerando o exposto, importa chamar a atenção para a implementação de um novo passo organizacional relevantíssimo e determinante para a viabilização da capacidade de resposta da Espaço Municipal aos enormes desafios na atividade a desenvolver no próximo Exercício de 2025 e

nos anos subsequentes, pelo menos numa visão a médio prazo, até 2030. Referimo-nos, objetivamente, à aprovação de uma “Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal”, no âmbito da aceleração dos processos de execução do Programa 1.º Direito e da elaboração do Plano de Atividades e Orçamento do Exercício de 2025, incluindo a criação de novas unidades orgânicas, designadamente Subunidades integradas nas Unidades GPPR (Gestão de Património, Projetos e Reabilitação) e AS (Áreas de Suporte), e a conversão do sistema de carreiras num enquadramento coincidente com as carreiras da Função Pública, convergindo com a abordagem de outras entidades congéneres do universo municipal, incluindo a definição de atualizações remuneratórias e funcionais essenciais, numa perspetiva sustentável e de equilíbrio dos recursos da empresa.

Tal como assumido pela Administração, esta Reestruturação Organizacional foi considerada “absolutamente determinante para fazer face aos desafios cuja complexidade e exigência se vão acentuando cada vez mais, atingindo níveis que implicam uma visão estratégica de transformação organizacional da empresa e uma aposta inequívoca nos recursos humanos e técnicos que, devidamente organizados e enquadrados, poderão permitir atingir os objetivos tão elevados que o Município da Maia e toda a comunidade populacional do concelho vêm exigindo a esta empresa municipal, mormente quanto à atividade de implementação do Programa 1.º Direito, como ao nível da ampliação e complexificação de competências de gestão de património municipal e próprio, implicando um reforço ainda mais significativo, e ainda assim limitado, dos recursos humanos e técnicos ajustados à missão da empresa.”

Paralelamente à gestão integrada das operações do Programa 1.º Direito, importa ainda relevar, nesta introdução, um conjunto de atividades e apostas correspondentes à potenciação e otimização da gestão do património habitacional e não habitacional, em particular ao nível das tarefas correspondentes à conservação e manutenção corrente do património edificado sob gestão e ainda das atividades incidentes no TECMAIA Parque, correspondentes à dinamização e requalificação deste importantíssimo ativo estratégico para o desenvolvimento do tecido económico do concelho.

No caso do TECMAIA Parque, e considerando a celebração recente, no início do segundo semestre de 2024, de um Acordo de Proprietários correspondente aos 8 (oito) lotes / parcelas ali existentes, importa destacar, para o Exercício de 2025, apesar de algum atraso operacional, a concretização maioritária da autonomização dos serviços de abastecimento elétrico e de água a cada um dos lotes do parque. Tal operação implica a construção de novos postos de transformação / seccionamento, mas também a finalização do processo de atualização / alteração do loteamento do parque e o início da exploração do parque de estacionamento de apoio, designado Ecoparque, factos que contribuirão decisivamente para a qualificação e melhoria significativa das condições de gestão e de exploração do TECMAIA Parque. De salientar ainda a realização de obras de reabilitação do Edifício Tecmaia, ao nível das coberturas e fachadas, que também terão impacto muito positivo nas atividades do complexo, em particular na utilização do Auditório.

2. Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal e Atividade por Áreas de Intervenção

Neste capítulo passamos a apresentar, num primeiro momento, um conjunto de alterações estruturais da empresa, recentemente aprovadas, correspondentes a um processo de Reestruturação Organizacional determinante para o desenvolvimento da atividade futura, mormente ao nível da implementação do Programa 1.º Direito.

Depois, nos restantes subcapítulos, desenvolve-se uma apresentação das principais áreas de atividade da Espaço Municipal, na perspetiva da elaboração do presente Plano de Atividades e Orçamento (PAO) para o Exercício de 2025, incluindo programação plurianual referente ao quadriénio de 2026 a 2029, seguidamente listadas:

- _ Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas;
- _ Grande Reabilitação de Empreendimentos;
- _ Gestão de Património Não Habitacional;
- _ Gestão do Programa RECRIMAIA;
- _ Gestão de Património, Projetos e Reabilitação;
- _ Gestão Social dos Diversos Empreendimentos;
- _ Áreas de Suporte;
- _ Atividades TECMAIA.

2.1. Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal

Conforme o exposto, atravessamos e atravessaremos, em particular nos Exercícios de 2025 e 2026, um período crítico de atividade, com níveis elevadíssimos de sobrecarga funcional, resultantes da implementação e início da execução das operações do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Para além das exigências no âmbito da promoção da habitação pública e reabilitação do edificado sob gestão, as recentes alterações na gestão do TECMAIA Parque, após a aprovação do Acordo de Proprietários acima referido, bem como a integração de novas responsabilidades focadas na gestão de património municipal não habitacional, trouxeram desafios acrescidos à equipa da Espaço Municipal.

A estrutura operacional da empresa evidencia, mais do que nunca, o reforço da sua capacidade instalada, através dos resultados já obtidos, mas também revela, ainda, as enormes insuficiências que

carecem de intervenção de gestão ágil, responsável e pragmática, no sentido de criar condições minimamente adequadas para responder aos enormes desafios de atividade operacional com que, atualmente, estamos confrontados.

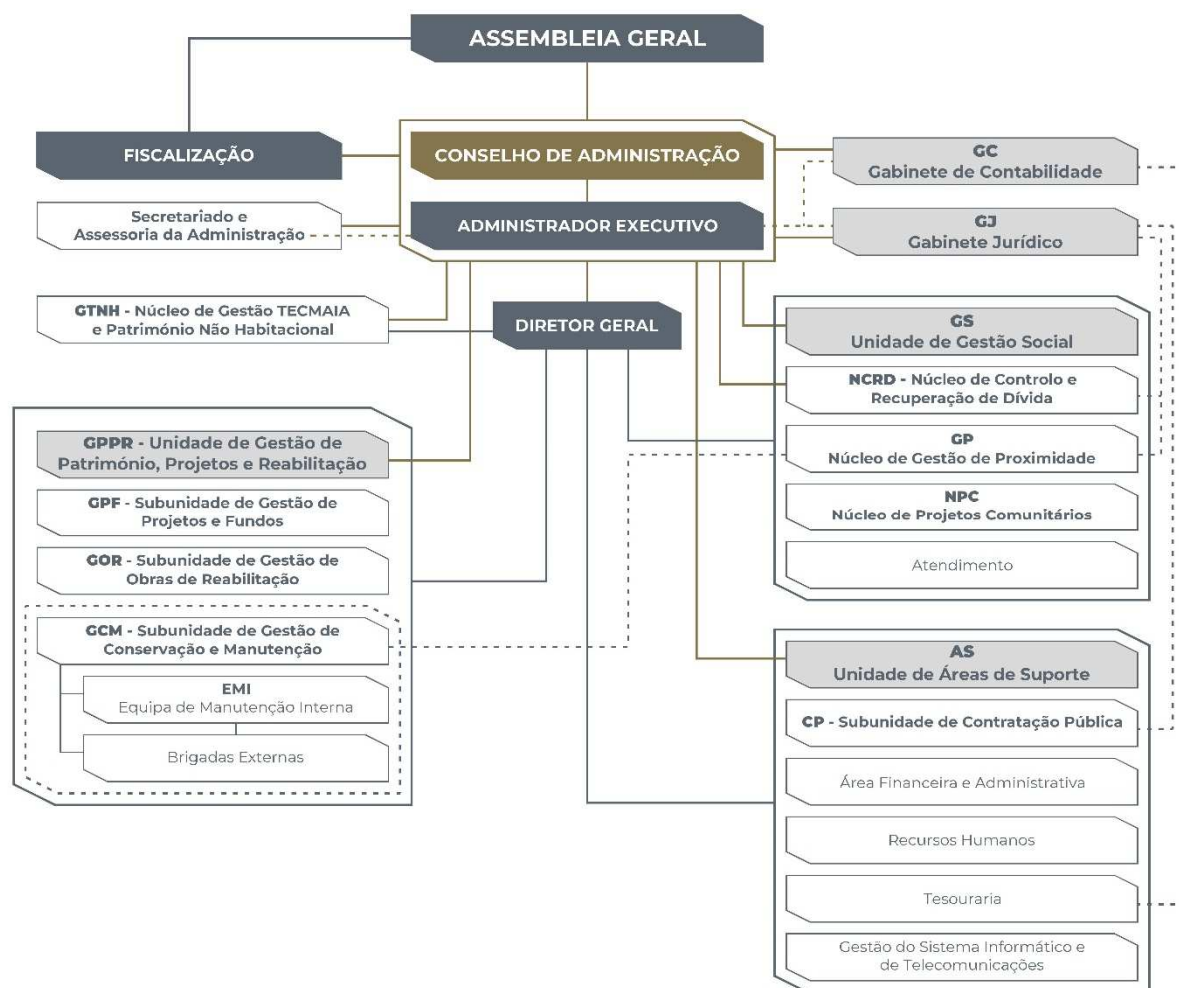
Neste âmbito, foi aprovado recentemente um conjunto de alterações organizacionais consideradas adequadas e necessárias ao desempenho otimizado das atividades da Espaço Municipal, numa perspetiva de melhoria da capacidade de resposta às novas atividades, em particular no que concerne à gestão do Programa 1.º Direito e à adaptação da empresa aos desafios que se colocam a curto e médio prazo, em particular no próximo Exercício de 2025, até meados de 2026, finais de 2027 e, numa perspetiva mais geral, até ao final de 2030.

O processo de Reestruturação Organizacional, a que antes se alude, será acompanhado e suportado, no Exercício de 2025, por uma revisão profunda e estrutural do Regulamento Interno da empresa, incluindo de todos os documentos regulamentares que integram o mesmo, designadamente ao nível remuneratório, organizacional e da avaliação de desempenho, tendo sido verificada a impossibilidade operacional de desenvolvimento desse trabalho até ao momento. Contudo, até ao final do mandato, deverá o Conselho de Administração assumir precisamente a concretização desse desiderato, para garantir a necessária consistência das transformações propostas e que serão adiante detalhadas. Contudo, tal como referido previamente, as dificuldades operacionais são de tal ordem que a perspetiva não podia nem pode deixar de ser pragmática e adaptada às condições de contexto, garantindo as transformações organizacionais estritamente necessárias e sem as quais a prossecução das missões assumidas ficariam em risco imediato de desenvolvimento, adotando, como tem acontecido nos exercícios anteriores, uma abordagem incremental e progressiva de adaptação e transformação, compatível com as reais possibilidades funcionais de evolução da Espaço Municipal.

Acompanhando a evolução económica do ano de 2024 e anteriores, bem como os efeitos significativos da inflação, a Administração reconheceu, uma vez mais, a dinâmica de degradação das remunerações dos trabalhadores em geral e, em particular, daqueles que compõem o quadro da empresa.

Assim, considerando a atividade e efeitos já verificados em referência ao Exercício de 2024 e a definição da referida Reestruturação Organizacional, antecipando o desenvolvimento do Exercício de 2025 e seguintes, impõe-se a aplicação de um conjunto de medidas de reorganização funcional, bem como de algumas atualizações remuneratórias estratégicas correspondentes. Assumindo a perspetiva incremental já referida, as alterações organizacionais e atualizações remuneratórias aprovadas foram tidas como determinantes e cruciais para capacitar a empresa para dar respostas adequadas às elevadíssimas responsabilidades que hoje são evidentes.

Neste sentido, remete-se para a verificação do novo organograma funcional, sendo de relevar as alterações mais significativas descritas adiante.



a) Fusão das Unidades de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e de Gestão de Património e Obras (GPO) numa única unidade organizacional, sob a designação Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR), mantendo a coordenação única atribuída, e criação / definição de 3 (três) Subunidades

A complexificação das atividades no âmbito técnico da engenharia e da arquitetura é uma realidade ainda mais evidente no momento atual, exigindo concentração de esforços e polivalência. Neste sentido, promoveu-se a fusão das duas unidades orgânicas, com mais-valias na manutenção da respetiva coordenação, mas considerando a necessidade de assumir a configuração de Subunidades funcionais, mercê das necessidades com que a empresa se tem confrontado e que são determinantes para o reforço e robustecimento da capacidade de resposta operacional e funcional.

A especialização das ações passou a ser desenvolvida num nível inferior ao da Unidade, desenvolvendo-se nas diferentes Subunidades, otimizando as competências e áreas de

funcionamento já estabelecidas, e permitindo potenciar a subdelegação de responsabilidades num nível intermédio.

A criação de novas Subunidades, alinhada com o acréscimo de Recursos Humanos que tem vindo a ser promovido, implicou a designação / nomeação de coordenadores de nível intermédio. Por outro lado, também foram definidos alguns cargos adicionais de liderança, designadamente ao nível da Gestão de Proximidade e da Equipa de Manutenção Interna. Estas alterações explicam, numa parte relevante, as alterações remuneratórias e progressões definidas para o Exercício de 2025, e doravante, sempre em função das alterações organizacionais adotadas ou que venham a ser adotadas, e que poderão, a todo o momento, ser revertidas, ajustadas ou melhoradas.

A nova Unidade GPPR passa a compreender, assim, as seguintes 3 (três) Subunidades, com diferentes missões, mas que partilham, em parte, recursos humanos e técnicos comuns, por exemplo ao nível das competências CAD e de suporte administrativo e técnico, sendo de relevar a designação de coordenadores de nível intermédio, um para liderar a atividade de cada uma das Subunidades, sob reporte direto ao Coordenador da Unidade GPPR (que anteriormente assumia a coordenação acumulada das ex-Unidades GPRU e GPO):

_ Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GPF)

Esta Subunidade assume, em geral, todas as competências anteriormente adstritas à designada Unidade GPRU e outras que decorrem da gestão e do desenvolvimento interno e externo de projetos de nova habitação, no âmbito do 1.º Direito ou outros programas, a gestão de operações financiadas por Fundos Europeus ou nacionais no âmbito habitacional e não habitacional, integrando, para já, as principais competências atinentes à gestão das operações 1.º Direito cuja implementação está garantida até meados ou finais de 2027, mas que se prevê possa ser prolongada até 2030.

Esta Subunidade tem como missão estratégica associada a promoção das novas políticas habitacionais e a expansão do parque habitacional público do Concelho da Maia. Para além das competências técnicas associadas à gestão de projetos e respetiva contratação ou desenvolvimento / elaboração interna e coordenação e da prossecução de operações de novos empreendimentos habitacionais, deve integrar competências de supervisão e gestão programática no âmbito da promoção e planeamento de habitação pública, bem como a gestão da preparação de candidaturas, execução burocrática, técnica e financeira de operações financiadas.

_ Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR)

A esta Subunidade cabe o desenvolvimento, gestão da contratação externa e/ou elaboração interna de projetos e obras de grande reabilitação, isto é, ações não correntes, integrando competências especializadas no âmbito da engenharia de reabilitação de edifícios. A missão desta subunidade compreende património existente sob gestão, habitacional e não habitacional, focando a sua atividade nos processos de reabilitação com maior expressão, excluindo ações ou atividades relacionadas com a conservação e manutenção corrente do património.

_ Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM)

Na sequência do explicitado para a unidade orgânica anterior, e como acontece também na prática atualmente, a configuração desta Subunidade passou a assumir formalmente a gestão de todas as obras, pequenos projetos e ações de conservação e manutenção corrente do património habitacional e não habitacional. Esta nova Subunidade compreende a gestão da Equipa de Manutenção Interna (EMI) e das Brigadas Externas contratadas para a realização de ações de conservação e manutenção, assumindo o planeamento e gestão de todos os processos correspondentes. De relevar a insuficiência que tem vindo a ser mais evidente ao nível das Brigadas Externas e a previsão da contratação de uma nova terceira Brigada Externa, considerada para o Exercício de 2025, no âmbito da preparação do respetivo PAO.

b) Criação de uma Subunidade específica para o desenvolvimento das atividades de Contratação Pública – Subunidade de Contratação Pública (CP) e integração da mesma na Unidade de Áreas de Suporte (UAS)

A contratação pública constitui um dos pilares fundamentais da atividade da empresa, sustentando a aquisição de bens, serviços, empreitadas e locações essenciais para a execução das responsabilidades e obrigações da Espaço Municipal, destacando-se a sua essencialidade para o cumprimento eficiente e eficaz dos vastos objetivos institucionais.

A importância estratégica deste setor decorre não apenas do volume crescente de necessidades, mas também do papel vital que desempenha na implementação das políticas municipais, em especial no âmbito do contrato de mandato celebrado com o Município da Maia e no contexto do programa 1.º Direito, bem como no cumprimento rigoroso das disposições previstas no Código dos Contratos Públicos consolidado (Decreto-Lei n.º 18/2008, na sua redação atual).

Importa sublinhar que a contratação pública possui um carácter transversal em todo o processo interno da empresa, garantindo o acompanhamento das necessidades de cada Unidade e Gabinete, e assegurando a conformidade legal e operacional.

Considerando que a Unidade de Áreas de Suporte (UAS) também exerce um papel de elevada transversalidade nas suas atividades, é plenamente adequado e pertinente agregar os serviços de contratação pública a esta Unidade. Tal medida permite reforçar a coordenação e otimização das práticas de contratação.

Adicionalmente, o impacto da contratação pública na gestão financeira da empresa destaca a sua importância estratégica, promovendo a eficiência na seleção e avaliação de fornecedores e a obtenção de eventuais ganhos de escala, justificando, assim, uma dedicação especializada.

No contexto das operações financiadas por fundos europeus, o cumprimento rigoroso da legislação nacional e europeia em matéria de contratação pública é determinante para o sucesso dos financiamentos. A escolha incorreta de procedimentos ou a formação inadequada de contratos pode acarretar correções financeiras e a perda de financiamento, o que reforça a necessidade de uma abordagem especializada e segregada dentro da UAS.

Esta reorganização interna revela-se ainda mais relevante ao assegurar que a gestão da contratação pública seja independente de outras áreas, garantindo o foco necessário no cumprimento formal dos procedimentos e na verificação dos requisitos legais estabelecidos pelo CCP consolidado.

c) Definição de um Núcleo de Gestão de Proximidade, com nomeação de responsável técnico e integração do mesmo sob a coordenação da Unidade de Gestão Social

Atualmente, a Espaço Municipal conta com uma equipa de três Gestores de Proximidade, cujo espectro funcional tem vindo a ser progressivamente reforçado, atentas as necessidades de apoio e supervisão do funcionamento dos condomínios habitacionais, apesar do término evolutivo dos contratos de arrendamento resolúvel. Esta equipa relaciona-se muito com a área técnica, mas é inequívoca a sua articulação funcional mais próxima da Unidade de Gestão Social. Atendendo ao desempenho da equipa e à necessidade de otimizar e organizar os serviços da mesma, considerou-se oportuno e pertinente propor a aprovação ao Conselho de Administração da integração funcional do novo Núcleo de Gestão de Proximidade (GP) na Unidade de Gestão Social (GS).

d) Definição de um Núcleo de Projetos Comunitários e integração do mesmo sob a coordenação da Unidade de Gestão Social

O desenvolvimento da Operação “Maia Melhor”, no âmbito do PRR, bem como a articulação deste projeto com todas as ações em curso correspondentes à construção de 4 novos empreendimentos para realojamento digno de 3 comunidades de etnia minoritária (Anta, Ardegães e Lagiêlas), no âmbito do Programa 1.º Direito e de contrato de cooperação horizontal com projetos participados

estabelecido com equipa multidisciplinar da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), tem revelado enormes dificuldades na gestão social dos conjuntos habitacionais das comunidades em causa. Neste âmbito, estamos convictos, e os últimos factos assim têm tornado ainda mais evidente, de que era inescapável a continuidade de um suporte e acompanhamento social intensivo de comunidades minoritárias. Com a previsão do término do projeto “Maia Melhor”, a Espaço Municipal deve continuar a assumir um papel preponderante na gestão habitacional dos conjuntos correspondentes a comunidades minoritárias, assumindo como central e determinante para o sucesso da integração a médio e longo prazo o trabalho social. Neste âmbito, e antecipando necessidades de reforço de meios humanos no âmbito da Unidade de Gestão Social, definiu-se um novo Núcleo de Projetos Comunitários (NPC), que terá como missão desenvolver o suporte social das comunidades a médio e longo prazo, potenciando uma dimensão estratégica e de desenvolvimento de projetos sociais no seio da Unidade de Gestão Social (GS).

e) Definição formal do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD) e integração do mesmo sob a coordenação da Unidade de Gestão Social

O NCRD já existe há alguns anos, mas a sua existência não tinha sido ainda devidamente formalizada. Com base na mais do que provada necessidade de existência do mesmo e nos resultados que têm vindo a ser obtidos em termos de redução de dívida habitacional, foi formalizada a sua existência e a designação de um “núcleo duro” de elementos que o compõem, bem como a sua integração e dependência funcional relativamente à Unidade de Gestão Social, por razões que parecem evidentes e não exigem desenvolvimento justificativo.

f) Integração da Área de Atendimento ao Público na Unidade de Gestão Social

Durante os anos de 2023 e 2024, e fruto das contratações de duas assistentes técnicas para o Atendimento ao Público, recentemente potenciado em termos materiais pela renovação dos balcões de atendimento, estes serviços passaram a ter uma relevância estrutural muito mais expressiva e qualificada junto da população que a Espaço Municipal tem como missão servir. Ora, considerando a inegável articulação funcional destes serviços de atendimento ao público com a Unidade de Gestão Social, e, na verdade, corporizando todos os efeitos formais e práticos que atualmente são evidentes, a Área de Atendimento foi integrada na Unidade de Gestão Social (GS), deixando estes serviços de depender funcionalmente da Unidade de Áreas de Suporte.

g) Definição de um novo Núcleo de Gestão do TECMAIA Parque e do Património Não Habitacional (GTNH), reportando diretamente ao Diretor Geral e à Administração

O Acordo de Proprietários celebrado recentemente no âmbito do TECMAIA Parque e a assunção de responsabilidades / missões que têm vindo a ser acometidas pelo Executivo Municipal à Espaço Municipal têm demonstrado a necessidade de criar uma estrutura com autonomia organizacional para gerir o património não habitacional, com competências especializadas para o controlo adequado de débitos, para a gestão de contratos com pressupostos muito diferentes dos habitacionais, para o desenvolvimento de comunicação com entidades de grande dimensão e para a programação e desenvolvimento estratégico de operações de valorização e dinamização do património não habitacional. Neste sentido, foi necessário promover a definição de um novo Núcleo operacional, designado Núcleo de Gestão do TECMAIA Parque e do Património Não Habitacional (GTNH), reportando diretamente ao Diretor Geral e à Administração.

2.2. Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas

No âmbito da promoção de nova habitação pública e reabilitação urbana no Município da Maia, importa relevar as atividades relacionadas com a implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondente, de forma expressiva, à criação de novas soluções habitacionais públicas, no quadro das mais recentes políticas de habitação aplicáveis ao território nacional. O 1.º semestre de 2024 correspondeu a um período de grande intensidade na prossecução da missão definida sob mandato do Município da Maia, através da preparação e submissão de candidaturas a este programa e, posteriormente, à preparação e lançamento de concursos públicos de empreitada, na sequência da revisão da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, concretizada em 2023.

À data da aprovação da ELH, em 2019, o Acordo de Colaboração do Município da Maia com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana cifrava-se em cerca de 63 milhões de euros. Com o processo de revisão da ELH, ainda que não tenha alterado o número de novos fogos que ficarão disponíveis no concelho até 2026, foi possível obter uma maior flexibilização da programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar, adequando-as agora às novas necessidades das famílias mais carenciadas que atualmente habitam no concelho e à atualização das possibilidades operacionais em termos de tipologia de solução, concentrando investimento na promoção de nova habitação pública, em terrenos municipais disponibilizados para o efeito ou em terrenos adquiridos, e rever o valor alocado à ELH, em alta, estando este agora ligeiramente acima dos 106 milhões de euros. A atualização final da programação financeira encontra-se já contratualizada, sob a forma de um aditamento ao Acordo de Colaboração.

Em contraciclo com a prevalência na aposta na reabilitação do edificado, considerando o panorama nacional, no Município da Maia, a estratégia passa por dois eixos estruturantes:

- _ A aposta na promoção de nova habitação pública (aprox. 80%), comparativamente com as restantes soluções (aquisição de fogos, reabilitação e aquisição e reabilitação);
- _ O desenvolvimento de novos empreendimentos de pequena dimensão, que tem exigido muito maior esforço operacional, na certeza de que empreendimentos de menor dimensão, dispersos no território de forma criteriosa, têm vantagens do ponto de vista da integração urbanística e da inclusão populacional e social (o maior empreendimento tem 58 fogos e o menor tem 11 fogos).

Fazendo agora um breve ponto de situação, sem contar com candidaturas de Beneficiários Diretos, o Município da Maia submeteu, através do mandato da Espaço Municipal, 44 candidaturas antes do final de março de 2024, das quais 26 candidaturas foram, até à data, objeto de contratualização com o IHRU (520 soluções habitacionais em 734, isto é, aproximadamente 71% das candidaturas submetidas), às quais se somaram ainda mais 5 candidaturas de beneficiários diretos, perfazendo um total de 49 candidaturas submetidas no prazo estabelecido, até final de março de 2024.

N.º de fogos candidatados (contratos CMM + EM)	734	100%
N.º de fogos candidatados com contratos de financiamento (contratos CMM + EM)	418	57%
N.º de fogos contratualizados e com candidaturas aprovadas pelo CD do IHRU (contratos CMM + EM)	520	71%
N.º de candidaturas submetidas (excluindo 5 candidaturas de beneficiários diretos)	44	
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento (incluindo 2 contratos EM)	26	59%
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento e com estruturas de custo validadas	30	68%
N.º de soluções por aprovar	214	29%
Soluções aprovadas (contratualizadas + EC validadas)	520	71%

Foram adjudicadas recentemente, ainda na primeira quinzena de novembro de 2024, através de concursos com publicidade internacional, 8 empreitadas de conceção-construção (274 fogos), num montante global de investimento em empreitadas de cerca de 39,3 M€, IVA não incluído, cujo nível de comparticipação se situa acima de 85%, pois a maior parte dos trabalhos infraestruturais e de requalificação urbanística da envolvente não são elegíveis:

- _ Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – construção de 42 fogos;
- _ Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas – construção de 19 fogos;
- _ Rua do Outeiro, Cidade da Maia – construção de 29 fogos;
- _ Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – construção de 24 fogos;
- _ Rua Monte das Cruzes, Milheirós – construção de 26 fogos;
- _ Travessa do Pisão, Águas Santas – construção de 32 fogos;

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

No caso das empreitadas de conceção-construção, em particular das anteriormente elencadas, foi desenvolvido um modelo inovador de avaliação de propostas que até à data se tem revelado bem-sucedido (pois em 8 concursos não houve qualquer situação de procedimento deserto), em que se definiram critérios que valorizam a aplicação de sistemas de pré-fabricação construtiva, suscetíveis de acelerar significativamente a execução das obras. Não sendo permitidas propostas variantes aos estudos prévios, foram e são admitidas alterações aos projetos, dimensionais (até 10%) e construtivas, sem em pôr em causa a qualidade arquitetónica e o cumprimento dos parâmetros de eficiência energética NZEB+20%, valorizando propostas que apresentam e se comprometem com soluções de pré-fabricação, isto é, de produção *off site*, em contexto fabril, fora da obra, em 3 níveis distintos, sempre com o foco na aceleração dos processos construtivos e na minimização de necessidades de mão de obra:

- a) Introdução e aplicação de sistemas estruturais pré-fabricados, total ou parcialmente, com especial enfoque nos núcleos de acessos verticais em betão;
- b) Introdução e aplicação de sistemas pré-fabricados de revestimento de fachadas e de coberturas, com soluções compósitas que acelerem significativamente o encerramento dos novos edifícios;
- c) Introdução e aplicação de sistemas pré-fabricados infraestruturais, mormente ao nível das instalações sanitárias, que acelerem também a execução em obra dos espaços mais complexos em termos de infraestruturas e acabamentos.

Quanto às empreitadas convencionais para promoção de novos empreendimentos de habitação social, no caso da Maia podemos destacar ainda dois aspetos relacionados com a potenciação dos sistemas de pré-fabricação, fabricação de elementos construtivos *off site* ou de aceleração dos processos construtivos através de metodologias de sistematização e standardização:

- a) Com base na primeira operação e maior operação de nova construção em curso, o designado edifício “Sobreiro 58”, com 58 fogos, em construção no centro da cidade, totalmente acessível e energeticamente eficiente, o projeto foi concebido internamente e pensado ab initio para múltiplas adaptações construtivas e de concatenação tipológica, para integração da mesma base de projeto em contextos urbanísticos diferentes e com capacidades construtivas diversificadas. Assim, este projeto iniciático deu já origem a mais 3 projetos / operações objeto de contratualização com o IHRU, cujas empreitadas serão adjudicadas a curto prazo. Está ainda previsto um quinto edifício, também com a mesma base, a construir em Pedrouços,

ainda por contratualizar, mas cuja candidatura foi submetida até 31 de março de 2024. De salientar, nestes projetos, o aproveitamento e a aceleração dos processos projetuais, a previsão de algumas soluções de pré-fabricação, tais como a aplicação de sistemas de carpintarias standardizados (portas e armários), ainda que o sistema construtivo seja globalmente convencional. A replicação do modelo projetual revelou-se essencial para o desenvolvimento célere dos processos, e na base está a conceção, não de um edifício, mas de um projeto de edifício evolutivo / reconfigurável;

- b) De salientar ainda as operações 3 comunidades desfavorecidas de etnia minoritária, através de uma metodologia inovadora de projetos participativos, no âmbito de um contrato de cooperação horizontal com a FAUP. No caso das 4 operações em causa, que se traduzirão na construção de 50 fogos, os projetos habitacionais partem da definição de um módulo habitacional evolutivo e com a mesma base arquitetónica, mesmo considerando diferentes tipologias. As casas têm muitas diferenças resultantes dos processos participativos, mas a base dos fogos é modular e definida com base em soluções muito sistemáticas e repetitivas, da estrutura à organização dos espaços e conceção dos vãos – módulo habitacional quadrado com 1 ou 2 pisos. A construção também inclui a aplicação de sistemas pré-fabricados de revestimento de fachadas e coberturas, como condição essencial para a aceleração dos processos construtivos.

Em suma, na preparação e configuração da maior parte das operações de nova construção de habitação pública, o Município da Maia promoveu esforços para potenciar a aplicação de novos sistemas construtivos, correspondentes à promoção de tecnologias de pré-fabricação e construção *off site*, bem como de sistematização e standardização de processos.

Em termos gerais, estão contratualizadas 26 candidaturas com o IHRU, com os seguintes valores síntese, relativos aos contratos de comparticipação, incluindo capitais próprios:

	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Participip.
Município da Maia (MANDATO)	76 389 966,59 €	5 069 681,87 €	81 485 164,46 €	75 116 460,52 €	8 121 279,69 €	83 412 762,00 €	90,05%
Município da Maia + EM (MANDATO + EM)	76 681 177,91 €	5 089 297,58 €	81 795 991,49 €	75 427 287,55 €	8 121 279,69 €	83 723 589,03 €	90,09%

Como é possível verificar, à data atual, há um investimento total contratualizado com o IHRU de cerca de **83,7M€**.

Foram lançadas, no início de novembro, mais duas empreitadas de pequena dimensão, correspondentes a 11 fogos, em Sangemil, Águas Santas, através de concursos de empreitada no regime normal, isto é, com projetos de execução, correspondentes a duas operações contíguas (operação SIGA n.º 61843 - “Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas” e operação SIGA n.º 62589 - “Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas”).

Estão também praticamente finalizados três projetos de execução de três novos edifícios / empreendimentos, sucedâneos arquitetónicos do “Sobreiro 58”, de conceção interna da Espaço Municipal – Ribela (24 fogos), no Castelo da Maia; Alvura (22 fogos), em Milheirós; e Arroiteia (30 fogos), em Pedrouços. Até finais de novembro, os processos de revisão dos projetos serão concluídos e, subsequentemente, lançados os respetivos três concursos internacionais de empreitada, correspondentes a 76 fogos, também já contratualizados, correspondentes a um investimento total aproximado de 13,6M€.

Também entre finais de novembro e os primeiros dias de dezembro do corrente ano de 2024 serão lançadas mais duas operações, compreendendo um total de 30 fogos, enquadradas num único loteamento de iniciativa municipal constituído por uma empreitada de reabilitação (6 fogos) e outra de construção nova (24 fogos), em Águas Santas, Rua Alvarim Vieira, ambas contratualizadas e com projeto de execução elaborado, atualmente em finalização da revisão de projetos – estas duas operações correspondem a um investimento global de cerca de 6M€.

Das 734 soluções habitacionais candidatas, há ainda 18 operações por contratualizar (214 fogos), 7 das quais correspondentes à construção de novos empreendimentos de habitação a custos controlados, relativamente às quais a nova Resolução do Conselho de Ministros, n.º 129/2024, de 25 de setembro, vem consolidar as possibilidades de execução, já não até meados de 2026, mas até meados de 2027 ou, dependendo das condições de contratualização, até finais do mesmo ano de 2027.

Nestas novas operações de construção de habitação pública enquadram-se 4 (quatro) operações inovadoras de projeto participado destinadas ao realojamento de comunidades desfavorecidas e minoritárias (Castelo da Maia, Moreira e Vila Nova da Telha) e que, no âmbito de contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, foram, recentemente, objeto de prémio e menção honrosa atribuídos pelo Observatório Internacional da Democracia Participativa (OIDP). Paralelamente, os projetos integrados no sistema de intervenções de reabilitação e renovação do Empreendimento do Sobreiro, na sequência de Menção Honrosa atribuída pelo IHRU em 2022 (Prémio Arq. Nuno Teotónio Pereira), foram também distinguidos com o prémio Smart Cities, no Portugal Smart Cities Summit, em Lisboa – “Sobreiro – Bairro de Energia Positivo e Inclusivo”.

Por fim, ainda com o desígnio de promover soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas e não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, o Município da Maia adquiriu, no mercado, 16 fogos dispersos para arrendamento apoiado, ao abrigo do Programa 1.º Direito / PRR, dos quais 14 estavam em perfeitas condições habitacionais e foram já objeto de atribuição, nos termos regulamentares, e 2 correspondem a uma habitação bifamiliar na Rua da Guiné, em Pedrouços, devoluta e sem condições de habitabilidade, cuja reabilitação será promovida em 2025.

De salientar ainda que está em perspetiva a concretização de aquisição de um edifício habitacional novo, com 46 habitações de tipologias T0 e T1, no Castelo da Maia, operação candidatada que se encontra a aguardar a necessária aprovação / contratualização por parte do IHRU e que permitirá a atribuição de habitações a curto prazo, logo que o processo aquisitivo se concretize, sendo de relevar que o edifício está construído e integra habitações novas, tendo o Município da Maia celebrado oportunamente um contrato-promessa de compra e venda, nos termos estabelecidos pelo IHRU para efeitos de submissão da respetiva candidatura.

Até meados de 2027, a EM e o Município da Maia perspetivam executar as operações candidatas ao IHRU que se encontram ainda por contratualizar.

Do investimento total aprovado / contratualizado, **83,7M€**, o montante de comparticipação do IHRU totaliza, à data, mais de 90% do montante, esperando-se que as revisões de preços não façam subir as necessidades de capitais próprios acima de 15%. Contudo, o Investimento total, com IVA, estimado, correspondente às 44 candidaturas submetidas (globalidade da ELH, 734 fogos) é de **112,5M€**, podendo este montante aproximar-se de **120M€**, considerando revisões de preços das operações em desenvolvimento e a iniciar.

O Município da Maia está ainda a ponderar a revisão da ELH, possivelmente a desenvolver ainda no Exercício de 2025, em função dos diplomas legais que venham a ser publicados nos próximos meses, bem como a promoção de mais habitação a custos controlados, pelo menos no horizonte até 2030, não só para efeitos de colmatação das necessidades habitacionais de arrendamento apoiado, mas também de arrendamento acessível, considerando, precisamente, o conteúdo da Resolução do Conselho de Ministros, n.º 129/2024, de 25 de setembro, previamente referida, bem como a informação que tem vindo a ser veiculada publicamente, através da comunicação social, de manutenção de uma aposta sustentada na promoção de habitação pública, como resposta às graves carências habitacionais reconhecidas no país e até, em geral, no contexto internacional.

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



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

CS - candidaturas submetidas
CA - Candidaturas aprovadas/
contratualizadas

Quanto à programação territorializada do 1.º Direito, importa referir a atenção dada às questões da mobilidade urbana. É evidente que os territórios atravessados pela nova linha de Metro, a designada Linha da Maia II, de BRT ou Metro (em princípio, metrobus), entre Roberto Frias e o Aeroporto, particularmente territórios já hoje densamente povoados das freguesias de Pedrouços, Águas Santas, Milheirós e ainda parte da freguesia Cidade da Maia (antes da agregação, Cueifães), bem como Moreira, serão muitíssimo beneficiados com a aposta na mobilidade pública. Trata-se de territórios com algumas insuficiências evidentes em termos de transportes públicos, sendo que a construção da nova linha de Metro contribuirá de forma decisiva para a qualificação urbanística dos mesmos, ao nível da qualidade de vida, mas essencialmente do suprimento de meios de mobilidade de serviço metropolitano, em particular de ligação ao lado oriental do território concelhio.

Atento a esta questão, o Município da Maia, em particular no âmbito do Programa 1.º Direito, perspetivou um conjunto significativo de operações de construção de novos empreendimentos de habitação pública, a desenvolver nas freguesias referenciadas, selecionando terrenos e desenvolvendo operações com garantia de proximidade à nova linha de metro, para assim assegurar melhores condições de acessibilidade e mobilidade no âmbito da promoção de habitação pública. De destacar alguns números das operações localizadas a menos de 500 metros da nova linha de metro, algumas até muito mais próximas do que distância referenciada:

_ na freguesia de Pedrouços, 2 operações de nova construção (42 fogos – Arroteia e Rua da Igreja) e uma operação de reabilitação de edifício (15 fogos);

_ na freguesia de Águas Santas, 5 operações correspondentes a novos empreendimentos de habitação a custos controlados para arrendamento apoiado – 77 fogos (2 pequenas operações de nova construção, com 11 fogos, em Sangemil, duas de maior dimensão, na Rua Joaquim Carvalho da

Costa, com 42 fogos, e na Rua Alvarim Vieira, com 24 fogos) e ainda uma operação de reabilitação com 6 fogos, também na Rua Alvarim Vieira;

_ na freguesia de Milheirós, duas operações de nova construção de habitação pública, correspondentes a 48 novos fogos (22 fogos em Alvura e 26 fogos no Monte das Cruzes);

_ na freguesia de Moreira, as operações da Rua Oliveira Andrade e do lote 13 da Quinta do Mosteiro, num total de 81 fogos, ainda não contratualizadas, mas a executar ao abrigo da nova Resolução do Conselho de Ministros;

_ na freguesia Cidade da Maia, a operação do lugar do Outeiro, com 29 novas habitações, já contratualizada.

Considerando o exposto, das operações já em desenvolvimento no âmbito do 1.º Direito, prevê-se um total de 298 fogos de nova construção ou reabilitação em localizações próximas da nova linha de Metro, mais de 40% dos fogos candidatados e correspondentes à ELH, o que é bem demonstrativo das preocupações de mobilidade na prossecução das políticas e operações reportadas à nova geração de habitação pública no Município da Maia.

Quanto ao desenvolvimento do 1.º Direito, merece também destaque a aprovação, pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, do 2.º aditamento ao “Contrato de Mandato”, celebrado com a Espaço Municipal, E.M., S.A., em 2024, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU e do respetivo aditamento, homologado em 13 de setembro de 2023. Foram aprovadas, para o efeito, a repartição de encargos e a assunção de compromissos plurianuais, a seguir sintetizadas, sem prejuízo das atualizações inerentes à implementação operacional do 1.º Direito e que obrigarão, já no Exercício de 2025, a novos aditamentos ao Contrato de Mandato do 1.º Direito:

Repartição de Encargos

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

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

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que sintetizam a situação atual das candidaturas e a programação da execução do Programa 1.º Direito, em referência ao Exercício de 2025, compreendendo também uma visão plurianual:

MAPA DE PONTO DE SITUAÇÃO DAS CANDIDATURAS 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia		X			21/10/2022	01/02/2023	06/04/2023	08/01/2024	31/12/2024	641 000,00 €	16	0	em obra
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia	X				28/10/2022	15/03/2023	10/04/2023	09/10/2023	28/02/2026	7 727 769,57 €	58	0	em obra
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38"	Espaço Municipal, E.M., S.A.		X			28/02/2023	28/04/2023	15/05/2023	03/07/2023	20/12/2023	182 411,32 €	7	7	obra terminada
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29"	Espaço Municipal, E.M., S.A.		X			03/02/2023	20/04/2023	18/05/2023	03/07/2023	01/07/2024	108 800,00 €	2	0	obra terminada
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, nº 10 - 3º Andar Esquerdo, Castelo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	22/05/2023	06/07/2023	14/08/2023	n.a.	n.a.	172 100,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, nº 22 - 1º Andar Esquerdo Fr., Moreira" [só aquisição]	Município da Maia				X	22/05/2023	14/07/2023	22/09/2023	n.a.	n.a.	172 684,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas"	Município da Maia			X		07/07/2023	29/12/2023	23/01/2024	01/11/2024	31/03/2026	606 779,34 €	5	0	em obra
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, nº 817, 1º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	20/07/2023	18/08/2023	01/09/2023	n.a.	n.a.	145 900,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
61965	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, nº 54-A, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	14/07/2023	26/09/2023	29/01/2024	n.a.	n.a.	226 232,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
62421	"Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia		X			11/10/2023	01/12/2023	22/12/2023	01/07/2024	30/09/2025	2 437 218,50 €	40	0	em obra
62561	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós"	Município da Maia			X		13/11/2023	21/12/2023	23/01/2024	04/11/2024	31/03/2026	2 976 221,21 €	22	0	em Projeto de Execução

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
62562	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia	X				14/11/2023	29/12/2023	09/01/2024	06/01/2025	31/03/2026	3 147 059,31 €	24	0	em obra
62565	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, 4475-710 Maia"	Município da Maia			X		10/10/2023	16/02/2024	19/02/2024	04/11/2024	31/03/2026	3 284 387,37 €	24	0	em Projeto de Execução
62584	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia	X				17/11/2023	29/02/2024	13/03/2024	06/01/2025	31/03/2026	4 121 713,60 €	29	0	em obra
62589	"Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas"	Município da Maia	X				04/10/2023	09/02/2024	15/02/2024	01/11/2024	31/03/2026	973 046,32 €	6	0	em obra
62631	"Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		04/10/2023	29/12/2023	29/01/2024	06/01/2025	31/03/2026	2 372 221,60 €	19	0	em obra
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		05/12/2023	05/02/2024	19/02/2024	06/01/2025	31/03/2026	6 805 710,33 €	42	0	em obra
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		19/12/2023	06/02/2024	29/02/2024	06/01/2025	31/03/2026	4 044 704,49 €	26	0	em obra
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C, Pedrouços" [só aquisição]	Município da Maia				X	03/01/2024		11/06/2024	n.a.	n.a.	155 784,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	Município da Maia			X		03/01/2024	29/02/2024	13/03/2024	02/12/2024	31/03/2026	3 844 821,47 €	24	0	em Projeto de Execução
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	Município da Maia				X	03/01/2024	20/05/2024	28/05/2024	01/03/2025	31/03/2026	987 341,49 €	6	0	em Projeto de Execução

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroiteia"	Município da Maia	X				22/01/2024	11/03/2024	02/04/2024	02/12/2024	31/03/2026	4 583 837,62 €	30	0	em Projeto de Execução
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		10/01/2024	25/03/2024	16/04/2024	06/01/2025	31/03/2026	4 803 910,71 €	32	0	em obra
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		17/01/2024		26/08/2024	03/03/2025	31/03/2026	8 314 074,54 €	54	0	em obra
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		26/01/2024		04/10/2024	03/03/2025	31/03/2026	7 326 350,91 €	48	0	em obra
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, nº 338, 4º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	07/02/2024	04/04/2024	16/04/2024	n.a.	n.a.	189 625,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
SUBTOTAIS 1 OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS C/ IHRU			5	4	10	7			26			70 351 704,70 €	520	13	

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, nº 353, 1º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	07/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	185 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, nº 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	28/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	223 150,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, nº 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	188 150,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços"	Município da Maia				X	29/04/2024		estrutura de custos validada em 30.04.2024	01/02/2025	31/12/2025	357 243,77 €	2	0	em Anteprojeto
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	27/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	204 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	180 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas"	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	200 900,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				27/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/12/2026	2 893 410,83 €	15	0	em Estudo Prévio
	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia				X	29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/12/2026	1 671 513,13 €	8	0	em Estudo Prévio
	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/12/2026	2 367 177,58 €	12	0	em Estudo Prévio

n° SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	N° Fogos [un]	N° Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				01/03/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/12/2026	3 136 684,02 €	15	0	em Estudo Prévio
	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos]	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	5 183 100,00 €	46	0	Aquisição s/necessidade obra
	"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"	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	01/02/2025	31/12/2026	861 599,75 €	15	0	em Anteprojeto
	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	31/03/2027	6 070 797,93 €	38	0	em Estudo Prévio
	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	31/03/2027	6 820 950,62 €	43	0	em Estudo Prévio
	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	Município da Maia			X		26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	31/03/2027	2 425 209,04 €	12	0	em Estudo Prévio
	SUBTOTALS 2 OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS C/ IHRU		5	0	2	11			18			33 352 136,67 €	214	8	
	TOTAIS MUNICÍPIO DA MAIA + EM		10	4	12	18			44			103 703 841,37 €	734	21	

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
	"Reabilitação de fogo situado na Rua de Cristal, Águas Santas, Maia"	(Beneficiário Direto)		X			28/03/2024		falta contratualização	01/07/2024	01/10/2024	42 848,50 €	1	0	
	"Reabilitação de fogo situado na Rua 5 - Urbanização do Lidador, Moreira, Maia"	(Beneficiário Direto)		X			28/03/2024		falta contratualização	01/07/2024	01/11/2024	33 117,20 €	1	0	
	"Reabilitação de fogo situado na Rua D. António Ferreira Gomes, Cidade da Maia, Maia"	(Beneficiário Direto)		X			28/03/2024		falta contratualização	01/08/2024	31/10/2024	90 855,00 €	1	0	
	"Reabilitação de fogo situado na Rua Padre Américo, Águas Santas, Maia"	(Beneficiário Direto)		X			28/03/2024		falta contratualização	03/06/2024	30/08/2024	97 968,37 €	1	0	
	"Reabilitação e Adaptação de fogo situado na Rua Quinta da Comenda, Águas Santas, Maia"	(Beneficiário Direto)		X			28/03/2024		falta contratualização	01/09/2024	01/03/2026	11 395,23 €	1	0	
	SUBTOTALS 3 OPERAÇÕES BENEFICIÁRIOS DIRETOS		0	5	0	0			5			276 184,30 €	5	0	
	TOTAIS MM + EM + Beneficiários Diretos		10	9	12	18			49			103 980 025,67 €	739	21	

Operações:

Obra terminada
Em obra *
Em concurso de empreitada
Em Projeto de Execução
Em Anteprojeto
Em Estudo Prévio
Aquisição s/necessidade obra

2
13
0
5
2
7
15

* Inclui 8 obras em regime de conceção-construção, que se encontram adjudicadas e em fase de desenvolvimento da componente de conceção, já com estudos prévios concluídos.

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



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO FINANCEIRA DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO, EM REFERÊNCIA AO EXERCÍCIO DE 2025

INCLUINDO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029

n.º SICA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	28 600,00 €	261 087,31 €	289 687,31 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	3 662 209,64 €	996 393,52 €	4 658 603,16 €	993 985,92 €	234 101,49 €	1 228 087,41 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38"	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29"	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia" [só aquisição]	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22 - 1.º Andar Esquerdo, Fr., Moreira" [só aquisição]	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas"	SUBTOTALS 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		TOTAIS	490 617,80 €	236 826,88 €	727 444,67 €	126 871,82 €	59 206,72 €	186 078,54 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia" [só aquisição]	TOTAIS															
61965	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia" [só aquisição]	TOTAIS															
62421	"Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro"	TOTAIS	1 991 163,29 €	191 121,03 €	2 182 284,32 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62561	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós"	TOTAIS	2 514 724,21 €	568 235,74 €	3 082 959,95 €	647 237,50 €	143 925,14 €	791 162,64 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62562	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	2 640 323,12 €	609 376,47 €	3 249 699,60 €	709 265,36 €	119 438,54 €	828 703,90 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62565	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, 4475-710 Maia"	TOTAIS	2 527 460,89 €	704 245,11 €	3 231 706,00 €	652 108,62 €	176 061,28 €	828 169,90 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62584	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	3 360 656,28 €	552 287,33 €	3 912 943,62 €	890 669,54 €	91 946,83 €	982 616,37 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62589	"Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas"	TOTAIS	791 996,52 €	361 000,41 €	1 152 996,92 €	203 059,98 €	90 250,10 €	293 310,08 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62631	"Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	1 971 885,09 €	189 180,73 €	2 161 065,82 €	499 013,21 €	47 295,18 €	546 308,40 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	5 291 487,00 €	794 774,07 €	6 086 261,07 €	1 403 880,05 €	147 065,81 €	1 550 945,86 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	3 151 383,66 €	775 938,87 €	3 927 322,52 €	842 962,13 €	142 357,00 €	985 319,13 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C, Pedrouços" [só aquisição]	TOTAIS															
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	TOTAIS	2 914 571,68 €	935 663,17 €	3 850 234,86 €	794 468,67 €	201 628,29 €	996 096,97 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	TOTAIS	575 063,91 €	380 355,00 €	955 418,91 €	158 594,47 €	84 326,25 €	242 920,72 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	TOTAIS	3 844 648,58 €	483 597,92 €	4 328 246,50 €	1 074 069,22 €	127 469,69 €	1 201 538,91 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	3 662 189,65 €	776 492,17 €	4 438 681,82 €	979 438,61 €	147 998,04 €	1 127 436,66 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	5 914 775,48 €	1 138 679,85 €	7 053 455,34 €	1 596 594,46 €	207 794,96 €	1 804 389,43 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS	5 244 862,20 €	912 350,04 €	6 157 212,23 €	1 409 584,70 €	151 212,51 €	1 560 797,21 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															
OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS (ACIMA)																	
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															

n. SICA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços"	TOTAIS	78 211,00 €	41 563,76 €	119 774,76 €	34 634,00 €	17 813,04 €	52 447,04 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															
	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Melão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															
	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS															
	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia" [só aquisição]	TOTAIS															
	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas"	TOTAIS															
	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	685 638,37 €	685 638,37 €	- €	1 635 511,97 €	1 635 511,97 €	- €	994 405,48 €	994 405,48 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

n. SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	402 017,92 €	402 017,92 €	- €	874 332,06 €	874 332,06 €	- €	525 939,87 €	525 939,87 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	748 391,30 €	748 391,30 €	- €	1 394 899,40 €	1 394 899,40 €	- €	841 656,43 €	841 656,43 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS	- €	735 910,64 €	735 910,64 €	- €	1 762 178,05 €	1 762 178,05 €	- €	1 070 890,31 €	1 070 890,31 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos]	TOTAIS	- €	34 132,00 €	34 132,00 €												
	"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"	TOTAIS	14 820,00 €	196 374,29 €	211 194,29 €	- €	442 185,72 €	442 185,72 €	- €	280 131,43 €	280 131,43 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS	- €	1 505 412,61 €	1 505 412,61 €	- €	3 419 781,51 €	3 419 781,51 €	- €	2 088 010,71 €	2 088 010,71 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
			2025			2026			2027			2028			2029		
			Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS	- €	1 688 078,17 €	1 688 078,17 €	- €	3 845 195,43 €	3 845 195,43 €	- €	2 348 014,56 €	2 348 014,56 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	TOTAIS	- €	582 959,80 €	582 959,80 €	- €	1 319 024,51 €	1 319 024,51 €	- €	802 827,91 €	802 827,91 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

TOTAIS	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
	2025			2026			2027			2028			2029		
	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
TOTAIS DEFINIDO (operações com contrato de participação)	50 578 619,00 €	10 867 605,64 €	61 446 224,63 €	12 981 804,29 €	2 172 077,85 €	15 153 882,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO (operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024)	93 031,00 €	6 620 478,86 €	6 713 509,86 €	34 634,00 €	14 710 921,70 €	14 745 555,70 €	0,00 €	17 951 876,69 €	17 951 876,69 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
TOTAIS	50 671 650,00 €	17 488 084,49 €	68 159 734,49 €	13 016 438,28 €	16 882 999,56 €	29 899 437,84 €	0,00 €	17 951 876,69 €	17 951 876,69 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €

NÃO DEFINIDO DESPESAS COM OBRAS (empreitadas, fiscalização e seg. em obra)	77 659,96 €	5 441 621,48 €	5 519 281,44 €	33 282,84 €	13 542 653,17 €	13 575 936,01 €	0,00 €	8 117 969,77 €	8 117 969,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO (operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024, excluindo custos de empreitada (considerando essencialmente a componente de PROJETOS das operações não contratualizadas)	15 371,04 €	1 178 857,37 €	1 194 228,41 €	1 351,16 €	1 168 268,53 €	1 169 619,69 €	0,00 €	9 833 906,92 €	9 833 906,92 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
TOTAIS (sem obras NÃO DEFINIDO)	50 593 990,04 €	12 046 463,01 €	62 640 453,05 €	12 983 155,45 €	3 340 346,38 €	16 323 501,83 €	0,00 €	9 833 906,92 €	9 833 906,92 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €

TOTAIS	PROGRAMAÇÃO INVESTIMENTO - TOTAL PLANO DE ATIVIDADES 2025 / PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029 Valores com IVA														
	2025			2026			2027			2028			2029		
	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Total
TOTAIS DEFINIDO (operações com contrato de participação + componentes preparatórias de operações a contratualizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024)	50 593 990,04 €	12 046 463,01 €	62 640 453,05 €	12 983 155,45 €	3 340 346,38 €	16 323 501,83 €	0,00 €	9 833 906,92 €	9 833 906,92 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO (operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024 - COMPONENTES DE EMPREITADA)	77 659,96 €	5 441 621,48 €	5 519 281,44 €	33 282,84 €	13 542 653,17 €	13 575 936,01 €	0,00 €	8 117 969,77 €	8 117 969,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAIS	50 671 650,00 €	17 488 084,49 €	68 159 734,49 €	13 016 438,28 €	16 882 999,56 €	29 899 437,84 €	0,00 €	17 951 876,69 €	17 951 876,69 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €	0,00 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €

N.º fogos entregues até 30 junho	520	N.º fogos entregues até 30 junho	214
----------------------------------	-----	----------------------------------	-----

N.º fogos entregues até 30 junho	200
----------------------------------	-----

Acréscimo de +300 soluções habitacionais até 2030

n.º fogos	área	custo m2	
200	100	1 500,00 €	30 000 000,00 €
100	100	1 500,00 €	15 000 000,00 €
300			45 000 000,00 €

INVESTIMENTO EM PROMOÇÃO ADICIONAL DE HABITAÇÃO PÚBLICA A PARTIR DE MEADOS DE 2027 ATÉ FINAL DE 2030

anos				
2027	0,3		200	9 000 000,00 €
2028	0,4	0,3	300	16 500 000,00 €
2029	0,3	0,5	300	16 500 000,00 €
2030		0,2	100	3 000 000,00 €
				45 000 000,00 €

PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO FINANCEIRA DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO, EM REFERÊNCIA AO EXERCÍCIO DE 2025 – MAPAS TOTAIS

INCLUINDO PERSPETIVA PLURIANUAL ATÉ 2029

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	PROGRAMAÇÃO PLURIANUAL 2025-2029		
							Comparticipação	Capitais Próprios	Total
60571	“Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		28 600,00 €	261 087,31 €	289 687,31 €
60572	“Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		4 656 195,56 €	1 230 495,01 €	5 886 690,57 €
61235	“Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38” OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €
61319	“Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29” OPERAÇÃO ESPAÇO MUNICIPAL (fora do Contrato de Mandato)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	- €	- €
61649	“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia” [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	170 000,00 €	170 000,00 €	- €	06/07/2023	- €	- €	- €
61692	“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22 - 1.º Andar Esquerdo, Fr., Moreira” [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	171 784,00 €	171 784,00 €	- €	04/05/2023	- €	- €	- €
61843	“Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	75 000,00 €	75 000,00 €	- €	15/12/2022	617 489,62 €	296 033,60 €	913 523,22 €
61946	“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia” [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	145 000,00 €	145 000,00 €	- €	02/10/2023	- €	- €	- €

n° SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	PROGRAMAÇÃO PLURIANUAL 2025-2029		
							Comparticipação	Capitais Próprios	Total
61965	“Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n° 54-A, 2° Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia” [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	235 000,00 €	225 332,00 €	9 668,00 €	12/10/2023	- €	- €	- €
62421	“Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		1 991 163,29 €	191 121,03 €	2 182 284,32 €
62561	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	286 000,00 €	- €	286 000,00 €	17/02/2023	3 161 961,71 €	712 160,88 €	3 874 122,59 €
62562	“Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		3 349 588,48 €	728 815,02 €	4 078 403,50 €
62565	“Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia, 4475-710 Maia”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	270 000,00 €	270 000,00 €	- €	15/12/2022	3 179 569,51 €	880 306,39 €	4 059 875,90 €
62584	“Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		4 251 325,82 €	644 234,17 €	4 895 559,99 €
62589	“Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas”	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		995 056,50 €	451 250,51 €	1 446 307,00 €
62631	“Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas” [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	425 000,00 €	- €	425 000,00 €	21/11/2022	2 470 898,30 €	236 475,92 €	2 707 374,22 €

n° SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	PROGRAMAÇÃO PLURIANUAL 2025-2029		
							Comparticipação	Capitais Próprios	Total
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	400 000,00 €	400 000,00 €	- €	12/05/2023	6 695 367,05 €	941 839,88 €	7 637 206,93 €
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	212 000,00 €	212 000,00 €	- €	12/05/2023	3 994 345,79 €	918 295,87 €	4 912 641,66 €
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C, Pedrouços" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	180 000,00 €	- €	28/12/2023	- €	- €	- €
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	258 100,00 €	258 100,00 €	- €	22/12/2022	3 709 040,36 €	1 137 291,46 €	4 846 331,82 €
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	271 500,00 €	271 500,00 €	- €	22/12/2022	733 658,38 €	464 681,26 €	1 198 339,64 €
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		4 918 717,81 €	611 067,61 €	5 529 785,42 €
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	390 000,00 €	390 000,00 €	- €	09/08/2023	4 641 628,26 €	924 490,21 €	5 566 118,48 €
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	600 000,00 €	600 000,00 €	- €	07/07/2023	7 511 369,95 €	1 346 474,82 €	8 857 844,76 €

n° SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	PROGRAMAÇÃO PLURIANUAL 2025-2029		
							Comparticipação	Capitais Próprios	Total
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	450 000,00 €	450 000,00 €	- €	04/08/2023	6 654 446,90 €	1 063 562,55 €	7 718 009,45 €
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n° 338, 4° Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	188 500,00 €	188 500,00 €	- €	04/03/2023	- €	- €	- €
OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS (ACIMA)									
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n° 353, 1° Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	185 000,00 €	185 000,00 €	- €	29/02/2024	- €	- €	- €
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n° 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	222 500,00 €	- €	222 500,00 €	16/05/2024	- €	- €	- €
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n° 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	187 500,00 €	- €	187 500,00 €	29/04/2024	- €	- €	- €
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.° 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	214 200,00 €	- €	214 200,00 €	29/12/2023	112 845,00 €	59 376,80 €	172 221,80 €
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	190 000,00 €	- €	190 000,00 €	29/02/2024	- €	- €	- €
	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	204 000,00 €	- €	204 000,00 €	29/02/2024	- €	- €	- €
	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	- €	180 000,00 €	29/02/2024	- €	- €	- €

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	PROGRAMAÇÃO PLURIANUAL 2025-2029		
							Comparticipação	Capitais Próprios	Total
	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia" [só aquisição]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	202 000,00 €	- €	202 000,00 €	29/04/2024	- €	- €	- €
	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	199 900,00 €	- €	199 900,00 €	16/05/2024	- €	- €	- €
	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	3 315 555,82 €	3 315 555,82 €
	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	99 400,00 €	- €	99 400,00 €	07/07/2023	- €	1 802 289,85 €	1 802 289,85 €
	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	2 984 947,13 €	2 984 947,13 €
	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	3 568 978,99 €	3 568 978,99 €
	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	5 153 200,00 €	- €	5 153 200,00 €	(a definir)	- €	34 132,00 €	34 132,00 €
	"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"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	100 000,00 €	- €	100 000,00 €	29/04/2024	14 820,00 €	918 691,44 €	933 511,44 €

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Componentes	Aquisições Imóveis				TOTAIS (valores com IVA)		
			Total	Comparticipação	Capitais Próprios	Data escritura	PROGRAMAÇÃO PLURIANUAL 2025-2029		
							Comparticipação	Capitais Próprios	Total
	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	7 013 204,83 €	7 013 204,83 €
	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	- €	- €	- €		- €	7 881 288,16 €	7 881 288,16 €
	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	TOTAIS Custo de aquisição imóvel	180 000,00 €	- €	180 000,00 €	29/04/2024	- €	2 704 812,22 €	2 704 812,22 €
TOTAIS DEFINIDO (operações com contrato de participação)							63 560 423,28 €	13 039 683,49 €	76 600 106,77 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO (operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024							127 665,00 €	72 283 277,25 €	72 410 942,25 €
TOTAIS			12 045 584,00 €	4 192 216,00 €	7 853 368,00 €		63 688 088,28 €	85 322 960,74 €	149 011 049,02 €
NÃO DEFINIDO									
DESPESAS COM OBRAS (empreitadas, fiscalização e seg. em obra)							110 942,80 €	27 102 244,43 €	27 213 187,23 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO (operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024, excluindo custos de empreitada (considerando essencialmente a componente de PROJETOS das operações não contratualizadas)							16 722,20 €	45 181 032,82 €	45 197 755,02 €
TOTAIS (sem obras NÃO DEFINIDO)							63 577 145,48 €	58 220 716,31 €	121 797 861,79 €
TOTAIS DEFINIDO (operações com contrato de participação + componentes preparatórias de operações a contratualizar ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25.09.2024)							63 577 145,48 €	58 220 716,31 €	121 797 861,79 €
TOTAIS NÃO DEFINIDO (operações com contratos de participação pendentes, mas com candidaturas submetidas até 31 de março de 2024 - COMPONENTES DE EMPREITADA)							110 942,80 €	27 102 244,43 €	27 213 187,23 €
TOTAIS			- €	- €	- €		63 688 088,28 €	85 322 960,74 €	149 011 049,02 €

Mantém-se, como tinha sido objeto de reporte no PAO do Exercício de 2024, um rimo trabalho muito intenso, ainda mais agravado, correspondente às exigências de execução da Estratégia Local de Habitação, através do Programa 1.º Direito, mas também no que concerne à manutenção e reabilitação do património habitacional e não habitacional sob gestão da empresa.

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

- a) Empreitadas concluídas;**
- b) Empreitadas em curso;**
- c) Empreitadas iniciadas / a iniciar (no caso das empreitadas de conceção-construção já adjudicadas;**
- d) 1.º Direito – Outras Operações.**

Empreitadas concluídas

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

As obras de reabilitação do **Bloco 38 do Empreendimento do Sobreiro** (7 fogos) e do piso térreo do **Bloco 29** (2 fogos) enquadraram-se no Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU.

Os trabalhos contemplaram a reparação e pintura de paredes e tetos, a colocação de revestimento flutuante na sala, corredor e quartos, a colocação de revestimento cerâmico nas paredes das zonas de águas, a substituição das portas de entrada e portas interiores, a instalação, na cozinha, de armário completo em aglomerado de madeira, exaustores com lâmpadas Led, novas misturadoras no lava-louça da cozinha, entre outros trabalhos.

Nas instalações sanitárias, foram colocadas novas peças, designadamente lavatórios, sanitas com tanque, bidés e bases de chuveiro.

Nas lavandarias, foram instaladas bombas de calor compactas para o aquecimento de águas sanitárias. A rede elétrica e a rede de abastecimento de água foram substituídas e a rede de drenagem de águas residuais foi alvo de uma revisão geral.

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

Empreitadas em curso

As empreitadas de reabilitação dos **Blocos 41 e 42 e dos Blocos 43 a 47 do Sobreiro** preveem:

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

De salientar, no que diz respeito à empreitada de **reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro** (16 fogos), que foi submetido um aditamento à candidatura da operação, para que as obras passem a integrar a renovação de infraestruturas e sistemas ativos de eficiência energética, tais como a instalação de bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de águas, à semelhança do que foi aprovado para a reabilitação dos Blocos 43 a 47.

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

Trata-se de um projeto que visa suprir carências habitacionais, não só numa perspetiva de eliminação dos problemas de habitação “indigna” mais recorrentes, de salubridade ou de degradação construtiva, mas também, e em particular, dando resposta a questões de desadequação, física e

espacial do edificado, ao nível da acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida e da habitabilidade por uma população desfavorecida e muito envelhecida.

A área de intervenção está muito próxima do centro da cidade, localizada entre a zona desportiva e o seu centro cívico, pretendendo-se que a construção deste novo edifício contribua, não só para a reabilitação urbana do Centro da Maia, como também para a regeneração do próprio Bairro do Sobreiro, em execução já avançada.

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

As obras das fundações, contenção, e as estruturas do piso enterrado de garagem, do piso semienterrado afeto a arrumos, bem como de 3 pisos habitacionais, acima do solo, estão concluídas ou em conclusão, estando em curso a execução da estrutura dos dois pisos superiores do edifício.

Empreitadas a iniciar

Os primeiros oito concursos, cujas empreitadas, em regime de conceção-construção, foram recentemente adjudicadas, correspondem a 274 novos fogos de habitação a custos controlados, totalmente acessíveis e com elevados níveis de eficiência energética:

1) Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – Construção de 42 fogos

Proposta para a construção de 42 frações habitacionais (2 T4, 11 T3, 13 T2 e 16 T1), inseridas em três edifícios da habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 7.099,00 m². Esta operação considera ainda o reperfilamento dos arruamentos municipais que constituem a frente urbana da parcela em questão, no sentido de requalificar o espaço público envolvente, dotando-o de passeio público e zonas de estacionamento.

2) Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas – Construção de 19 fogos

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

3) Rua do Outeiro, Cidade da Maia – Construção de 29 fogos

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

4) Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – Construção de 24 fogos

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

5) Rua Monte das Cruzes, Milheirós – Construção de 26 fogos

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

6) Travessa do Pisão, Águas Santas – Construção de 32 fogos

Proposta para a construção de 32 frações habitacionais (6 T3, 14 T2 e 12 T1), inseridas num edifício de habitação multifamiliar, composto por seis novos blocos, a implantar numa parcela de terreno com

5.874,23 m². Está ainda previsto o reperfilamento dos arruamentos públicos adjacentes e a execução de passeio público arborizado e baías de estacionamento. Foi projetada uma área para atividades desportivas na proximidade das hortas urbanas, que serão distribuídas pelas frações habitacionais.

7) Rua Central de Ardegães e Rua das Arregadas, Águas Santas – Construção de 54 fogos,

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 10.951,20 m².

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

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

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

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

1.º DIREITO – Outras operações

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

_ Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia

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

_ Rua de Alvura, Milheirós

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

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

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

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

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

Tal como referido, no início de novembro foram também lançados os procedimentos pré-contratuais de **duas empreitadas de pequena dimensão, com 11 fogos (2 operações, com 5 e 6 fogos), em Sangemil, Águas Santas**, contratualizadas e com projeto de execução elaborado.

_ Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas

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

_ Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas

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

Também até finais de novembro, ou nos primeiros dias de dezembro de 2024, será lançado o concurso de empreitada de mais duas operações (dois lotes), com um total de 30 fogos, enquadradas num único loteamento de iniciativa municipal, compreendendo uma empreitada de reabilitação (6 fogos) e outra de construção nova (24 fogos), em Águas Santas, Rua Alvarim Vieira, ambas contratualizadas e com projeto de execução elaborado, em fase final de revisão de projetos.

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

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

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

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

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

Fogos dispersos

Por fim, ainda com o desígnio de promover soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas e não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, o Município da Maia adquiriu, no mercado, 14 fogos dispersos com condições habitacionais para arrendamento apoiado, ao abrigo do Programa 1.º Direito / PRR, já atribuídos. Adquiriu ainda uma habitação unifamiliar, em Pedrouços, a reabilitar, com dois fogos, um de tipologia T2, no R/C, e T3, no 1.º andar.

De reiterar que está em perspetiva a concretização, a breve prazo, de aquisição de um edifício habitacional novo, com 46 habitações de tipologias T0 e T1, no Castelo da Maia, operação candidatada que se encontra a aguardar a necessária aprovação por parte do IHRU e que, até meados de 2027, a EM e o Município da Maia perspetivam executar as operações candidatas ao IHRU que se encontram ainda por contratualizar.

Contudo, a missão da Espaço Municipal excede o âmbito do 1.º Direito. Este Plano de Atividades dá continuidade ao trabalho que a empresa tem vindo a realizar, no cumprimento das linhas estratégicas que o Executivo Municipal tem vindo a implementar para este tão necessário e importante setor da vida dos cidadãos mais necessitados, no contributo para a criação de uma sociedade mais justa e solidária.

Outras operações financiadas

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

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

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

Até ao final do ano 2025, serão testadas diferentes metodologias em sete demonstradores europeus (*lighthouses*), entre as quais a cidade da Maia, tendo no Empreendimento Social do Sobreiro (Jardins

do Sobreiro) a sua área de intervenção, dadas as suas características físicas e sociodemográficas e a pretensão do Município de assegurar uma maior integração do mesmo com a restante malha urbana e a centralidade da cidade.

A Espaço Municipal integra, desde finais de 2022, juntamente com o Município da Maia, o consórcio de 33 parceiros que estão a trabalhar em conjunto no desenvolvimento de práticas e soluções tecnológicas, de modo a implementar medidas que visam alcançar a neutralidade carbónica e fomentem práticas que contribuam para a resiliência do território às alterações climáticas. No caso particular do município, serão levadas a cabo, para além de atividades de cariz imaterial, atividades de reabilitação, tendo em vista uma gestão energética mais eficaz, e de requalificação do espaço público comum, num contexto de cocriação, onde o envolvimento social dos cidadãos terá um papel central.

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

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

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

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

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

Através de um conjunto diversificado de ações, promoveu-se o contacto entre um grupo selecionado de residentes com mais de 55 anos e a comunidade escolar, pretendendo-se contribuir para o aumento do sentimento de pertença e melhorar o conceito de comunidade nos Jardins do Sobreiro, inspirando a criação de novos empregos mais sustentáveis e a organização de novas iniciativas de natureza ambiental.

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

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

2.3. Grande Reabilitação de Empreendimentos

Foram já recebidas todas as verbas atinentes às operações desenvolvidas no âmbito do Norte 2020 (PEDU e Eficiência Energética), tendo sido concluídas, com sucesso, 7 (sete) candidaturas, 4 (quatro) das quais incidentes no processo integrado de renovação do Empreendimento do Sobreiro e 1 (uma) referente aos Empreendimentos Maia I e II.

2.3.1. Reabilitação de empreendimentos de habitação sob gestão da Espaço Municipal

No âmbito de contrato de mandato específico, serão promovidas, em 2025, duas empreitadas de grande reabilitação correspondentes aos Empreendimentos do Pinhal (reabilitação de coberturas) e do Couso / Sendal (reabilitação das fachadas posteriores e empenas)

De referir, em termos plurianuais, e em referência aos Exercícios de 2026 e seguintes, outras intervenções, também a enquadrar em contratos de mandato específicos, no termos do mapa infra.

Intervenções		2025	2026	2027	2028	2029
Remodelação da Fração D - Sobreiro, Torres (Espólio Litografia Bom Sucesso) - Contrato-programa CM Maia	NP	€ -	€ -	€ 84 800,00	€ -	€ -
Reabilitação de coberturas - Pinhal	NP	€ 95 900,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Couso / Sendal	NP	€ 81 900,00	€ -	€ -	€ -	€ -
SUBTOTAIS 1		€ 177 800,00	€ -	€ 84 800,00	€ -	€ -
PASP (Parque Avioso) - várias obras e contrato de mandato (2024-2025) / instalações sanitárias, edifício de alojamento, rampa, RSU, percursos e IP	NP	€ -	€ 180 000,00	€ 5 000,00	€ 5 125,00	€ 5 253,13
SUBTOTAIS 2		€ -	€ 180 000,00	€ 5 000,00	€ 5 125,00	€ 5 253,13
BNAUT - Projeto e empreitada - Candidatura a Financiamento - Monte Penedo, Milheirós	NP	€ -	€ 355 000,00	€ -	€ -	€ -
Parque Central - Reabilitação, criação de novos acessos e implementação de nova estratégia	NP	€ -	€ 1 250 000,00	€ -	€ -	€ -
SUBTOTAIS 3		€ -	€ 1 605 000,00	€ -	€ -	€ -
TOTAIS		€ 177 800,00	€ 1 785 000,00	€ 89 800,00	€ 5 125,00	€ 5 253,13

A intervenção no Parque Central poderá ser reprogramada para exercícios futuros. Contudo, a Espaço Municipal, no âmbito da sua missão desenvolveu e está a promover o robustecimento de uma estratégia de renovação de todo o complexo, no sentido de garantir a sua potenciação e dinamização.

Para além de um conjunto muito diversificado de intervenções de conservação e manutenção do património habitacional, próprio e não próprio, programadas pela Espaço Municipal, importa, também com uma perspetiva plurianual, evidenciar algumas das intervenções mais relevantes para a própria definição dos contratos-programa de apoio à exploração, de acordo com o mapa apresentado de seguida, e que se reporta a obras de conservação e manutenção no património habitacional não próprio (do Município da Maia, mas sob gestão da Espaço Municipal), considerando um levantamento apurado de necessidades e patologias, com a devida priorização:



Intervenções		2025	2026	2027	2028	2029
Empreendimento Municipal de Monte Penedo - (Fachada TFV + Manutenção de Coberturas + Criança Diferente + Lojas)	NP	€ 160 000,00	€ 140 000,00	€ -	€ -	€ -
Empreendimento Municipal de Folgosa - Reparação de terraços	NP	€ -	€ 150 000,00	€ -	€ -	€ -
Empreendimento Condomínio III - Reparação de Fachadas em TFV e Coberturas	NP	€ 40 000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Empreendimento da Aldeia - Substituição de janelas da fachada principal, inclui zonas opacas	NP	€ -	€ 150 000,00	€ -	€ -	€ -
Empreendimento de Gil Eanes - Reparação de chaminés e correção da rede AP (fosso do elevador)	NP	€ 10 000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Empreendimento de Ponte de Cabras - tratamento de caixilharias (janelas e áreas opacas)	NP	€ -	€ -	€ 140 000,00	€ 140 000,00	€ -
Empreendimento de António Simões - Alteração do sistema drenagem do R/C (zona comum)	NP	€ 8 000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Empreendimento Rodrigo Gonçalves Laje - Substituição de caixilharia das salas	NP	€ -	€ 100 000,00	€ -	€ -	€ -
Empreendimento do Outeiro - Conservação e manutenção de coberturas	NP	€ -	€ 62 000,00	€ -	€ -	€ -
Empreendimento da Fábrica - Conservação e manutenção das fachadas posteriores, empenas e coberturas	NP	€ -	€ -	€ 155 000,00	€ -	€ -
Empreendimento da Bajouca - Conservação e manutenção das fachadas posteriores, empenas e coberturas	NP	€ -	€ -	€ 150 000,00	€ 150 000,00	€ -
Empreitadas diversas definidas pela Subunidade GCM (conjunto de operações não detalhado)	NP	€ -	€ -	€ -	€ 35 000,00	€ -
Empreendimento Souto de Cima - conservação e manutenção do equipamento polidesportivo integrado e de apoio ao conjunto habitacional	NP	€ 100 000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAIS		€ 318 000,00	€ 602 000,00	€ 445 000,00	€ 325 000,00	€ -

*NP - Património Habitacional Não Próprio

2.3.2. Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio

Nesta área de intervenção, e estando concluídas as operações financiadas de grande reabilitação (Norte 2020, PEDU e Eficiência Energética), reforçaremos, em função das necessidades identificadas, trabalhos de conservação e manutenção do património próprio (reparações urgentes, reposição de condições em habitações devolutas e materiais de construção), durante o ano de 2025, prevendo-se uma verba aproximada de 85 000,00 €, a que acresce uma empreitada de grande dimensão, sob a designação de “Recuperação e conservação das Zonas Comuns Habitacionais de Acessos Horizontais e Verticais das Torres 1, 2, 3 e 4 do Empreendimento do Sobreiro”, com um encargo total de cerca de 400 000,00 €. O projeto desta empreitada será concluído no início de 2025 e as obras serão executadas ainda durante o Exercício de 2025, promovendo a requalificação e a melhoria significativa das condições de segurança das entradas das Torres do Sobreiro e de todos os espaços de acessos verticais e horizontais.

Como se verá adiante, estas obras têm impacto relevante no aumento estabelecido para o valor do Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025.

De salientar a definição de obras correspondentes a um plano de manutenção e conservação do Empreendimento do Sobreiro e também dos Empreendimentos Maia I e Maia II.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

2.4. Gestão de Património Não Habitacional

No âmbito do património não habitacional sob gestão da Espaço Municipal, sobressai a gestão do parque tecnológico TECMAIA que é, sem dúvida, um ativo importante a nível do Concelho e até da Região Norte.

_ TECMAIA Parque

Durante o exercício de 2024, e como tinha sido apontado no respetivo Plano de Atividades e Orçamento de 2024, é importante destacar a celebração de Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque, que servirá de base para o estabelecimento do futuro regulamento do respetivo loteamento, em atualização, crucial para clarificar as relações entre os diferentes proprietários dos lotes e que, certamente, irá propiciar, até ao final do Exercício de 2025, muito melhores condições de potenciação do desenvolvimento e da exploração deste parque tecnológico.

Importa ainda referir:

- a) A conclusão da “Empreitada de Construção de Parque de Estacionamento de Apoio ao TECMAIA – Ecoparque”, cuja exploração irá iniciar ainda no final do ano de 2024;
- b) A adjudicação da “Empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do Edifício TECMAIA”. Após a conclusão da empreitada, pretende-se promover um lançamento de concurso para a instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura, indo ao encontro do desígnio de alcançar uma maior sustentabilidade dos recursos do parque de tecnologia;
- c) Em 2025, o presente PAO prevê o lançamento de procedimento concursal e a execução de empreitada de reabilitação das fachadas do Edifício Tecmaia, correspondente a um encargo total estimado de 304 000,00 €, IVA incluído;
- d) Serão também promovidas, em 2025, obras de pavimentação na área do espelho de água do Edifício Tecmaia, a aplicação de guarda-corpos de vidro laminado e ainda a execução de trabalhos correspondentes à relocalização do servidor informático da Espaço Municipal e do sistema “*Disaster Recovery*” instalado;
- e) A atualização do loteamento do TECMAIA Parque, em curso, será finalizada no decurso do Exercício de 2025, processo este que potenciará a otimização orçamental da distribuição de encargos entre os diversos proprietários, bem como melhorias ao nível da gestão condominial promovida pela Espaço Municipal, suportadas pela criação e desenvolvimento funcional do novo Núcleo GTNH (Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional).

_ Parque Central

No que concerne à gestão do Parque Central da Maia (PCM), importa destacar a “Empreitada de Encerramento das Escadas Rolantes do Parque Central da Maia”, que terminará a breve prazo.

Recentemente, foi elaborado um documento estratégico (“Estratégia de Gestão do Parque Central da Maia”) para a reabilitação e revitalização do Parque Central, que resultará, a curto prazo, em algumas ações de reabilitação estruturantes do Parque Central e implicará o desenvolvimento de um Contrato de Mandato específico, para já orçado em 1,25M€. O referido documento estratégico visou estabelecer, numa abordagem preliminar, diretrizes que fundamentam a preparação posterior de uma gestão integrada do complexo do Parque Central, como condição operacional de melhoria e potenciação da exploração funcional e da fruição do referido complexo, definindo uma visão de futuro mais qualificada e compatível com a evolução do centro da cidade da Maia.

A metodologia de desenvolvimento desta versão preliminar de estratégia de gestão do Parque Central projeto iniciou-se com a realização de uma análise prévia da documentação existente, seguida de uma visita ao local e de reuniões com a equipa projetista do equipamento. Após um primeiro estudo e compreensão do espaço de intervenção e da sua zona envolvente, foi estabelecida uma estratégia de intervenção com o objetivo de apresentar uma proposta equilibrada ao nível urbanístico, social e ambiental.

Assumimos, assim, os seguintes objetivos principais:

- _ Melhorar a articulação da zona de intervenção com o tecido urbano em que se insere;
- _ Preservar os valores urbanísticos, ecológicos e culturais que estiveram na génese do projeto;
- _ Converter este espaço, algo degradado e subutilizado, num espaço mais atrativo, apelativo e de referência na cidade, potenciando os usos relacionados com lazer, restauração e serviços;
- _ Privilegiar e valorizar a circulação pedonal, introduzindo novas possibilidades de atravessamento e articulações nos trajetos de ligação do centro da cidade, evitando espaços sem uso ou sem condições de dinamização espacial, ativando espaços e equipamentos em condição disfuncional e criando novas estruturas de conexão;
- _ Melhorar as condições de segurança do espaço, tornando-o mais seguro e iluminado;
- _ Reestruturar e redefinir sistemas mais qualificados de vegetação e de definição de zonas verdes, enquanto estruturas fundamentais do conceito de “Parque”.

No âmbito deste PAO, e considerando que, no decurso do Exercício de 2025, poderá ser desenvolvida a referida Estratégia, no sentido de programar uma futura intervenção estrutural, eventualmente suportada num contrato de mandato, a executar no Exercício de 2026 ou posteriormente, em função

da disponibilidade orçamental municipal, apresenta-se uma listagem síntese dos principais investimentos a serem considerados na fase de *set-up*:

- a) Remodelação do parque infantil (modernização e melhorias nos equipamentos);
- b) Intervenção nas fachadas (lavagem e nova pintura antivandalismo), considerando a contratação de serviços de vigilância humana (sobretudo, em horas noturnas);
- c) Intervenção no pavimento do espaço de “praça” (verificação de pontos de infiltração, reparação de lajetas partidas, lavagem, restabelecimento de telas e sistemas de impermeabilização);
- d) Intervenção e melhorias nos sistemas e espaços de recolha de lixos – criação de uma rede de gestão de resíduos eficaz – avaliar parceria estratégica (Lipor, Maiambiente);
- e) Melhoria das zonas verdes, incluindo plantação de árvores no acompanhamento do percurso de acesso a sul do equipamento de restauração atualmente sob exploração da “Pizza Hut”, sem prejuízo de uma área de clareira. Neste campo, será importante assegurar um espaço favorável à implementação de boas práticas por parte dos utilizadores, que terão sempre um papel fundamental na sua gestão corrente;
- f) Melhoria dos acessos ao parque de estacionamento e ao PCM em geral e demais infraestruturas de apoio – pretende-se garantir a otimização dos circuitos de tráfego envolventes, avaliando as acessibilidades atuais, que se revelam ser insuficientes, prevendo que as duas rampas de acesso ao aparcamento possam integrar acessos duplos, sempre com uma entrada e saída;
- g) Construção de um sistema de acessos incluindo rampa pedonal acessível e escadas, bem como atravessamento / passadiço sobre o eixo de água, que garanta a articulação entre a “praça” e a zona do parque infantil, no setor norte do PCM – a rampa permitiria a ligação ao piso inferior do edifício da “Pizza Hut”, a afetar a outro uso complementar, também no âmbito da restauração, servindo de apoio ao jardim infantil. A ligação direta entre a zona do parque infantil e o núcleo central do PCM visa ligar espaços diferentes da cidade, privilegiando a circulação pedonal, o livre movimento e atravessamentos diagonais, atualmente não garantidos;
- h) Construção de um percurso de atravessamento oblíquo da zona verde, a partir da zona sudeste do Parque Central, para melhorar a articulação de acessos entre o PCM, a interface de Metro e Bus e a Praça do Doutor José Vieira de Carvalho;
- i) Reabilitação do elevador da “torre do relógio”, prevendo nova saída, para além da saída à cota inferior do espaço de “auditório externo”, também à cota da “praça” e reativação / reparação do sistema do relógio, criando uma torre de luz, com sistemas de iluminação LED variável e com variações cromáticas e de intensidade lumínica (conceito de nova “torre de luz”). Neste caso, deve prever-se a reativação das instalações sanitárias do recinto do auditório exterior, há

muito desativadas, bem como a instalação de sistemas que permitam a realização de eventos culturais com caráter mais recorrente (equipamentos elétricos e de som), garantindo a instalação de guarda-corpos e equipamentos de encerramento do espaço à cota inferior, quando não em serviço;

- j) Ampliação do edifício de acessos verticais associado à rampa do parque de estacionamento do lado sul, eventualmente sobre a própria rampa, criando um novo edifício / construção a afetar à realocação do Posto de Turismo, num espaço mais central e acessível, com visibilidade urbana referencial, na abordagem de acesso ao Parque Central, frontal ao edifício Venepor;
- k) Intervenção no interior de algumas frações / espaços onde se verificam pontos de infiltração ativos.

2.5. Gestão do Programa RECRIMAIA

Ao final de vários anos, é de reconhecer o êxito na implementação do Programa RECRIMAIA que ainda prossegue execução, mas sem expressão significativa. A redução do número de candidaturas, para valores residuais, reflete o incremento da cobertura de redes e ligações no âmbito municipal, bem como a redução de necessidades para os anos vindouros.

2.6. Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR)

A nova Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR), resultante da fusão das Unidades GPRU e GPO, mantém o seu foco de atividade no desenvolvimento das ações de implementação do 1.º Direito. De destacar:

- a) O Município da Maia (MM) lançou, em julho, 8 concursos com publicidade internacional de empreitadas de conceção-construção (274 fogos), correspondentes a 274 fogos, a saber:
 - i. Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – construção de 42 fogos;
 - ii. Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas – construção de 19 fogos;
 - iii. Rua do Outeiro, Cidade da Maia – construção de 29 fogos;
 - iv. Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – construção de 24 fogos;
 - v. Rua Monte das Cruzes, Milheirós – construção de 26 fogos;
 - vi. Travessa do Pisão, Águas Santas – construção de 32 fogos;
 - vii. Rua Central de Ardegães, Águas Santas – construção 54 fogos;
 - viii. Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – construção 48 fogos.

- b) À data, todas as empreitadas acima listadas foram adjudicadas e a Espaço Municipal está focada no apoio ao desenvolvimento dos processos de licenciamento e supervisão da fase de conceção dos empreendimentos, em curso.
- c) Estão 3 empreitadas de grande dimensão em curso (114 fogos) – reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro (16 fogos), reabilitação dos Blocos 43 a 47 do Sobreiro (40 fogos) e construção do novo edifício “Sobreiro 58”, também no Bairro do Sobreiro.

Para além do já referido quanto ao Programa 1.º Direito e a diversas empreitadas a promover no âmbito do património habitacional e não habitacional sob gestão da Espaço Municipal, no âmbito da atividade da nova Unidade GPPR, importa ainda referir as seguintes atividades, que se destacam entre muitas outras:

- a) Continuação dos processos de empreitadas e trabalhos de conservação e manutenção correntes do património de habitação social e não habitacional, contando com o reforço dos recursos humanos das brigadas e da otimização dos processos de produção, designadamente da brigada interna, com expressão na definição do orçamento;
- b) Gestão dos projetos e obras do Programa 1.º Direito correspondentes a operações contratualizadas e candidaturas por contratualizar, articulando com os serviços do IHRU, visando a sua execução, acompanhamento e controlo;
- c) Acompanhamento dos processos de criação de condições de habitação provisória nas comunidades de etnia minoritária alvo dos projetos participados com a FAUP e da intervenção da operação “Maia Melhor”;
- d) Acompanhamento e gestão das obras de reabilitação do Edifício Tecmaia, referenciadas em capítulo específico;
- e) Acompanhamento e gestão dos processos correspondentes à autonomização do fornecimento elétrico ao TECMAIA Parque, cuja concretização física se prevê concretizar no Exercício de 2025, na sequência de contratação de serviços especializados de engenharia eletrotécnica, para garantir o fornecimento elétrico a cada um dos lotes, em condições contratualmente individualizadas com os fornecedores elétricos que operam no mercado;
- f) Gestão das obras de reabilitação do equipamento polidesportivo de apoio ao Empreendimento Habitacional de Souto de Cima;
- g) Gestão de projetos de beneficiação do Parque de Avioso, estando já em curso a contratação de serviços para a instalação de rampa que garanta melhores condições de acessibilidade ao edifício do restaurante, reforço da iluminação pública e um volume para assegurar o enquadramento e a melhoria das condições de recolha de resíduos no referido edifício.

2.7. Gestão Social dos Diversos Empreendimentos

2.7.1. Perspetiva geral

Em 2025, a gestão social dos empreendimentos implicará a continuidade de esforços, no sentido de uma maior aproximação às populações-alvo, designadamente através de um acompanhamento dos casos mais problemáticos sob o ponto de vista socioeconómico. Os técnicos da Unidade de Gestão Social (UGS) continuarão a assegurar, de forma ainda mais intensiva, a realização de atendimentos na sede da empresa e visitas domiciliárias às famílias residentes nos fogos sob gestão da Espaço Municipal.

Para além do trabalho direto com os moradores, cuja vertente de apoio social e acompanhamento será potenciada, os técnicos da Unidade de Gestão Social (UGS) articulam-se com outras instituições, integrando a comissão de avaliação do PMES (Programa Municipal de Emergência Social), fazendo parte do consórcio do Projeto Bué d'Escolhas – E9G e sendo parceiros do NLI Maia (Núcleo Local de Inserção).

É de destacar a parceria assumida pela Espaço Municipal no ano transato com o projeto “Maia Melhor”, cujo âmbito de ação se centra na dinamização social das comunidades desfavorecidas minoritárias da Anta, Ardegães e Lagielas, em articulação com o desenvolvimento de projetos participados suportado em contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), para efeitos da prossecução de quatro operações enquadradas no Programa 1.º Direito.

Importa também relevar a recente parceria com a “Associação Trata-me por tu”, no âmbito de candidatura à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), correspondente à cedência de 2 apartamentos / fogos de habitação social, para garantir soluções de alojamento especiais, monitorizadas e de curta duração, acudindo a situações sociais de especial gravidade e premência. Estas parcerias são relevantes para a qualidade do trabalho e do serviço prestado às famílias que residem em habitação social e aos pedidos de habitação do Município da Maia.

Tendo em conta o elevado número de pedidos de habitação que nos chegam através do Portal da Habitação e que não têm o devido seguimento, os técnicos desta unidade e as administrativas auxiliarão os munícipes da Maia na candidatura a estes programas de carácter nacional, garantindo, assim, uma maior eficácia na submissão e aprovação dos mesmos.

2.7.2. Pedidos de habitação / Continuidade do concurso para atribuição de habitação

Como referido, a Espaço Municipal continua a registar um elevado número de pedidos de habitação social. Os técnicos da Unidade de Gestão Social acompanham os casos considerados prioritários,

através de entrevistas/visitas domiciliárias, com vista à classificação e seleção dos candidatos à Habitação Pública. Em simultâneo, é realizado um trabalho conjunto com outras instituições que apoiam as famílias, como escolas, centros de saúde, tribunais, juntas de freguesia, entre outras.

Como é evidente, em consequência dos valores de rendas praticados no mercado de arrendamento particular, temos registado um incremento significativo de pedidos de habitação, nomeadamente de agregados que seriam, tradicionalmente, associados à classe média. Este fenómeno socioeconómico traduz-se numa profunda alteração do perfil de procura de habitação social, o que, obviamente, tem um significativo impacto na capacidade de resposta às inúmeras candidaturas que, todos os dias, nos chegam.

Em 2025, iniciar-se-á um segundo concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado, correspondente à atribuição de fogos propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal aos candidatos que obtenham a maior classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação obtidos através da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública, em conformidade com o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia. Nos anos seguintes prevê-se o desenvolvimento de novos concursos.

Os concursos serão válidos pelo prazo de 2 (dois) anos e, ao longo do quadriénio, vão abranger os fogos disponíveis neste período, mantendo uma dinâmica faseada de atribuição com periodicidade trimestral.

O prosseguimento do concurso de atribuição de habitação constituirá mais um desafio muito importante para a Espaço Municipal e, mormente, para a Unidade de Gestão Social, considerando a expectativa de gestão de um universo de cerca de 1600 candidaturas potenciais.

Prevê-se, ainda, promover uma alteração ao Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, no sentido de ajustar o mesmo às necessidades atuais e assegurando também o devido enquadramento nos termos do Acórdão n.º 197/2023, do Tribunal Constitucional.

Este processo, iniciado no último trimestre de 2023, em articulação com o Gabinete Jurídico, deverá ficar concluído no final do Exercício de 2025, com a devida aprovação dos competentes órgãos municipais.

A proposta de alteração ao Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia implicará também a reformulação da matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública e das peças procedimentais para o Concurso n.º 2/2025 e, posteriormente, para os concursos subseqüentes de atribuição de habitação em arrendamento apoiado.

2.7.3. Acompanhamento Psicossocial e Gestão do Orçamento Familiar

Preconiza-se, para 2025, a realização de ações de acompanhamento a grupos de moradores mais debilitados e que necessitem de um apoio próximo e assíduo, de modo a orientá-los no contexto familiar, profissional e de formação, na área da saúde e nos relacionamentos vicinais.

Esta orientação visa tornar estes moradores mais aptos para gerir a sua habitação (locado limpo e arrumado), permitir que sejam acompanhados nos respetivos centros de saúde e hospitais, dotá-los de hábitos de trabalho ou de formação e capacitá-los para uma melhor gestão do próprio dinheiro (pagamento de rendas e de outras despesas).

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

Estas iniciativas devem acontecer através de atendimentos, visitas domiciliárias, acompanhamento telefónico e em articulação com os serviços que se adequem aos problemas dos moradores, através de encaminhamentos para as instituições competentes. Prevê-se, ainda, estabelecer um contacto semanal com os moradores, essencialmente presencial, selecionando um dia específico da semana para as visitas de acompanhamento. Nestas visitas devem estar presentes, pelo menos, dois técnicos da Unidade de Gestão Social, que farão o acompanhamento às famílias.

Numa primeira fase, devem ser selecionadas as famílias, deve fazer-se uma primeira visita e, mediante a situação/dinâmica do agregado familiar, gerir a frequência de visitas domiciliárias para cada família.

Após cada visita, deve nascer uma informação social, que será anexada ao processo de cada morador e que servirá de diário de bordo e de orientação para as próximas visitas.

De salientar que, em 2024, a Unidade de Gestão Social promoveu, junto de alguns agregados mais problemáticos, diversas ações de acompanhamento psicossocial, no âmbito do designado Serviço de Atendimento e Ação Social Municipal (SAAS).

2.7.4. Verba para situações de emergência

Sob proposta da Unidade de Gestão Social, o instrumento previsional para o exercício de 2025 integra uma verba anual de €1.000,00 para utilização em situações de emergência e não previstas, tais como: pagamento pontual de faturas de água/eletricidade, medicação urgente, viagens relacionadas com contexto de apoio à saúde, entre outras situações que possam surgir e sejam devidamente analisadas pela Unidade de Gestão Social (GS).

2.7.5. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida

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

O NCRD é composto por técnicos da Unidade de Gestão Social, do Gabinete Jurídico, da Área de Suporte e do Núcleo de Gestão de Proximidade, agora integrado na Unidade GS, que reúnem mensalmente. Três elementos que compõem o núcleo (uma assistente social, uma advogada e um gestor de proximidade) fazem uma reunião semanal, para analisar a listagem de dívidas e os procedimentos a tomar relativamente às problemáticas existentes, nomeadamente, notificações de interpelação para cumprimento, monitorização de acordos de pagamento, contactos com moradores.

2.7.6. Comunidades desfavorecidas – Plano de ação e Programa 1.º Direito – Projeto participativo – Contrato de Cooperação Horizontal celebrado com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (Programa 1.º Direito)

A Unidade de Gestão Social tem estado empenhada no desenvolvimento e implementação de um plano de ação originalmente concebido para apoiar as comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais. Neste sentido, têm sido priorizados os seguintes territórios, todos eles sob gestão da Espaço Municipal:

Núcleo de construção precária correspondente à habitação afeta à comunidade de etnia cigana no Lugar de Monte Faro – Travessa da Anta, Castelo da Maia (Gemunde);

Núcleo de construção precária correspondente à habitação afeta à comunidade de etnia cigana na Rua de Ardegães, Águas Santas;

Núcleo de construção precária correspondente à habitação da comunidade de etnia cigana no Lugar das Lagielas, Vila Nova da Telha;

Núcleo de construção precária correspondente à habitação da comunidade desfavorecida do Bairro da Brisa, dos pré-fabricados da Travessa da Arroteia, ambos na freguesia de Pedrouços e ainda o núcleo correspondente ao designado Empreendimento dos Coriscos (Águas Santas).

Nestes locais, agora abrangidos pelo projeto “Maia Melhor” e com o acompanhamento da Unidade de Gestão Social, temos assistido a atitudes pouco cívicas e a uma certa tendência de desleixo no cuidado dos espaços coletivos e das habitações, por parte das respetivas comunidades, em particular no que

diz respeito à manutenção e higienização dos espaços exteriores, verificando-se até ocorrências que podem configurar situações de dano ambiental.

Deste modo, é imperativo que a aposta da Unidade de Gestão Social e do “Maia Melhor”, em 2025, incida sobre o habitat exterior, por forma a sensibilizar e reeducar os seus moradores, através de dinamização de ações de intervenção comunitária, com o objetivo de promover uma transformação visível e com impacto no futuro destas comunidades. Para alcançar este objetivo, pretende-se envolver todos os parceiros do universo autárquico, como a Divisão do Ambiente do Município da Maia, a Maiambiente e a LIPOR.

Estão, assim, delineadas, para 2025, ações ambientais abrangentes que vão desde a organização e higienização dos espaços exteriores à manutenção e higienização dos equipamentos de recolha de resíduos domésticos, por forma a alterar a realidade acima referenciada. A partir do momento em que estes hábitos sejam apreendidos pelos participantes, introduzir-se-á a reciclagem de todos os resíduos, para evitar atos nocivos para o meio ambiente e para a saúde pública.

No âmbito da implementação do Programa 1.º Direito, dar-se-á continuidade ao contrato de cooperação horizontal (interadministrativo) celebrado com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, correspondente à elaboração de projetos de construção de nova habitação social nas comunidades desfavorecidas da Anta, Ardegães e Lagielas, através de metodologias participativas, promovendo, por parte da Unidade GS, o necessário acompanhamento, próximo e proativo. De salientar a constituição de um novo Núcleo de Projetos Comunitários (NPC) que, integrando a Unidade GS, potenciará a intervenção social em contextos comunitários problemáticos, reforçando a atividade do projeto “Maia Melhor”.

Conforme estabelecido no contrato referido previamente, esta cooperação tem como intuito a produção de um processo integrado de realojamento e melhoria das condições de vida das comunidades da Anta, Ardegães e Lagielas, compostas maioritariamente (mas não exclusivamente) por residentes de etnia cigana, através da articulação entre a elaboração de projetos técnicos de arquitetura correspondentes aos novos empreendimentos, processos participativos de envolvimento dos agregados familiares nas conceções habitacionais e ações de capacitação e aprofundamento de competências dos/as residentes.

Concluído o primeiro ano de colaboração, no qual as ações foram centradas na promoção participada da abordagem projetual, foram desenvolvidas as seguintes atividades:

- a) Sessões participativas com as famílias – através de grupos de foco, sessões de conversa e atividades propositivas, na perspetiva de uma reflexão conjunta sobre formas de habitar, necessidades do quotidiano e aspirações habitacionais;
- b) Codefinição do programa preliminar;

- c) Desenvolvimento participado dos programas base e projetos – serão, futuramente, discutidas em maior pormenor as rotinas quotidianas no espaço habitacional e as possibilidades para a sua incorporação em respostas projetuais, analisando conjuntamente possíveis soluções e o seu desenvolvimento.

No segundo ano de colaboração (2025), as atividades participativas incidirão não só no acompanhamento da materialização dos projetos, como também em:

- a) Contributos para monografia – serão recolhidos registos de perceções e testemunhos das famílias, da equipa técnica e dos diferentes intervenientes no projeto e construção das obras para integração na publicação que documentará este processo;
- b) Capacitação no decurso das obras – durante esse período, serão também organizadas atividades que permitam a interação entre diferentes públicos, a aprendizagem a partir das obras e a formação em competências úteis para a manutenção dos espaços.

Para o efeito, promoveu-se o contacto e posterior reunião com a LIPOR, estando previsto para o primeiro trimestre de 2025 um acordo de cooperação, envolvendo os serviços do Município da Maia, a FAUP, a Espaço Municipal e o “Maia Melhor”, na área do ambiente, prevendo também ações formativas certificadas para técnicos e participantes das comunidades abrangidas.

No que diz respeito ao ambiente, o objetivo é capacitar as populações para o bom uso dos espaços exteriores e a sua manutenção.

Quanto às formações certificadas, pretende-se capacitar quer os técnicos como os participantes, desenvolvendo competências na separação e tratamento de resíduos, assim como na criação de hortas comunitárias e na respetiva manutenção, de modo autónomo, sem necessidade de intervenção de outras entidades. Neste âmbito, e dada a ausência de resposta do parceiro da área do emprego, continuaremos a reforçar junto do IEFEP da Maia, em 2025, a necessidade de criar uma resposta adequada para esta necessidade de capacitação.

Por último, a FAUP e a Espaço Municipal pretendem, durante o ano de 2025, promover uma iniciativa conjunta para proporcionar uma melhor compreensão dos projetos de arquitetura pelos residentes, envolvendo tecnologia, maquetas em grande escala e atividades no exterior.

O “Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia”, desenvolvido em cooperação com uma equipa multidisciplinar da FAUP – Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, foi recentemente reconhecido com uma Menção Honrosa de Boa Prática Participativa, distinção promovida pela Rede de Autarquias Participativas (RAP) e pelo OIDP – Observatório Internacional da Democracia Participativa.

2.7.7. Projeto de intervenção Social e Comunitária “Maia Melhor”

O Projeto “Maia Melhor” resulta da parceria entre a Câmara Municipal da Maia, a Espaço Municipal e a Santa Casa da Misericórdia da Maia, no âmbito da Candidatura ao Concurso Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto, Aviso N.º 02/C03-i06.03/2022”, relativa à 2.ª Fase do PRR – Plano de Recuperação e de Resiliência de Portugal. Abrange as comunidades da Anta, Lagielas, Ardegães e Coriscos, nas freguesias de Vila Nova da Telha, Castelo da Maia e Águas Santas.

O Projeto “Maia Melhor”, no ano de 2025, inicia o seu segundo ano de execução. Nesta fase, pressupõe-se que haja uma maior proximidade e confiança entre a equipa técnica e os participantes moradores nas diferentes comunidades, o que permitirá um trabalho mais aprofundado em áreas mais sensíveis e importantes.

Desta forma, prevê-se a continuidade da execução das três ações principais do projeto, tais como “Favorecer em Família”, “Favorecer na Infância e Juventude” e “Favorecer na Comunidade”. As quatro restantes ações serão executadas de uma forma faseada. A ação 4, “Laboratórios Cívicos”, deverá ter início durante o primeiro trimestre de 2025, uma vez que o respetivo concurso público ainda não está finalizado; e a ação 5, “Seminário Final”, será realizada em setembro de 2025. Relativamente às ações 6, “Monitorização e Avaliação Externa”, e a ação 7, “Comunicação, Promoção e Divulgação da Operação”, têm sido concretizadas ao longo do projeto e continuarão até setembro de 2025.

No que diz respeito às ações de continuidade, a ação 1, “Favorecer em Família”, terá um enfoque importante durante o ano de 2025, já que, durante o primeiro ano de execução do Maia Melhor, foram identificadas necessidades e lacunas em alguns agregados familiares neste domínio, nomeadamente nas questões da parentalidade positiva, higiene no domicílio e higiene e cuidados de saúde pessoais. Ainda dentro desta ação, continuarão a ser realizadas as sessões de terapia da fala, ocupacional e sensorial, assim como as consultas de psicologia a crianças e jovens sinalizados pela clínica I. Sense (parceira do “Maia Melhor”).

Relativamente à ação 2, “Favorecer na Infância e Juventude”, a equipa do “Maia Melhor” continuará a trabalhar com as crianças e jovens na promoção de competências sociais e pessoais, de modo a desenvolver a interação social, que, por sua vez, facilita a aquisição de competências de comunicação e empatia, o desenvolvimento motor, a motricidade fina e grossa, a exploração sensorial e o estímulo cognitivo.

Por fim, através da ação 3, o “Maia Melhor” vai trabalhar, em todas as comunidades, questões relacionadas com a manutenção dos espaços exteriores comuns, o cuidado com as habitações e o desenvolvimento de pertença ao espaço social. Nesta ação, pretende-se, especificamente, intervir no âmbito da melhoria da recolha e tratamento de resíduos domésticos e da organização do espaço exterior, para evitar a acumulação de objetos de sucata. O objetivo final da ação 3 é promover hábitos

de cuidado dos espaços, que se mantenham no momento do realojamento. Este trabalho será feito em estreita colaboração com a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal, a Maiambiente, a LIPOR e a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto. A par destas atividades mais incisivas, o “Maia Melhor” continuará a desenvolver, com a colaboração das monitoras contratadas para o efeito, os Ateliers de Costura e Alfabetização, já que acreditamos que o trabalho nas comunidades só terá um impacto mais visível se forem promovidas competências em diferentes áreas do desenvolvimento humano.

2.7.8. Parceria com a “Trata-me Por Tu” – Associação de Intervenção Comunitária

A Associação “Trata-me Por Tu” – Associação de Intervenção Comunitária, com sede na Maia, é constituída por um grupo de pessoas voluntárias, com diferentes competências, que atuam junto daqueles com maior vulnerabilidade social, numa perspetiva de cooperação e complementaridade entre instituições. A “Trata-me Por Tu”, parceira da Rede Social da Maia, que visa fomentar o trabalho em rede, propõe o desenvolvimento da resposta social de “Apartamentos Partilhados – AQUI VIVES TU”.

Esta resposta dispõe de capacidade para proporcionar apoio habitacional a dez pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos em apartamentos partilhados. Os imóveis disponibilizados pela parceria com a Espaço Municipal são, para já, dois apartamentos, um de tipologia T5 e um de tipologia T2, ou superior, localizados no Concelho da Maia.

Trata-se de 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 da Maia, quando formalmente constituído, e/ou em respostas sociais no concelho da Maia.

Os Apartamentos Partilhados, que visam disponibilizar acompanhamento social e alojamento de carácter temporário, garantirão ainda os seguintes serviços de apoio: alojamento temporário; desenvolvimento de competências inerentes à habitação partilhada; rotinas inerentes à gestão de cuidados pessoais e habitacionais; acesso à rede de cuidados de saúde primários; promoção de competências de autonomização socioprofissional; implementação do plano individual de inserção.

Prevê-se a implementação deste projeto em parceria logo a partir do início de 2025.

2.7.9. Núcleo de Gestão de Proximidade

O Núcleo de Gestão de Proximidade, que passou a integrar a Unidade de Gestão Social (GS), pretende reforçar, em 2025, a promoção do envolvimento social de moradores e respetivas famílias com o espaço que habitam, através da realização de um conjunto de atividades que visam promover e reforçar o convívio, a mobilidade, a coesão e empatia entre os moradores e os técnicos, estabelecendo uma relação de maior proximidade.

Do trabalho diversificado que é assegurado por esta equipa, destacam-se as seguintes atribuições:

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

São realizadas visitas regulares pela equipa do Núcleo de Gestão de Proximidade aos 50 empreendimentos municipais e aos fogos dispersos adquiridos. A presença da equipa de Gestão de proximidade junto dos empreendimentos é fundamental para garantir a conservação do património, prevenindo e sinalizando situações irregulares, assim como para apoiar os moradores, principalmente os mais vulneráveis. É também realizado um trabalho de acompanhamento no local das habitações particulares que não reúnem as condições legais de habitabilidade e cujos arrendatários são realojados em habitação social, sinalizando estas situações e prevenindo, assim, que estes imóveis sejam novamente arrendados.

_ Encaminhamento social e jurídico

No trabalho realizado diariamente junto da população, no qual são sinalizadas situações de ordem diversa, é realizado um atendimento de primeira linha, que, posteriormente, é encaminhado, conforme o seu âmbito, para a Unidade de Gestão Social, para a Unidade GPPR e respetivas Subunidades, ou para o Gabinete Jurídico da empresa. A população residente nos empreendimentos sociais necessita ainda de um apoio próximo para a resolução de diversos problemas simples, principalmente no âmbito económico e social. Este acompanhamento tem um objetivo preventivo, que visa impedir que estas situações assumam uma dimensão que dificulte a sua resolução.

_ Mediação de conflitos, designadamente no âmbito das relações de vizinhança

As relações de vizinhança são um desafio constante no trabalho assegurado pela equipa de Gestão de Proximidade. A necessidade de partilhar espaços comuns e assegurar a conservação destes espaços e equipamentos gera, de uma forma frequente, atritos entre vizinhos. Fomentar boas relações de vizinhança, criando pontes de comunicação e formas estruturadas de colaboração, pode contribuir para uma melhoria substancial no quotidiano dos residentes, com impacto direto na gestão global dos empreendimentos.

_ Atendimento dos pedidos de obra/manutenção

Diariamente, nos empreendimentos municipais e na empresa, são atendidos diversos moradores com reclamações e pedidos de intervenção nas habitações e espaço público envolvente. Os Gestores de Proximidade, pelo contato constante com os moradores, assumem uma posição de destaque nesta realidade, que atinge mais de mil atendimentos registados por ano. O devido encaminhamento destas situações e a constante necessidade de sensibilizar os residentes nos empreendimentos para a conservação do património têm sido duas das principais tarefas da Gestão de Proximidade.

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

O Núcleo de Gestão de Proximidade participa ativamente no trabalho do NCRD (Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida). É fundamental a identificação precoce e acompanhamento sistemático dos incumprimentos do pagamento das rendas. Nas visitas regulares aos empreendimentos e com participação nas reuniões semanais do NCRD, a Gestão de Proximidade poderá ter um contributo decisivo na evolução desta realidade.

_ Apoio à gestão dos condomínios e administrações representantes dos locatários

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

No ano de 2024, o Município adquiriu 16 fogos dispersos (14 dos quais habitáveis e atribuídos e 2 em condição devoluta, a reabilitar), nas freguesias de Águas Santas, Castelo da Maia, Cidade da Maia, Moreira e Pedrouços, que, em conjunto com os empreendimentos municipais, implicam a participação dos Gestores de Proximidade num total de, aproximadamente, 100 assembleias de condomínio que são realizadas, em horário pós-laboral, nos respetivos edifícios / empreendimentos habitacionais.

A Espaço Municipal comparticipa as quotas de condomínio das habitações em regime de Renda Apoiada, que estão sob sua gestão, o que, para o ano de 2025, irá atingir um orçamento total de, aproximadamente, 100 500,00 €. O controlo destes pagamentos é realizado mensalmente pela equipa de Gestão de Proximidade.



Empreendimento	TIPOLOGIAS					2025
	T1	T2	T3	T4	T5	
Maninhos	1	3	2	0	0	1 600,00 €
Gil Eanes	0	1	1	0	0	450,00 €
Outeiro - Quinta Flores	2	0	0	0	0	680,00 €
Monte Penedo	2	0	0	0	0	320,00 €
Figueiras	1	1	1	0	0	765,48 €
Xisto n.º 33	2	3	1	0	0	1 100,00 €
Xisto n.º 83	0	1	1	0	0	540,00 €
Xisto n.º 279	1	2	1	1	0	1 200,00 €
Frejufe	0	9	4	0	0	3 150,00 €
5 de Outubro - Vessada	0	3	1	0	0	880,00 €
Paíol	0	3	3	0	0	1 470,00 €
P. Almorode - P. Cabras	5	8	3	1	0	3 600,00 €
Meilão n.º 327	2	2	2	1	0	1 800,00 €
Meilão n.º 361	0	2	1	0	0	550,00 €
Meilão n.º 363	0	5	0	0	0	900,00 €
Meilão n.º 399	6	2	0	0	0	1 400,00 €
Meilão n.º 401	3	2	0	0	0	980,00 €
Meilão n.º 435	2	0	1	0	0	700,00 €
Sr. Afritos - Calvário	2	2	2	2	3	2 900,00 €
Corga	3	1	1	0	0	1 100,00 €
Maria Casal - Moutidos	2	0	0	0	2	1 080,00 €
Paço	4	1	1	0	0	1 300,00 €
Rodrigo Lage	0	3	2	1	0	1 080,00 €
Arregadas	0	9	8	5	0	5 050,00 €
Bajouca	10	1	1	2	0	2 097,88 €
António Simões	0	0	0	1	0	517,00 €
Alves Redol A	7	2	0	0	0	1 988,00 €
Alves Redol B	7	2	5	0	0	3 305,28 €
Gaveto Gonçalves Mendes da Maia 1197	1	0	0	0	0	457,08 €
Gaveto Gonçalves Mendes da Maia 422	3	1	0	0	0	3 302,00 €
Arroteia (Farmácia)	0	0	0	0	0	0,00 €
Trav. Gonçalves Mendes da Maia	1	1	0	1	0	905,00 €
Teibas I - Lote 1	0	4	1	1	0	2 040,04 €
Teibas II - Lote 2	0	11	11	0	0	5 742,00 €
Teibas II - Lote 3	0	5	3	0	0	3 127,20 €
Monte Vilar	10	3	1	0	0	2 620,00 €
Cardosas	0	1	1	0	0	650,00 €
Folgosa - Lote 1	6	1	1	0	0	600,00 €
Folgosa - Lote 2	0	7	5	0	0	837,28 €
Folgosa - Lote 3	0	2	3	0	0	444,00 €
Folgosa - Lote 4	4	0	0	2	1	738,00 €
Gondim II - Mira Rio	3	3	0	0	0	876,00 €
Couso - Sendal	3	0	1	0	0	733,44 €
Pinhal	6	3	15	3	0	4 512,00 €
Lidador	0	1	0	0	0	240,00 €
Fábrica	2	7	2	0	0	3 203,52 €
Aldeia	0	9	2	0	0	2 122,92 €
Condomínio S.Cima lote1	0	4	0	0	0	1 777,68 €
Condomínio S.Cima lote2/4	1	0	1	0	0	394,56 €
Condomínio S.Cima lote 3/5	1	0	0	0	0	96,00 €
Condomínio S.Cima lote 6	14	1	2	0	0	1 600,00 €
Condomínio Gondim I Lote 1 - n.º 578	0	1	0	0	0	235,56 €
Condomínio Gondim I Lote 2 - n.º 544	0	3	0	0	0	706,68 €
Condomínio Gondim I Lote 3 - n.º 512	0	2	5	2	0	2 120,04 €
Condomínio Gondim I Lote 4 - n.º 478	0	0	1	0	0	471,12 €
Condomínio Gondim I Lote 5 - n.º 444	0	0	1	0	0	235,56 €
	117	138	98	23	6	83 291,32 €
Total Rendas Apoiadas				382		



Fogos Dispersos						
Morada	TIPOLOGIAS					2025
	T1	T2	T3	T4	T5	
Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10, 3.º Esq., Castelo da Maia			1			710,52 €
Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Esq., Fr., Moreira		1				644,64 €
Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º, Ap. 4, Castelo da Maia		1				703,92 €
Rua António Marques, n.º 54-A (38), 2.º Dir. Tras., Cidade da Maia			1			1 340,00 €
Rua Gil Vicente, n.º 41, R/C, Pedrouços		1				
Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esq., Fr., Águas Santas		1				800,00 €
Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Dir., Águas Santas		1				1 400,00 €
Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esq., Águas Santas		1				1 152,00 €
Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Fr., Águas Santas		1				600,00 €
Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Dir., Castelo da Maia		1				606,12 €
Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Dir., Águas Santas			1			810,00 €
Rua Prof. Augusto Resende, n.º 35, R/C Dir., Bloco B, Águas Santas			1			550,00 €
Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Dir., Águas Santas			1			800,00 €
Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Dir., Águas Santas			1			700,00 €
Rua da Guiné, n.º 41, R/C, Pedrouços (a reabilitar / devoluto)		1				
Rua da Guiné, n.º 43, 1.º Andar, Pedrouços (a reabilitar / devoluto)			1			
Rua Avelino Santos Leite, n.º 12, 1.º Dir., Cidade da Maia			1			738,00 €
Edifício Central Plaza						5 219,00 €
Lojas Empreendimento Meilão						300,00 €
	0	9	8	0	0	17 074,20 €
TOTAL COMPARTICIPAÇÕES 2025						100 365,52 €

_ Hortas Sociais Biológicas do Sobreiro e equipamentos de compostagem comunitária instalados nos empreendimentos do Sobreiro, 5 de Outubro, Monte Vilar e Cardosas

Nos Jardins do Sobreiro existem três hortas biológicas, com um total de 88 talhões para cultivo. A gestão destes espaços é partilhada com a LIPOR, em regime de parceria, e implica a realização de visitas regulares e centenas de contactos diretos com os utilizadores por parte da Gestão de Proximidade, que tem de garantir o cumprimento do regulamento de uso e cultivo destes espaços, assim como a manutenção necessária. Foram colocados recentemente pela Maiambiente equipamentos de compostagem comunitária nos empreendimentos de 5 de Outubro, Monte Vilar e Cardosas. Esta iniciativa tem contado com a participação ativa da Gestão de Proximidade na sensibilização e envolvimento da população para o correto e efetivo uso destes equipamentos.

_ Inovação social

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

No âmbito da inovação social, a implementação de um manual normativo para regular esta realidade é um dos principais objetivos para o ano de 2025.



2.8. Áreas de Suporte e Contratação Pública, Contabilidade, Gabinete Jurídico

A Unidade de Áreas de Suporte (UAS) continuará, em 2025, a conceder toda a atenção às necessidades decorrentes do normal desenvolvimento da atividade da empresa e a orientar o seu trabalho quotidiano com o foco no suporte a necessidades adicionais resultantes dos diversos projetos estratégicos que estão em execução e que, no próximo exercício, irão adensar os enormes desafios que a organização terá de enfrentar e vencer. De entre esses exigentes desafios, destaca-se, quer pelos desígnios sociais que lhe estão adjacentes, como pela complexidade e dimensão das operações em planeamento e em curso, desde logo, o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A par do órgão de gestão e de outras unidades orgânicas cujos conteúdos e responsabilidades também o determinam, a UAS, no âmbito das competências que lhe são próprias e no quadro do seu posicionamento no contexto da estrutura orgânica da empresa, intensificará a procura de informação qualificada, com vista a poder disponibilizar à gestão de topo e, de forma transversal, às hierarquias das demais unidades contributos relevantes, baseados na leitura da realidade económica e social, quer no plano local e regional, como no plano nacional e internacional. Esses contributos, devidamente fundamentados pela leitura objetiva, sobretudo de factos, e pela evolução dos acontecimentos que influenciam a economia, devem produzir, necessariamente, impactos na atividade da empresa, condicionando o planeamento estratégico e operacional, bem como a gestão corrente. A este nível, a pesquisa e *clipping* diário de notícias com relevante interesse para a atividade irão ser alargados, com vista a um refinamento das palavras-chave e dos temas a colocar no radar de notícias, por forma a aprofundar a relação objetiva dos conteúdos rastreados, com o interesse das diversas unidades orgânicas da empresa.

2.8.1. Recursos Humanos

Tendo em consideração o facto de a estrutura de Recursos Humanos (RH) se encontrar relativamente estabilizada, suprimindo razoavelmente as necessidades essenciais, principalmente em áreas cuja exigência de capacitação técnica constitui um dos grandes desafios para a empresa, é expetável que, em 2025, os ajustamentos no quadro de RH, a ocorrer, se revelem pontuais e específicos, sendo ditados por circunstâncias de ordem conjuntural.

Formação profissional

Tendo em conta o carácter imperativo da formação profissional, e a necessidade de promover a atualização teórica e prática dos RH, será possível, em 2025, após um período de dois exercícios consecutivos em que toda a organização esteve profundamente empenhada nas enormes

transformações da empresa, reservar o tempo necessário à prossecução de um plano de formação orientado para a melhoria contínua de processos e resultados.

Nesse sentido, serão considerados os seguintes objetivos:

- a) Continuar a capacitar os colaboradores recentemente admitidos para a cabal compreensão do seu conteúdo funcional e eficiente execução das tarefas atribuídas;
- b) Proporcionar aos RH o acesso a ações de reciclagem e/ou atualização de conhecimentos técnicos relevantes e imprescindíveis para um desempenho profissional eficiente;
- c) Ministras sessões de sensibilização, com especialistas devidamente certificados, com vista a uma efetiva adoção de processos de trabalho otimizados, mais produtivos e geradores de melhores resultados;
- d) Promover *workshops* focados numa gestão mais eficiente do tempo e na organização das prioridades quanto às atividades profissionais quotidianas;
- e) No contexto das ações, processos e procedimentos de natureza técnica, continuará a ser incentivada a formação no âmbito da modelação e projeção BIM (*Building Information Modeling*) e, ao nível das atualizações legais, do Código dos Contratos Públicos, face aos desafios complexos do Programa 1.º Direito;
- f) Promover a realização, aberta a todos os interessados, de cursos de primeiros socorros, higiene e segurança no trabalho;
- g) Em 2025 continuará a ser realizado um esforço de sensibilização interna, com o foco nas potenciais ameaças à segurança dos sistemas de informação e consequentes riscos para a destruição ou captura de dados, procurando despertar toda a organização para a necessidade de estar permanentemente alerta para detetar e identificar as ameaças e, principalmente, incrementar a adoção de comportamentos preventivos, assim como procedimentos de reporte e denúncia.

Conteúdos programáticos propostos para 2025 por áreas de formação

A proposta de formação para 2025 abrange as formações em diferentes áreas da organização, com o foco no desenvolvimento de competências técnicas e interpessoais necessárias para uma atuação eficiente e atualizada.

_ Área Social

_ Legislação Aplicável à Área Social:

- a) Atualização sobre a principal legislação em vigor que impacta a atividade nesta área, com enfoque particular sobre a que regulamenta a intervenção técnica dos profissionais;

- b) Ações para incrementar o conhecimento das políticas comunitárias, nacionais e municipais que orientam a intervenção promotora do desenvolvimento social.

_ Técnicas de Intervenção Social:

- a) *Workshops* para a aquisição de conhecimento e partilha de boas práticas profissionais com resultados positivos comprovados;
- b) Programas para adquirir novas metodologias e novas técnicas de intervenção social ajustadas às dinâmicas sociais da atualidade.

_ Parcerias e Redes Sociais:

- a) Metodologias para trabalhar a partilha colaborativa em rede e em parceria estratégica e/ou operacional.

_ Área Técnica – Gestão de Projetos e Obras

_ Gestão de Projetos;

_ Normas Técnicas de Construção:

- a) Atualização de conhecimentos sobre a evolução das normas técnicas e respetiva regulamentação legal.

_ Higiene, Segurança e Saúde no Trabalho (transversal a toda a organização):

- a) Procedimentos de segurança obrigatórios;
- b) Procedimentos de segurança e higiene complementares;
- c) Prevenção, identificação e gestão dos riscos que ameaçam a segurança.

_ Planeamento Urbano e Sustentabilidade:

- a) Atualização do conhecimento sobre a regulamentação legal referente ao planeamento urbano;
- b) Ações promotoras da partilha de boas práticas no planeamento urbano;
- c) Desafios e recursos para promover e alavancar as boas práticas focadas na sustentabilidade ambiental, económica e social exigida para cada projeto.

_ Orçamentação e Controlo de Custos:

- a) Atualização de conhecimentos sobre metodologias de orçamentação pragmática e controlo da execução orçamental;
- b) Formação prática na utilização de ferramentas digitais para o controlo da execução orçamental em tempo real.

_ Área da Contabilidade

_ Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro:

- a) Atualização de conhecimentos sobre a evolução das normas contabilísticas (SNC-AP – Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas);
- b) Incremento da capacitação para o uso de ferramentas digitais de apoio à produção e gestão dinâmica de informação.

_ Áreas de Suporte

_ Processos e fluxos de trabalho:

- a) Capacitação para o planeamento dos processos e fluxos de trabalho, com recurso a ferramentas digitais que respondem melhor às necessidades;
- b) Atualização de conhecimentos sobre RH, nomeadamente, planeamento e execução da formação, promoção da motivação, do envolvimento e compromisso com os objetivos estratégicos e operacionais da empresa.

_ Técnicas de Atendimento ao Público:

- a) Como lidar com diferentes tipos de pessoas;
- b) Como receber e gerir as reclamações e resolver problemas;
- c) Como atuar para prevenir eventuais focos de tensão ou conflitualidade.

_ Comunicação:

- a) Melhorar a capacidade de ouvir o outro e entender corretamente o que pretende;
- b) Como se expressar de forma clara e assertiva para ser entendido corretamente;
- c) Compreender a importância de utilizar uma linguagem adequada e empática.

_ Controlo do Stress e Inteligência Emocional:

- a) Treino específico para lidar com situações de pressão acrescida no atendimento ao público;

- b) Formas de identificar a sensibilidade aos problemas humanos e sociais decorrentes do atendimento ao público e técnicas para controlar as emoções.

_ Regras e normas de Atendimento ao Público:

- a) Conhecimento da legislação em vigor que se aplica às situações mais frequentes no atendimento ao público;
- b) Conhecimento das boas práticas aplicadas ao atendimento presencial, telefónico e *online*.

Promoção da igualdade de género e não discriminação no local de trabalho

No desenvolvimento da atividade relativa ao Exercício de 2025 e ao período plurianual objeto de planeamento no âmbito deste documento previsional, continuarão a ser encetadas todas as ações de vigilância e acompanhamento preconizadas no Plano para a Promoção da Igualdade de Género e Não Discriminação no local de trabalho, atualmente em vigor na empresa.

Tal como se tem verificado desde o início da implementação do referido plano, aprovado a 9 de novembro de 2022, continuará a ser dada a máxima atenção à prevenção dos riscos de desigualdade e discriminação, com vista a uma intervenção atempada e assertiva que, de imediato, possa corrigir ocorrências anómalas e eliminar possíveis riscos.

Nesta matéria, é digno de nota o facto de esta atuação de prevenção e acompanhamento se estar a revelar eficaz, não havendo, com base no histórico atual, nenhuma indicação que justifique uma alteração da estratégia para 2025.

Os RH estão a trabalhar numa proposta para assinalar, em 2025, os momentos e datas dedicados à promoção da igualdade de género e não discriminação, nomeadamente o Dia Internacional da Mulher, a 8 de março, com um programa em que as colaboradoras da empresa serão chamadas a participar proativamente, quer na conceção do próprio programa, como na organização e concretização do mesmo, tendo em vista o empoderamento feminino e a evidenciação da relevância do seu papel crucial no desenvolvimento das atividades da Espaço Municipal.

2.8.2. Subunidade de Contratação Pública

A contratação pública, reconhecida pela sua relevância estratégica, exige uma abordagem fundamentada no rigor e na eficiência, para garantir a conformidade com a legislação e a otimização dos recursos públicos. A Espaço Municipal, ciente da importância deste setor, tem vindo a reforçar a sua estrutura.

Considerando que a Unidade de Áreas de Suporte (UAS) também exerce um papel de elevada transversalidade nas suas atividades, foi decidido agregar os serviços e os Recursos Humanos afetos às atividades de contratação pública a esta Unidade. Tal medida permite reforçar a coordenação e otimização das práticas de contratação, nomeadamente com a contratação de um jurista especializado em 2023 e, em 2024, com a incorporação de uma técnica administrativa para suporte aos processos de contratação. Estes reforços refletem o compromisso da empresa em profissionalizar e valorizar os seus processos de contratação pública, assegurando uma gestão eficiente e eficaz dos recursos.

No Plano de Atividades para o Exercício de 2025, considerando a perspetiva plurianual para o quadriénio de 2026 a 2029, este compromisso é consolidado com a prioridade na melhoria contínua dos processos internos, com o objetivo de assegurar uma gestão mais robusta, eficiente e transparente. Além disso, pretende-se minimizar os erros e riscos associados, tornando os processos mais céleres e alinhados com os princípios da boa gestão financeira.

Para materializar esta visão de progresso, será implementado um plano de formação interna e, sempre que necessário, externa, garantindo que todos os trabalhadores com responsabilidades no âmbito da contratação pública desenvolvam as competências e os conhecimentos necessários para desempenhar as suas funções de forma eficaz. Esta formação contínua é fundamental para acompanhar a evolução legislativa, as mudanças tecnológicas e os desafios emergentes do setor. A formação visa, igualmente, fomentar um ambiente de trabalho colaborativo e informado, promovendo a redução de erros e ineficiências e reforçando a confiança nas práticas adotadas pela empresa.

Os serviços responsáveis pela contratação pública, em linha com o compromisso da Espaço Municipal de adotar as melhores práticas de gestão, têm como objetivo aumentar o número de contratos associados a compras públicas estratégicas, quer se trate de inovação social ou ambiental, dando especial enfoque a este último aspeto. A empresa está comprometida em adotar práticas sustentáveis que reduzam o impacto ambiental, promovam a utilização eficiente de recursos e incentivem a aquisição de bens, serviços e obras com uma menor pegada ecológica. Esta estratégia não só cumpre com as obrigações legais, mas também reflete a responsabilidade ambiental da Espaço Municipal perante a comunidade, assumindo um papel de liderança na adoção de práticas sustentáveis.

Além disso, os serviços de contratação pública da Espaço Municipal estão igualmente empenhados em promover a transição digital, crucial para modernizar e otimizar os processos. A digitalização permitirá não só a agilização dos procedimentos, aumentando a eficiência, como também assegurará um maior controlo e transparência em todas as fases dos contratos. A adoção de ferramentas tecnológicas e a automação dos processos permitirá à Espaço Municipal estar na vanguarda da

gestão pública moderna, reduzindo os tempos de execução, minimizando erros e reforçando a segurança e conformidade dos procedimentos.

Para assegurar o acompanhamento eficaz dos objetivos propostos, os serviços responsáveis pela contratação pública irão elaborar relatórios anuais com as medidas implementadas e por implementar, acompanhados de indicadores de desempenho (KPIs) relevantes. Estes relatórios servirão como uma ferramenta essencial para monitorizar a eficácia das medidas implementadas, avaliar o cumprimento das metas estabelecidas e identificar oportunidades de melhoria.

De relevar ainda a contratação recente de uma prestação de serviços de apoio e reforço dos recursos afetos à Subunidade, em resultado da verificação de algumas insuficiências e na potenciação de respostas adequadas ao incremento de procedimentos de contratação pública que a implementação do Programa 1.º Direito tem implicado. Durante o Exercício de 2025 será possível aferir sobre a eventual manutenção deste suporte em regime de “*outsourcing*” ou da eventual necessidade de reforço efetivo da equipa interna que constitui a atual nova Subunidade de Contratação Pública (CP), através da contratação de novo técnico, sobretudo verificando-se a aposentação / saída de alguns elementos que integram o quadro da empresa.

2.8.3. Gabinete de Contabilidade

Com a segmentação funcional na Unidade de Áreas de Suporte, correspondente à autonomização do designado Gabinete de Contabilidade, que reporta diretamente à Administração, obteve-se uma maior agilização dos processos contabilísticos e de controlo financeiro associados à execução de operações financiadas, bem como uma maior especialização e responsabilização das atividades atinentes à gestão de Recursos Humanos e às funções administrativas de suporte geral da empresa, evitando sobrecargas funcionais. Estabilizaram-se procedimentos existentes e implementaram-se novos procedimentos de monitorização e controlo.

No ano de 2025 e seguintes, além do reforço dos procedimentos existentes e do incremento da coesão funcional, procurar-se-á também um maior entrosamento com as equipas operacionais, de forma a incrementar a eficácia dos processos orçamentais e de reporte económico, financeiro e fiscal.

De relevar ainda, em referência ao Exercício de 2025, a estabilização da implementação do sistema de Contabilidade de Gestão, na continuidade do Exercício de 2024, em conformidade com a NCP 27 do SNC-AP, que permitirá melhorar a qualidade da informação prestada, nomeadamente no âmbito do controlo da execução do Programa 1.º Direito, bem como a aplicação e atualização do Manual de Controlo Interno, essencial para garantir a conformidade face às alterações funcionais ocorridas, em particular no âmbito contabilístico e financeiro, e ainda a revisão do Código de Ética da empresa e do Plano de Prevenção dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas.

2.8.4. Gabinete Jurídico

O Gabinete Jurídico prevê para o próximo ano um exercício em tudo semelhante aos anos anteriores, cujo custo deverá, todavia, ser devidamente corrigido de acordo com os índices de inflação.

Acresce que é entendimento deste Gabinete Jurídico existir um défice de pessoal qualificado de apoio a uma gestão que se exige progressivamente mais rigorosa e, por essa razão, torna-se premente a necessidade de contratar um funcionário para dar apoio ao Gabinete, pessoa essa que deve ter experiência nesta área de trabalho, nomeadamente no que respeita a todo o trato, quer judicial, quer extrajudicial, até para implementar, consolidar e aprofundar mecanismos de simplificação procedimental e de reforço da desmaterialização. Quanto a esta contratação, entendemos que deve ser cabimentada verba em termos semelhantes aos demais funcionários da Empresa em exercício funcional equivalente, e de forma equitativamente ao horário que vier a ser ajustado.

Considerando as obrigações adicionais, burocráticas e de reporte, que acompanham a superação de um quadro de Recursos Humanos com 50 (cinquenta) ou mais trabalhadores, e prevendo-se que, no Exercício de 2025, alguns trabalhadores atinjam a idade de reforma, foi proposta e aprovada pela Administração a contratação de serviços de apoio jurídico, em regime de *“outsourcing”*, que visam colmatar algumas das insuficiências internas. Tal contratualização foi já efetuada e é possível constatar já a maior capacitação dos serviços. Em todo o caso, mantemos a convicção de que a evolução das atividades do Gabinete Jurídico justifica um reforço interno de recursos, cuja resposta será necessariamente mais eficiente e com impactos positivos mais relevantes do que uma contratualização de prestação de serviços externos.

Dando resposta à manifestação de necessidades apresentada pela Responsável do Gabinete Jurídico, o presente Plano de Atividades e Orçamento referente ao Exercício de 2025 prevê, em continuidade com a prática anterior, e observando os necessários princípios de contenção e racionalidade económicas, verbas para a realização de ações de formação e para a aquisição de literatura jurídica, pois a recorrente alteração do quadro legal vigente, nas diversas áreas do Direito, em permanente evolução, assim o impõe, para atualização de conhecimentos.

2.9. Atividades TECMAIA

Apresenta-se, na página seguinte, mapa que sistematiza as atividades previstas e programadas para o parque TECMAIA, em referência ao Exercício de 2025, aplicável ainda, em termos plurianuais, ao quadriénio de 2026 a 2029.



ATIVIDADE	Áreas	Objetivos	Organização	Data	Previsão de Participantes (n.º PAX)	Público-alvo	Orçamento Anual	Notas
Fórum TECMAIA	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação.	Continuar a promover um <i>think tank</i> anual que debata os desafios do presente e do futuro.	TECMAIA/Espaço Municipal.	Novembro Uma edição por ano.	200 a 300.	Todos.	€ 1 000	Dependendo do seu tema, o formato poderá ser diferente das anteriores edições.
Academia TECMAIA	Desenvolvimento de Negócio; Desenvolvimento Pessoal; <i>Networking</i>	Manter no TECMAIA uma programação anual de <i>workshops</i> que potenciem competências e <i>networking</i> .	TECMAIA/Espaço Municipal.	Outubro Uma edição por ano.	20 a 30 por cada sessão.	Gestores; Empresários; <i>Start-ups</i> ; Estudantes.	€ 200	A programação recairá tendencialmente em temas que sejam transversais a todos os profissionais e áreas de atuação.
Feira das Feiras de Emprego	Emprego e Formação; Desenvolvimento Pessoal; Desenvolvimento de Negócio; Gestão de RH.	Manter no TECMAIA um evento anual que discuta as tendências do mercado de trabalho e que, ao mesmo tempo, possibilite o contacto com empresas recrutadoras e empregadores.	TECMAIA/Espaço Municipal + Talent Portugal (Iniciativa já realizada com a Talent Portugal, desde 2022.)	Setembro Uma edição por ano	200 a 300	Estudantes; Profissionais de RH; Comunidade do Parque TECMAIA.	€ 0	A iniciativa junta organizações de candidatos com empresas recrutadoras num esforço para atrair a população ativa mais jovem.
WIT Kids Lab	Tecnologia; Educação; Cidadania.	Em parceria com a Women In Tech Portugal, proporcionar um dia de contacto das escolas do município da Maia com as empresas do TECMAIA.	TECMAIA/Espaço Municipal e Women In Tech Portugal.	Abril Uma edição por ano.	100	Alunos do 1.º ciclo das escolas do município da Maia.	€ 2 000	Será a primeira vez que vamos coorganizar este evento, que terá a sua primeira edição a Norte no nosso parque e município.
Gala Maia Business Awards	<i>Networking</i> .	Em parceria com entidades da comunicação social e da consultoria empresarial.	TECMAIA/Espaço Municipal	Março Uma edição por ano.	400	Empresas e empresários instalados no município da Maia.	€ 2 000	Uma ideia original do TECMAIA que está a ser trabalhada com outras entidades para formalizarmos na Maia um momento de homenagem às empresas instaladas no município.
Acolhimento e Copromoção de Workshops, Conferências e Palestras	Desenvolvimento de Negócio; <i>Networking</i> .	Reforçar o TECMAIA como palco de referência para temas atuais e oradores de excelência.	TECMAIA/Espaço Municipal; Outros.	Anual.	Indefinido.	Comunidade do Parque TECMAIA; Outros.	€ 1 000	Devemos continuar a focar-nos em temas que interessem às empresas e aos seus profissionais.
IASP World Conference	Representação Institucional.	Promover o TECMAIA na maior conferência mundial agregadora dos Parques de Ciência e Tecnologia do Mundo.	IASP.	Setembro / outubro Uma edição por ano.	Não aplicável.	Não aplicável.	€ 1 500	Será interessante envolver as empresas do TECMAIA nesta missão e, assim, ganhar escala de representação na conferência.
ATIVIDADE	Áreas	Objetivos	Organização	Data	Previsão de Participantes (n.º PAX)	Público-alvo	Orçamento Anual	Notas



TECPARQUES	Representação Institucional.	Promoção e defesa dos interesses do TECMAIA junto da Associação Portuguesa de Parques de Ciência e Tecnologia.	TECPARQUES.	anual	Não aplicável.	Não aplicável.	€ 1 500	---
Feiras e Exposições	Representação Institucional.	Promoção e defesa do TECMAIA e das empresas instaladas em Feiras e Exposições que sejam estrategicamente relevantes para a nossa missão.	TECMAIA/Espaço Municipal	Anual.	Não aplicável.	Não aplicável.	€ 5 000	Manter o TECMAIA nas Feiras e Exposições mais relevantes, de acordo com a nossa missão.
Manter a proximidade do TECMAIA a organizações estratégicas	Promoção Institucional e Comercial.	Manter canais de diálogo entre o TECMAIA e instituições governamentais, académicas e empresariais;	TECMAIA/Espaço Municipal	Anual.	Não aplicável.	Não aplicável.	€ 0	---
Protocolos e Parcerias	Promoção Institucional e Comercial.	Alargar a listagem de protocolos e parcerias do parque TECMAIA que tragam benefícios e descontos às empresas e colaboradores do parque.	TECMAIA/Espaço Municipal	Não aplicável.	Toda a comunidade do parque.	Comunidade do TECMAIA.	€ 0	Promover e potenciar também desta forma a economia local.
Site www.tecmaia.pt	Promoção Institucional e Comercial	Continuar a alimentar o site institucional como melhor cartão de visita do parque TECMAIA.	TECMAIA/Espaço Municipal	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	€ 0	Entre outros, incluirá entrevistas, artigos de opinião e notícias da comunidade TECMAIA.
Podcasts TECMAIA	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação; Desenvolvimento Pessoal; Outros	Proporcionar o acesso em áudio a conversas e eventos sobre variados temas. Estão no ar, neste momento, os podcasts "Capaz", "Conversas no Parque" e "TECMAIA".	TECMAIA/Espaço Municipal	Não aplicável.	Não aplicável.	Todos.	€ 0	Um formato que surgiu da nossa adaptação ao contexto pandémico e que teve excelentes resultados com as Vitaminas Digitais e o CAPAZ, por exemplo.
Eventos temáticos para a Comunidade do Parque TECMAIA	Ligação à Comunidade	Reforçar os laços entre as empresas e os profissionais que diariamente trabalham no TECMAIA	TECMAIA/Espaço Municipal + proprietários dos respetivos lotes do Parque	De acordo com datas e ocasiões festivas.	Toda a comunidade do parque.	Toda a comunidade do parque.	€ 25 000	Proporcionar momentos de convívio temáticos (Ex: Natal, São Martinho, Dia Mundial do Ambiente...)

1 – Neste plano foram excluídas, naturalmente, todas as iniciativas que, ainda que com o apoio logístico da Espaço Municipal, não foram pensadas, nem serão desenvolvidas pelo TECMAIA.

2 – Todas as iniciativas são projetadas tendo como princípio o estabelecimento de parcerias para que não haja qualquer custo associado ao desenvolvimento das mesmas.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

3. Análise Económica e Financeira

Por força do Decreto-Lei n.º 134/2012, de 29 de junho, e com o objetivo de resolver a fragmentação e inconsistências da normalização contabilística em Portugal e de se dispor de um sistema contabilístico que responda às exigências de um adequado planeamento, relato e controlo financeiro, o Governo de então incumbiu a CNC (Comissão de Normalização Contabilística) de elaborar um novo sistema contabilístico para as administrações públicas, mais consistente com o SNC e com as Normas Internacionais de Contabilidade Pública (IPSAS), e que permitisse resolver os problemas sérios de inconsistência técnica ao nível da consolidação de contas no setor público, devido a ajustamentos indesejáveis e à falta de fiabilidade da informação gerada em sede da sua integração.

Esta reforma ficou materializada pelo SNC-AP, nos termos do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e que veio permitir dotar as administrações públicas de um sistema orçamental e financeiro mais eficiente e mais convergente com os sistemas adotados a nível internacional. A aprovação do SNC-AP permite implementar a base de acréscimo na contabilidade e relato financeiro das administrações públicas, articulando-a com a atual base de caixa modificada, fomentar a harmonização contabilística, permitindo ainda a uniformização dos procedimentos, e aumentar a fiabilidade da consolidação de contas de grupos públicos e das contas individuais, quer de demonstrações financeiras, quer de demonstrações orçamentais. Por fim, o SNC-AP passa a contemplar três subsistemas articulados de informação, a saber: Contabilidade Orçamental, Contabilidade Financeira e Contabilidade de Gestão.

Conforme previsto no suprarreferido Decreto-Lei, o SNC-AP aplica-se a todos os serviços e organismos da administração central, regional e local que não tenham natureza, forma e designação de empresa, ao subsetor da segurança social e às entidades públicas reclassificadas. Entende-se por entidades públicas reclassificadas as entidades que, independentemente da sua forma ou designação, tenham sido incluídas nos subsetores da administração central, regional, local e segurança social das administrações públicas, no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, as últimas contas setoriais publicadas pela autoridade estatística nacional, nelas se inserindo, assim, a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Com entrada em vigor prevista para 1 de janeiro de 2018, e após sucessivos adiamentos, o SNC-AP arrancou oficialmente a 1 de janeiro de 2020, passando a ser o normativo contabilístico em que se deveria enquadrar a Espaço Municipal. No entanto, fruto de dificuldades técnicas, para além da persistência, até à data, de algumas indefinições por parte das entidades reguladoras, nomeadamente, por parte da DGAL, quanto à definição dos mapas legais SNC-AP e à disposição da plataforma informática SISAL de suporte, a Espaço Municipal procedeu, anteriormente, à elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) para o ano de 2024, continuando, no Exercício de 2025, a seguir os normativos contabilísticos do SNC-AP, com as devidas adaptações.

Com a publicação no Diário da República n.º 253/2020, 1.º Suplemento, Série I, de 31 de dezembro, a Lei N.º 75-B/2020 – Orçamento do Estado para 2021, no seu artigo 132.º, número 1, veio clarificar que, para os anos de 2021 e 2022, não era obrigatório para as entidades da administração local a elaboração das demonstrações financeiras previsionais previstas no parágrafo 17 da Norma de Contabilidade Pública 1 (NCP 1) do SNC-AP. Esta normativa continua a não ser exigível, pelo que a Espaço Municipal não prevê, para o Exercício de 2025, a elaboração das referidas demonstrações financeiras previsionais, com reporte mensal, até que tal exigência se consolide, nos devidos termos legais.

Mantêm-se os conflitos internacionais com impacto mundial, designadamente a guerra na Europa, correspondente à invasão da Ucrânia, bem como o conflito israelo-árabe, relativamente aos quais se tem vindo a assistir a uma escalada significativa entre as partes beligerantes. Acentuou-se ainda o clima de incerteza gerado por estes fatores, com todas as consequências de catástrofe humanitária, e em que já são visíveis as repercussões na economia mundial, designadamente na área energética.

Apesar do agravamento dos impactos económicos e sociais resultantes das situações de conflito, e considerando, em particular, a atuação das instâncias da União Europeia, mantém-se a convicção, por parte da Administração, de que a prossecução das atividades desenvolvidas e o cumprimento dos compromissos contratuais assumidos não estarão em causa. Para já, os impactos nas redes de abastecimento energético têm sido mitigados pela regulação. Contudo, considerando os desenvolvimentos da própria implementação do 1.º Direito, ao nível da contratação e execução de empreitadas, é inegável e evidente a pressão da inflação nas aquisições de bens e serviços e a escassez de bens de produção no mercado, bem como a falta de mão de obra, especialmente a mais qualificada, que tem já produzido significativos atrasos na prossecução das intervenções diretas da Espaço Municipal, assim como na ação dos seus fornecedores de bens e serviços. De destacar, a este respeito, a integração de dados e a assunção de despesas referentes, designadamente, à revisão de preços em empreitadas, no âmbito da elaboração do presente Plano de Atividades e Orçamento para o Exercício de 2025 e com uma perspetiva plurianual, situação esta que se traduz num agravamento dos encargos, para já exclusivamente assumidos com capitais próprios municipais e desta empresa.

Em 2024 foi, efetivamente, aplicado, em condições de estabilidade e definição, o modelo de controlo interno ajustado às características organizacionais da empresa e alinhado com o preconizado pelo SNC-AP, no que respeita a essa matéria. Em 2025, o referido modelo será revisto, avaliado e consolidada a respetiva implementação.

Acompanhando todos os processos relativos à designada Reestruturação Organizacional da empresa, aprovada recentemente, e descrita no Ponto 2 do presente documento, importa referir, com o objetivo de libertar recursos humanos nos setores de produção técnica (nova Unidade GPPR), que serão adotados novos procedimentos, essencialmente ao nível do Gabinete de Contabilidade e da nova Subunidade de Contratação Pública, cuja otimização e imputação aos recursos humanos destas

áreas é crucial para o controlo e monitorização da execução orçamental no Exercício de 2025, considerando a necessária segregação das atividades / rubricas do Programa 1.º Direito. Em termos técnicos, os recursos humanos do Gabinete de Contabilidade e da Subunidade de Contratação Pública, integrada na Unidade de Áreas de Suporte, passarão a executar um conjunto de tarefas anteriormente atribuídas a técnicos superiores da nova Unidade GPPR, designadamente ao nível do suporte à cabimentação, da preparação procedimental e também do controlo financeiro da execução.

3.1. Considerandos

Tal como nos anos de 2022 a 2024, o Exercício de 2025 e seguintes vão estar dedicados fundamentalmente à implementação do Programa 1.º Direito, em articulação com o IHRU, sob mandato do Município da Maia.

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

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

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

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

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

De seguida, apresenta-se o mapa idêntico ao elaborado para o 1.º aditamento ao Contrato de Mandato, no âmbito do 1.º Direito, e inserido anteriormente, correspondente ao “Anexo VI – Objeto do Contrato de Mandato – 2.º Aditamento”, onde se estabelece toda a programação financeira de suporte à elaboração do atual PAO 2025, sem prejuízo das alterações desenvolvidas e resultantes da contratualização de empreitadas, da execução concreta de atividades e dos ajustamentos de concretização operacional que entretanto foram sendo deduzidos e apurados, incluindo revisões de preços:

ANEXO VI - OBJETO DO CONTRATO DE MANDATO - 2.º Aditamento

	2024	2025	2026	TOTAIS
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro	269 100,00 €	53 820,00 €	- €	322 920,00 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	265 000,00 €	53 000,00 €	- €	318 000,00 €
_ 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 €
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	- €	- €	- €	- €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	322 733,44 €	1 936 400,61 €	322 733,44 €	2 581 867,48 €
_ 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 €
Aquisição e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	223 170,29 €	565 350,37 €	100 668,39 €	889 189,05 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	179 976,79 €	539 930,37 €	89 988,39 €	809 895,55 €
_ 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 €
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	349 971,32 €	896 828,16 €	158 761,36 €	1 405 560,84 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	282 542,72 €	847 628,17 €	141 271,36 €	1 271 442,26 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	802 749,25 €	2 408 247,75 €	401 374,63 €	3 612 371,63 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	812 991,65 €	1 393 699,97 €	232 283,33 €	2 438 974,95 €
_ 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 €



ANEXO VI - OBJETO DO CONTRATO DE MANDATO - 2.º Aditamento

	2024	2025	2026	TOTAIS
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	745 288,30 €	2 235 864,91 €	372 644,15 €	3 353 797,36 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	427 669,16 €	2 566 014,97 €	427 669,16 €	3 421 353,29 €
_ 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 €
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	577 496,37 €	3 341 134,26 €	595 776,95 €	4 514 407,58 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	529 183,22 €	3 175 099,34 €	529 183,22 €	4 233 465,79 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	857 848,03 €	5 147 088,20 €	857 848,03 €	6 862 784,26 €
_ 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 €
Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	566 753,50 €	3 341 955,74 €	597 112,62 €	4 505 821,86 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	521 732,64 €	3 130 395,85 €	521 732,64 €	4 173 861,13 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	503 648,90 €	3 021 893,42 €	503 648,90 €	4 029 191,23 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	1 126 186,98 €	6 757 121,87 €	1 126 186,98 €	9 009 495,83 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	1 050 362,66 €	3 151 087,99 €	525 181,33 €	4 726 631,98 €
_ 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 €
Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2	240 036,64 €	805 415,45 €	144 309,73 €	1 189 761,82 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	186 702,39 €	746 809,57 €	124 468,26 €	1 057 980,22 €
_ 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 €
Aquisição de terrenos 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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	- €	5 799 054,09 €	1 449 763,52 €	7 248 817,61 €
_ 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 €
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 €
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	- €	3 806 766,08 €	951 691,52 €	4 758 457,60 €
_ 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 €
TOTAIS	9 796 786,49 €	49 811 785,45 €	9 709 836,72 €	69 318 408,66 €

Certos de que a elaboração do presente PAO referente ao Exercício de 2025 assenta numa perspetiva muito mais detalhada e aproximada à realidade concreta de execução das operações, não podemos deixar de reiterar o que já havia sido referido no documento previsional anterior – é essencial “atender que as previsões inerentes a investimentos referentes a obras de construção civil serão sujeitas a uma pressão e quase inevitável desvio orçamental, decorrentes não só da perturbação das cadeias internacionais de distribuição, assim como da coadjuvante e consequente inflação que, considerando os diversos fatores que escapam à capacidade de controlo da empresa, como é o caso das flutuações dos custos das matérias-primas, dos combustíveis e energia e custos da mão de obra, irão provocar necessariamente correções futuras no decorrer da execução.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

Naturalmente, dentro do âmbito de previsão possível, e baseados nas tendências históricas e dados conhecidos da envolvente macro e microeconómica, as alterações de prazos e valores passíveis de ocorrência dentro de um largo intervalo de confiança encontram-se já plasmadas nos elementos ora apresentados.”

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

3.2. Investimento

Investimento Próprio da Espaço Municipal

Classificação Económica	Designação	Classificadores		Caracterização	2025
		Código	Conta Geral		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL				
0701	INVESTIMENTOS				
070102	HABITAÇÕES				
07010201	Habitações	10010	45.3	Sala de apoio - empreendimento dos Coriscos	73 800,00 €
	Acordo de Financiamento EM-IHRU				
0202201122	Habitações - Reabilitação 1.º Direito	CM01	62.19.2.2	2023_AS087_CG_Taxas Certificados Energéticos - blocos 29 e 38 Sobreiro	NP 2 000,00 €
	AUMENTO DE CAPITAL:				
07010307	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	1004	45.3	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres 1, 2 e 3 (projeto)	92 250,00 €
0701100201	Equipamento básico - outros - Própria	1015	43.39	Carregadores elétricos sede e instalação respetiva	3 500,00 €
07010203	Reparação e Beneficiação	10011	45.3	Central de Intrusão SEDE	
070103	EDIFÍCIOS				
07010307	Edifícios - Outros	1004	45.3	Maia I - reabilitação de fachadas piso térreo PSP + RSU	10 000,00 €
07010307	Edifícios - Outros	1004	45.3	Fração B Sobreiro - Aquisição	96 000,00 €
07010307	Edifícios - Outros	1004	45.3	Aquisição frações K (armazém) e J (mercearia) Torres Sobreiro	35 100,00 €
07010307	Edifícios - Outros	1004	45.3	Outras propriedades de investimento	
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Reabilitação Edifício Tecmaia - fachadas ETICS (2025)	304 000,00 €
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Tecmaia - Instalação de Posto de estacionamento (Lote I)	146 370,00 €
	MATERIAL DE TRANSPORTE				
0701060202	Material de Transporte - outros	100	43.4.2	Material de transporte - outros (3 veículos - suporte obras 1.º Direito)	59 040,00 €
070107	EQUIPAMENTO INFORMÁTICO				
070107	Equipamento de Informática	1014	43.5.1	Servidor Informático + firewalls + licenças Office	16 362,29 €
070108	SOFTWARE INFORMÁTICO				
070109	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO				
	MATERIAL DE TRANSPORTE - LOCAÇÃO FINANCEIRA				
070205	Transportes Rodoviários (comprom. c/ o fornecedor do bem)	1008	43.4.2	Material de Transporte - Locação Financeira / Leasing veículos (3 carros)	16 974,00 €
100503	Leasing - Viaturas Leasing (comprom. c/ soc. de Leasing)	LEASIN	25.13.5.1	Sociedades Financeiras - Bancos e Outras Instituições	
	DESPESAS DE CAPITAL E OUTROS				855 396,29 €

* Valores em euros (IVA incluído)

3.3. Fontes de Financiamento

Financiamento	
INTERNO	
> <i>Cash Flow</i> Operacional (Result. Líq. + Amortizações + Perdas Por Imparidade - Amort. Subsídios ao Investimento)	562 088,91 €
EXTERNO	
Financiamento Central	2 000,00 €
Diminuição Fundos Circulantes	291 307,38 €
Investimento	
Orçamento Anual Investimento	855 396,29 €

3.4. Orçamento de Exploração

Grandes rubricas

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

Resumo	2025
7. Rendimentos	76 050 986,02 €
6. Gastos	76 007 243,15 €
8.11. Resultado antes de impostos	43 742,87 €
8.12. Imposto s/rendimento do período	37 904,72 €
8. Resultado Líquido	5 838,15 €

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

Rendimentos	2025
7.2 Rendimentos Correntes	5 565 991,83 €
7.2 Mandato 1.º Direito	68 161 734,49 €
7.5 Transferências e Subsídios	2 265 719,07 €
7.8 Rédito não corrente, alienações e outros	57 540,62 €
Total	76 050 986,02 €

Nos rendimentos correntes estão incluídos todos os arrendamentos e cedências de espaço que constituem o grosso dos rendimentos correntes da Espaço Municipal.

Com efeito, a Espaço Municipal tem como rendimentos correntes de Arrendamento Habitacional Social cerca de 2 757 743,45 €, dos quais cerca de 1 773 518,09 € dizem respeito a rendas resolúveis que correspondem a Património Habitacional de cariz social pertencente ao Município da Maia, cuja gestão é efetuada pela empresa, ao abrigo do e diretamente associadas ao serviço do contrato de adiantamento de rendas pelo consórcio bancário Santander/BPI, estabelecido em 2004, e que se estenderá até 2032. Aquela última verba tem uma correspondência quase direta com a despesa decorrente do serviço da dívida da Espaço Municipal, assim como com a parte mais significativa respeitante ao Município da Maia.

Acrescem os rendimentos de outros espaços explorados de forma comercial, próprios ou em gestão, cuja receita se estima em 500 335,53 €.

Por fim, e com valor significativo, importa referir as receitas da cedência de espaços e gestão do Parque de Ciência e Tecnologia Tecmaia (TECMAIA Parque), que têm vindo a crescer, ao contrário de anos anteriores, de forma endógena, como desejado, eliminando a influência nefasta de fatores exógenos, como o aumento dos componentes dos custos condominiais, em particular os custos energéticos com gás e energia elétrica, tal decorrendo do esforço da Espaço Municipal de autonomizar os respetivos fornecimentos aos restantes lotes do parque.

Na sequência de negociações prolongadas, destaca-se a celebração, no 2.º semestre de 2024, de um Acordo de Proprietários dos diversos lotes / parcelas, que, até à alteração do loteamento Tecmaia e à definição do respetivo novo Regulamento, se constitui como um instrumento crucial de regulação da distribuição de obrigações e encargos dos diversos proprietários, abrangendo a orçamentação e controlo de todas as despesas comuns a imputar às diversas propriedades, no interesse do desenvolvimento do TECMAIA Parque, da sua requalificação, dinamização e potenciação das suas condições de utilização.

No capítulo das transferências e subsídios, sobressai o valor esperado para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025, no montante total de 1 700 000,00 €, e que se destina a financiar o hiato entre as receitas e as despesas efetivas com a gestão, manutenção e conservação do respetivo parque de habitação social sob gestão.

No caso do referido contrato-programa, trata-se de um instrumento que visa a compensação da empresa num contexto de insuficiência de receita no âmbito da gestão do património habitacional, situação que se agravará nos próximos anos, com a transferência de propriedade correspondente ao término dos contratos de renda resolúvel, sendo um instrumento absolutamente necessário para permitir desenvolver as inevitáveis ações de conservação e manutenção do edificado sob gestão. Esta situação de carência será resolvida ou, no mínimo, mitigada, apenas após a atribuição das habitações

a construir no âmbito 1.º Direito e cuja construção se encontra devidamente programada neste plano de atividades, no ponto 2.2 anterior.

Relativamente ao ano de 2024, verifica-se um incremento no valor do subsídio à exploração de cerca de 600 mil euros, justificado em parte pela redução de receitas associada ao término de contratos de renda resolúvel (diferencial aproximado de 235 000,00 €), a que se associa o incremento de gastos com os recursos humanos, para fazer face ao incremento de volume de operações e empreitadas de conservação e manutenção do edificado habitacional, determinantes para a melhoria contínua das condições de vida dos moradores, nomeadamente nas comunidades mais desfavorecidas, bem como ao nível da capacitação para o desenvolvimento das operações financiadas, em particular o enorme volume de atividades relacionadas com a implementação do Programa 1.º Direito, ao abrigo do Contrato de Mandato celebrado com o Município da Maia para promoção de nova habitação pública.

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

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

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

	2020	2021	2022	2023	2024 (a)
1. N.º de fogos destinados a habitação social no concelho da Maia	2392	2260	2139	2102	2018
_ saldo		-132	-121	-37	-84
2. N.º de pedidos de habitação social registados	267	426	498	222	
3. N.º de fogos de habitação social atribuídos	36	14	25	27	

Atualmente, já só temos sob gestão 2018 fogos habitacionais, pois terminaram mais alguns contratos de renda resolúvel, sendo que desde 2020 há a registar a alienação de 374 fogos.

O significativo incremento previsto para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025 não pode também deixar de ser justificado considerando a execução, iniciada em 2024, de um conjunto de intervenções de grande reabilitação a promover no TECMAIA Parque (mais de 300 000,00 € correspondentes à beneficiação das fachadas do Edifício Tecmaia, a que acrescem outras obras relativas à relocalização do servidor informático e à conclusão da reabilitação das coberturas). Evidentemente que estes encargos nada têm a ver com o âmbito puramente habitacional do Contrato-programa de Apoio à Exploração, não fosse o facto dos rendimentos de exploração comercial do TECMAIA Parque ter contribuído, nos últimos exercícios para mitigar o anteriormente referido hiato entre as receitas e despesas de gestão do património habitacional.

Ora, em particular no Exercício de 2025 e também em 2026, preveem-se encargos significativos na requalificação do Edifício Tecmaia, o que se traduz numa redução expressiva da capacidade de afetação dos respetivos rendimentos comerciais para mitigar as carências económicas no setor da exploração do património de habitação pública, o que, assim, explica também, a relação do incremento dos encargos de gestão do património não habitacional com o incremento expressivo do montante fixado para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025. Pelo exposto, e considerando a perspetiva apresentado no plano plurianual, também em 2026 ainda se sentirá de forma evidente a necessidade de reforço do Contrato-programa de Apoio à Exploração, sendo que, no futuro, se estima uma redução do valor para montantes mais alinhados com os definidos para os últimos exercícios.

De seguida, considere-se a distribuição de gastos:

Gastos	2025
6.2 Fornecimentos e Serviços Externos	4 110 446,90 €
6.2 Mandato Município Maia 1.º Direito	68 161 734,49 €
6.3 Gastos com o Pessoal	1 862 523,65 €
6.4 Gastos com Depreciação	456 250,76 €
6.5 Perdas por Imparidade	100 000,00 €
6.8 Outros Gastos	1 263 567,17 €
6.9 Gastos por Juros e Outros Encargos	52 720,18 €
Total	76 007 243,15 €

Nos gastos previstos para 2025, destaca-se o Mandato para a execução do Programa 1.º Direito, cujo valor continuará a ter um peso significativo (ainda que menor) em futuras revisões dos instrumentos de gestão previsional, incrementando ainda à medida que contratos adicionais sejam celebrados entre o IHRU e o Município da Maia, para o ano de 2025 e seguintes.

A rubrica “outros gastos” contempla a parcela que compete ao Município da Maia, respeitante a rendas resolúveis de património habitacional de cariz social pertencente ao Município da Maia, cuja gestão é efetuada pela empresa ao abrigo do e diretamente associadas ao serviço do contrato de adiantamento de rendas pelo consórcio bancário Santander/BPI, estabelecido em 2004, e que se estenderá até 2032.

3.5. Mapas Orçamentais do Exercício de 2025

Considere-se, de seguida, o mapa orçamental correspondente ao exercício de 2025, onde se destacam as rubricas de transferências e subsídios que se discriminam e a rubrica relativa ao subsídio à exploração dos fogos habitacionais sociais, que aumenta para o valor de € 1 700 000,00, para assim garantir o necessário equilíbrio orçamental.

DESPESA	2025
Fornecimentos e Serviços Externos Gerais (FSE Gerais)	4 593 086,94
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	62 642 453,05
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	5 519 281,44
Gastos com o Pessoal	1 862 523,65
Outros gastos	1 427 705,17
Gastos por juros, encargos e impostos	225 281,80
Reembolso Contrato-programa 2024	30 794,00
Subtotal 1	76 301 126,06

Despesas de capital	
Amortizações de capital	275 283,63
Liquidação empréstimo curto prazo	-
Investimento Habitacional	171 550,00
Outros Investimentos	683 846,29
Subtotal 2	1 130 679,92

Total 77 431 805,97



RECEITA

Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis	1 773 518,09
Garagens e Arrumos	63 492,36
Comerciais	500 335,53
Tecmaia	2 838 732,81
Outras receitas	57 540,62
Outros financiamentos de curto prazo	850 000,00
Transferências e Subsídios	565 719,07
Reabilitações (CMM/EM)	177 800,00
Programa Maia Melhor	77 092,07
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	310 827,00
Subtotal 1	7 570 071,48

Rendimentos Extraordinários

Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contr. Financiamento)	62 642 453,05
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contr. Financiamento)	5 519 281,44

Subtotal 2	68 161 734,49
------------	---------------

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

Total 77 431 805,97

** Valores em euros*

Orçamento Detalhado da Receita

RUBRICAS	2025
Rendas / Cedências	
Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	920 733,00 €
Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	1 773 518,09 €
Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	63 492,36 €
Rendas Comerciais	500 335,53 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	2 838 732,81 €
Rédito não corrente, alienações e outros	
Contratos-programa e Contratos de Mandato - outras empreitadas (não 1.º Direito)	
Reabilitação Fração D - Torres do Sobreiro	- €
Reabilitação de coberturas - Pinhal	95 900,00 €
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Couso / Sendal	81 900,00 €
Parque de Avioso (incluindo intervenções de acessos em 2026)	- €
Outros ainda não definidos (BNAUT - PRR Monte Penedo, Parque Central e outros)	- €
Operação Maia Melhor	77 092,07 €
1.º Direito - EM/IHRU (Reab. Blocos 38 e 29 Sobreiro - operações SIGA 61235 e 61319)	310 827,00 €
1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento)	62 642 453,05 €
1.º Direito - Mun. Maia - Contrato de Mandato Não Definido (s/ contr. financiamento)	5 519 281,44 €
Outras receitas	
Outros apoios reembolsáveis / não reembolsáveis (incluindo EHHUR e Sobrotherhood)	57 540,62 €
Outros financiamentos de curto prazo	850 000,00 €
Contrato-programa - Apoio à Exploração do Exercício	1 700 000,00 €

* Valores em euros

77 431 805,97 €

O orçamento detalhado da receita esclarece a origem da receita esperada, nomeadamente no que respeita a contratos-programa e contratos de mandato, com especial destaque para a execução esperada do Programa 1.º Direito, a implementar sob mandato do Município da Maia.

Em termos de programação do orçamento de exploração, e remetendo para a verificação do orçamento de receita e do mapa previsional de receita, no próximo ponto 3.7, importa destacar:

- Em referência ao capital realizado, e perante as dificuldades operacionais agravadas com a implementação do 1.º Direito, sem prejuízo do atingimento dos objetivos do Município, é de referir a aplicação financeira de montante para a concretização ulterior da reabilitação da designada Praceta do Sobreiro, correspondente ao piso térreo e sobreloja das Torres 1, 2 e 3 do Sobreiro – prevê-se, assim, em 2025, apenas a elaboração dos projetos, e, em 2026, o avanço para a empreitada. De notar que o incremento generalizado dos custos de construção traduzir-se-á num incremento significativo dos encargos de reabilitação previstos

originalmente. Tendo tal facto em atenção, a Espaço Municipal avançará, desde já, sem esperar pela obra de grande reabilitação do piso térreo e da plataforma das torres, com a execução das obras correspondentes às entradas e acessos comuns, verticais e horizontais das Torres do Empreendimento do Sobreiro no Exercício de 2025, enquadrando estes trabalhos como intervenções significativas de conservação e manutenção do património habitacional, mais prementes e inadiáveis, desde logo para salvaguarda das condições de segurança ao nível da acessibilidade às habitações pelos residentes. Considerando o adiamento nos trabalhos referidos, e para minimizar riscos de intervenção, a reabilitação da fração D das Torres do Sobreiro é novamente reprogramada para 2027, pois a sua execução só faz, efetivamente, sentido, depois da intervenção geral na plataforma de embasamento comercial / de serviços das torres (praceta), para evitar danos e constrangimentos construtivos;

- b) De destacar a previsão da celebração de novo contrato de mandato com o Município da Maia, referente a algumas das empreitadas de grande reabilitação (não incluídas ou não reportadas ao 1.º Direito), que visam encerrar o ciclo de reabilitação e correção estrutural de deficiências e patologias, com intervenções de melhoria em edifícios propriedade do Município da Maia, iniciado há já vários anos, com capitais próprios municipais, cuja gestão compete à empresa. Neste caso, tal contrato de mandato reportar-se-á apenas aos Empreendimentos do Pinhal (reabilitação de coberturas) e Couso/Sendal (reabilitação das fachadas posteriores e empenas). Na sequência de uma reavaliação técnica dos trabalhos de reabilitação previamente programados, ainda não realizados, e a promover através de recurso a contrato de mandato, considerou-se, nos termos previstos e referidos no Ponto 2.3.1 deste PAO, a reprogramação temporal das intervenções referentes a outros empreendimentos habitacionais sob gestão, com adiamento das mesmas, na generalidade para os exercícios de 2026 e 2027, sob o enquadramento, mais adequado, de grandes empreitadas de conservação e manutenção, enquadráveis nas obrigações inerentes aos Contratos-programa de Apoio à Exploração, nos termos da própria reestruturação organizacional da Espaço Municipal operada, pressupondo o recurso e a dinamização operacional da nova Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM), à qual certamente incumbirá a promoção das intervenções listadas no mapa “Empreitadas mais significativas de Conservação e Manutenção - Património Habitacional e equipamentos integrados”, incluído no referido Ponto 2.3.1 deste documento provisional;
- c) Aludindo novamente à referência ao Ponto 2.3.1 do presente PAO, e pelas razões operacionais já expostas, prevê-se o adiamento para 2026 da execução de um conjunto de intervenções, já com projetos desenvolvidos, referentes ao Parque de Avioso, que totalizam um montante revisto em alta, de 180 000 €, compreendendo a execução de uma rampa acessível, instalação



de nova iluminação pública, criação de novos acessos e um volume para recolha de resíduos urbanos, no sentido de potenciar a reprogramação e revitalização empreendida no edifício do restaurante, que conta com um novo projeto / conceito de exploração desde meados de 2023 e que é premente potenciar. Estas intervenções serão objeto de um contrato de mandato específico, que poderá ser antecipado, em função da disponibilidade orçamental do Município da Maia. É evidente a urgência da execução das intervenções, mas o atual contexto operacional não permite a antecipação da respetiva programação para o Exercício de 2025;

- d) O mapa constante do mesmo Ponto 2.3.1 integra ainda duas rubricas de intervenções igualmente enquadráveis em contratos de mandato específicos, cuja execução também não foi anteriormente possível nem será operacionalmente viável no exigentíssimo Exercício de 2025, de tal modo que se define uma nova programação de execução prospetivada apenas para o exercício de 2026, ou posteriormente:
- a. A previsão de preparação de uma nova candidatura a fundos europeus (programa a definir), no âmbito da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), correspondente à reabilitação do edifício de serviços do Empreendimento de Monte Penedo, que poderá ser afeto à instalação de cerca de cerca de 16 alojamentos monitorizados (ocupação máxima) para garantir respostas de alojamento em situações emergentes, de que o Município da Maia carece – importa clarificar que, no quadro complexo de preparação das candidaturas 1.º Direito, não foi possível instruir, em tempo útil, candidatura no âmbito do PRR; contudo, considerando as necessidades e o contexto atual de carência habitacional generalizada, é previsível a colocação de novas oportunidades de financiamento – logo que seja possível submeter candidatura, e sendo possível o correspondente enquadramento orçamental para a execução desta operação, a Espaço Municipal não deixará de promover a mesma, estimando-se, depois do desenvolvimento de um Estudo Prévio, um investimento total atualizado de 355 000,00 €;
 - b. Para além do referido, e considerando o desenvolvimento de um estudo / relatório de patologias preliminar, bem como a elaboração e apresentação ao Executivo Municipal, no segundo semestre de 2024, de uma estratégia de renovação e dinamização do Parque Central da Maia, prevê-se desde já a possibilidade de celebração de um outro contrato de mandato específico, se a Câmara Municipal da Maia entender acometer à Espaço Municipal a realização de obras de reabilitação do edificado e dos espaços públicos deste equipamento central da cidade, antecipando a definição de um novo modelo de gestão dos espaços, para potenciar usos e dinâmicas de revitalização. Neste caso, com o desenvolvimento do trabalho estratégico, o investimento global foi atualizado para cerca de 1,25M€,

correspondendo a uma abordagem muito mais abrangente de reabilitação e correção de patologias, mas também de introdução de novos acessos e elementos de potenciação urbanística do equipamento.

Para além de outros aspetos, com menos relevância estratégica, importa ainda referir o reforço da aposta na renovação e incremento da frota automóvel da empresa, apostando na eletrificação e sustentabilidade da mesma. Para o Exercício de 2025 está prevista a aquisição, através de leasing, de mais 3 veículos elétricos de pequena dimensão, para suprir necessidades emergentes de acompanhamento das empreitadas a iniciar no âmbito do Programa 1.º Direito, em convergência com o próprio reforço de Recursos Humanos alocados.

3.6. Mapas Patrimoniais do Exercício de 2025 e Programação Plurianual

Rendimentos	2025
	Orçado
Prestação de serviços e concessões	5 565 991,83 €
Prestação de serviços e concessões – Contrato de Mandato – 1.º Direito MM	62 642 453,05 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 265 719,07 €
Outros rendimentos	57 540,62 €
Gastos	2025
	Orçado
Fornecimentos e serviços externos	4 110 446,90 €
Fornecimentos e serviços externos – Contrato de Mandato 1.º Direito – MM	62 642 453,05 €
Gastos com o pessoal	1 862 523,65 €
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	100 000,00 €
Outros gastos	1 263 567,17 €
Gastos de depreciação e de amortização	456 250,76 €
Gastos por juros e outros encargos	52 720,18 €
Estimativa de imposto s/Rendimento	37 904,72 €

* Valores em euros

Mapa Patrimonial do Exercício de 2025 com programação plurianual do quadriénio 2026-2029

Rendimentos	Datas				
	2025	2026	2027	2028	2029
Prestação de serviços e concessões	5 565 991,83 €	5 511 285,28 €	5 421 392,26 €	5 318 520,44 €	5 321 635,55 €
Prestação de serviços e concessões Contrato de Mandato – 1.º Direito MM	62 642 453,05 €	16 323 501,83 €	9 833 906,92 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 265 719,07 €	3 185 000,00 €	1 339 800,00 €	1 255 125,00 €	1 105 253,13 €
Outros rendimentos	57 540,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gastos	Datas				
	2025	2026	2027	2028	2029
Fornecimentos e serviços externos	4 110 446,90 €	5 059 988,60 €	3 311 994,44 €	3 326 605,33 €	3 176 598,18 €
Fornecimentos e serviços externos Contrato de Mandato 1.º Direito – MM	62 642 453,05 €	16 323 501,83 €	9 833 906,92 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
Gastos com o pessoal	1 862 523,65 €	1 919 144,02 €	1 974 513,34 €	2 031 544,74 €	2 090 285,06 €
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	100 000,00 €	90 000,00 €	81 000,00 €	72 900,00 €	65 610,00 €
Outros gastos	1 263 567,17 €	1 066 559,16 €	823 969,57 €	561 321,67 €	509 099,40 €
Gastos de depreciação e de amortização	456 250,76 €	463 842,62 €	472 378,73 €	481 731,35 €	487 444,62 €
Gastos por juros e outros encargos	52 720,18 €	54 178,54 €	55 678,96 €	57 222,74 €	58 811,18 €
Estimativa de imposto s/Rendimento	37 904,72 €	37 653,05 €	37 456,30 €	37 598,72 €	36 893,65 €

* Valores em euros



3.7. Demonstração Previsional de Resultados 2025

ENCARGOS	2025
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	646 082,31
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	982 483,11
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	62 642 453,05
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	5 519 281,44
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	1 823 602,74
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outras	272 318,29
Fornecimentos e Serviços Externos EM	385 960,45
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	72 272 181,39
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 722 600,33
Gastos com o Pessoal Tecmaia	139 923,32
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 862 523,65
Gastos de depreciação e amortização	456 250,76
Perdas por Imparidade	100 000,00
Outros gastos rendas resolúveis	1 263 567,17
Gastos por Juros e encargos	52 720,18
Subtotal 1	76 007 243,15

Imposto sobre o rendimento	37 904,72
----------------------------	-----------

Total 76 045 147,87

RENDIMENTOS	
Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis CMM	1 773 518,09
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36
Comerciais	500 335,53
Tecmaia	2 307 912,85
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	62 642 453,05
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financiamento)	5 519 281,44
Rédito não corrente, alienações e outros	57 540,62
Transferências e Subsídios	565 719,07
Reabilitações (CMM/EM)	177 800,00
Programa Maia Melhor	77 092,07
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	310 827,00
Subtotal 2	74 350 986,02

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

Total 76 050 986,02

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	462 088,91
--	-------------------

Resultado líquido do exercício	5 838,15
---------------------------------------	-----------------

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

3.8. Mapas Plurianuais

Quanto aos mapas plurianuais, apresentados abaixo, destaca-se a queda abrupta do investimento, e mesmo dos custos de atividade da empresa, a partir de 2025. Tal deve-se ao facto de o Contrato de Mandato no âmbito do 1.º Direito e dos respetivos aditamentos só se consubstanciarem a partir do momento em que se formalizam candidaturas e pedidos de financiamento e, por conseguinte, contratos de comparticipação entre o Município da Maia e o IHRU. Prevê-se que estes valores, que se estimam substanciais, possam ultrapassar, só no âmbito do 1.º Direito, os 100M€ até 2027, inclusive, caso se mantenham as expectativas ao nível da realização da quantidade de soluções habitacionais definidas.

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

DESPESA	2025	2026	2027	2028	2029
Fornecimentos e Serviços Externos Gerais (FSE Gerais)	4 593 086,94	5 456 793,92	3 719 311,33	3 758 432,25	3 621 445,25
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	62 642 453,05	16 323 501,83	9 833 906,92	16 500 000,00	16 500 000,00
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	5 519 281,44	13 575 936,01	8 117 969,77	-	-
Gastos com o Pessoal	1 862 523,65	1 919 144,02	1 974 513,34	2 031 544,74	2 090 285,06
Outros gastos	1 427 705,17	1 230 588,97	987 888,48	705 034,16	634 530,74
Gastos por juros, encargos e impostos	225 281,80	230 050,49	234 938,39	235 829,61	237 241,33
Reembolso Contrato-programa 2024	30 794,00				
Subtotal 1	76 301 126,06	38 736 015,23	24 868 528,23	23 230 840,75	23 083 502,38

Despesas de capital

Amortizações de capital	275 283,63	236 204,78	187 847,67	159 659,00	172 354,55
Liquidação empréstimo curto prazo	-	-	-	-	-
Investimento Habitacional	171 550,00	2 000,00	-	-	-
Outros Investimentos	683 846,29	170 892,18	219 816,86	260 347,59	262 663,69
Subtotal 2	1 130 679,92	409 096,97	407 664,53	420 006,59	435 018,25

Total

77 431 805,97

39 145 112,20

25 276 192,76

23 650 847,34

23 518 520,62

RECEITA

Rendas Apoiadas	920 733,00	993 854,99	1 060 809,99	1 111 921,04	1 162 778,67
Rendas Resolúveis	1 773 518,09	1 538 032,68	1 293 238,93	1 048 445,18	906 921,88
Garagens e Arrumos	63 492,36	65 397,13	67 359,04	69 379,82	71 461,21
Comerciais	500 335,53	525 352,31	551 619,92	579 200,92	608 160,96
Tecmaia	2 838 732,81	2 938 037,25	3 011 488,19	3 086 775,39	3 163 944,77
Outras receitas	57 540,62	-	-	-	-
Outros financiamentos de curto prazo	850 000,00	-	-	-	-
Transferências e Subsídios	565 719,07	1 785 000,00	89 800,00	5 125,00	5 253,13
Reabilitações (CMM/EM)	177 800,00	1 785 000,00	89 800,00	5 125,00	5 253,13
Programa Maia Melhor	77 092,07	-	-	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	310 827,00	-	-	-	-
Subtotal 1	7 570 071,48	7 845 674,36	6 074 316,07	5 900 847,34	5 918 520,62

Rendimentos Extraordinários

Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contr. Financiamento)	62 642 453,05	16 323 501,83	9 833 906,92	16 500 000,00	16 500 000,00
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contr. Financiamento)	5 519 281,44	13 575 936,01	8 117 969,77	-	-

Subtotal 2	68 161 734,49	29 899 437,84	17 951 876,69	16 500 000,00	16 500 000,00
------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Contrato-programa de Apoio à Exploração	1 700 000,00	1 400 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 100 000,00
---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Total

77 431 805,97

39 145 112,20

25 276 192,76

23 650 847,34

23 518 520,62

* Valores em euros

Investimento

Classificação Económica	Designação	Classificadores		Caracterização		2025	2026	2027	2028	2029
		Código	Conta Geral							
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL									
0701	INVESTIMENTOS									
070102	HABITAÇÕES									
07010201	Habitações	I0010	45.3	Sala de apoio - empreendimento dos Coriscos		73 800,00 €				
	Acordo de Financiamento EM-IHRU									
0202201122	Habitações - Reabilitação 1.º Direito	CM01	62.19.2.2	2023_AS087_CG_Taxas Certificados Energéticos - blocos 29 e 38 Sobreiro	NP	2 000,00 €	2 000,00 €			
	AUMENTO DE CAPITAL:									
07010307	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	I004	45.3	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres 1, 2 e 3 (projeto)		92 250,00 €				
0701100201	Equipamento básico - outros - Própria	I015	43.3.9	Carregadores elétricos sede e instalação respetiva		3 500,00 €				
07010203	Reparação e Beneficiação	I0011	45.3	Central de Intrusão SEDE						
070103	EDIFÍCIOS									
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Maia I - reabilitação de fachadas piso térreo PSP + RSU		10 000,00 €				
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Fração B Sobreiro - Aquisição		96 000,00 €	96 000,00 €	48 000,00 €		
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Aquisição frações K (armazém) e J (mercearia) Torres Sobreiro		35 100,00 €	35 100,00 €			
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Outras propriedades de investimento			21 818,18 €	153 817,86 €	242 322,96 €	260 663,69 €
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Reabilitação Edifício Tecmaia - fachadas ETICS (2025)		304 000,00 €				
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Tecmaia - Instalação de Posto de seccionamento (Lote 1)		146 370,00 €				
	MATERIAL DE TRANSPORTE									
0701060202	Material de Transporte - outros	I00	43.4.2	Material de transporte - outros (3 veículos - suporte obras 1.º Direito)		59 040,00 €				
070107	EQUIPAMENTO INFORMÁTICO									
070107	Equipamento de Informática	I014	43.5.1	Servidor Informático + firewalls + licenças Office		16 362,29 €	1 000,00 €	1 025,00 €	1 050,63 €	2 000,00 €
070108	SOFTWARE INFORMÁTICO									
070109	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO									
	MATERIAL DE TRANSPORTE - LOCAÇÃO FINANCEIRA									
070205	Transportes Rodoviários (comprom. c/ o fornecedor do bem)	I008	43.4.2	Material de Transporte - Locação Financeira / Leasing veículos (3 carros)		16 974,00 €	16 974,00 €	16 974,00 €	16 974,00 €	
100503	Leasing - Viaturas Leasing (comprom. c/ soc. de Leasing)	LEASIN	25.1.3.5.1	Sociedades Financeiras - Bancos e Outras Instituições						
	DESPESAS DE CAPITAL E OUTROS					855 396,29 €	172 892,18 €	219 816,86 €	260 347,59 €	262 663,69 €

* Valores em euros

Mapa Previsional Orçamental – Receita

RUBRICAS	2025	2026	2027	2028	2029
Rendas / Cedências					
Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	920 733,00 €	993 854,99 €	1 060 809,99 €	1 111 921,04 €	1 162 778,67 €
Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	1 773 518,09 €	1 538 032,68 €	1 293 238,93 €	1 048 445,18 €	906 921,88 €
Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	63 492,36 €	65 397,13 €	67 359,04 €	69 379,82 €	71 461,21 €
Rendas Comerciais	500 335,53 €	525 352,31 €	551 619,92 €	579 200,92 €	608 160,96 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	2 838 732,81 €	2 938 037,25 €	3 011 488,19 €	3 086 775,39 €	3 163 944,77 €
Rédito não corrente, alienações e outros					
Contratos-programa e Contratos de Mandato - outras empreitadas (não 1.º Direito)					
Reabilitação Fração D - Torres do Sobreiro	- €	- €	84 800,00 €	- €	- €
Reabilitação de coberturas - Pinhal	95 900,00 €	- €	- €	- €	- €
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Couso / Sendal	81 900,00 €	- €	- €	- €	- €
Parque de Avioso (incluindo intervenções de acessos em 2026)	- €	180 000,00 €	5 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €
Outros ainda não definidos (BNAUT - PRR Monte Penedo, Parque Central e outros)	- €	1 605 000,00 €	- €	- €	- €
Operação Maia Melhor	77 092,07 €	- €	- €	- €	- €
1.º Direito - EM/IHRU (Reab. Blocos 38 e 29 Sobreiro - operações SIGA 61235 e 61319)	310 827,00 €	- €	- €	- €	- €
1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento)	62 642 453,05 €	16 323 501,83 €	9 833 906,92 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
1.º Direito - Mun. Maia - Contrato de Mandato Não Definido (s/ contr. financiamento)	5 519 281,44 €	13 575 936,01 €	8 117 969,77 €	- €	- €
Outras receitas					
Outros apoios reembolsáveis / não reembolsáveis (incluindo EHHUR e Sobrotherhood)	57 540,62 €				
Outros financiamentos de curto prazo	850 000,00 €				
Contrato-programa - Apoio à Exploração do Exercício	1 700 000,00 €	1 400 000,00 €	1 250 000,00 €	1 250 000,00 €	1 100 000,00 €

* Valores em euros

77 431 805,97 €	39 145 112,20 €	25 276 192,76 €	23 650 847,34 €	23 518 520,62 €
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Mapa Previsional de Resultados

ENCARGOS	2025	2026	2027	2028	2029
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	646 082,31	207 418,06	220 951,41	228 030,04	233 779,93
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	982 483,11	2 801 281,70	991 847,33	870 491,04	677 799,71
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	62 642 453,05	16 323 501,83	9 833 906,92	16 500 000,00	16 500 000,00
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	5 519 281,44	13 575 936,01	8 117 969,77	-	-
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	1 823 602,74	1 543 227,87	1 583 876,35	1 681 170,22	1 732 212,38
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outras	272 318,29	182 012,63	187 066,63	196 338,10	201 905,34
Fornecimentos e Serviços Externos EM	385 960,45	326 048,33	328 252,74	350 575,93	330 900,81
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	72 272 181,39	34 959 426,44	21 263 871,13	19 826 605,33	19 676 598,18
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 722 600,33	1 773 623,77	1 823 172,28	1 874 150,04	1 926 594,56
Gastos com o Pessoal Tecmaia	139 923,32	145 520,25	151 341,06	157 394,71	163 690,49
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 862 523,65	1 919 144,02	1 974 513,34	2 031 544,74	2 090 285,06
Gastos de depreciação e amortização	456 250,76	463 842,62	472 378,73	481 731,35	487 444,62
Perdas por Imparidade	100 000,00	90 000,00	81 000,00	72 900,00	65 610,00
Outros gastos rendas resolúveis	1 263 567,17	1 066 559,16	823 969,57	561 321,67	509 099,40
Gastos por Juros e encargos	52 720,18	54 178,54	55 678,96	57 222,74	58 811,18
Subtotal 1	76 007 243,15	38 553 150,79	24 671 411,74	23 031 325,83	22 887 848,43

Imposto sobre o rendimento	37 904,72	37 653,05	37 456,30	37 598,72	36 893,65
----------------------------	------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Total 76 045 147,87 38 590 803,84 24 708 868,04 23 068 924,55 22 924 742,08

RENDIMENTOS					
Rendas Apoiadas	920 733,00	993 854,99	1 060 809,99	1 111 921,04	1 162 778,67
Rendas Resolúveis CMM	1 773 518,09	1 538 032,68	1 293 238,93	1 048 445,18	906 921,88
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36	65 397,13	67 359,04	69 379,82	71 461,21
Comerciais	500 335,53	525 352,31	551 619,92	579 200,92	608 160,96
Tecmaia	2 307 912,85	2 388 648,17	2 448 364,38	2 509 573,49	2 572 312,82
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	62 642 453,05	16 323 501,83	9 833 906,92	16 500 000,00	16 500 000,00
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financiamento)	5 519 281,44	13 575 936,01	8 117 969,77	-	-
Rédito não corrente, alienações e outros	57 540,62	-	-	-	-
Transferências e Subsídios	565 719,07	1 785 000,00	89 800,00	5 125,00	5 253,13
Reabilitações (CMM/EM)	177 800,00	1 785 000,00	89 800,00	5 125,00	5 253,13
Programa Maia Melhor	77 092,07	-	-	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	310 827,00	-	-	-	-
Subtotal 2	74 350 986,02	37 195 723,12	23 463 068,95	21 823 645,44	21 826 888,68

Contrato-programa de Apoio à Exploração	1 700 000,00	1 400 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 100 000,00
---	---------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Total 76 050 986,02 38 595 723,12 24 713 068,95 23 073 645,44 22 926 888,68

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	462 088,91	468 761,91	476 579,64	486 452,24	489 591,21
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Resultado líquido do exercício	5 838,15	4 919,28	4 200,91	4 720,89	2 146,59
---------------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

** Valores em euros*

Orçamento plurianual da Receita

Classificação Económica	Designação	2025	2026	2027	2028	2029
060201	Empréstimos de curto prazo	850 000,00 €				
07030101	Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	920 733,00 €	993 854,99 €	1 060 809,99 €	1 111 921,04 €	1 162 778,67 €
07030102	Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	1 773 518,09 €	1 538 032,68 €	1 293 238,93 €	1 048 445,18 €	906 921,88 €
07030104	Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	63 492,36 €	65 397,13 €	67 359,04 €	69 379,82 €	71 461,21 €
0703020103	Rendas Comerciais	500 335,53 €	525 352,31 €	551 619,92 €	579 200,92 €	608 160,96 €
07029901	Cedências - Tecmaia	2 838 732,81 €	2 938 037,25 €	3 011 488,19 €	3 086 775,39 €	3 163 944,77 €
0702990402	1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento)	62 642 453,05 €	16 323 501,83 €	9 833 906,92 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
0702990409	1.º Direito - Mun. Maia - Contrato de Mandato Não Definido (s/ contr. financiamento)	5 519 281,44 €	13 575 936,01 €	8 117 969,77 €		
0801999902	Outros apoios reembolsáveis / não reembolsáveis (incluindo EHHUR e Sobrotherhood)	57 540,62 €				
10050101	Reabilitação de coberturas - Pinhal	95 900,00 €				
10050101	Reabilitação Fração D - Torres do Sobreiro			84 800,00 €		
10050101	Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Cousso / Sendal	81 900,00 €				
10050101	Parque de Avioso (incluindo intervenções de acessos em 2026)	- €	180 000,00 €	5 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €
10050101	Outros ainda não definidos (BNAUT - PRR Monte Penedo, Parque Central e outros)	- €	1 605 000,00 €			
10050101	Contrato-programa - Apoio à Exploração do Exercício	1 700 000,00 €	1 400 000,00 €	1 250 000,00 €	1 250 000,00 €	1 100 000,00 €
100903	Operação "Maia Melhor"	77 092,07 €				
100903	1.º Direito - EM/IHRU (Reab. Blocos 38 e 29 Sobreiro - operações SIGA 61235 e 61319	310 827,00 €				
Totais		77 431 805,97 €	39 145 112,20 €	25 276 192,76 €	23 650 847,34 €	23 518 520,63 €

* Valores em euros



Orçamento Plurianual da Despesa

Classificação Económica	Designação	2025	2026	2027	2028	2029
010102	Órgãos Sociais	44 522,93 €	45 858,62 €	47 234,38 €	48 651,41 €	50 110,95 €
01010401	Pessoal em Funções	743 173,44 €	765 468,64 €	788 432,70 €	812 085,68 €	836 448,25 €
01010601	Pessoal em Funções	209 557,92 €	215 844,66 €	222 320,00 €	228 989,60 €	235 859,29 €
010109	Pessoal em qualquer outra situação	81 577,32 €	84 024,64 €	86 545,38 €	89 141,74 €	91 815,99 €
010111	Despesas de Representação	30 090,58 €	30 993,30 €	31 923,10 €	32 880,79 €	33 867,21 €
010112	Suplementos e Prémios	22 282,44 €	22 950,91 €	23 639,44 €	24 348,62 €	25 079,08 €
01011301	Subsídio Refeição Pessoal Quadros	83 635,20 €	86 144,26 €	88 728,58 €	91 390,44 €	94 132,15 €
01011302	Subsídio Refeição Pessoal qualquer outra situação	40 550,40 €	41 766,91 €	43 019,92 €	44 310,52 €	45 639,83 €
01011401	Subs. Férias e Natal Pessoal Quadros	123 862,24 €	127 578,11 €	131 405,45 €	135 347,61 €	139 408,04 €
01011402	Subs. Férias e Natal Pessoal qualquer outra situação	55 030,22 €	56 681,13 €	58 381,56 €	60 133,01 €	61 937,00 €
010206	Formação	11 760,00 €	12 112,80 €	12 476,18 €	12 850,47 €	13 235,98 €
010213	Outros Suplementos e Prémios	1 264,98 €	1 302,93 €	1 342,02 €	1 382,28 €	1 423,75 €
010302	Outros Encargos com a Saúde	4 525,00 €	4 660,75 €	4 800,57 €	4 944,59 €	5 092,93 €
01030501	Assistência na doença dos Func. Públicos (ADSE)	3 290,00 €	3 388,70 €	3 490,36 €	3 595,07 €	3 702,92 €
0103050201	Caixa Geral de Aposentações (CGA)	31 121,02 €	32 054,65 €	33 016,29 €	34 006,78 €	35 026,98 €
0103050202	Segurança Social - Regime Geral	297 408,71 €	306 330,97 €	315 520,90 €	324 986,53 €	334 736,12 €
01030901	Seguro de acidentes de trabalho	8 235,00 €	8 482,05 €	8 736,51 €	8 998,61 €	9 268,57 €
01030902	Seguro de saúde (empresa)	70 636,25 €	73 500,00 €	73 500,00 €	73 501,00 €	73 500,00 €
02010201	Gasolina	5 000,00 €	5 150,00 €	5 304,50 €	5 463,64 €	5 627,54 €
02010202	Gasóleo	3 500,00 €	3 605,00 €	3 713,15 €	3 824,54 €	3 939,28 €
02010207	Electricidade	6 000,00 €	6 180,00 €	6 365,40 €	6 556,36 €	6 753,05 €
0201029905	Outros Combustíveis - Tecmaia	100 000,00 €	51 250,00 €	52 531,25 €	53 844,53 €	55 190,64 €
020108	Material de Escritório	15 000,00 €	15 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	15 000,00 €
0201160105	Água - Tecmaia	14 302,50 €	7 799,96 €	7 960,69 €	8 124,75 €	8 292,21 €
0201160106	Água - Sede	2 000,00 €	2 040,00 €	2 080,80 €	2 122,42 €	2 164,86 €
0201160107	Água - Outros	7 200,00 €	7 344,00 €	7 490,88 €	7 640,70 €	7 793,51 €
0201160201	Electricidade - Própria	50 000,00 €	50 000,00 €	51 000,00 €	52 020,00 €	53 060,40 €
0201160202	Electricidade - Não Própria	1 050,00 €	1 000,00 €	1 020,00 €	1 040,40 €	1 061,21 €
0201160205	Electricidade - Tecmaia	576 000,00 €	425 000,00 €	435 625,00 €	446 515,63 €	457 678,52 €
0201160206	Electricidade - Sede	17 000,00 €	17 425,00 €	17 860,63 €	18 307,14 €	18 764,82 €
0201160207	Electricidade - Outros	5 000,00 €	- €	- €	- €	- €
020117	Ferramentas e Utensílios	1 500,00 €	1 537,50 €	1 575,94 €	1 615,34 €	1 655,72 €
020118	Livros e Documentação Técnica	300,00 €	307,50 €	315,19 €	323,07 €	331,14 €
020211	Representação dos Serviços	3 510,00 €	3 797,63 €	3 892,57 €	3 989,88 €	4 089,63 €
02020201	Limpeza e higiene - Hab. Própria	1 500,00 €	1 537,50 €	1 575,94 €	1 615,34 €	1 655,72 €
02020202	Limpeza e higiene - Hab. Não Própria	10 000,00 €	10 250,00 €	10 506,25 €	10 768,91 €	11 038,13 €
02020203	Limpeza e higiene - Não Hab. Própria	500,00 €	512,50 €	525,31 €	538,45 €	551,91 €
02020204	Limpeza e higiene - Não Hab. Não Própria	500,00 €	512,50 €	525,31 €	538,45 €	551,91 €
02020205	Limpeza e higiene - Tecmaia	85 913,93 €	88 061,78 €	90 263,32 €	92 519,91 €	94 832,90 €
02020206	Limpeza e higiene - Sede	15 000,00 €	15 375,00 €	15 759,38 €	16 153,36 €	16 557,19 €
02020301	Viaturas	12 500,00 €	10 000,00 €	10 250,00 €	10 506,25 €	10 768,91 €
02020302	Equipamentos	4 000,00 €	4 100,00 €	4 202,50 €	4 307,56 €	4 415,25 €
0202030301	Conservação e Reparação - Própria	484 520,00 €	63 050,00 €	73 245,00 €	76 907,25 €	79 160,88 €
0202030302	Conservação e Reparação - Não Própria	488 556,02 €	778 194,92 €	621 918,54 €	507 729,32 €	151 317,58 €
0202030303	Conservação e Reparação - Própria Não Habitacional	10 000,00 €	10 500,00 €	95 825,00 €	11 576,25 €	12 155,06 €
0202030304	Conservação e Reparação - Não Hab. Não Própria	117 050,00 €	540 062,50 €	10 189,06 €	15 443,79 €	15 954,88 €
0202030305	Conservação e Reparação - Tecmaia	164 056,59 €	168 033,00 €	166 233,83 €	232 054,73 €	237 856,10 €
0202030306	Conservação e Reparação Sede	5 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €	5 384,45 €	5 519,06 €
02020304	Conservação e Reparação Hab. Não Própria - Contrato Mandato	177 800,00 €	1 250 000,00 €	- €	- €	- €
0202030601	Assistência Técnica - Própria	52 454,00 €	33 802,50 €	34 647,56 €	35 513,75 €	36 401,60 €
0202030602	Assistência Técnica - Não Própria	20 200,00 €	20 830,00 €	21 482,00 €	22 156,86 €	22 855,49 €
0202030603	Assistência Técnica - Própria - Não Habitacional	15 000,00 €	15 750,00 €	16 537,50 €	17 364,38 €	18 232,59 €
0202030604	Assistência Técnica - Não Própria - Não Habitacional	10 000,00 €	10 500,00 €	11 025,00 €	11 576,25 €	12 155,06 €
0202030605	Assistência Técnica - Tecmaia	63 789,50 €	53 719,00 €	55 718,23 €	58 248,68 €	62 338,50 €
0202030606	Assistência Técnica Sede	3 500,00 €	3 587,50 €	3 677,19 €	3 769,12 €	3 863,35 €
0202030607	Assistência Técnica Outros	2 700,00 €	2 767,50 €	2 836,69 €	2 907,60 €	2 980,29 €
0202030801	Programa PRR - AMP	1 092,25 €	- €	- €	- €	- €
020204	Locação de Edifícios	696 956,98 €	793 320,01 €	816 989,23 €	841 365,47 €	866 469,88 €
020208	Locação de Outros Bens	266,67 €	273,34 €	280,17 €	287,17 €	294,35 €
020209	Comunicações	26 564,25 €	22 205,86 €	22 761,00 €	23 330,03 €	23 913,28 €
02021002	Aluguer de Viaturas s/ Condutor	8 040,00 €	8 241,00 €	8 447,03 €	8 658,20 €	8 874,66 €
0202114	Hardware Informático	1 000,00 €	1 040,00 €	1 081,60 €	1 124,86 €	1 169,86 €
02021201	Seguros - Própria	51 500,00 €	52 787,50 €	54 107,19 €	55 459,87 €	56 846,36 €
02021202	Seguros - Não própria	13 500,00 €	13 837,50 €	14 183,44 €	14 538,02 €	14 901,47 €
02021205	Seguros - Tecmaia	11 375,00 €	1 409,38 €	1 444,61 €	1 480,72 €	1 517,74 €
020213	Deslocações e Estadas	2 500,00 €	2 562,50 €	2 626,56 €	2 692,23 €	2 759,53 €
020214	Estudos, Pareceres, Projetos e Consultadoria	136 560,85 €	24 206,40 €	24 811,56 €	25 431,85 €	26 067,65 €
02021701	Publicidade - Própria	4 018,13 €	4 118,58 €	4 221,55 €	4 327,09 €	4 435,26 €
02021702	Publicidade - Não Própria	10 150,00 €	4 100,00 €	4 202,50 €	4 307,56 €	4 415,25 €



Classificação Económica	Designação	2025	2026	2027	2028	2029
02021705	Publicidade Tecmaia	44 218,50 €	44 126,25 €	45 229,41 €	46 360,14 €	47 519,14 €
02021805	Serviços de Vigilância e Segurança - Tecmaia	260 532,44 €	270 953,74 €	281 791,89 €	293 063,56 €	304 786,11 €
02021806	Serviços de Vigilância e Segurança - Outros	16 236,00 €	33 770,88 €	70 243,43 €	146 106,34 €	303 901,18 €
020219	Software Informático	29 500,00 €	- €	- €	32 450,00 €	- €
0202200901	Projetos e Serviços de Informática - Própria	48 461,02 €	50 672,55 €	51 287,48 €	50 557,17 €	51 807,35 €
0202200902	Outros Trabalhos Especializados - Não Própria	301 757,00 €	308 793,55 €	316 513,39 €	324 426,22 €	332 536,88 €
0202200905	Outros Trabalhos Especializados - Tecmaia	81 890,33 €	16 641,90 €	17 057,95 €	17 484,40 €	17 921,51 €
0202200906	Honorários Jurídicos	86 949,64 €	93 343,82 €	95 677,41 €	98 069,35 €	100 521,08 €
0202200907	Outros Trabalhos Especializados - Diversos	180 562,87 €	15 375,00 €	15 759,38 €	- €	- €
0202200908	Outros Serviços Especializados	3 795,07 €	3 889,95 €	3 987,20 €	- €	- €
0202200909	Outros Serviços Especializados - Maia Melhor	16 589,51 €	- €	- €	- €	- €
0202201122	1.º Direito - Mandato - Definido e Operações Futuras	62 642 453,05 €	16 325 501,83 €	9 833 906,92 €	16 500 000,00 €	16 500 000,00 €
0202201129	1.º Direito - Mandato - Não Definido	5 519 281,44 €	13 575 936,01 €	8 117 969,77 €	- €	- €
02022402	Outros	2 773,41 €	2 912,08 €	3 057,68 €	3 210,57 €	3 371,10 €
020225	Outros Serviços	4 394,50 €	4 504,36 €	4 616,97 €	4 732,40 €	4 850,71 €
030305	Juros - Material de Transporte	8 363,58 €	8 572,67 €	8 786,99 €	9 006,67 €	9 231,83 €
03050201	Juros - Empréstimos	55 000,00 €	57 200,00 €	59 488,00 €	61 867,52 €	64 342,22 €
030601	Serviços Bancários	235 000,00 €	235 875,00 €	236 771,88 €	237 691,17 €	238 633,45 €
06020100	Impostos e Taxas	- €	- €	- €	- €	- €
06020302	Impostos e taxas	142 316,79 €	145 874,71 €	149 521,58 €	153 259,62 €	157 091,11 €
06020305	Outras	1 254 805,00 €	1 015 792,00 €	721 813,00 €	427 834,00 €	385 050,60 €
07010201	Habitações	73 800,00 €	- €	- €	- €	- €
07010307	Edifícios - Outros	685 720,00 €	152 918,18 €	201 817,86 €	242 322,96 €	260 663,69 €
0701060202	Material de Transporte - Outros	59 040,00 €	- €	- €	- €	- €
070107	Equipamento de Informática	16 362,29 €	1 000,00 €	1 025,00 €	1 050,63 €	2 000,00 €
0701100201	Equipamento básico - outros - Própria	3 500,00 €	- €	- €	- €	- €
070205	Transportes Rodoviários	16 974,00 €	16 974,00 €	16 974,00 €	16 974,00 €	- €
10060306	Amortização de capital Empréstimos de Médio/Longo Prazo; incluído reembolso Contrato-programa de Apoio à Exploração de 2024	263 579,22 €	233 529,85 €	234 293,10 €	210 863,79 €	189 777,41 €
Totais		77 431 805,97 €	39 145 112,20 €	25 276 192,76 €	23 650 847,34 €	23 518 520,62 €

* Valores em euros

3.9. Outras Considerações

O ano de 2025 vai continuar a apresentar um conjunto de grandes desafios económicos e financeiros, quer ao nível da execução e registo, quer ao nível da previsão e reporte das atividades da Espaço Municipal.

Para tanto, a entidade tem estado, ao longo de 2024, a efetuar o trabalho de reforço, preparação e formação das estruturas materiais e humanas, no sentido de capacitar as mesmas para suportar e dar resposta a todos os reptos que o ano que se avizinha e seguintes colocam.

De relevar ainda o inestimável esforço da Administração, dos colaboradores da empresa e também dos parceiros externos, com destaque para a equipa de suporte à gestão do sistema ERP e para os nossos Auditores, cuja colaboração e disponibilidade não podemos deixar de agradecer.

O próximo ano de 2025 e os seguintes constituirão exercícios determinantes para o desenvolvimento da Espaço Municipal e do próprio Município da Maia, pois é evidente que o tema da habitação pública e o suprimento das necessidades do país não se esgotarão com a execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, e implicarão o prolongamento no tempo de esforços de enorme dimensão e exigência.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

Também no âmbito da gestão do património não habitacional se perspetivam novos desafios e responsabilidades.

Por tudo isto, importa destacar a aposta na consolidação e robustecimento de um fortíssimo espírito de missão na prossecução dos urgentes interesses públicos que se perfilam no futuro próximo e a médio prazo, garantindo condições que potenciem o espírito de equipa, a capacitação humana e o reconhecimento do trabalho realizado e a realizar em prol da valorização da população e do Município da Maia.

Maia, 19 de novembro de 2024

O Contabilista Certificado,

Dr. Nelson Coimbra

(OCC 55667, OE 08429)

O Conselho de Administração,

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

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

Relatório sobre os Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no Plano de Actividades e Orçamento para o Exercício de 2025

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

Introdução

Nos termos da alínea j) do nº 6 do Artigo 25º do Regime Jurídico da Actividade Empresarial Local e das Participações Locais aprovado pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, efectuamos a revisão dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *Plano de Actividades e Orçamento (adiante designado PAO)* da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** (a Entidade), para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025, a qual compreende a Demonstração de Resultados Previsional (que evidencia um total de Rendimentos de 76.050.986 euros, incluindo um Resultado Líquido do período de 5.838 euros), o Orçamento de Tesouraria, o Plano de Investimentos para o Exercício de 2025 com um total de 855.396 euros e o Plano de Investimentos Plurianual para os Exercícios de 2026, 2027, 2028 e 2029 (com um total de 915.720 euros), incluindo os pressupostos de base utilizados na sua preparação.

Responsabilidades do Órgão de Gestão

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação e apresentação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *PAO 2025*, com base em pressupostos completos e coerentes, e nos termos exigidos pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redacção actual;
- apresentação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* de forma consistente com as políticas e critérios adoptados pela Entidade; e
- implementação e manutenção de um sistema de informação apropriado à preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional*.

Responsabilidade do Revisor

A nossa responsabilidade consiste em executar os procedimentos descritos abaixo e executar uma conclusão profissional e independente sobre se os *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *PAO 2025* cumprem os requisitos e previsões previstos nos estatutos da Entidade.



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

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional sobre Trabalhos de Garantia de Fiabilidade que não sejam auditorias ou revisões de informação financeira histórica – “ISAE 3400 – Exame de Informação Financeira Prospetiva”, emitida pelo *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)* da *International Federation of Accountants (IFAC)*, e cumprimos as demais normas e orientações técnicas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o nosso trabalho seja planeado e executado com o objectivo de obter garantia razoável de fiabilidade sobre a apresentação da informação financeira prospectiva. Para tanto, o referido trabalho incluiu, entre outros procedimentos, a verificação do seguinte:

- avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no PAO 2025;
- verificar a conformidade dos *Instrumentos de Gestão Previsional* com os pressupostos divulgados para o Exercício de 2025; e
- analisar a consistência dos *Instrumentos de Gestão Previsional* com as políticas e critérios contabilísticos adoptados pela Entidade.

Aplicamos as Normas Internacionais de Gestão de Qualidade ISQM 1 e ISQM 2, as quais requerem que seja desenhado, implementado e mantido um sistema de gestão de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos documentados sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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.

Entendemos que os procedimentos efectuados e a prova obtida proporcionam uma base aceitável para a nossa Conclusão com Reservas.

Bases para a Conclusão com Reservas

- i) O *Plano de Actividades e Orçamento* inclui o *Mapa Previsional Orçamental* da “Despesa” e da “Receita” para os anos de 2026 a 2029, relativamente ao qual não dispomos, à data, de elementos suficientes que nos permitam aferir da sua razoabilidade, seja quanto aos dados/valores considerados para esses exercícios, seja quanto à materialização do “Contrato-Programa” aí referido, a que acresce a forte imprevisibilidade dos mesmos pelas razões mencionadas na alínea (d) abaixo; e
- ii) Foram considerados 850.000 euros como Receita Corrente orçada, relativos a financiamentos bancários de curto prazo, os quais deveriam constar como Receita de Capital orçada. Em sentido inverso, foram considerados 1.700.000 euros, relativos ao Contrato Programa a celebrar com o Município da Maia, como Receita de Capital orçada, que deveriam constar como Receita Corrente. Em consequência, a Despesa Corrente orçada é superior à Receita Corrente orçada em cerca 1.146.700 euros. Independentemente do desequilíbrio atrás referido, caso tivesse sido efectuada a adequada apresentação, a

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

Despesa Corrente orçada seria superior à Receita Corrente orçada em cerca 296.700 euros, contrariando dessa forma o princípio do equilíbrio orçamental, tal como disposto no disposto no nº 2, do Artº 40º da Lei n.º 73/2013, de 3 de Setembro (RFALEI), na sua redacção actual.

Conclusão com Reservas

Com base no trabalho efectuado, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na alínea (i) da secção “*Bases para a Conclusão com Reservas*”, e excepto quanto aos efeitos da matéria referida na alínea (ii) da mesma secção, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que os pressupostos utilizados não proporcionam uma base razoável para a preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *Plano de Atividades e Orçamento (PAO) 2025* da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** Adicionalmente, a referida informação foi devidamente preparada com base nos pressupostos divulgados e é consistente com as políticas e critérios contabilísticos adoptados pela Entidade.

Outras Matérias

- a) Os documentos previsionais incluem 1.700.000 euros relacionados com um *Contrato Programa* a celebrar com o Município da Maia, ou seja, dependente da aprovação da Câmara Municipal e da ratificação pela Assembleia Municipal;
- b) Apesar de previsto no parágrafo 17 da *Norma de Contabilidade Pública 1 (NCP 1)* do *SNC-AP (Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas)*, por força do disposto na Lei do Orçamento de Estado para 2024, não constitui obrigatoriedade das entidades da Administração Local a elaboração de Demonstrações Financeiras previsionais, razão pela qual não consta do *PAO 2025* o Balanço e a Demonstração dos Fluxos de Caixa previsionais;
- c) Conforme referido no ponto 3.5 dos documentos previsionais, estes incluem um valor muito significativo (cerca de 68.162.000 euros) relacionado com o *Contrato de Mandato* celebrado com o Município da Maia em 08-08-2022 e 1º *Aditamento* ao mesmo datado de 19-05-2023, no âmbito do Programa 1º Direito, cuja materialização dependerá, significativamente, de terceiros, ou seja, não controlável pela Entidade; e
- d) Dado que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos nos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *PAO 2025* e as variações poderão ser materialmente relevantes, situação potenciada pela alteração significativa da actividade da Entidade, conforme referido na alínea anterior.



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

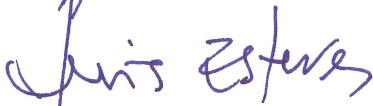
Restrições de Uso

O presente relatório é emitido especificamente para informação do Conselho de Administração e accionista da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** e das entidades envolvidas na aprovação do *PAO 2025*, pelo que não deve ser utilizado para qualquer outra finalidade, nem ser distribuído a terceiros sem a nossa autorização expressa.

Maia, 22 de Novembro de 2024

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.

Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944
(Registo na CMVM nº 20160561)