MAIA
ESPAÇO MUNICIPAL

Projeto 1.º Direito - Novo Empreendimento da Ribela, Castêlo da Maia
(Estudo Prévio – visualização tridimensional)
novembro 2024

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO
2024

ESPAÇO MUNICIPAL

ÍNDICE

1. Introdução 2
2. Atividade por Áreas de Intervenção 4
2.1. Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas 4
2.2. Grande Reabilitação de Empreendimentos 16
2.3. Gestão de Património Não Habitacional 18
2.4. Gestão do Programa RECRIMAIA 19
2.5. Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana e Gestão de Património e Obras 20
2.6. Gestão Social dos Diversos Empreendimentos 27
2.7. Áreas de Suporte e Contabilidade 41
2.8. Atividades TECMAIA 46
3. Análise Económica e Financeira 49
3.1. Considerandos 50
3.2. Investimento 52
3.3. Fontes de Financiamento 53
3.4. Orçamento de Exploração 53
3.5. Mapas Orçamentais do Exercício de 2024 56
3.6. Mapas Patrimoniais do Exercício de 2024 60
3.7. Demonstração Previsional de Resultados 2024 61
3.8. Mapas Plurianuais 62
3.9. Outras Considerações 67

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 ano de 2024, para apreciação da Excelentíssima Assembleia.

Pelo menos desde 2018, ano em que foi decretada a lei edificante da "Nova Geração de Politicas Habitacionais", aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que se *"destaca o papel imprescindível e fundamental que as autarquias locais na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passiveis de mobilização"*. Para atender a este desafio, conforme é sabido, em agosto de 2022, foram celebrados dois contratos com o Município da Maia, determinantes para a atividade da empresa, designadamente o contrato-programa de "Apoio à exploração do exercício de 2022", entretanto na base do desenvolvimento de um novo instrumento, idêntico, referente ao ano de 2023, e o Contrato de Mandato com vista à "Execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU". Foram, e são, estes documentos, duas peças fundamentais para a execução das atividades centrais da Espaço Municipal, no âmbito da gestão do património edificado existente de habitação pública e das operações programadas no âmbito do Programa 1.º Direito, que se tornou num objetivo prioritário da atividade da empresa, atentas as necessidades prementes de dar resposta às necessidades habitacionais, no entendimento que o Executivo Municipal defende estrategicamente neste setor.

Recordamos que, no caso do 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.

Por outro lado, através do contrato de mandato, ficou a Espaço Municipal finalmente capacitada para promover as ações de implementação do Programa 1.º Direito e da própria Estratégia Local de Habitação da Maia (ELH), em representação do Município, o que, repetimos, representa um desafio de enorme complexidade e dimensão para os próximos anos, visto que em junho de 2026 se dá o término das ações programadas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência. Significa que, depois daquela data, o subsídio a fundo perdido se reduz ao âmbito do 1.º Direito e, recorde-se, que o desenvolvimento deste programa, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado e recentemente atualizado entre o IHRU e o Município da Maia, se prevê a promoção e concretização de, pelo menos, 757 novas soluções habitacionais. Inicialmente, o referido acordo deu cobertura a um investimento

global de € 62.772.440,25 e, no passado mês de setembro, o mesmo foi revisto em alta, através de um aditamento, para um montante total que ascende agora a € 106.338.396,90, mantendo os objetivos quantitativos em termos de soluções habitacionais, pois aquele incremento deveu-se, essencialmente, ao aumento de custos ocasionados pela onda inflacionária que, entretanto, desabou na economia mundial, sobretudo no que se reporta aos custos dos matérias-primas e de mão-de-obra, e ao nível da realocação entre tipologias de soluções habitacionais, privilegiando as opções de promoção de nova habitação pública.

Obviamente, tudo quanto aqui se relata implica um significativo impacto na estrutura e na atividade da Espaço Municipal. Para isso, foram desenvolvidas as necessárias diligências de contratação externa e interna dos recursos indispensáveis à competente habilitação da empresa, o que se reflete nos quadros orçamentais integrantes deste relatório.

Mas, *"como há mais vida além do 1.º Direito"*, também é deveras importante sublinhar que toda a restante atividade da empresa se mantém com uma performance alinhada com a calendarização de todos os restantes setores de atividade, como se pode ver nos capítulos seguintes, dedicados às diversas funcionalidades e áreas orgânicas. Em suma, 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.

Não podemos terminar este introito sem expressar o interesse e vontade que toda a equipa desta empresa mantém no cumprimento desta missão, não obstante o cenário pouco auspicioso que a presente situação de guerra no Médio Oriente e a continuação da guerra na Europa faz adivinhar.

2. Atividade por Áreas de Intervenção

Quanto à atividade desenvolvida pela Espaço Municipal, considerem-se, para melhor apreciação, em as seguintes áreas de atuação:

a) Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas;

b) Grande Reabilitação de Empreendimentos;

c) Gestão de Património Não Habitacional;

d) Gestão do Programa RECRIMAIA;

e) Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana e Gestão de Património e Obras;

f) Gestão Social dos Diversos Empreendimentos;

g) Áreas de Suporte;

h) Atividades Tecmaia.

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

A gestão da Estratégia Local de Habitação, em geral, e do Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio), em particular, constitui, no decurso do atual mandato, a tarefa dominante das funções da empresa, estando já em curso múltiplas atividades correspondentes a várias operações, compreendendo serviços de avaliação imobiliária, levantamentos topográficos, estudos de reconhecimento geológico e geotécnico de terrenos, a elaboração de projetos (estudos prévios para processos de conceção/construção e projetos de execução), estudos energéticos, empreitadas e serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra, bem como processos de apoio à aquisição de imóveis, etc. Para além disso, e considerando especificamente as competências de gestão do programa por parte da Espaço Municipal, importa referir o acompanhamento técnico de desenvolvimento de projetos, a montagem e acompanhamento de candidaturas, a elaboração de respostas a pedidos de esclarecimentos, a preparação de pedidos de pagamento e de adiantamento e o controlo da execução material de operações em análise, aprovadas e em execução.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, concluída em dezembro de 2019, e depois aprovada, constitui o principal instrumento de alavancagem e suporte para a minoração dos problemas no âmbito da habitação, visando definir os meios para garantir o acesso das famílias a uma habitação condigna e com rendas compatíveis com as possibilidades de cada agregado, enquanto fator estruturante da coesão social no concelho da Maia, apostando em modelos diversificados e sustentáveis, juntando esforços públicos e privados, e utilizando, para tal, todas as ferramentas financeiras disponíveis.

A estruturação da candidatura do Município da Maia ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, procedeu à identificação global das carências habitacionais existentes, à apresentação das soluções habitacionais preconizadas, à programação dessas soluções, à sua priorização e ao enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do 1.º Direito.

A Estratégia Local de Habitação identificou 893 famílias em situação habitacional indigna, a alojar com o apoio do Programa 1.º Direito, através da ação do Município da Maia e da Espaço Municipal, nas tipologias de arrendamento, reabilitação, construção e aquisição, num total de 788 alojamentos, e da ação do setor social e dos beneficiários diretos, os restantes 105 alojamentos.

No passado dia 2 de março de 2021 foi homologado o já referido Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., no âmbito do 1.º Direito que, programaticamente, permitirá dar resposta a 757 famílias que vivem em condições indignas de habitação, às quais acrescem mais 136 a salvaguardar através de processos de financiamento a beneficiários diretos, bem como de ações a promover diretamente pela empresa municipal Espaço Municipal, no seu próprio património.

Entretanto, o superveniente Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) veio estabelecer uma expectativa de comparticipação a fundo perdido bastante superior para o desenvolvimento do 1.º Direito, atingindo 100% do investimento, excluindo IVA, e, mais recentemente, incluindo o próprio financiamento do IVA recorrendo a fonte de financiamento direta do Estado, desde que observado um conjunto de condições estabelecidos no âmbito do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Investimento RE-C02-i01 do PRR), com as atualizações de redação introduzidas até ao presente.

O Município da Maia, na sua reunião de 8 de fevereiro de 2021, mediante proposta da Espaço Municipal nesse sentido, decidiu atribuir-lhe a competência para promover todas as ações conducentes à preparação das operações de arrendamento para subarrendamento, reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, construção de prédios ou empreendimentos habitacionais em terrenos propriedade do Município da Maia ou a adquirir e todas as ações conducentes e que precedem a aquisição a favor do Município de frações ou prédios destinados a habitação, bem como *"agregar, avaliar e gerir os pedidos de apoio ao obrigo do 1.º Direito que lhe sejam submetidos em consonância com a estratégia para as soluções habitacionais que pretende ver definidas no seu território, promovendo as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e a equidade no acesso o essas soluções por parte dos pessoas e agregados que vivem em situações indignas e em situação de carência financeira".*

Atento o exposto, foi assinado, em 12 de agosto de 2022, o Contrato de Mandato referente à implementação do Programa 1.º Direito, cuja execução, tendo sido iniciada em 2022, mormente no

âmbito das ações de apoio e preparação de aquisição de imóveis destinados à construção de novos empreendimentos de habitação social, pelo Município da Maia, terá desenvolvimento cabal no ano de 2023, nos termos da programação plasmada em mapas apresentados adiante, prosseguindo o estabelecido no referido contrato de mandato e correspondentes anexos.

A 13 de setembro de 2023, face à verificação da necessidade de atualização da Estratégia Local de Habitação, identificada logo no início do ano, sobretudo decorrente do incremento muito significativo dos custos de construção e de mão-de-obra no setor da construção e da promoção de habitação, foi celebrado com o IHRU um aditamento ao Acordo de Colaboração. O processo de revisão da ELH, relativamente simplificado, para não pôr em causa as expectativas temporais de implementação, manteve o número de novos fogos que ficarão disponíveis no concelho até meados de 2026 (757), e possibilitou alcançar um segundo objetivo, para além da premente revisão orçamental, consubstanciado numa maior flexibilização da programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar, adequando-as agora às novas necessidades atuais das famílias mais carenciadas 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 ou a adquirir para esse efeito.

Com o Aditamento ao Acordo de Colaboração, o valor estimado total do investimento passa a totalizar o montante de €106.338.396,90 (cento e seis milhões, trezentos e trinta e oito mil trezentos e noventa e seis euros e noventa cêntimos), prevendo o IHRU disponibilizar um financiamento que se estima no valor de €91.214.878,12 (noventa e um milhões, duzentos e catorze mil, oitocentos e setenta e oito euros e doze cêntimos), dos quais €47.048.215,88 (quarenta e sete milhões e quarenta e oito mil, duzentos e quinze euros e oitenta e oito cêntimos) correspondem a comparticipação não reembolsável e o remanescente, €44.166.662,24 (quarenta e quatro milhões, cento e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e dois euros e vinte e quatro cêntimos), a empréstimo bonificado. Em termos de capitais próprios / autofinanciamento, o novo acordo prevê um montante total de €14.822.941,10 (catorze milhões, oitocentos e vinte e dois mil, novecentos e quarenta e um euros e dez cêntimos). Sem prejuízo do estabelecido no Acordo, o foco da atividade da Espaço Municipal está dirigido para a submissão de candidaturas que permitam, no quadro do PRR, obter níveis de comparticipação a fundo perdido próximos do investimento total a realizar, isto é, 100%.

Nas páginas seguintes, apresentamos um conjunto de mapas que sintetizam as alterações correspondentes à atualização da Estratégia Local de Habitação e do Acordo de Colaboração entre o IHRU e o Município da Maia. De destacar o incremento das soluções de nova construção, face à verificação das limitações do mercado de arrendamento e da aquisição de fogos através da oferta pública cujo procedimento terminou no 1.º semestre de 2023 e que revelou, de facto, dificuldades de

operacionalização ao nível das soluções de aquisição de imóveis disponíveis no mercado, em particular através de procedimentos com maior desenvolvimento e exigências burocráticas.

[Extrato da revisão do Acordo de Colaboração – atualização setembro de 2023]

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

Levantamento Nacional das necessidades de Realojamento Habitacional (IHRU IP, 2018)

CARÊNCIAS IDENTIFICADAS PELO MUNICÍPIO: 400 NÚCLEOS; 794 FAMÍLIAS A REALOJAR

Mapa de Diagnóstico – Necessidades Habitacionais

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

Mapa de Prioridades e Soluções Habitacionais

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

Existem outras carências habitacionais indignas identificadas no Diagnóstico, além do universo 1.º Direito? SIM ☐ NÃO ☑ Se sim, de quantos agregados? ☐

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

2.2. Quadros Síntese da Estratégia Local de Habitação

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

De salientar a manutenção das soluções habitacionais, considerando um incremento significativo das soluções de reabilitação (relacionadas com a nova estratégia de reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro) e, em particular, de construção de novos empreendimentos e edifícios de habitação a custos controlados, reduzindo as soluções de arrendamento para subarrendamento, cujas possibilidades de implementação serão muito limitadas, atendendo ao conhecimento que a Espaço Municipal foi desenvolvendo sobre o mercado imobiliário concelhio, verificando a limitação das opções do mercado de arrendamento no contexto atual, na Maia.

O mapa apresentado na página seguinte evidencia também a aposta no incremento de soluções de nova construção, acompanhando toda a dinâmica centrada no desenvolvimento e contratação de projetos e operações correspondentes à promoção de novos empreendimentos de habitação pública, de dimensão relativamente reduzida, em termos de número de fogos, privilegiando soluções mais favoráveis de integração urbanística e social das populações com carências habitacionais nas diversas freguesias do concelho, tentando potenciar mais soluções nos territórios com maiores carências.

Apesar da identificação de novas necessidades habitacionais, verificou-se que o desenvolvimento burocrático da revisão da ELH, em profundidade, não seria compatível com o cumprimento dos prazos de submissão de candidaturas no âmbito do PRR, até ao final do mês de março de 2024. Neste cenário, durante o ano de 2024 prevê-se a elaboração de uma nova revisão da ELH, com maior detalhe e desenvolvimento no âmbito da atualização do levantamento de necessidades habitacionais, em articulação com o processo de elaboração da Carta Municipal de Habitação, devidamente coordenado com a revisão do PDM da Maia, a concluir até ao final do Exercício de 2024.

ESPAÇO MUNICIPAL

Quadros Síntese das SOLUÇÕES HABITACIONAIS

	ELH inicial	ELH 1.ª alteração	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Tipo de Beneficiário DL37/2018 art.º 25.º e 26.º	893	893	0	158	324	363	48	893
Município (Art.º 26.º a))	757	757	0	114	280	319	44	757
DGTF, Regiões Autónomas e associações de municípios (Art.º 26.º a))	0	0	0	0	0	0	0	0
Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	31	31	0	9	9	9	4	31
Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	0	0	0	0	0	0	0	0
Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção de núcleos precários (Art.º 26.º d))	0	0	0	0	0	0	0	0
Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º 26.º e))	0	0	0	0	0	0	0	0
Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	105	105	0	35	35	35	0	105

Tipo de Solução Habitacional DL37/2018 art.º 27.º e 28.º	Município de Maia	Espaço Municipal	0	...	Beneficiários Diretos	Total Soluções	Município de Maia	Espaço Municipal	0	...	Beneficiários Diretos	Total Soluções	2022	2023	2024	2025	2026	Total
													0	158	324	363	48	893
ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO	170	0	0	0	0	170	20	0	0	0	0	20	0	20	0	0	0	20
REABILITAÇÃO	31	31	0	0	105	167	60	31	0	0	105	196	0	61	76	55	4	196
CONSTRUÇÃO	480	0	0	0	0	480	597	0	0	0	0	597	0	42	225	286	44	597
AQUISIÇÃO	60	0	0	0	0	60	60	0	0	0	0	60	0	31	15	14	0	60
AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	16	0	0	0	0	16	20	0	0	0	0	20	0	4	8	8	0	20
EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	757	31	0	0	105	893	757	31	0	0	105	893						

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

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

ESPAÇO MUNICIPAL

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181 4470 157 MAIA, PORTUGAL
TEL (+351) 229 438 030 geral@espacomunicipal.pt www.espacomunicipal.pt

SOLUÇÕES HABITACIONAIS													Resultado da atualização	
Designação	Tipo de solução	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total	Diferença n.º fogos / alojamentos	Diferença Investimento
Reabilitação de 16 Fogo(s) em Praceta das Figueiras, Bloco 41e42,Br.Sobreiro Contrato de Comparticipação SIGA 60571 | Comparticipação 2023.21.0059.3.00.7	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	687.210,00 €										687.210,00 €	16	687.210,00 €
Construção de 58 Fogo(s) em Rua Central do Sobreiro, Br Sobreiro Contrato de Comparticipação SIGA 60572 | Comparticipação 2023.21.0230.3.00.5	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	2.223.358,00 €	4.000.000,00 €	2.000.000,00 €								8.223.358,00 €	58	8.223.358,00 €
		2.910.568,00 €	4.000.000,00 €	2.000.000,00 €								8.910.568,00 €		
Nova construção em terrenos municipais	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)		3.270.811,69 €	6.125.101,72 €	1.397.697,94 €							10.793.611,35 €	-1	3.297.611,35 €
Nova construção em terrenos municipais - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)		4.305.878,69 €	8.063.425,06 €	1.840.007,41 €							14.209.311,15 €	104	14.209.311,15 €
Nova construção em terrenos municipais - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	171.000,00 €	2.315.309,25 €	1.852.247,40 €	463.061,85 €							4.801.618,50 €	22	3.496.618,50 €
Aquisição de terrenos e construção	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	2.302.824,09 €	11.440.962,18 €	14.301.202,73 €	1.430.120,27 €							29.475.109,27 €	-178	-9.163.478,89 €
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos degradados	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	1.140.446,22 €	5.666.000,32 €	7.082.500,40 €	708.250,04 €							14.597.196,98 €	104	14.597.196,98 €
Reabilitação de fogos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	53.540,00 €	6.645.787,69 €	2.215.262,56 €								8.914.590,25 €	13	8.554.590,25 €
Aquisição e Reabilitação de fogos de prédios urbanos	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	691.490,80 €	1.382.981,60 €	1.382.981,60 €								3.457.454,00 €	4	1.357.454,00 €
Aquisição de frações para suprir carências habitacionais	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	4.371.000,00 €	2.040.469,00 €	2.040.469,00 €								8.451.938,00 €		1.323.605,91 €
Aquisição de terrenos e construção - Núcleos precários	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	139.000,00 €	434.044,40 €	542.555,50 €	108.511,10 €							1.224.111,00 €	8	1.224.111,00 €
Solução habitacional de arrendamento	Arrendamento para subarrendamento - art.º 29.º b)	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	1.502.888,40 €	-150	-4.241.631,60 €
		9.019.589,95 €	37.652.533,66 €	43.756.034,80 €	6.097.937,45 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	97.427.828,90 €		
TOTAL		11.930.157,95 €	41.652.533,66 €	45.756.034,80 €	6.097.937,45 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	150.288,84 €	106.338.396,90 €		43.565.956,65 €

Programação das operações 1.º Direito para o ano de 2024

Em termos de programação da implementação do Programa 1.º Direito para 2024, é de salientar:

_ Após sessão de lançamento da empreitada do primeiro edifício de habitação a custos controlados destinado a arrendamento apoiado, designado "Sobreiro 58", no passado dia 29 de setembro, presidida pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal, que contou com a presença da senhora Ministra da Habitação e do senhor Presidente do IHRU, está já em curso a empreitada de construção do novo edifício, que compreende 58 fogos. Prevê-se que o ano de 2024 possa corresponder a um forte desenvolvimento do processo de construção, sendo o ano de 2025 destinado à execução de revestimentos e acabamentos. Até ao final de 2023 deverá estar operativo um novo PT, antes da desativação e demolição de PT existente, a desativar e demolir na área de implantação do novo bloco;

_ A reabilitação dos blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro, cuja conclusão da empreitada da empreitada se prevê possa ser concretizada em meados do ano de 2024. Neste caso, importa salientar a necessidade de desenvolvimento de um segundo procedimento de contratação pública, que motivou um ligeiro atraso após a aprovação da candidatura, pois não foi possível obter propostas enquadradas no preço base fixado para o primeiro procedimento;

_ Estão também em curso duas operações de reabilitação, aprovadas pelo IHRU, no âmbito do contrato de financiamento celebrado diretamente entre o IHRU e a Espaço Municipal, cuja conclusão das obras se prevê possa ocorrer até ao final do ano de 2023, correspondentes à reabilitação de 7 fogos T3 no Bloco 38 do Empreendimento do Sobreiro e de dois fogos (incluindo reabilitação parcial de fachada e interiores) no piso térreo do Bloco 29 – 2 fogos de tipologia T2.

À data atual, e tendo em atenção a programação para o desenvolvimento de diversas operações, importa reconhecer a importância de revisão recentemente consolidada da ELH e, por inerência, do Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU, com os seguintes fundamentos principais, entre outros aplicáveis e possíveis:

a) Por um lado, a incerteza do contexto macroestrutural, associado ao desenvolvimento da pandemia Covid-19 e à eclosão da guerra na Europa, motivada pela invasão da Ucrânia pela Rússia, a que se junta, agora mais recentemente, a guerra no Médio Oriente a escalada dos juros – fatores que têm provocado um acréscimo significativo dos custos de construção e de mão-de-obra, tornando inevitável a alteração dos pressupostos de definição das soluções habitacionais definidas originalmente. Por inerência, a programação de custos no Acordo de Colaboração entre o Município e o IHRU implicou um ajustamento significativo, de tal modo que o valor global de investimento previsto no Acordo de Colaboração passou de, aproximadamente, 63 M€, para cerca de 106 M€, tal como já destacado anteriormente;

b) Por outro lado, a ELH e o Acordo de Colaboração previam algumas soluções habitacionais expressamente detalhadas que, atualmente, não foram prosseguidas, sofreram alterações ou deixaram de fazer sentido. Considere-se, por exemplo, o caso da construção do novo edifício "Sobreiro 58" que, no âmbito do desenvolvimento do projeto de execução, deixou de contemplar 57 frações habitacionais para passar a incluir, ao todo, 58 habitações, havendo assim necessidade de ajustamento da programação da ELH e do Acordo. Para além desta situação é ainda de referir a operação correspondente à reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro, ação que não estava contemplada de forma cabal na ELH e no Acordo, impondo-se a sua integração e o incremento do número de soluções habitacionais no âmbito de soluções resultantes de processos de reabilitação, tendo sido necessário acrescer mais 40 habitações ao valor definido em termos de programação, de apenas 16 habitações, para perfazer a reabilitação total de, pelo menos, 56 frações dos referidos blocos – na versão atualizada da ELH, o valor foi estabelecido em 60 fogos, um valor ligeiramente acima do pressuposto;

c) De relevar, também, que, na sequência do lançamento de concurso público através de edital, publicado em D.R. a 22 de agosto de 2022, para aquisição de 10 (dez) habitações preexistentes, o Município da Maia obteve apenas uma proposta. Foi possível comprovar, a este nível, a dificuldade de concretizar a aquisição de imóveis em número compatível com a previsão de soluções habitacionais definidas na ELH e no Acordo de Colaboração, sendo, assim, legítimo, rever a abordagem programática das soluções habitacionais definidas e ponderar outras vias, desde logo para a concretização de soluções de aquisição;

d) Acresce que, desde o momento da aprovação da ELH até ao presente, passou também algum tempo, com repercussões no número de necessidades identificáveis. De ressalvar que os processos de crise em curso nos últimos meses têm tido como efeito o agravamento das necessidades habitacionais, dinâmica que certamente implica a revisão da ELH e, concomitantemente, do Acordo de Colaboração com o IHRU, sendo necessário ponderar e ajustar a programação de soluções habitacionais às necessidades identificadas atualmente.

A atualização da ELH e do Acordo de Colaboração implicará, necessariamente, com a aprovação de múltiplas candidaturas que já foram apresentadas e que ainda serão submetidas ao IHRU até 31 de março de 2024, a preparação e celebração de novo(s) contrato(s) de mandato ou de adenda(s) ao contrato firmado em 2022. A evolução dos mandatos decorrerá também, necessariamente, dos contratos de financiamento e comparticipação que venham a ser estabelecidos entre o Município da Maia e o IHRU, na sequência da aprovação de candidaturas específicas ao 1.º Direito, sendo de esperar, cada vez mais, uma resposta oportuna e célere por parte dos serviços do IHRU.

De referir também a implementação do Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU e homologado a 28 de janeiro de 2022, com duas ações já em execução, que ficarão fisicamente concluídas ainda até ao final de 2023.

A execução do 1.º Direito é desenvolvida com maior detalhe no ponto 2.5, onde se desenvolve uma síntese das ações em curso e daquelas que serão objeto de evolução em 2024. No capítulo 3 são indicados os valores mais relevantes ao nível da programação orçamental da execução do 1.º Direito, sendo de relevar a distinção entre investimentos "definidos", isto é, já contratualizados em termos de contrato de mandato e decorrentes da aprovação de candidaturas por parte do IHRU, com os inerentes contratos de comparticipação, e investimentos "indefinidos", dependentes da submissão de candidaturas e da sua aprovação e contratualização entre o IHRU e o Município da Maia.

Assim, tendo em atenção os mapas constantes do Capítulo 3, nos pontos 3.5 e 3.7, verificámos que, em referência ao Exercício de 2024, se programa para a execução do 1.º Direito um valor de €6.878.105,77, correspondente às ações já em curso, inscritas no contrato de mandato original e no 1.º aditamento ao mesmo. Prevê-se, contudo, um valor "indefinido" superior a 39 M€, correspondente às operações que se prevê venham a ser aprovadas. Não podemos deixar de manifestar, desde já, atentos os atrasos operacionais com que nos temos vindo a confrontar, desde logo no âmbito da articulação com o IHRU e reconhecendo os prazos para aprovação das operações e formalização das adendas ao mandato, reservas quanto à efetiva capacidade de execução das verbas assinaladas como "indefinidas", dando nota da probabilidade de execução de uma parte dessa verba ainda em 2024, em função da concretização das operações submetidas, e da elevada possibilidade de adiamento de parte significativa de execução dessa verba para os exercícios posteriores.

Quanto a outras operações financiadas, importa referir, em referência aos anos de 2023 e 2024:

_ A participação e gestão de projeto financiado no âmbito do Programa Horizon Europe – operação *"Eyes, Hearts, Hands Urban Revolution" (EHHUR)*, em que a Espaço Municipal é Entidade Afiliada do Município da Maia; neste âmbito, foi contratado técnico superior para afetar interinamente ao projeto durante os 3 anos de execução do mesmo. Este projeto visa o desenvolvimento de ações maioritariamente imateriais de dinamização social na área da eficiência energética e sustentabilidade, incidentes na área de demonstração selecionada para o efeito – espaço público e edificado correspondente aos Blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro; esta operação será executada, maioritariamente, em 2024 e concluída em 2025;

_ A execução de operação "Habitação Mais Acessível – Melhoria das condições de acessibilidade nos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia", alvo de candidatura ao PRR (AMP), através do AVISO N.º 02/C03-i06.03/2022, que integra o plano de Investimento RE-C03-i06.03 – "Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto". No

âmbito desta operação, a execução física das ações previstas foi já concluída, esperando-se que no início de 2024 possa ser concluída a execução financeira e burocrática da operação, que incluiu:

a) Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, ao nível das instalações sanitárias das habitações e trabalhos complementares (60 intervenções);

b) Instalação de cadeiras elevatórias, em particular nas caixas de escadas de edifícios ou nos portais / acessos comuns de edifícios existentes de habitação social (instalação de 3 unidades);

_ No âmbito de entidade parceira com o Município da Maia, o ano de 2024 será também marcado pela participação no programa "Maia Melhor", que visa dar continuidade às ações desenvolvidas no programa "MaiaINCLUI", também no âmbito de candidatura ao PRR (AMP), através do AVISO N.º 02/C03-i06.03/2022, que integra o plano de Investimento RE-C03-i06.03 – "Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto". A operação foi aprovada e iniciada em outubro de 2023. A Espaço Municipal assumiu a gestão documental e financeira da operação, tendo contratado, para o efeito, três técnicas superiores, uma das quais responsável, precisamente, pela preparação de pedidos de pagamento em representação da parceria e organização documental e procedimental das ações a promover. Este ponto será detalhado adiante, no ponto 2.6.

2.2. Grande Reabilitação de Empreendimentos

Estão concluídas as obras de grande reabilitação do edificado propriedade da Espaço Municipal, no âmbito dos financiamentos ao abrigo do PEDU e da Eficiência Energética, tendo sido submetidos os relatórios finais de execução das operações. O último relatório final concluído, correspondente à operação de reabilitação das Torres do Sobreiro, foi submetido no dia 17 de setembro de 2022. Aguardamos a validação dos relatórios finais por parte da Autoridade de Gestão do Norte 2020 e a libertação das verbas de comparticipação ainda retidas para a maior parte das operações, em geral, 5% dos montantes elegíveis.

De relevar que, no caso das operações PEDU da Arroteia (operação NORTE-05-4943-FEDER-000049) e do Bloco 27 do Empreendimento do Sobreiro (NORTE-05-4943-FEDER-000016), os respetivos relatórios finais, submetidos em 2018, foram já aprovados, esperando-se para breve a libertação das verbas retidas destas operações concluídas. Também no caso da reabilitação de 17 blocos no Bairro do Sobreiro, no âmbito do PEDU, operação NORTE-05-4943-FEDER-000048, é expectável que o relatório de execução final possa ser aprovado rapidamente e desbloqueadas as verbas retidas, pois a verificação no local foi efetuada há alguns meses e a respetiva ficha emitida em agosto de 2022.

É expectativa da Administração que os restantes relatórios, ainda não aprovados, possam sê-lo até ao final do ano de 2023, para que a globalidade das verbas ainda retidas no âmbito do Norte 2020 possam

efetivamente ser transferidas e recebidas, com os esperados impactos positivos na tesouraria da empresa.

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

Sem prejuízo do preconizado no Plano de Atividades e Orçamento de 2023, por constrangimentos diversos, não possível levar a cabo algumas obras parciais referentes aos processos de grande reabilitação nos empreendimentos propriedade do Município da Maia, como ficará devidamente explicitado nos mapas de programação orçamental dos pontos 3.5, 3.6 e 3.7 deste documento.

Contudo, algumas das obras previstas para o ano 2023 serão executadas, maioritariamente, no Exercício de 2024, através da celebração de contrato de mandato específico, sendo que outras serão levadas a cabo apenas em 2025. Restam, assim, ainda por executar, algumas intervenções no edificado habitacional do Município da Maia e complementares de empreitadas de grande reabilitação realizadas nos anos anteriores (segundas fases), fechando assim o ciclo de intervenções prosseguido nos últimos anos. Estas obras reportam-se:

Para o ano de 2024:

a) Reabilitação de coberturas – Empreendimento do Pinhal;

b) Reabilitação de coberturas – Empreendimento do Outeiro;

c) Reabilitação das fachadas posteriores e empenas – Empreendimento de Cousso/Sendal;

d) Reabilitação das caixilharias da fachada posterior – Aldeia;

Para o ano de 2025:

e) Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas – Empreendimento da Fábrica;

f) Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas – Bajouca.

De relevar, em termos orçamentais, que, para além das obras acima elencadas, se prevê, para 2024, a aplicação de uma verba aproximada de €300.000 em trabalhos de conservação e manutenção do património habitacional não próprio (reparações urgentes, reposição de condições em habitações vagas e materiais de construção), a que acrescem serviços diversos relacionados.

2.2.2. Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio

Nesta área de intervenção, e estando concluída a reabilitação do nosso património, 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 2024, prevendo-se uma verba superior a €150.000,00, a que acrescem também outros serviços diversos relacionados.

2.3. Gestão de Património Não Habitacional

No património não habitacional sob gestão da EM sobressai a gestão do parque tecnológico TECMAIA que é, sem dúvida, um ativo importante a nível do Concelho e até da Região Norte. Não obstante o enorme impacto da pandemia, a existência de empresas tecnológicas internacionais tem permitido um equilíbrio sustentado da exploração deste ativo, uma vez que o perfil das referidas empresas está de acordo com o trabalho à distância.

Em 2023 e, de acordo com o que se perspetiva também para 2024, importa sublinhar um ajustamento em baixa dos custos de energia elétrica e de gás na exploração do Parque. Não obstante, estes encargos continuam a impactar negativamente a tesouraria da empresa, pelo que estamos já desenvolver esforços diversos que se traduzirão, no Exercício de 2024, na autonomização do fornecimento elétrico aos diversos lotes do parque, minimizando efeitos de perdas relativas à prestação destes serviços.

Quanto às restantes frações, designadamente os cafés / bares (Parque Central, Moutidos, Bar de Piscinas de Folgosa, Quinta da Gruta, etc.), prevemos uma exploração mais difícil a acompanhar casuisticamente, como até agora tem sido feito, pois a incerteza do desenvolvimento neste setor é ainda bastante grande.

No âmbito da reabilitação de património não habitacional, prevê-se, entre outras ações, a realização das seguintes intervenções mais relevantes, algumas das quais não foi possível executar, como previsto, no Exercício de 2023, mas que irão ser executadas efetivamente em 2024:

a) Reabilitação da esplanada das piscinas de Gueifães (muro);

b) Reabilitação das fachadas e coberturas do Edifício Tecmaia;

c) Instalação de painéis fotovoltaicos no Edifício Tecmaia e numa faixa de circulação pedonal (passeios) de apoio a áreas de aparcamento – UPAC (unidade de produção para auto-consumo);

d) Construção de novo parque de estacionamento de apoio ao Parque Tecmaia – não foi possível iniciar esta ação em 2023, mas a contratação da empreitada está já atualmente garantida e as obras ainda iniciarão até ao final de 2023, decorrendo, pelo menos, durante a primeira metade de 2024;

e) Intervenções de manutenção diversa nos Edifícios principal e "Tecnologias" do Parque Tecmaia;

f) Intervenções de melhoria no Parque de Avioso, nas imediações do edifício do restaurante) (instalação de rampa acessível, reforço da iluminação pública, novos percursos e volume para recolha de resíduos urbanos);

g) Reabilitação de fachadas do piso térreo (serviços) do Empreendimento Maia I (PSP);

h) Reabilitação do piso térreo da praceta elevada do Sobreiro (zona comercial / de serviços das Torres do Sobreiro), incluindo renovação integral da cobertura, com espaços ajardinados e zonas de circulação pedonal, incluindo contratação de projetos e execução da empreitada – a execução destas atividades estava prevista em 2023 e 2024, mas, considerando a elevadíssima pressão nas atividades da empresa relacionadas com o arranque do Programa 1.º Direito, bem como o atraso na realização do aumento de capital, tornou-se inevitável assumir o adiamento desta ação. No presente Plano de Atividades, estamos convictos de que será possível, ainda em 2023, iniciar o processo de preparação da contratação dos projetos de execução e promover, durante o ano de 2024, o desenvolvimento dos mesmos e o início da empreitada;

i) Reabilitação da fração B – Torres do Empreendimento do Sobreiro, para efeitos de armazenamento e conservação do espólio da Gráfica do Bolhão, adquirido pelo Município da Maia – esta ação será adiada para o Exercício de 2025, após a concretização das obras referidas na alínea anterior.

Para além das intervenções listadas, e no âmbito da gestão do Tecmaia, iniciámos, como referido, em 2023, projetos de reestruturação da rede elétrica do Parque Tecmaia, em articulação com os proprietários dos diversos lotes, no sentido de promover a autonomização do fornecimento de energia elétrica aos mesmos. As obras correspondentes a estas alterações deverão ser executadas e concluídas em 2024 e os respetivos custos deverão ser repartidos pelos diversos lotes, assumindo a Espaço Municipal a elaboração dos correspondentes projetos de arquitetura e de especialidades e a gestão da maior parte dos processos com vista ao licenciamento junto das entidades competentes.

2.4. Gestão do Programa RECRIMAIA

Prossegue regularmente a gestão deste programa, pois continua a verificar-se procura, embora bastante mais reduzida, o que demonstra o êxito da iniciativa municipal na cobertura do território ao longo de mais de 20 anos. Em 2023, tinham sido aprovadas, à data da elaboração do PAO, 97 candidaturas no âmbito do programa RECRIMAIA.

Contudo, em referência ao presente Exercício de 2024, verifica-se uma redução significativa de processos, tendo sido submetidas, até ao momento atual, apenas 29 candidaturas. Esta redução reflete o incremento da cobertura de redes e ligações no âmbito municipal, bem como a redução de necessidades para os anos vindouros, acompanhando a tendência agora mais expressivamente constatada.

2.5. Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana e Gestão de Património e Obras

A Unidade de Gestão de Património e Projetos (GPRU) mantém o seu foco de atividade no desenvolvimento das ações de implementação do 1.º Direito, com a colaboração imprescindível da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), designadamente no âmbito da montagem e desenvolvimento de procedimentos de contratação pública. Desde o início de março de 2023, a coordenação das Unidades GPRU e GPO (Gestão de Património e Obras) foi assumida por um novo elemento contratado, licenciado em engenharia civil, com elevada experiência no âmbito das atividades de gestão de habitação social e de montagem de operações no âmbito do 1.º Direito, obtida em empresas congéneres da Espaço Municipal. A nova coordenação tem contribuído para a reorganização funcional e para o incremento da capacidade produtiva em unidades orgânicas centrais da empresa. Prevê-se, em 2024, novos desenvolvimentos na reorganização interna da empresa, podendo colocar-se a possibilidade de atribuição da coordenação da Unidade GPO a outro elemento, privilegiando a delegação e distribuição estruturada de funções.

À data atual aguardamos ainda o desbloqueio de verbas retidas de algumas das operações financiadas no âmbito do Norte 2020, designadamente no âmbito da Eficiência Energética (reabilitação dos Empreendimentos Maia I e II e de 11 blocos do Bairro do Sobreiro). Todas as operações Norte 2020 foram finalizadas e sujeitas a visitas de verificação, há já bastantes meses, e é expectável que a transferência de verbas retidas possa ainda ser feita até ao final do corrente ano de 2023, num montante que se estima poder exceder a verba de €300.000,00.

A equipa da unidade GPRU elaborou e concluiu a elaboração dos seguintes projetos / operações, tendo procedido, no final de outubro de 2022, à submissão das correspondentes candidaturas no âmbito do 1.º Direito, que, agora, no final do corrente ano e nos próximos anos de 2024 e 2025 serão materialmente executadas:

a) Projeto de execução correspondente à reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro, nos quais se prevê a instalação de elevadores externos e a transformação das tipologias T4 em T3, para melhoria das condições de acessibilidade às habitações, incluindo ainda a renovação parcial de infraestruturas e a instalação de bombas de calor compactas para AQS, para melhoria das condições de eficiência energética. Observando as especificações do Acordo de Colaboração, procedeu-se à submissão de candidatura ao 1.º Direito, correspondente a uma intervenção parcial, reportada apenas à "Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro". Atento o facto dos projetos dos 7 blocos a reabilitar estarem totalmente concluídos, incluindo revisão, foi aprovada a operação de reabilitação dos blocos 41 e 42 e, recentemente, foi submetida candidatura correspondente à reabilitação dos blocos 43 a 47, situação esta desbloqueada com a aprovação da revisão da ELH e com a celebração de um aditamento ao Acordo de colaboração com o IHRU. No caso dos blocos 41 e 42, e após um

procedimento que não teve desenvolvimento por ausência de propostas abaixo do preço base, foi promovido concurso limitado por prévia qualificação cuja adjudicação foi concretizada no início do corrente mês de novembro de 2023 pelo valor de €585.347,52, a que acresce o IVA à taxa aplicável. Prevê-se que a empreitada se inicie a curto prazo, nos próximos dias. No início de 2024, a Unidade GPRU tratará de promover um aditamento à candidatura aprovada, para garantir um acréscimo dos trabalhos de reabilitação, em termos de requalificação interior dos fogos e de melhorias ao nível da Eficiência Energética (integração de painéis fotovoltaicos, bombas de calor compactas e novas redes infraestruturais), que se traduzirá num investimento adicional estimado superior a €300.000,00 no valor global da empreitada, que reflete uma nova estratégia de abordagem à reabilitação destes edifícios, alinhada com a aprovação da operação EHHUR (Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution), no âmbito do Programa Horizonte Europa. Admite-se, após articulação com o IHRU, que esta revisão em alta do investimento da operação possa ser totalmente ou quase totalmente financiada a fundo perdido no âmbito do programa 1.º Direito, pois está alinhada com os pressupostos do aviso e a articulação de programas valoriza a abordagem estratégica proposta;

b) Projeto de execução de novo edifício de habitação social, com 58 fogos (foi adicionado um fogo na fase de execução), a implantar no setor sul do Bairro do Sobreiro. Foi submetida candidatura de "Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro" – Novo edifício de habitação social acessível e energeticamente eficiente (eficiência, no mínimo, 20% superior aos parâmetros NZEB), sob a designação "Sobreiro 58". Esta operação foi aprovada pelo IHRU e, com a anterior, foi integrada no 1.º Aditamento ao Contrato de Mandato do 1.º Direito, celebrado com o Município da Maia em 19 de maio de 2023. A empreitada correspondente a este novo edifício está já em curso, tendo sido adjudicada pelo valor de €7.756.026,81, ao qual acresce o IVA à taxa aplicável. A empreitada iniciou após consignação, estando em curso trabalhos de fundações, incluindo micro-estacas, e de desvio de redes elétricas, relativas à demolição de PT preexistente e à implantação e ativação de novo PT.

Entretanto, e especificamente no âmbito da implementação do Programa 1.º Direito, importa destacar um conjunto significativo de ações já promovidas no decurso do ano de 2023:

a) **Foram submetidas já 16 candidaturas ao IHRU**, no âmbito do Programa 1.º Direito, que totalizam **256 soluções habitacionais** (187 novas soluções, 4 aquisições e 65 existentes a reabilitar), das quais:

_ 6 operações foram já aprovadas, no âmbito do Acordo de Colaboração entre o IHRU e o Município da Maia, com financiamento a 100% ou numa percentagem muito aproximada, designadamente: a reabilitação dos blocos 41 e 42 do Sobreiro, já em execução, correspondente a 16 fogos T3; a construção do novo edifício "Sobreiro 58", também em

execução, precisamente com 58 fogos (2 T3, 18 T2 e 38 T1); e ainda a aquisição de 4 apartamentos (1 T3 na Via Padre Arnaldo Duarte, Castêlo da Maia; 1 T2 na Rua António Fernandes Pinto, Moreira; 1 T3 na Rua António Marques, Cidade da Maia; e 1 T2 na Rua da Bajouca, Castêlo da Maia) – 2 dos fogos adquiridos foram já atribuídos e os restantes 2 sê-lo-ão a curto prazo, sendo que o investimento global de aquisição de imóveis ascende já ao montante de €721.784,00, considerando apenas custos referentes às habitações, sem encargos acessórios com serviços e outros;

_ 2 operações foram também aprovadas, com comparticipação a 100%, no âmbito do Acordo de Financiamento diretamente estabelecido entre o IHRU e a Espaço Municipal, correspondentes: à reabilitação de 7 fogos T3 no Bloco 38 do Bairro do Sobreiro, empreitada adjudicada com um valor de €170.465,46, ao qual acresce o IVA à taxa aplicável; à reabilitação de 2 fogos ao nível térreo do Bloco 29 do mesmo empreendimento (novas soluções habitacionais), com um valor de empreitada de €99.900,95, ao qual acresce o IVA à taxa aplicável; só nestas duas operações, e considerando apenas os custos de empreitadas, sem IVA, atingimos o montante de €270.366,41, que se traduz já numa percentagem de execução aproximada de 65% do valor contratado com o IHRU no âmbito do referido Acordo de Financiamento com a Espaço Municipal;

_ 2 candidaturas referentes a 2 operações em Sangemil, Águas Santas, que totalizam um conjunto de 11 novas habitações a construir (Rua de Timor e Rua do Regado);

_ 3 candidaturas referentes a outras tantas operações de um conjunto de 8, correspondentes à contratação de estudos prévios que serão depois integrados na montagem de operações de conceção/construção, ao abrigo do novo regime de contratação simplificada, aprovado especificamente para a implementação do PRR – novos edifícios / empreendimentos de habitação coletiva na Rua D. Afonso Henriques (19 fogos – 3 T0, 8 T1, 5 T2 e 3 T3), em Águas Santas, na Rua Eusébio da Silva Ferreira, em Nogueira e Silva Escura (24 fogos – 12 T1, 6 T2 e 6 T3) e na Rua do Outeiro / Bairro Oliveira Braga, na Cidade da Maia (29 fogos – 4 T3, 11 T2, 9 T1 e 5 T0), totalizando 72 fogos;

_ 2 candidaturas referentes a projetos desenvolvidos internamente pela equipa da Espaço Municipal, a partir da matriz arquitetónica referencial do novo edifício "Sobreiro 58", cujo desenvolvimento dos projetos está já na fase de projeto base e projeto de execução, contando com a contratação de projetos de especialidades de engenharia já realizada; neste caso, uma das operações reporta-se a um novo edifício localizado na Rua Nova da Ribela, no Castêlo da Maia, com 24 fogos (6 T3, 6 T2 e 12 T1); e outro novo empreendimento na Rua de Alvura, em Milheirós, com 22 fogos (2 T3, 10 T2 e 10 T1);

_ 1 candidatura correspondente à reabilitação dos blocos 43 a 47, compreendendo a reabilitação de 40 fogos (20 T4 a converter em T3 e 20 T2), com elevadores acessíveis externos e sistemas de eficiência energético incluindo painéis fotovoltaicos e bombas de calor compactas para AQS. Para esta candidatura, já submetida, prevê-se um investimento total estimado de €2.444.054,21, dos quais €2.300.919,72 se reportam à componente de empreitada, IVA não incluído;

b) Foram contratados dois projetos até à fase de projeto de execução correspondentes a duas operações a desenvolver na zona de Sangemil, em Águas Santas, contíguos espacialmente, um com 5 fogos T1 e outro com 6 fogos T2. Atualmente está já a iniciar a fase de projeto base / licenciamento destas duas operações, tendo as mesmas sido submetidas ao IHRU; estas situações foram já referidas na alínea a);

c) Foram contratados 8 projetos até à fase de estudo prévio, para posterior enquadramento / lançamento de operações de conceção/construção, dos quais 5 estão prestes a ser objeto de submissão de candidaturas ao IHRU, que serão concretizadas até ao final do corrente ano de 2023, sendo que 3 destes projetos já foram referidos na alínea a) anterior e cujas candidaturas ao 1.º Direito já se encontram submetidas. Os outros correspondem a novos empreendimentos de habitação social: Rua da Prozela, Vila Nova da Telha, com 48 habitações (10 T3, 22 T2 e 16 T1); Rua Central de Ardegães, em Águas Santas, com 54 fogos (2 T4, 17 T3, 18 T2 e 17 T1); Rua Joaquim Carvalho da Costa, em Águas Santas, com 42 fogos (2 T4, 11 T3, 13 T2 e 16 T1); Monte das Cruzes, em Milheirós, com 26 habitações (7 T3, 13 T2 e 6 T1) e Travessa do Pisão, em Águas Santas, com 34 fogos distribuídos em volumes de baixa densidade (2 T4, 6 T3, 14 T2, 12 T1);

d) Procedeu-se também à contratação de projeto base e de execução correspondente a eventual operação de loteamento contemplando duas operações a candidatar ao 1.º Direito também até ao final do 1.º trimestre de 2024, na Rua Alvarim Vieira, em Águas Santas – uma operação correspondente à reabilitação de um edifício preexistente com interesse arquitetónico, com 6 fogos (1 T2 e 5 T1); uma segunda operação, correspondente a nova construção, com 24 fogos ,organizados num bloco de habitação coletiva (6 T3, 12 T2 e 6 T1);

e) Foram ainda contratados 2 projetos de alteração a loteamento que se reportam a 2 terrenos municipais que serão objeto de contratação de estudos prévios ou projetos de execução, posteriormente. Tanto quanto foi possível apurar junto dos serviços municipais, as duas operações de alteração a loteamento, submetidas na segunda metade de 2023, estarão prestes a obter parecer favorável, o que permitirá avançar com a contratação de projetos que desenvolvam as soluções e promover as necessárias candidaturas, ainda até ao final do prazo estabelecido no âmbito do PRR, isto é, 31 de março de 2024. Neste caso, referimo-nos a duas

operações: Lote 13 da Quinta do Mosteiro, à face da Rua Dona Maria Conceição Mota Sotomayor, em Moreira, onde se prevê a construção de um novo empreendimento de habitação a custos controlados com 43 habitações (1 T4, 11 T3, 15 T2 e 16 T1); e ainda um outro novo empreendimento, na Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira, com 38 fogos organizados num único volume destinado a habitação coletiva, com pátios internos (9 T3, 14 T2 e 15 T1);

f) Para além das situações previamente elencadas, e como será mais detalhadamente tratado no ponto 2.6.8 deste Plano de Atividades, a Espaço Municipal celebrou um contrato de cooperação horizontal (interadministrativo) com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, que resultará no desenvolvimento de 4 novas operações correspondentes às comunidades minoritárias desfavorecidas da Anta (Castêlo da Maia), Ardegães (Águas Santas) e Lagielas (Vila Nova da Telha), situações sempre relativas a terrenos municipais. Ao abrigo do referido contrato, estão em curso 4 projetos participativos na fase de programa base, a desenvolver até à fase de execução, que também darão origem à submissão de novas 4 candidaturas ao 1.º Direito, perfazendo um total de 47 soluções habitacionais / novos fogos a construir.

De relevar que até ao final do 1.º trimestre de 2024, considerando alguns casos até ao final do corrente ano, ainda no prazo fixado para a submissão de candidaturas 1.º Direito / PRR, temos já em curso vários projetos correspondentes a múltiplas operações, que se traduzirão na submissão de, pelo menos, **mais 18 candidaturas:**

_ **13 novas candidaturas**, das quais 8 se reportam a novos empreendimentos / nova construção e apenas uma a reabilitação de edifício preexistente, totalizando **mais 362 soluções habitacionais**, incluindo 4 operações visando comunidades minoritárias desfavorecidas de etnia cigana em 3 núcleos do concelho (Anta, Ardegães e Lagielas);

_ pelo menos mais **5 candidaturas referentes a aquisições de imóveis**, das quais 4 se reportam a aquisições de apartamentos / imóveis avulsos e uma operação de aquisição que poderá corresponder, previsivelmente, à concretização de cerca de 46 soluções habitacionais, situação esta que depende de um processo de suspensão específica do PDM da Maia, que permita a conversão de frações de turismo de habitação em habitações, na prática já definidas como tal e em fase final de construção.

Do referido, e contando com as soluções habitacionais já candidatadas, os projetos e processos já iniciados permitirão concretizar mais 18 candidaturas 1.º Direito, que totalizam cerca de 412 soluções habitacionais adicionais, perfazendo um total estimado de 668 fogos.

Entretanto, as Unidades GPRU e GPO estão também a trabalhar no desenvolvimento de outras hipóteses de desenvolvimento de novos empreendimentos de habitação social, 2 localizados na

freguesia de Pedrouços (um dos quais correspondente a terreno municipal localizado na Rua do Seixido) e outra eventual localização nas freguesias de Folgosa / São Pedro de Fins. Estas hipóteses podem permitir concretizar pelo menos mais cerca de 50 a 60 soluções habitacionais, o que se traduzirá no atingimento de um total de soluções habitacionais muito próximo ou até cumprindo a previsão inscrita na ELH de 757 soluções habitacionais.

De referir que, até ao momento atual, foi já desenvolvida uma enorme quantidade de diligências e processos conducentes aos projetos e processos operacionais em execução, a vários níveis: procura e negociação de terrenos privados; elaboração de dezenas de avaliações imobiliárias e levantamentos topográficos; contratação de estudos de prospeção geológica e geotécnica; programação de operações; visitas a imóveis; sessões participativas e conceção de estudos de promoção habitacional; preparação e submissão de Pedidos de Informação Prévio, alguns já informados favoravelmente pelos serviços municipais; múltiplos processos de contratação pública; entre outras atividades... O trabalho realizado é já demonstrativo de um enorme esforço coletivo e de expressiva abnegação de uma equipa que trabalha de forma incansável na prossecução de uma missão de grande envergadura, não proporcional ainda à estrutura da empresa, exigindo muito empenho e uma estreita articulação, em particular, entre as unidades GPRU e GPO. Importa referir ainda o apoio prestado pela Espaço Municipal na aquisição de vários terrenos privados, pelo Município da Maia, para o desenvolvimento de diversas operações 1.º Direito.

Quanto ao Exercício de 2024, e tal como já introduzido, prevê-se:

_ No primeiro trimestre, uma aposta fortíssima na concretização das candidaturas 1.º Direito ainda por submeter e preparar, pressupondo o desenvolvimento e acompanhamento de dezenas de processos projetuais de grande dimensão;

_ No resto do ano de 2024, a gestão de projetos manter-se-á como atividade preponderante, até ao desenvolvimento das fases finais de projeto (estudos prévios e projetos de execução);

_ A partir do final do primeiro trimestre passaremos a estar concentrados no desenvolvimento de procedimentos de conceção/construção (pelo menos 8 lotes / operações) e na preparação de novos procedimentos de empreitadas, sempre dependentes da aprovação de candidaturas e dos inevitáveis processos de preparação, elaboração e aprovação de novos aditamentos ao contrato de mandato 1.º Direito;

_ O ano de 2024 e, depois, o ano de 2025, serão períodos críticos de grande atividade da empresa, visando sempre os resultados correspondentes à execução de empreitadas de reabilitação e nova construção correspondentes às operações do Programa 1.º Direito.

No âmbito da atividade das Unidades GPRU e GPO, importa ainda referir também, e ainda, 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) Acompanhamento e gestão dos processos correspondentes à autonomização do fornecimento elétrico ao Parque Tecmaia, na sequência de contratação de serviços especializados de engenharia eletrotécnica, prevendo-se a finalização a curto prazo de projetos que permitam a instalação de novos PT's, para garantir o fornecimento elétrico a cada um dos lotes do Tecmaia, em condições contratualmente individualizadas com os fornecedores elétricos que operam no mercado;

c) Gestão e acompanhamento do processo de alteração do loteamento do Parque Tecmaia, estando já em fase final o processo de contratação de serviços técnicos e jurídicos para o efeito. Considerando a aquisição por privados de 6 dos 7 lotes do Tecmaia, torna-se necessário e premente desenvolver um processo complexo de regularização das condições que garantam uma justa repartição de encargos "comuns" / "coletivos", desenvolvendo um processo faseado de articulação entre os vários proprietários dos lotes: numa primeira fase, e contando já com a contratação de serviços jurídicos especializados, está em curso o desenvolvimento de um regulamento "inter-partes", que estabelecerá princípios e critérios de redistribuição de encargos correspondentes à exploração e utilização do parque, garantindo as condições adequadas para uma gestão "condominial" equilibrada por parte da Espaço Municipal, no âmbito da missão que lhe foi atribuída; numa segunda fase, a iniciar ainda este ano, o processo de alteração ao loteamento, que se funda num diagnóstico preciso da situação atual, permitirá ajustar diversos aspetos urbanísticos que carecem de esclarecimento e definição, desde logo o estabelecimento de servidões infraestruturais e a verificação / consolidação de todo o desenho do parque e das relações do edificado que o compõem, e a elaboração de um novo regulamento, suscetível de estabelecer, num horizonte de médio e longo prazo, pressupostos estáveis e consensualizados entre os atuais e futuros proprietários dos diversos lotes, ao nível da distribuição de encargos "coletivos" e da gestão "condominial" a manter sob a alçada da Espaço Municipal, enquanto representante do Município da Maia, proprietário do designado Lote 1 e, como tal, da maior parte dos espaços de apoio, dos equipamentos e dos serviços exteriores / infraestruturais do parque Tecmaia, isto é, dos elementos e áreas que ligam o conjunto dos lotes entre si, potenciando precisamente o conceito de "parque tecnológico" integrado. Este processo relativo ao

Tecmaia reveste-se de grande complexidade e constituirá um desafio muito relevante para a Espaço Municipal no Exercício de 2024 e nos anos sequentes;

d) Acompanhamento e gestão da obra de construção do designado "Ecoparque" – parque de estacionamento de apoio ao Tecmaia, cuja empreitada já se iniciou em 2023 e será concluída no segundo trimestre de 2024;

e) Acompanhamento dos processos de criação de condições de habitação provisória nas comunidades de etnia cigana alvo dos projetos participados com a FAUP e da intervenção da operação Maia Melhor – estas ações já se iniciaram e vão ser desenvolvidas, no essencial, até ao final de 2023, com a instalação de contentores de habitação provisória nos empreendimentos de Ardegães e Lagielas, prevendo-se, contudo, respostas a necessidades contínuas de acompanhamento das comunidades e dos processos de instalação provisória, durante o ano de 2024;

f) Gestão dos projetos de reabilitação das fachadas e cobertura do Edifício principal do Tecmaia e acompanhamento das respetivas obras, durante o ano de 2024;

g) Gestão e acompanhamento do projeto de diagnóstico de patologias e de reabilitação do Parque Central, processo também iniciado na fase final do ano de 2023, podendo vir a traduzir-se numa nova transferência de responsabilidades de gestão patrimonial a acometer pelo Município da Maia à Espaço Municipal;

h) 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.

2.6. Gestão Social dos Diversos Empreendimentos

2.6.1. Perspetiva geral

Em 2024, 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 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 sua gestão.

Para além o 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) e fazendo

parte do consórcio do Projeto Bué d'Escolhas – E9G, parceiros do NLI Maia (Núcleo Local de Inserção). De salientar a parceria assumida pela Espaço Municipal na montagem e implementação do 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, para efeitos da prossecução de 4 operações 1.º Direito. E ainda o recente estabelecimento de parceria com a "Associação Trata-me por tu", no âmbito da candidatura à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), correspondente à cedência de 2 apartamentos / fogos de habitação social para garantir soluções 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.

Existe, ainda, a intenção da criação de uma agenda semanal, gerida pelo serviço de atendimento, criando momentos fixos para atendimentos prioritários por parte dos técnicos da Unidade de Gestão Social.

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

A Espaço Municipal continua a registar um elevado número de pedidos de habitação social e 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, consequência dos valores de rendas praticados no mercado de arrendamento particular, temos registado um incremento significativo de pedidos de habitação, nomeadamente, da 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 demandam.

Em 2024, dar-se-á ao continuidade ao primeiro concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado (Concurso N.º1/2023), 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.

O concurso iniciou em 2023, sendo válido pelo prazo de 2 (dois) anos, terminando em dezembro de 2024, abrangendo os fogos disponíveis neste período, de acordo com o artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, continuando a compreender uma dinâmica faseada de atribuição com periodicidade trimestral.

Podem apresentar candidatura os cidadãos nacionais ou estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência em território nacional, residentes no concelho da Maia, que reúnam as condições previstas no artigo 9.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.

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 1500 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 já se iniciou no último trimestre de 2023, em articulação com o Gabinete Jurídico, mas, pela complexidade inerente, admitimos que se prolongue pelo menos até meados de 2024, para depois ser remetido para 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, de atribuição de habitação em arrendamento apoiado.

2.6.3. Acompanhamento Psicossocial

Neste caso, preconiza-se, para 2024, a realização de ações de acompanhamento a grupos de moradores mais debilitados e que necessitem de um acompanhamento próximo e assíduo de modo a orientá-los para no contexto familiar, profissional e de formação, na área da saúde e nos relacionamentos vicinais. Estas ações 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.

De salientar que, em 2023, 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).

2.6.4. Verba para situações de emergência

Sob proposta da Unidade de Gestão Social, o instrumento previsional para o exercício de 2024 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 saúde, entre outras situações que possam surgir e sejam devidamente analisadas pela UGS.

2.6.5. Gestão do orçamento familiar

Prevê-se a realização de ações de capacitação junto de grupos e agregados familiares elencados pela Unidade de Gestão Social e pelo Núcleo de Controlo e Recuperação da dívida.

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.

2.6.6. Dia Aberto nos empreendimentos

Esta atividade destina-se, fundamentalmente, à deslocação dos técnicos aos empreendimentos, por períodos mensais, para conversar e ouvir os problemas expostos pelos moradores. Esta ação tem como objetivo mediar e minimizar conflitos familiares e vicinais evitando tornarem-se problemas de maior dimensão devido à sua demorada resolução. Esta ação contará, como muitas outras, com a colaboração dos Gestores de Proximidade.

2.6.7. Limpeza e manutenção dos espaços comuns – Empreendimento dos Coriscos e outros

Esta atividade, com periocidade mensal, objetiva, junto dos moradores do Empreendimento dos Coriscos, manter limpos e organizados os espaços comuns do empreendimento, minimizando a acumulação de sucata e lixo, e incentivando a colocação do mesmo nos locais indicados (separação de resíduos). Nesta atividade pretende-se envolver os moradores, a junta de freguesia de Águas Santas, a equipa de RSI e outros projetos que se encontrem no terreno em 2024, nomeadamente o projeto Maia Melhor. Estas atividades serão replicadas, dentro das possibilidades, nos núcleos e comunidades de Ardegães, Anta e Lagielas, potenciando a sobreposição e articulação dos projetos participativos no âmbito do 1.º Direito com o projeto Maia Melhor.

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

A Unidade de Gestão Social tem estado empenhada num plano de ação para as comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais. Neste sentido, têm sido priorizados os seguintes territórios, todos eles sob gestão da EM:

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

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

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

d) Núcleo de construção precária correspondente à habitação da comunidade desfavorecida do Bairro da Brisa e dos pré-fabricados da Travessa da Arroteia, ambos na freguesia de Pedrouços.

Nestes locais, na sequência do projeto MaiaINCLUI, centrado no núcleo da Anta, a atividade sofreu uma ampliação significativa com a integração de outras comunidades anteriormente elencadas, agora sob a prossecução do projeto Maia Melhor.

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação destina-se a pessoas ou agregados habitacionais que vivem em condições indignas, a proprietários de imóveis degradados, mas também a entidades que promovem soluções habitacionais.
São elegíveis as pessoas ou agregados que vivem em condições consideradas indignas e que, simultaneamente, se encontrem em situação de carência financeira.
As situações habitacionais indignas podem, entre outros motivos, dever-se a:
- Insolvência de elemento do agregado familiar ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside;
- Violência doméstica;
- Não renovação do contrato de arrendamento;
- Situação de sem-abrigo;
- Operações urbanísticas municipais;
- Sobrelotação (casas sem uma divisão comum e um quarto por casal, por cada adulto, por cada dois adolescentes de sexos diferentes ou por cada duas crianças);
- Insalubridade e insegurança;
- Inadequação (quando a habitação é incompatível com as pessoas que nela habitam, por exemplo, no caso de pessoas portadoras de deficiência).

Para além das comunidades desfavorecidas, o 1.º Direito tem um âmbito de ação muito mais vasto, relacionado, desde logo, com todas as ações referidas de implementação da Estratégia Local de Habitação e de promoção de um novo ciclo de habitação social na Maia.

No âmbito da implementação do Programa 1.º Direito, dar-se-á continuidade ao contrato de cooperação horizontal (interadministrativo) celebrado com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, visando a elaboração de projetos de construção de nova habitação social nas comunidades desfavorecidas da Anta, Ardegães e Lagielas, através de metodologias participativas.

Recentemente, em meados de outubro de 2023, foi apresentado o primeiro relatório de progressão do contrato interadministrativo, enquadrado no designado "Contrato de Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes para o Desenvolvimento de Operações de Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia - 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO - Comunidades da Anta, Ardegães e Lagielas", celebrado a 12 de junho de 2023 entre a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP) e a Espaço Municipal.

Conforme estabelecido no contrato, 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.

Localização das três comunidades a realojar no âmbito das operações a promover no concelho da Maia.

Quatro meses após o início desse processo, este documento visou realizar um balanço das atividades desenvolvidas, assim como formular um parecer sobre as opções de realojamento nas três comunidades.

Nesse sentido, o primeiro capítulo é dedicado à descrição das ações já realizadas no processo participativo, apresentando a metodologia global e a abordagem inicial, e documentando as iniciativas criadas, que englobaram nomeadamente: a identificação de preferências habitacionais de cada agregado familiar, de ligações de afinidades ou tensões em cada comunidade, de relações de pertença aos lugares e de dinâmicas de interação com as suas envolventes de forma a incorporar estas especificidades nas respostas arquitetónicas.

Nesse enquadramento, a metodologia global proposta no Contrato de Cooperação Horizontal incide em três dimensões complementares: num processo participativo de projeto (que pretende envolver as famílias e as equipas técnicas num trabalho conjunto de proximidade), num processo técnico (englobando a resposta a todos os procedimentos de projeto, acesso a financiamento, execução de projeto, adjudicação de obra e construção do edificado) e numa vertente de capacitação (cruzando diferentes naturezas de conhecimento, através da integração entre formação académica e aprendizagem local).

Ao longo de todo o processo de colaboração serão criados diferentes formatos e momentos de trabalho de proximidade, envolvendo as famílias nas discussões e propostas de abordagem projetual, para a construção conjunta de soluções habitacionais adequadas e para o acompanhamento da sua produção.

No primeiro ano de colaboração as ações estarão centradas na promoção participada da abordagem projetual, incluindo atividades como:

a) Sessões participativas com as famílias - através de grupos de foco, sessões de conversa e atividades propositivas, na perspetiva de uma reflexão conjunta sobre formas de habitar, necessidades do quotidiano e aspirações habitacionais;
b) Co-definição de programa preliminar - numa fase inicial serão discutidos e conjuntamente definidos alguns princípios que possam orientar a abordagem às soluções habitacionais a definir;
c) Desenvolvimento participado dos programas base e projetos - seguidamente, serão discutidas em maior detalhe 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 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.

Ao longo dos quatro primeiros meses da Cooperação, e conforme exposto na tabela abaixo, foram realizadas 21 sessões de trabalho nas comunidades, envolvendo conjuntamente as equipas de gestão social, dos processos participativos e de projeto arquitetónico, números que não incluem as reuniões técnicas adicionais da equipa da Cooperação, nem o acompanhamento continuado da equipa da Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal, que constituem processos paralelos a estas iniciativas do projeto participado.

Estas sessões participativas tiveram o intuito de estabelecer um trabalho multidisciplinar de proximidade e uma reflexão conjunta com as famílias, que incluíram diversas vertentes, tendo já sido fixado o programa relativo ao n.º de fogos a desenvolver, em termos efetivos, nos projetos técnicos de conceção de nova habitação social, durante uma parte significativa do próximo ano de 2024:

Comunidade	N.º Pessoas	N.º de Agregados / Habitações a Construir	Sessões no terreno	Sessões institucionais
Anta	56	15	7	1
Ardegães	25	8	4	2
Lagielas	103	24	10	1
TOTAL	**184**	**47**	**21**	**4**

De seguida, considerem-se alguns mapas extratados do contrato interadministrativo, correspondentes à estimativa orçamental de empreitadas por núcleo / comunidade, bem como à programação financeira que configura o objeto contratual, excluindo projetos de especialidades engenharia, que serão contratados pela Espaço Municipal entre o final de 2023 e o início de 2024, estando devidamente considerados no presente Plano de Atividades referente ao Exercício de 2024:

Comunidade	CUSTO TOTAL Habitação e espaços exteriores	Percentagem da empreitada global
Anta	2 102 339,06 €	27%
Ardegães	1 488 659,69 €	19%
Lagielas	4 185 163,68 €	54%
TOTAL	7 776 162,43 €	100%

Tabela de estimativa dos valores globais de obra de cada empreendimento e cálculo da percentagem que representam na operação conjunta, para efeito de estimativa dos custos associados a cada empreendimento.

Conforme estipulado na cláusula sexta do contrato interadministrativo, os pagamentos serão faseados de acordo com as fases de projeto, dividindo-se da forma que seguidamente se enuncia, que é diferenciada para as componentes dos Projetos de Arquitetura e dos Processos Participativos, uma vez que a segunda exige uma maior dedicação numa fase inicial da cooperação.

FASEAMENTO	%	PROJETOS DE ARQUITETURA	%	PROCESSOS PARTICIPATIVOS	TOTAL
TOTAL - 3 empreendimentos		**164 533,32 €**		**30 849,98 €**	**195 383,30 €**
a) Programa Base e Pedidos de Informação Prévia	20%	32 906,66 €	40%	12 339,98 €	**45 246,64 €**
b) Estudo Prévio;	15%	24 680,00 €	20%	6 170,00 €	**30 850,00 €**
c) Anteprojeto / Projeto Base (licenciamento);	15%	24 680,00 €	20%	6 170,00 €	**30 850,00 €**
d) Projeto de Execução	35%	57 586,66 €	10%	3 085,00 €	**60 671,66 €**
e) Assistência Técnica	15%	24 680,00 €	10%	3 085,00 €	**27 765,00 €**
ANTA (27% do custo global)		**44 424,00 €**		**8 329,49 €**	**52 753,49 €**
a) Programa Base e Pedidos de Informação Prévia	20%	8 884,80 €	40%	3 331,79 €	**12 216,59 €**
b) Estudo Prévio;	15%	6 663,60 €	20%	1 665,90 €	**8 329,50 €**
c) Anteprojeto / Projeto Base (licenciamento);	15%	6 663,60 €	20%	1 665,90 €	**8 329,50 €**
d) Projeto de Execução	35%	15 548,40 €	10%	832,95 €	**16 381,35 €**
e) Assistência Técnica	15%	6 663,60 €	10%	832,95 €	**7 496,55 €**
ARDEGÃES (19% do custo global)		**31 261,32 €**		**5 861,51 €**	**37 122,83 €**
a) Programa Base e Pedidos de Informação Prévia	20%	6 252,26 €	40%	2 344,61 €	**8 596,87 €**
b) Estudo Prévio;	15%	4 689,20 €	20%	1 172,30 €	**5 861,50 €**
c) Anteprojeto / Projeto Base (licenciamento);	15%	4 689,20 €	20%	1 172,30 €	**5 861,50 €**
d) Projeto de Execução	35%	10 941,46 €	10%	586,15 €	**11 527,61 €**
e) Assistência Técnica	15%	4 689,20 €	10%	586,15 €	**5 275,35 €**
LAGIELAS (54% do custo global)		**88 848,00 €**		**16 658,98 €**	**105 506,98 €**
a) Programa Base e Pedidos de Informação Prévia	20%	17 769,60 €	40%	6 663,58 €	**24 433,18 €**
b) Estudo Prévio;	15%	13 327,20 €	20%	3 331,80 €	**16 659,00 €**
c) Anteprojeto / Projeto Base (licenciamento);	15%	13 327,20 €	20%	3 331,80 €	**16 659,00 €**
d) Projeto de Execução	35%	31 096,80 €	10%	1 665,90 €	**32 762,70 €**
e) Assistência Técnica	15%	13 327,20 €	10%	1 665,90 €	**14 993,10 €**

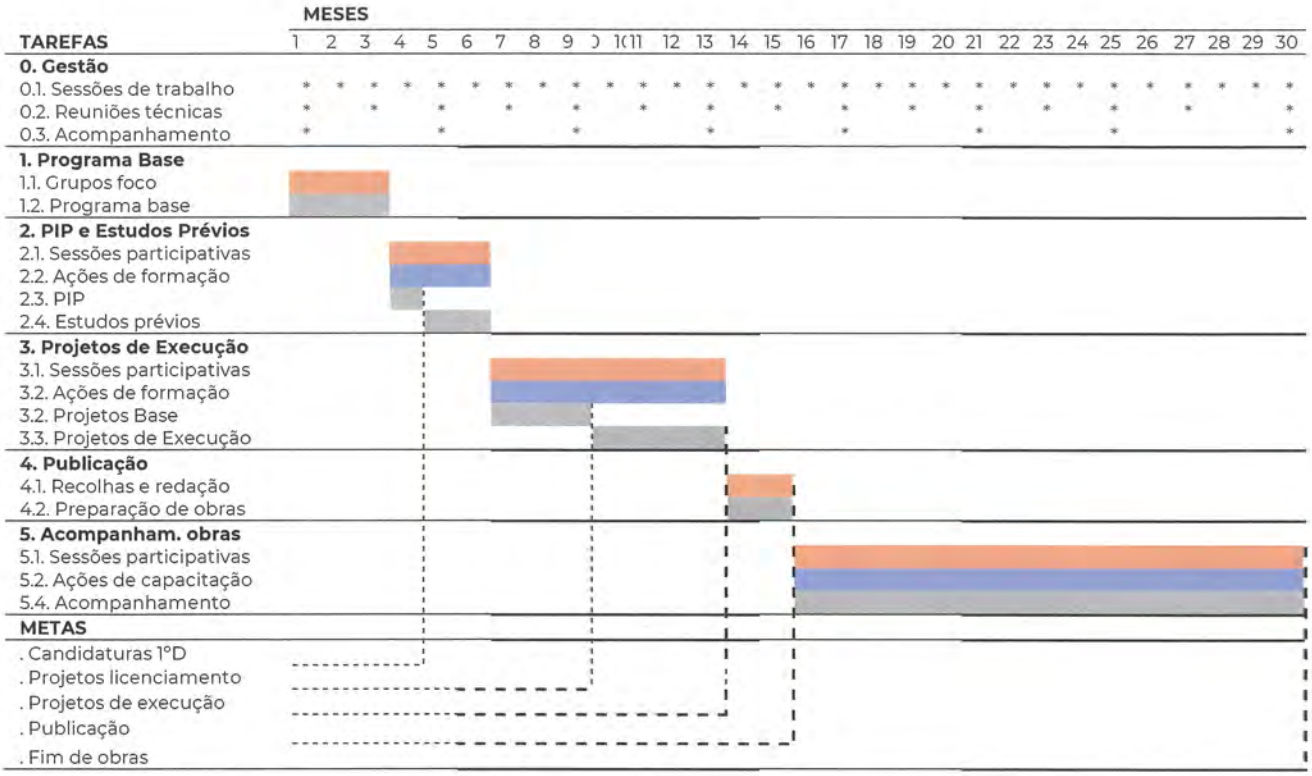
** O valor respeitante à Fase de Assistência Técnica será pago em três prestações – 15% com a adjudicação da empreitada, 60% durante a execução da empreitada, em duodécimos, e 25% após a conclusão da empreitada, com a receção provisória da mesma.*

Tabela de faseamento dos pagamentos em função das fases dos projetos de arquitetura e dos processos participativos.

De seguida, apresenta-se o calendário de execução das diferentes fases dos projetos participados, ao longo de um período de 30 meses de cooperação:

Legenda

- Ações participadas
- Ações formativas de capacitação
- Atividades técnicas



2.6.9. Projeto de intervenção Social e Comunitária "Maia Melhor"

O Projeto Maia Melhor, resulta da parceria entre a Câmara Municipal da Maia, Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., e 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 2.ª Fase do PRR – Plano de Recuperação e de Resiliência de Portugal.

O Maia Melhor abrange as comunidades da Anta, Lagielas, Ardegães e Coriscos das freguesias de Vila Nova da Telha, Castêlo da Maia e Águas Santas. Este projeto visa a concretização de processos continuados e integrados de inclusão social, baseados na autodeterminação individual e comunitária, atendendo às suas precariedades, mas também às suas potencialidades, através da subsidiariedade

e conhecimento interativo da realidade vivenciada pelas comunidades desfavorecidas e das pessoas que as compõem. Os eixos de intervenção são, designadamente, a promoção do desenvolvimento e a capacitação pessoal, a promoção de competências parentais positivas, a promoção do sucesso escolar e percurso formativo, a promoção da saúde e bem-estar, a promoção de relações pessoais positivas e sem violência, a promoção da cidadania participativa e a promoção da empregabilidade.

Nesse âmbito, a Operação "Maia Melhor" tem como objetivos globais: valorizar as capacidades e competências das comunidades desfavorecidas, atendendo às suas necessidades direitos e deveres sociais, com o intuito de contribuir para a melhoria do seu bem-estar, saúde e desenvolvimento inclusivo; fomentar a capacitação para o desenvolvimento e resiliência pessoais de crianças e jovens, promovendo contextos de equidade e coesão social; induzir a participação cívica para uma cidadania ativa; promover a inclusão social com foco na saúde e vivência familiar, como recursos de intervenção social; promover um encontro de exposição e debate público sobre a Operação, o seu impacto e resultados; monitorizar e avaliar a prossecução da Operação, de forma isenta e com rigor técnico e científico por parte de uma equipa externa; promover e divulgar a Operação, os seus objetivos, desenvolvimento, execução e resultados, entre as várias comunidades intervenientes na Operação, mas também para o público em geral.

Relativamente ao plano de atividades estão elencadas 7 ações:

- Ação 1 - Favorecer em Família: Unidade de apoio ao desenvolvimento na infância e juventude; workshops de contexto familiar e doméstico; workshops sobre alimentação e saúde; workshops sobre parentalidade positiva; capacitação através de marcos anuais;
- Ação 2 - Favorecer na Infância e Juventude: workshops de Capacitação Social; atividades semanais desportivas e artísticas; sessões de apoio ao estudo; capacitação através de marcos anuais;
- Ação 3 - Favorecer em Comunidade: workshops sobre uso de habitação, espaços exteriores e pertença do espaço social; sessões de alfabetização e literacia digital; atelier de costura; capacitação de marcos anuais; apoio psicossocial;
- Ação 4 - Laboratórios Cívicos;
- Ação 5 - Seminário Final;
- Ação 6 - Monitorização e Avaliação Externa;
- Ação 7 - Divulgação e Promoção da Operação.

No que se refere ao Projeto Maia Melhor, financiado no âmbito do PRR, o mesmo iniciou no início de outubro de 2023 e terminará no final de setembro de 2025, prevendo-se, contudo, a continuidade do acompanhamento das comunidades-alvo, em termos de sociais, para além deste período, com recurso a outros projetos idênticos ou aos recursos próprios do Município da Maia e da Espaço Municipal. O projeto Maia Melhor implicará um investimento total para a Espaço Municipal de 273.039,62€, IVA incluído, estimando-se uma comparticipação global a fundo perdido de 244.849,11€, que não inclui, precisamente a componente de IVA. O mapa da página seguinte sintetiza a programação financeira da operação, nas componentes sob promoção estrita da Espaço Municipal.

Orçamento Global da Operação "Maia Melhor" - Espaço Municipal

Breve descrição da Despesa (1)	Ação/ Parceiro (número e designação)	Tipologia de Despesa	Valor do investimento (sem IVA)	Ano investimento			Valor do investimento (com IVA)	Ano investimento - valores com IVA		
				2023	2024	2025		2023	2024	2025
3 computadores	Ação 3: Favorecer em Comunidade	b) Máquinas, equipamentos e hardware;	3 000,00 €	3 000,00 €	- €	- €	3 690,00 €	3 690,00 €	- €	- €
3 licenças office + prezzi	Ação 3: Favorecer em Comunidade	e) Software e serviços de desenvolvimento plataformas;	1 000,00 €	375,00 €	500,00 €	125,00 €	1 230,00 €	461,25 €	615,00 €	153,75 €
Material Escolar	Ação 3: Favorecer em Comunidade	j) Outras despesas e serviços diversos;	1 120,12 €	500,00 €	620,12 €	- €	1 377,75 €	615,00 €	762,75 €	- €
Eletrodomésticos	Ação 3: Favorecer em Comunidade	b) Máquinas, equipamentos e hardware;	7 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	- €	8 610,00 €	4 305,00 €	4 305,00 €	- €
Espaço Google drive e voz + dados	Ação 3: Favorecer em Comunidade	e) Software e serviços de desenvolvimento plataformas;	1 329,35 €	600,00 €	529,35 €	200,00 €	1 635,10 €	738,00 €	651,10 €	246,00 €
Promoção e Divulgação	Ação 7: Promoção e Divulgação	m) Despesas com promoção e divulgação;	10 000,00 €	3 750,00 €	5 000,00 €	1 250,00 €	12 300,00 €	4 612,50 €	6 150,00 €	1 537,50 €
Recursos Humanos	TODAS	l) Gastos com pessoal e contratação, apenas são admitidos nas situações em que se revelem imprescindíveis à execução do projeto, e contratados pelo período estritamente necessário para a implementação do projeto;	154 999,64 €	16 506,54 €	77 990,54 €	60 502,56 €	154 999,64 €	16 506,54 €	77 990,54 €	60 502,56 €
Seguros Viaturas	Ação 3: Favorecer em Comunidade	j) Outras despesas e serviços diversos;	3 500,00 €	1 312,50 €	1 750,00 €	437,50 €	3 500,00 €	1 312,50 €	1 750,00 €	437,50 €
Telemóveis, Projetor, Máq. Fotográfica	Ação 3: Favorecer em Comunidade	b) Máquinas, equipamentos e hardware;	2 900,00 €	2 900,00 €	- €	- €	3 567,00 €	3 567,00 €	- €	- €
2 Veículos Utilitários	Ação 3: Favorecer em Comunidade	c) Viaturas e outro material circulante;	54 000,00 €	54 000,00 €	- €	- €	66 420,00 €	66 420,00 €	- €	- €
Reabilitação de espaço - Sobreiro (obras interiores)	Ação 3: Favorecer em Comunidade	a) Edifícios e construção, apenas serão elegíveis obras de conservação, requalificação e de escassa relevância urbanística.	6 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	- €	6 360,00 €	3 180,00 €	3 180,00 €	- €
TOTAL			**244 849,11 €**	**89 444,04 €**	**92 890,01 €**	**62 515,06 €**	**263 689,49 €**	**105 407,79 €**	**95 404,39 €**	**62 877,31 €**

9 350,13 €	compensações indemnizatórias 2025 - final
273 039,62 €	**Total com IVA**

2.6.10. 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, 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" é parceira da Rede Social da Maia, de forma a 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 (10) pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos em apartamentos partilhados. Os imóveis disponibilizados pela parceria com a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., são, no mínimo, para já, dois apartamentos, de tipologia T3, 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 caráter 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 cuidados de saúde primários; promoção de competências de autonomização socioprofissional; implementação do plano individual de inserção.

2.6.11. Gestores de Proximidade

A equipa de Gestão de Proximidade pretende reforçar, em 2024, a promoção do envolvimento social de moradores e respetivas famílias, 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.

Com a experiência adquirida através da realização de diversas iniciativas realizadas nos últimos anos, esta unidade reúne as condições necessárias para assegurar a realização de um conjunto abrangente e diversificado de iniciativas de cariz cultural e recreativo, que permitem enriquecer a atividade da Espaço Municipal junto dos seus moradores. Assim, propõe-se um conjunto de atividades diversificadas, com uma abrangência territorial alargada, que permitirá possibilitar a participação do maior número de residentes possível.

Considere-se, na página seguinte, um mapa com a programação das atividades para 2024 no âmbito da Unidade de Gestão Social e da equipa de Gestão de Proximidade:

Nome da atividade	Duração	Descrição/Objetivos	Recursos necessários	Orçamento estimado	Calendarização											
					jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Pedidos de habitação / Continuidade do Concurso para atribuição de habitação	Contínua	Continuidade do primeiro concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado (Concurso N.º 1/2023) - 4 edições trimestrais em 2024, em conformidade com o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.	Todos os Técnicos da Unidade de Gestão Social													
Verba para situações de emergência	Contínua	Utilização em situações de emergência e não previstas, tais como: pagamento pontual de faturas de água/eletricidade, medicação urgente, viagens relacionadas com contexto de saúde, entre outras situações que possam surgir e sejam analisadas pela UGS.		1 000,00 €												
Gestão do orçamento familiar	Semestral	Educar para uma economia e gestão doméstica adequadas; Elaborar orçamentos familiares; Dar a conhecer a importância da poupança; Incentivar à redução/liquidação de dívidas.	Técnico responsável: Ana Margarida Ribeiro. Computador, projetor, folhas e canetas.													
"Dia dos vizinhos"	Pontual	Combater o isolamento, reforçar laços de vizinhança e espírito comunitário.		1 500,00 €					25							
Melhor Condomínio	Pontual	Premiar o trabalho das Administrações dos condomínios.		4 500,00 €												
Hortas Comunitárias	Contínua	Acompanhar e estimular o cultivo em modo biológico nas hortas do Sobreiro.		500,00 €												
Teatro musical	Contínua	Organizar e ensaiar grupo de jovens do Sobreiro em peça de teatro musical.		750,00 €												
Visitas Quinta dos Cónegos e Torre Lidador	Pontual	Visitas destinadas aos residentes nos bairros Maia I e II.		50,00 €												
Cinema nos empreendimentos	Pontual	Projeção de filmes nos empreendimentos.		500,00 €												
"Dia Aberto" nos Empreendimentos	Mensal	Escuta ativa: acompanhamento próximo aos moradores.	Técnicos do GS em conjunto com os Gestores de Proximidade.		1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês	1.ª segunda-feira de cada mês
Limpeza e manutenção do espaços comuns - Reciclagem	Mensal	Atividade focada no Empreendimento dos Coriscos com vista à limpeza e convervação do espaço exterior junto da comunidade.	Produtos de limpeza, sacos do lixo e luvas. Articulação com as Juntas de Freguesia. Pequenos caixotes para reciclagem.	120,00 €												
Caminhadas pelo Concelho	Pontual	Promoção do envolvimento de moradores e respetivas famílias para a realização de caminhadas. Esta atividade tem como objetivos primordiais promover o convívio, a mobilidade, a coesão e empatia entre os moradores e os técnicos estabelecendo uma relação de maior proximidade.		500,00 €												
Projeto Participativo FAUP/EM	Contínua	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 processos participativos de envolvimento dos agregados familiares nas conceções habitacionais.													
Projeto de Intervenção Social e Comunitária "Maia Melhor"	Contínua	Abrange as comunidades da Anta, Lagielas, Ardegães e Coriscos. Visa a concretização de processos continuados e integrados de inclusão social, baseados na autodeterminação individual e comunitária, atendendo às suas precariedades, mas também às suas potencialidades, através da subsidiariedade e conhecimento interativo da realidade vivenciada pelas comunidades desfavorecidas e das pessoas que as compõem.													
				9 420,00 €												

2.7. Áreas de Suporte e Contabilidade

A Unidade de Áreas de Suporte (UAS), no contexto interno da organização, será ainda objeto de algumas adaptações, na sequência do operado no exercício de 2023, face ao rápido crescimento da atividade da empresa, quer devido à integração no seu "core business" das necessidades surgidas com a requalificação do parque habitacional sob gestão da Espaço Municipal, quer no que concerne às respostas a dar no âmbito da vasta missão que representa o mandato para a implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

No exercício de 2024, a UAS continuará a ter de desenvolver um intenso esforço de adequação dos processos de trabalho às exigências impostas pelas dinâmicas da realidade social do concelho da Maia, aos desafios das mudanças e incertezas da economia mundial e, simultaneamente, às necessidades internas que os projetos e consequentes investimentos a realizar no quadro da implementação da Estratégia Local de Habitação vão requerer, com destaque para as candidaturas e execução no âmbito do 1.º Direito.

Diante dos enormes desafios que se colocam à empresa, é expectável, para o exercício de 2024, a identificação das necessidades de reforço das estruturas internas e, sobretudo, da redefinição dos fluxos de informação e refinamento dos suportes documentais, tendo em vista uma melhor resposta à crescente necessidade de integração de informação, de forma eficiente e sistemática.

Seguindo as tendências atuais das organizações, face ao suporte tecnológico utilizado na execução de múltiplas tarefas, a Espaço Municipal, sem embargo de cumprir os procedimentos de controlo interno essenciais às boas práticas de gestão, está a implementar medidas de desburocratização e simplificação, por forma a facilitar a celeridade e acessibilidade, na partilha de informação entre as diversas unidades orgânicas, designadamente explorando sistemas informáticos "cloud" em regime de partilha e definição de parametrizações de acesso a dados.

Tendo em conta os bons resultados já alcançados no que respeita à desmaterialização de processos de trabalho, o ano de 2024 será fundamental para prosseguir a consolidação e a plena transição para o digital, reforçando os sistemas de segurança informática e de organização documental. Neste âmbito, é de referir o investimento previsto na atualização do sistema de "disaster recovery", que se pretende implementar para robustecer o sistema já implementado no parque Tecmaia (redundância operacional do servidor da empresa).

Dando continuidade ao processo desenvolvido no final de 2022, correspondente à elaboração e aprovação do Plano para a Igualdade de Género e Não Discriminação, em 2024 mostra-se necessário atualizar o Plano de Prevenção dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, levando a cabo uma análise e revisão detalhada do plano existente e das atuais condições de operação da empresa, tendo como objetivo fundamental ajustar a organização para a sobrecarga das atividades e equipas, com o

expectável acréscimo de procedimentos de contratação pública que a execução dos vários projetos implicará, designadamente ao nível dos programas financiados.

2.7.1. Recursos Humanos

No ano de 2024 e seguintes os Recursos Humanos vão desempenhar um papel fundamental na prossecução dos objetivos da empresa, no caminho para o cumprimento da sua missão.

Os últimos anos e a forma como os desafios têm vindo a ser ultrapassados, demonstram a resiliência das equipas e recursos da empresa. Nesse mesmo sentido, a Administração está convicta da eficácia e flexibilidade das equipas internas face a outras soluções, designadamente de contratação externa, considerando a necessidade de equilibrar, da melhor forma, as opções disponíveis para a execução das atividades.

É nesse sentido que se desenvolverão ainda, no ano de 2024, algumas ações específicas de reforço e valorização das equipas internas, aumentando a capacidade e sinergias entre os elementos de cada equipa e das equipas entre si, com interoperabilidade permanente.

O ano de 2023 foi um ano particularmente excecional ao nível do reforço dos recursos humanos no âmbito das ciências sociais e das áreas técnicas ligadas à produção. Tal acréscimo de capacidade permitiu à empresa detetar a auscultar um conjunto de necessidades para as quais não pode deixar de dar resposta.

Impõe-se, então, incrementar, agora, as equipas de intervenção operacional no terreno (vulgo "brigada interna"), no âmbito da Unidade de Gestão de Património e Obras, perspetivando-se a contratação, em 2024, de dois operários jovens, com margem de aprendizagem e crescimento no seio da Equipa de Manutenção.

Uma das carências que vem sendo apontada ainda pelos utentes são os serviços de atendimento telefónico e presencial. De facto, o aumento da capacidade das equipas de intervenção social, o desenvolvimento dos processos concursais de atribuição de habitação e o acréscimo de pedidos de habitação, colocou a descoberto a necessidade de um atendimento mais eficaz, que permita não só recolher as necessidades dos utentes, como encaminhá-las para os serviços internos adequados, garantindo as necessárias e competentes respostas.

Para fazer face às necessidades na componente de atendimento, a empresa tem recorrido a serviços externos, que não se traduzem numa significativa identificação dos recursos humanos com a visão e missão da empresa, sendo de relevar alguma rotação dos ativos alocados aos serviços de atendimento e uma certa resistência à incorporação de conhecimentos, práticas e valores da empresa, fundamentais para um bom desempenho, mormente no contacto com populações desfavorecidas e que implicam um acompanhamento pessoal empático e dedicado.

Recentemente, um desses ativos revelou-se bastante eficaz no desempenho das tarefas atribuídas, tendo apreendido, de forma competente, muitas das funcionalidades do sistema ERP da empresa, em várias áreas, desde o atendimento social até a pedidos de obras e organização de processos. Neste sentido, em 2024, a empresa optará, se possível, por integrar esse elemento na sua equipa, no sentido de otimizar, precisamente, as condições operacionais ao nível do atendimento.

Adicionalmente, e de forma a dar apoio às crescentes necessidades técnico-administrativas, assim como ao fluxo crescente de solicitações no atendimento, quer presencial, quer telefónico, será contratado um recurso com capacidade de suportar a carga administrativa não só resultante do atendimento direto, nos períodos de maior afluência (de notar que o atendimento é atualmente apenas garantido por uma pessoa), mas também com competências para garantir o apoio direto à Administração, ao nível da organização documental, nos períodos de menor exigência nas atividades de atendimento.

Tendo em conta a previsão de incremento generalizado das atividades de todas as unidades orgânicas, em consequência dos grandes desafios no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação e do Programa 1.º Direito, estima-se que em 2024 se revele, ainda, necessário reforçar algumas equipas, através da contratação temporária de recursos humanos para suprir, pontualmente, algumas lacunas ou insuficiências, para dar resposta ao excecional volume de trabalho.

No final do corrente ano de 2023, e par dar resposta às necessidades de acompanhamento e gestão de processos de projeto no âmbito da articulação com os serviços municipais de gestão urbana, em articulação com o Município da Maia, foi destacada uma arquiteta, precisamente para garantir, localmente, de forma mais eficaz e célere, a verificação e o acompanhamento de múltiplos processos de projeto em desenvolvimento no 1.º Direito.

Perspetiva-se que, em 2024, esta técnica possa manter-se alocada ao serviço da empresa, desenvolvendo atividades relacionadas com processos da competência específica da gestão urbana municipal, colocando-se a possibilidade de recurso à figura da cedência de interesse público. O orçamento para o Exercício de 2024 prevê, ao nível dos recursos humanos, a hipótese referida, acautelando a necessária provisão de verba referente às necessidades remuneratórias deste novo recurso e dos restantes recursos atrás mencionados.

Naturalmente, e apesar da elevada carga laboral que se apresenta à empresa, a formação profissional é uma ferramenta essencial para enfrentar desafios cada vez mais diversificados e exigentes na sua especificidade técnica e legal.

Formação profissional

O plano de formação para 2024 será orientado para os seguintes objetivos:

a) Capacitar os colaboradores recentemente admitidos para a cabal compreensão do seu conteúdo funcional e eficiente execução das tarefas atribuídas;

b) Promover a reciclagem e/ou atualização de conhecimentos técnicos;

c) Incrementar a adoção de processos de trabalho otimizados e mais produtivos;

d) Capacitar para uma gestão mais eficiente do tempo e das prioridades quotidianas;

e) No âmbito técnico, será incentivada a formação no âmbito da modelação e projetação BIM *(Building Infomation Modelling)* e ao nível das atualizações legais do Código dos Contratos Públicos, face aos desafios complexos do Programa 1.º Direito;

f) Capacitar alguns dos trabalhadores da Espaço Municipal na frequência de curso de primeiros socorros e suporte básico de vida, cujas competências podem ser decisivas em algumas situações eventuais, mormente no trabalho de acompanhamento e apoio a populações com carências socioeconómicas, visando, em particular, os técnicos afetos aos serviços de atendimento e gestão social.

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

Tendo em vista o cumprimento das disposições plasmadas no Plano para a Igualdade de Género e Não Discriminação, aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada a 9 de novembro de 2022, serão desenvolvidas, ao longo do exercício do ano 2024, diversas atividades com o propósito de realizar o maior número de objetivos definidos em sede do citado plano.

Os objetivos fundamentais a prosseguir neste âmbito são:

a) Assegurar a implementação do plano para a igualdade de género, a sua monitorização, acompanhamento e sustentabilidade;

b) Introduzir a problemática da igualdade de género e da não discriminação nas abordagens realizadas pela Unidade de Gestão Social, junto dos agregados familiares residentes no parque habitacional gerido pela Espaço Municipal;

c) Fomentar e consolidar relações estratégicas de cooperação institucional no âmbito da promoção da igualdade entre homens e mulheres;

d) Integrar os resultados da monitorização dos indicadores de igualdade de género no reporte anual a enviar pelo Conselho de Administração ao acionista único, o Município da Maia.

No sentido de concretizar os referidos objetivos, serão encetadas as seguintes ações:

a) Publicação, com visibilidade interna e externa, do Plano para a Igualdade de Género e Não Discriminação, bem como do seu acompanhamento anual, de modo a sublinhar o compromisso estratégico da Espaço Municipal quanto à matéria. Adicionalmente, será promovida a disponibilização dos documentos nos canais digitais de comunicação da empresa;

b) Promoção de iniciativas e práticas que incrementem o favorecimento de uma cultura de igualdade entre homens e mulheres no local de trabalho;

c) Adoção de um estilo de comunicação interna, para vigorar transversalmente em toda a organização, que permita reconhecer e integrar a igual visibilidade de homens e mulheres em todas as formas de linguagem;

d) Manter uma vigilância constante sobre as relações laborais, com vista a assegurar uma prática corrente que permita contrariar a perpetuação de estereótipos de género e reforçar uma cultura de igualdade, inclusão e não discriminação;

e) Verificar o alinhamento da linguagem utilizada em todos os suportes documentais, com os valores plasmados neste plano, quanto à igualdade de género, inclusão e não discriminação;

f) Assegurar a informação a trabalhadores e trabalhadoras relativa a direitos e deveres no domínio da igualdade e não discriminação;

g) Criação de procedimento interno que permita assegurar que a empresa divulga, em local apropriado e acessível, informação relativa aos direitos e deveres dos(as) colaboradores(as), em matéria de igualdade e não discriminação em função do género;

h) Contribuir para um processo de seleção e recrutamento justo e objetivo para mulheres e homens;

i) Garantir a adequada explicitação dos princípios da igualdade de oportunidades por género nos processos de recrutamento e seleção;

j) Adotar procedimentos e práticas que permitam proteger a segurança e a saúde da colaboradora grávida, puérpera ou lactante e assegurar o rigoroso cumprimento da legislação laboral aplicável;

k) Promover a adoção de um procedimento para assegurar que a empresa substitui temporariamente colaboradora grávida, puérpera ou lactante que esteja contratada a termo resolutivo e ausente do trabalho no gozo de direitos relacionados com a parentalidade, garantindo o seu regresso após o gozo desses direitos.

2.7.2. 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 evidentes ainda no decurso do ano de 2023. Estabilizaram-se procedimentos existentes e implementaram-se novos procedimentos de monitorização e controlo.

No ano de 2024, 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 dor processos orçamentais e de reporte económico, financeiro e fiscal.

De relevar ainda, em referência ao Exercício de 2024: a estabilização da implementação do sistema de Contabilidade de Gestão, 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; a elaboração de um novo 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. Atividades TECMAIA

Apresenta-se, de seguida, mapa com a programação de atividades para o parque TECMAIA, em 2024:

ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (n.º pax)	PÚBLICO-ALVO	ORÇAMENTO	NOTAS
Fórum TECMAIA 2024	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação	Continuar a promover um think tank anual que debate os desafios do presente e do futuro	Espaço Municipal	novembro	200 a 300	Todos.	€ 1000	Dependendo do seu tema, o formato poderá ser diferente das anteriores edições
Academia TECMAIA	Desenvolvimento de Negócio; Desenvolvimento Pessoal; Networking	Manter no Tecmaia uma programação anual de workshops que potenciem competências e negócios	Espaço Municipal	outubro	20 a 30 por cada sessão	Gestores; Empresários; Start-ups; Estudantes;	€ 200	A programação recairá tendencialmente em temas que sejam transversais a todos os profissionais e áreas de atuação

ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (n.º pax)	PÚBLICO-ALVO	ORÇAMENTO	NOTAS
Feira das Feiras de Emprego	Emprego e Formação; Desenvolvimento Pessoal; Desenvolvimento de Negócio; Gestão de RH	Manter no TECMAIA um evento anual sobre tendências do mercado de trabalho e que possibilite o contacto com empresas recrutadoras e empregadores	Espaço Municipal + Talent Portugal (Iniciativa já realizada com a Talent Portugal, em 2022 e 2023)	setembro	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 e Women In Tech Portugal	abril	100	Alunos do 1º ciclo das escolas do município da Maia	€ 2000	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	Networking	Em pareceria com o Jornal Maia Hoje, ISMAI/UMaia e outras entidades	TECMAIA, Jornal Maia Hoje, ISMAI/UMaia e outros	março	400	Empresas e empresários instaladas no município da Maia	€ 2000	Uma ideia original do TECMAIA que está a se trabalhada com outras entidades para formalizar na Maia homenagem às empresas instaladas no município
Acolhimento e Co-Promoção de Workshops, Conferências e Palestras	Desenvolvimento de Negócio; Networking	Reforçar o TECMAIA como palco de referência para temas atuais e oradores de excelência	Espaço Municipal; Outros	anual	Indefinido	Comunidade do Parque TECMAIA; Outros	€ 1000	Devemos continuar a focar-nos em temas que interessem às empresas e aos seus profissionais
IASP World Conference 2024	Representação Institucional	Promover o TECMAIA na maior conferência mundial dos Parques de Ciência e Tecnologia	IASP	setembro / outubro	Não aplicável	Não aplicável	€ 1500	Será interessante envolver as empresas do TECMAIA nesta missão e, assim, ganhar escala de representação.
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	€ 1500	

ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (n.º pax)	PÚBLICO-ALVO	ORÇAMENTO	NOTAS
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	Espaço Municipal	anual	Não aplicável	Não aplicável	€ 500	Colocaremos o TECMAIA nas Feiras e Exposições mais relevantes e de acordo com a nossa missão
Manter a proximidade do TECMAIA a organizações estratégicas	Promoção Institucional e Comercial	Criar canais de diálogo entre o TECMAIA e instituições governamentais, académicas e empresariais	Espaço Municipal	anual	Não aplicável	Não aplicável	€ 0	
Protocolos e Parcerias	Promoção Institucional e Comercial	Alargar a listagem de protocolos e parcerias do Tecmaia que tragam benefícios e descontos às empresas e colaboradores do parque	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	Espaço Municipal	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	€ 0	Entre outros, incluirá artigos de opinião, notícias da comunidade Tecmaia e entrevistas
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"	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

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 por nós;

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

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 inserindo-se, 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 e além de, até à presente data, persistirem 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 – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., procedeu à elaboração dos IGP para o ano de 2024, segundo 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 é 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.

No corrente mês, o mundo foi confrontado com mais um conflito cujas consequências não são possíveis ainda de vislumbrar, para além da guerra em curso na Europa. Com efeito, o conflito israelo-árabe não tem fim ou consequências que se possam estimar num futuro próximo e acresce aos efeitos da guerra na Europa entre a Rússia e a Ucrânia. 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, terá certamente especial expressão na área energética.

Apesar dos impactos económicos e sociais resultantes desta situação se sentirem já à data atual, afetando de forma transversal (direta/indireta) as diversas entidades públicas e privadas e que dependem da evolução da mesma, é nossa convicção que a prossecução das atividades desenvolvidas e o cumprimento dos compromissos contratuais assumidos não estarão em causa. Já se faz sentir um enorme incremento de encargos com energia, assim como em todas aquisições de bens e serviços e a escassez de bens de produção no mercado produz significativos atrasos na prossecução das intervenções diretas da Espaço Municipal, bem como na ação dos seus fornecedores de bens e serviços, não obstante a manifesta a preocupação do Conselho de Administração, pois desde o passado mês de fevereiro têm-se concretizado os receios de aumentos indiscriminados com impactos ainda não totalmente previsíveis, nomeadamente os custos de gás e de energia elétrica, que se multiplicaram várias vezes nos últimos meses, o que penaliza fortemente o orçamento em mais de um milhão de euros.

Em 2024 será 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.

3.1. Considerandos

Os anos de 2024 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, que terá sequência em aditamento que se desenvolverão, pelo menos, até meados de 2026, formaliza-se o papel instrumental da Espaço Municipal na execução do Programa 1.º Direito, concretizando aquilo que é a implementação no terreno do Acordo de Colaboração firmado entre o Município da Maia e o

IHRU. De destacar que o primeiro aditamento ao Contrato de Mandato foi já 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 iniciará nos próximos dias:

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 €**

Importa também referir, como acima se disse, que, 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 traduz, para já, 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, tal como explicado na introdução deste Plano de Atividades e Orçamento, o aditamento ao Acordo de Colaboração com o IHRU traduz também uma revisão significativa do valor inscrito, passando de, aproximadamente, 63 M€ para um montante superior a 106 M€.

O aditamento ao contrato de mandato tem já implicações significativas na previsão do instrumento previsional para o Exercício de 2024 e anos seguintes, a concretizar através de novos aditamentos ao Contrato de Mandato, na sequência da aprovação de novas candidaturas ao Programa 1.º Direito, já submetidas e a submeter, e que se prevê possam resultar na celebração de novos contratos de financiamento entre o IHRU e o Município da Maia, a curto prazo.

É de atender que as previsões inerentes a investimentos referentes a obras de construção civil serão sujeitos 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. 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.

As alterações provocadas pela implementação do Contrato de Mandato que prevê a execução do contratado entre o IHRU e o Município da Maia obrigarão igualmente a alterações no formato de implementação da NCP 27, porquanto, para dar sequência ao prescrito no 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.

Para tanto, estão já a ser implementadas soluções que permitem o cumprimento do previsto contratualmente, assim como 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	2024
		Código	Conta Geral		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL				
0701	**INVESTIMENTOS**				
070102	**HABITAÇÕES**				
	Acordo de Financiamento EM-IHRU				
07010203	**Habitações - Reabilitação 1.º Direito**	I0011	45.3	Outras Operações (parte restante do AF da EM com IHRU)	**87 056,39 €**
0202201122	**Habitações - Reabilitação 1.º Direito**	CM01	45.3	Taxas Adene - Certificados Energéticos - blocos 29 e 38 Sobreiro	**2 000,00 €**
07010307	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	I004	45.3	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres (projetos e empreitada)	**255 990,00 €**
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 €**
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Parque de Estacionamento Tecmaia - Ecoparque	**233 931,55 €**
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Aquisição frações K (armazém) e J (mercearia) Torres Sobreiro	**35 100,00 €**
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	fachadas ETICS (2024)	**300 000,00 €**
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança para diversas empreitadas	**1 230,00 €**
	MATERIAL DE TRANSPORTE				
0701060202	Material de Transporte - outros	I00	43.4.2	Material de transporte	**36 900,00 €**
0701060202	Material de Transporte - outros	I00	43.4.2	Material de transporte	**49 200,00 €**
070107	**EQUIPAMENTO INFORMÁTICO**				
070107	Equipamento de Informática	I014	43.5.1	Servidor Informático + firewalls + licenças Office	**6 000,00 €**
070108	**SOFTWARE INFORMÁTICO**				
070108	Software Informático	I0013	44.3	Medidata	**6 000,00 €**
070109	**EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO**				
070109	Equipamento Administrativo	I005	43.5.2		
	Despesas de capital e outros				**1 119 407,94 €**

** Valores em euros*

3.3. Fontes de Financiamento

Financiamento	
INTERNO	
> *Cash Flow* Operacional (Result. Líq. + Amortizações + Perdas Por Imparidade - Amort. Subsídios ao Investimento)	586 229,21 €
EXTERNO	
Financiamento Central	87 056,39 €
Diminuição Fundos Circulantes	446 122,35 €
Investimento	
Orçamento Anual Investimento	1 119 407,94 €

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	2024
7. Rendimentos	54.436.388,13 €
6. Gastos	54.387.950,11 €
8.11. Resultado antes de impostos	48.438,02 €
8.12. Imposto s/rendimento do período	38.914,18 €
8. Resultado Líquido	9.523,85 €

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

Rendimentos	2024
7.2 Rendimentos Correntes	5.789.458,49 €
7.2 Mandato 1.º Direito	46.097.414,89 €
7.5 Transferências e Subsídios	2.549.514,75 €
Total	**54.436.388,13€**

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 2 992 416,78 €, dos quais cerca de 2 008 191,42 € 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 485 762,65 €.

Por fim, e com valor significativo, as receitas da cedência de espaços e gestão do Parque de Ciência e Tecnologia Tecmaia, cujas receitas têm vindo a crescer, mas não de forma endógena como desejado, mas decorrente de fatores exógenos, como o aumento dos componentes dos custos condominiais, em particular os custos energéticos com gás e também energia elétrica, de que, neste caso, a Espaço Municipal é compradora e prestadora.

Em 2024, as receitas crescerão também geradas a partir do próprio parque, com a criação de um novo parque de estacionamento de apoio (Ecoparque, já em execução) que fará face à escassez de lugares de estacionamento disponíveis, num terreno localizado nas imediações do recinto do parque Tecmaia, à face da Via Adelino Amaro da Costa, na Zona Industrial da Maia.

No capítulo das transferências e subsídios, sobressai o valor esperado para o contrato-programa para o apoio à exploração dos imóveis destinados à habitação social no ano de 2024, no montante total de 1 100 000,00 €, e que se destina a financiar o hiato entre as receitas e as despesas efetivas com a gestão, manutenção e conservação do respetivo parque.

Relativamente ao ano de 2023, verifica-se um incremento no valor do subsídio à exploração de cerca de 250 mil euros, justificado em parte pela redução de receitas associada ao término de contratos de renda resolúvel, a que se associa o incremento de gastos com os recursos humanos, resultante não só da consolidação das equipas operacionais, mas igualmente para fazer face ao incremento de volume de operações, seja de intervenções de melhoria continua das condições de vida dos moradores, nomeadamente nas comunidades mais desfavorecidas, ou no 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.

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 um 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):

a) Em 2020: 2444 hab. - 50 contratos renda resolúvel (terminados) = 2394 fogos

b) Em 2021: 2394 hab. - 130 contratos renda resolúvel (terminados) = 2264 fogos

c) Em 2022: 2264 hab. - 122 contratos renda resolúvel (terminados) = 2142 fogos

d) Em 2023 (até 19 de outubro): 2141 hab. - 43 contratos renda resolúvel (terminados) = **2098 fogos**

Atualmente, já só temos sob gestão 2098 fogos habitacionais, pois terminaram mais alguns contratos de renda resolúvel.

De seguida, considere-se a distribuição de gastos:

Gastos	2024
6.2 Fornecimentos e Serviços Externos	4.649.016,51 €
6.2 Mandato Município Maia 1.º Direito	46.097.414,89 €
6.3 Gastos com o Pessoal	1.590.597,40 €
6.4 Gastos com Depreciação	524.162,16 €
6.5 Perdas por Imparidade	52.543,20 €
6.8 Outros Gastos	1.419.495,77 €
6.9 Gastos por Juros e Outros Encargos	52.720,18 €
Total	**54.387.950,11 €**

Nos gastos previstos para 2024, destaca-se o Mandato para a execução do Programa 1.º Direito, cujo valor poderá incrementar significativamente em futuras revisões dos instrumentos de gestão previsional, à medida que contratos adicionais sejam celebrados entre o IHRU e o Município da Maia, para o ano de 2024 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 2024

Considere-se, de seguida, o mapa orçamental correspondente ao exercício de 2024, 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 € 1 100 000,00, para assim garantir o necessário equilíbrio orçamental.

DESPESA	**2024**
Fornecimentos e Serviços Externos Gerais (FSE Gerais)	**5 383 405,09**
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	**6 878 105,77**
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	**39 219 309,12**
Gastos com o Pessoal	**1 512 606,86**
Outros gastos	**1 606 218,77**
Gastos por Juros e encargos	**257 594,78**
Subtotal 1	**54 857 240,40**

Despesas de capital

Amortizações de capital	**280 033,20**
Liquidação empréstimo curto prazo	**-**
Investimento Habitacional	**345 046,39**
Outros Investimentos	**834 361,55**
Subtotal 2	**1 459 441,14**

Total **56 316 681,54**

ESPAÇO MUNICIPAL

RECEITA

Rendas Apoiadas	**920 733,00**
Rendas Resolúveis	**2 008 191,42**
Garagens e Arrumos	**63 492,36**
Comerciais	**485 762,65**
Tecmaia	**2 842 873,25**
Outras receitas	**-**
Rédito não corrente, alienações e outros	**-**
Transferências e Subsídios	**1 449 514,75**
Reabilitações (CMM/EM)	**1 250 950,00**
Programa PRR-AMP	**-**
Programa Maia Melhor	**99 333,76**
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	**99 230,99**
Subtotal 1	**7 770 567,43**

Rendimentos Extraordinários

Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	**6 878 105,77**
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	**39 219 309,12**
Empréstimo Conta Corrente	**1 006 609,22**
Capital viaturas	**86 100,00**
Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres (cativação)	**255 990,00**
Subtotal 2	**47 446 114,11**
Contrato-Programa	**1 100 000,00**
Total	**56 316 681,54**

** Valores em euros*

Orçamento Detalhado da Receita

RUBRICAS	2024
Rendas / Cedências	
Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	**920 733,00 €**
Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	**2 008 191,42 €**
Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	**63 492,36 €**
Rendas Comerciais	**485 762,65 €**
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	**2 842 873,25 €**
Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres (cativação)	**255 990,00 €**
Contratos-programa e Contratos de Mandato - outras empreitadas (não 1.º Direito)	
Reabilitação Fração D - Torres do Sobreiro	
Reabilitação de coberturas - Pinhal	**137 000,00 €**
Reabilitação de coberturas - Outeiro	**62 000,00 €**
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Fábrica	**- €**
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Cousso / Sendal	**117 000,00 €**
Reabilitação das caixilharias da fachada posterior - Aldeia	**25 000,00 €**
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Bajouca	**- €**
Parque de Avioso, intervenções de acessos	**79 950,00 €**
Outros ainda não definidos (BNAUT - PRR Monte Penedo, Parque Central e outros)	**830 000,00 €**
Operação Maia Melhor	**99 333,76 €**
1.º Direito - EM/IHRU	**99 230,99 €**
1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento)	**6 878 105,77 €**
1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato Indefinido (s/ contrato de financiamento)	**39 219 309,12 €**
Material de Transporte - locação financeira (leasing)	**86 100,00 €**
Empréstimos	
Empréstimo/Aplicação de curto prazo obtido	**1 006 609,22 €**
Outros financiamentos	
Contrato-Programa - Apoio à Exploração do Exercício	**1 100 000,00 €**
** Valores em euros*	**56 316 681,54 €**

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:

a) Em referência ao aumento de capital realizado, e considerando o atraso verificado na respetiva concretização, prevê-se, em 2024, em articulação com os objetivos do Município da Maia, a contratação de projetos e o início da empreitada de reabilitação da designada Praceta do Sobreiro, correspondente ao piso térreo e sobreloja das torres 1, 2 e 3 do Sobreiro, bem como à reabilitação dos átrios de entrada e alpendres de acessos comuns às torres 1 a 4 do

Empreendimento do Sobreiro. Considerando o adiamento nos trabalhos referidos, e para minimizar riscos de intervenção, a reabilitação da fração D das Torres do Sobreiro é reprogramada para 2025, pois a sua execução só faz, efetivamente, sentido, depois da intervenção geral no piso térreo das torres, para evitar danos construtivos;

b) De destacar um capítulo dedicado a contratos-programa já celebrados e/ou à previsão da celebração de novos contratos de mandato com o Município da Maia, referentes a outras empreitadas de 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 (reabilitação de coberturas dos empreendimentos do Pinhal e Outeiro, sendo de relevar, neste último caso, a intervenção a concluir até ao final de 2023 de reabilitação e renovação dos portais de entrada do edifício; a reabilitação das fachadas posteriores e empenas do PER do Cousso / Sendal e das caixilharias da fachada posterior do PER da Aldeia; as últimas intervenções serão apenas realizadas em 2025, referentes aos empreendimentos PER da Fábrica e da Bajouca;

c) Aludindo à referência prevista no ponto 2.5 do presente PAO, prevê-se a execução, em 2024, de um conjunto de intervenções, com contratação já avançada, referentes ao Parque de Avioso, que totalizam um montante aproximado de €80.000, 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;

d) O capítulo em referência do mapa integra ainda uma rubrica de intervenções ainda não definidas, que poderá sofrer variações de valor, em função da estratégia municipal e das disponibilidades orçamentais do Município da Maia, bem como da eventual delegação de novas competências na Espaço Municipal, que compreende, desde já: a previsão de preparação de uma nova candidatura PRR, até ao final do corrente ano de 2023, 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 16 alojamentos monitorizados para garantir respostas de alojamento em situações emergentes, de que o Município da Maia carece – se a candidatura for aprovada, será acautelada alteração orçamental para garantir a execução desta operação, estimando-se um investimento total de €330.000,00; para além disso, e considerando o desenvolvimento de um estudo / relatório de patologias contratado a entidade especializada sobre o estado atual do complexo do Parque Central, prevê-se desde já a possibilidade de contratualização de um novo contrato de mandato 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, estimamos, ainda de forma preliminar, um investimento global não inferior a €500.000,00).

Uma breve referência final à rubrica "material de transporte – locação financeira (leasing)", que traduz uma aposta na renovação da frota da empresa, contando com a aquisição de duas carrinhas, uma delas de maior dimensão, afetas à brigada interna / Equipa de Manutenção, e a substituição, reforço e renovação de veículos afetos às unidades GS, GPRU e GPO e ainda aos Gestores de Proximidade, contemplando mais dois veículos de 4 lugares, 3 veículos de 2 lugares do tipo "Smart", todos elétricos, no âmbito de um processo de eletrificação da frota que acompanha a própria estratégia municipal. Por fim, de referir ainda a aquisição de um veículo híbrido de serviço para substituir veículo com avaria irreparável, a afetar à utilização profissional dos órgãos dirigentes da empresa.

3.6. Mapas Patrimoniais do Exercício de 2024

Anos	2024	2025	2026	2027	2028
Rendimentos					
Prestações de serviços e concessões	**51 886 873,38 €**	49 215 860,09 €	11 409 651,53 €	5 433 448,82 €	5 322 017,81 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	**2 549 514,75 €**	1 962 031,46 €	1 029 053,22 €	926 253,13 €	877 434,45 €
Outros rendimentos	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gastos					
Fornecimentos e serviços externos	**50 748 431,39 €**	47 528 966,26 €	8 972 037,42 €	3 082 936,13 €	3 151 693,40 €
Gastos com pessoal	**1 590 597,40 €**	1 670 127,27 €	1 670 127,27 €	1 711 880,45 €	1 754 677,46 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	**52 543,20 €**	47 288,88 €	42 559,99 €	38 303,99 €	34 473,59 €
Outros gastos	**1 419 495,77 €**	1 264 293,32 €	1 067 303,46 €	824 732,48 €	562 103,65 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	**524 162,16 €**	555 592,39 €	574 344,57 €	592 182,57 €	594 338,29 €
Juros e gastos similares suportados	**52 720,18 €**	71 499,82 €	62 194,22 €	55 223,74 €	47 159,36 €
Resumo					
Rendimentos estimados acumulados	**54 436 388,13 €**	51 177 891,56 €	12 438 704,76 €	6 359 701,95 €	6 199 452,27 €
Gastos estimados acumulados	**54 387 950,11 €**	51 137 767,93 €	12 388 566,93 €	6 305 259,35 €	6 144 445,74 €
Resultados antes de Impostos estimados	**48 438,02 €**	40 123,63 €	50 137,83 €	54 442,60 €	55 006,53 €
Impostos estimados sobre o rendimento	**38 914,18 €**	37 126,58 €	39 279,63 €	40 205,16 €	40 326,40 €
Resultado Liquido Estimado	**9 523,85 €**	**2 997,05 €**	**10 858,19 €**	**14 237,44 €**	**14 680,12 €**

1.º Direito Acordo CMM/IHRU MANDATO	**6 878 105,77 €**	**3 620 168,63 €**	**183 577,64 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
1.º Direito Acordo CMM/IHRU (s/contrato financiamento)	**39 219 309,12 €**	**40 215 397,17 €**	**5 954 359,81 €**	**150 288,85 €**	**150 288,85 €**

** Valores em euros*

3.7. Demonstração Previsional de Resultados 2024

ENCARGOS	2024
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	279 060,50
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	1 729 594,84
Forn. e Serv. Ext. Habitação 1.º Dto CMM/IHRU Mandato	6 878 105,77
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	39 219 309,12
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	2 068 472,87
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outros	295 431,69
Fornecimentos e Serviços Externos EM	278 456,60
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	50 748 431,39
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 483 157,75
Gastos com o Pessoal Tecmaia	107 439,65
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 590 597,40
Gastos de depreciação e amortização	524 162,16
Perdas por Imparidade	52 543,20
Outros gastos rendas resolúveis	1 419 495,77
Gastos por Juros e encargos	52 720,18
Subtotal 1	**54 387 950,11**

Imposto sobre o rendimento	38 914,18

Total **54 426 864,28**

RENDIMENTOS	
Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis CMM	2 008 191,42
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36
Comerciais	485 762,65
Tecmaia	2 311 279,06
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	6 878 105,77
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financiamento)	39 219 309,12
Rédito não corrente, alienações e outros	-
Transferências e Subsídios	1 449 514,75
Reabilitações (CMM/EM)	1 250 950,00
Programa PRR-AMP	-
Programa Maia Melhor	99 333,76
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	99 230,99
Subtotal 2	**53 336 388,13**

Contrato-Programa	1 100 000,00

Total **54 436 388,13**

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	**533 686,01**

Resultado líquido do exercício	**9 523,85**

** Valores em euros*

Uma nota particular para o resultado esperado do exercício de 2024 – 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 2024. Tal deve-se ao facto do 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 financiamento 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 100 M€ até 2027, 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.

ORÇAMENTO PLURIANUAL 2024-2028 - RESUMO

DESPESA	**2024**	2025	2026	2027	2028
Fornecimentos e Serviços Externos Gerais (FSE Gerais)	**5 383 405,09**	4 287 409,42	3 381 208,35	3 496 839,26	3 579 794,92
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	**6 878 105,77**	3 620 168,63	183 577,64	-	-
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	**39 219 309,12**	40 215 397,17	5 954 359,81	150 288,85	150 288,85
Gastos com o Pessoal	**1 512 606,86**	1 609 624,71	1 670 127,27	1 711 880,45	1 754 677,46
Outros gastos	**1 606 218,77**	1 427 705,17	1 230 588,97	987 888,48	705 034,16
Gastos por Juros e encargos	**257 594,78**	256 299,10	259 843,21	263 475,93	253 848,76
Subtotal 1	**54 857 240,40**	51 416 604,19	12 679 705,25	6 610 372,97	6 443 644,15

Despesas de capital					
Amortizações de capital	**280 033,20**	379 301,63	276 790,78	178 476,67	147 908,48
Liquidação empréstimo curto prazo	**-**	-	-	-	-
Investimento Habitacional	**345 046,39**	601 036,39	-	-	-
Outros Investimentos	**834 361,55**	198 250,00	163 328,75	115 511,97	8 622,88
Subtotal 2	**1 459 441,14**	1 178 588,02	440 119,53	293 988,64	156 531,36
Total	**56 316 681,54**	**52 595 192,21**	**13 119 824,78**	**6 904 361,61**	**6 600 175,51**

ESPAÇO MUNICIPAL

RECEITA

Rendas Apoiadas	**920 733,00**	920 733,00	997 773,00	1 202 973,00	1 284 093,00
Rendas Resolúveis	**2 008 191,42**	1 773 518,09	1 538 032,68	1 293 238,93	1 048 445,18
Garagens e Arrumos	**63 492,36**	63 492,36	63 492,36	63 492,36	63 492,36
Comerciais	**485 762,65**	500 335,53	515 345,60	530 805,97	546 730,14
Tecmaia	**2 842 873,25**	2 610 324,83	2 653 196,65	2 696 959,15	2 741 630,99
Outras receitas	-	-	-	-	-
Rédito não corrente, alienações e outros	-	-	-	-	-
Transferências e Subsídios	**1 449 514,75**	862 031,46	29 053,22	27 786,78	29 035,39
Reabilitações (CMM/EM)	**1 250 950,00**	710 000,00	25 125,00	26 253,13	27 434,45
Programa PRR-AMP	-	-	-	-	-
Programa Maia Melhor	**99 333,76**	61 494,10	**1 469,35**	**1 533,65**	**1 600,93**
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	**99 230,99**	5 737,36	2 458,87	-	-
Subtotal 1	**7 770 567,43**	6 730 435,28	5 796 893,51	5 815 256,18	5 713 427,06

Rendimentos Extraordinários

Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	**6 878 105,77**	3 620 168,63	183 577,64	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	**39 219 309,12**	40 215 397,17	5 954 359,81	150 288,85	150 288,85
Empréstimo Conta Corrente	**1 006 609,22**	417 211,13	184 993,82	38 816,58	- 113 540,39
Capital viaturas	**86 100,00**	-	-	-	-
Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres (cativação)	**255 990,00**	511 980,00	-	-	-
Subtotal 2	**47 446 114,11**	44 764 756,93	6 322 931,27	189 105,43	36 748,46
Contrato-Programa	**1 100 000,00**	1 100 000,00	1 000 000,00	900 000,00	850 000,00
Total	**56 316 681,54**	**52 595 192,21**	**13 119 824,78**	**6 904 361,62**	**6 600 175,51**

Investimento

Classificação Económica	Designação	Classificadores		Caracterização	2024	2025	2026	2027	2028
		Código	Conta Geral						
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL								
0701	**INVESTIMENTOS**								
070102	**HABITAÇÕES**								
	Acordo de Financiamento EM-IHRU								
07010203	**Habitações - Reabilitação 1.º Direito**	I0011	45.3	Outras Operações (parte restante do AF da EM com IHRU)	**87 056,39 €**	87 056,39 €			
0202201122	**Habitações - Reabilitação 1.º Direito**	CM01	45.3	Taxas Adene - Certificados Energéticos - blocos 29 e 38 Sobreiro	**2 000,00 €**	2 000,00 €			
07010307	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	I004	45.3	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres (projetos e empreitada)	**255 990,00 €**	511 980,00 €			
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 €	96 000,00 €	48 000,00 €	
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Parque de Estacionamento Tecmaia - Ecoparque	**233 931,55 €**				
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Aquisição frações K (armazém) e J (mercearia) Torres Sobreiro	**35 100,00 €**	35 100,00 €			
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	fachadas ETICS (2024)	**300 000,00 €**				
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança para diversas empreitadas	**1 230,00 €**				
	MATERIAL DE TRANSPORTE								
0701060202	Material de Transporte - outros	I00	43.4.2	Material de transporte	**36 900,00 €**				
0701060202	Material de Transporte - outros	I00	43.4.2	Material de transporte	**49 200,00 €**				
070107	**EQUIPAMENTO INFORMÁTICO**								
070107	Equipamento de Informática	I014	43.5.1	Servidor Informático + firewalls + licenças Office	**6 000,00 €**	1 000,00 €	1 025,00 €	1 050,63 €	2 000,00 €
070108	**SOFTWARE INFORMÁTICO**								
070108	Software Informático	I0013	44.3	Medidata	**6 000,00 €**	6 150,00 €	6 303,75 €	6 461,34 €	6 622,88 €
070109	**EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO**								
070109	Equipamento Administrativo	I005	43.5.2						
	Despesas de capital e outros				**1 119 407,94 €**	**739 286,39 €**	**103 328,75 €**	**55 511,97 €**	**8 622,88 €**

** Valores em euros*

ESPAÇO MUNICIPAL

Mapa Previsional Orçamental – Receita

RUBRICAS	2024	2025	2026	2027	2028
Rendas / Cedências					
Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	**920 733,00 €**	920 733,00 €	997 773,00 €	1 202 973,00 €	1 284 093,00 €
Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	**2 008 191,42 €**	1 773 518,09 €	1 538 032,68 €	1 293 238,93 €	1 048 445,18 €
Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	**63 492,36 €**	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €
Rendas Comerciais	**485 762,65 €**	500 335,53 €	515 345,60 €	530 805,97 €	546 730,14 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	**2 842 873,25 €**	2 610 324,83 €	2 653 196,65 €	2 696 959,15 €	2 741 630,99 €
Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres (cativação)	**255 990,00 €**	511 980,00 €			
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	**137 000,00 €**	- €	- €	- €	- €
Reabilitação de coberturas - Outeiro	**62 000,00 €**	- €	- €	- €	- €
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Fábrica	**- €**	155 000,00 €	- €	- €	- €
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Cousso / Sendal	**117 000,00 €**	- €	- €	- €	- €
Reabilitação das caixilharias da fachada posterior - Aldeia	**25 000,00 €**	- €	- €	- €	- €
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Bajouca	**- €**	300 000,00 €	- €	- €	- €
Parque de Avioso, intervenções de acessos	**79 950,00 €**	5 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €	5 384,45 €
Outros ainda não definidos (BNAUT - PRR Monte Penedo, Parque Central e outros)	**830 000,00 €**	250 000,00 €	20 000,00 €	21 000,00 €	22 050,00 €
Operação Maia Melhor	**99 333,76 €**	61 494,10 €	1 469,35 €	1 533,65 €	1 600,93 €
1.º Direito - EM/IHRU	**99 230,99 €**	5 737,36 €	2 458,87 €	- €	- €
1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato (c/ contrato de financiamento)	**6 878 105,77 €**	3 620 168,63 €	183 577,64 €	- €	- €
1.º Direito - Município Maia - Contrato de Mandato Indefinido (s/ contrato de financiamento)	**39 219 309,12 €**	40 215 397,17 €	5 954 359,81 €	150 288,85 €	150 288,85 €
Material de Transporte - locação financeira (leasing)	**86 100,00 €**				
Empréstimos					
Empréstimo/Aplicação de curto prazo obtido	**1 006 609,22 €**	417 211,13 €	184 993,82 €	38 816,58 €	- 113 540,39 €
Outros financiamentos					
Contrato-Programa - Apoio à Exploração do Exercício	**1 100 000,00 €**	1 100 000,00 €	1 000 000,00 €	900 000,00 €	850 000,00 €
** Valores em euros*	**56 316 681,54 €**	**52 595 192,21 €**	**13 119 824,78 €**	**6 904 361,62 €**	**6 600 175,51 €**

Mapa Previsional de Resultados

ENCARGOS	2024	2025	2026	2027	2028
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	**279 060,50**	296 066,56	307 426,87	319 276,35	331 637,65
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	**1 729 594,84**	1 319 497,80	413 583,52	434 849,30	426 578,11
Forn. e Serv. Ext. Habitação 1.º Dto CMM/IHRU Mandato	**6 878 105,77**	3 620 168,63	183 577,64	-	-
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	**39 219 309,12**	40 215 397,17	5 954 359,81	150 288,85	150 288,85
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	**2 068 472,87**	1 585 306,70	1 625 361,55	1 680 039,80	1 721 644,90
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outros	**295 431,69**	240 949,39	247 700,18	254 656,68	261 825,90
Fornecimentos e Serviços Externos EM	**278 456,60**	251 580,01	240 027,85	243 825,14	259 717,99
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	**50 748 431,39**	47 528 966,26	8 972 037,42	3 082 936,13	3 151 693,40
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	**1 483 157,75**	1 560 001,63	1 557 248,49	1 596 179,70	1 636 084,19
Gastos com o Pessoal Tecmaia	**107 439,65**	110 125,64	112 878,78	115 700,75	118 593,27
Gastos com o Pessoal TOTAL	**1 590 597,40**	1 670 127,27	1 670 127,27	1 711 880,45	1 754 677,46
Gastos de depreciação e amortização	**524 162,16**	555 592,39	574 344,57	592 182,57	594 338,29
Perdas por Imparidade	**52 543,20**	47 288,88	42 559,99	38 303,99	34 473,59
Outros gastos rendas resolúveis	**1 419 495,77**	1 264 293,32	1 067 303,46	824 732,48	562 103,65
Gastos por Juros e encargos	**52 720,18**	71 499,82	62 194,22	55 223,74	47 159,36
Subtotal 1	**54 387 950,11**	51 137 767,93	12 388 566,93	6 305 259,35	6 144 445,74
Imposto sobre o rendimento	**38 914,18**	37 126,58	39 279,63	40 205,16	40 326,40
Total	**54 426 864,28**	**51 174 894,51**	**12 427 846,56**	**6 345 464,51**	**6 184 772,15**

RENDIMENTOS					
Rendas Apoiadas	**920 733,00**	920 733,00	997 773,00	1 202 973,00	1 284 093,00
Rendas Resolúveis CMM	**2 008 191,42**	1 773 518,09	1 538 032,68	1 293 238,93	1 048 445,18
Garagens e Arrumos CMM	**63 492,36**	63 492,36	63 492,36	63 492,36	63 492,36
Comerciais	**485 762,65**	500 335,53	515 345,60	530 805,97	546 730,14
Tecmaia	**2 311 279,06**	2 122 215,31	2 157 070,45	2 192 649,72	2 228 968,28
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	**6 878 105,77**	3 620 168,63	183 577,64	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financiamento)	**39 219 309,12**	40 215 397,17	5 954 359,81	150 288,85	150 288,85
Rédito não corrente, alienações e outros	**-**	-	-	-	-
Transferências e Subsídios	**1 449 514,75**	862 031,46	29 053,22	26 253,13	27 434,45
Reabilitações (CMM/EM)	**1 250 950,00**	794 800,00	25 125,00	26 253,13	27 434,45
Programa PRR-AMP	**-**	-	-	-	-
Programa Maia Melhor	**99 333,76**	61 494,10	1 469,35	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	**99 230,99**	5 737,36	2 458,87	-	-
Subtotal 2	**53 336 388,13**	50 077 891,56	11 438 704,76	5 459 701,95	5 349 452,27
Contrato-Programa	**1 100 000,00**	1 100 000,00	1 000 000,00	900 000,00	850 000,00
Total	**54 436 388,13**	**51 177 891,56**	**12 438 704,76**	**6 359 701,95**	**6 199 452,27**
Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	**533 686,01**	**558 589,44**	**585 202,77**	**606 420,00**	**609 018,41**
Resultado líquido do exercício	**9 523,85**	**2 997,05**	**10 858,19**	**14 237,44**	**14 680,12**

** Valores em euros*

Mapa Previsional de Resultados com Classificação económica

Orçamento plurianual da Receita

Classificação Económica	Designação	2024	2025	2026	2027	2028
07030101	Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	**920 733,00 €**	920 733,00 €	997 773,00 €	1 202 973,00 €	1 284 093,00 €
07030102	Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	**2 008 191,42 €**	1 773 518,09 €	1 538 032,68 €	1 293 238,93 €	1 048 445,18 €
07030104	Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	**63 492,36 €**	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €
0703020103	Rendas Comerciais	**485 762,65 €**	500 335,53 €	515 345,60 €	530 805,97 €	546 730,14 €
07029901	Cedências - Tecmaia	**2 842 873,25 €**	2 610 324,83 €	2 653 196,65 €	2 696 959,15 €	2 741 630,99 €
100903	1.º Direito - EM IRHU	**198 564,75 €**	67 231,46 €	3 928,22 €	1 533,65 €	1 600,93 €
0702990402	1.º Direito - Município da Maia - Contrato de Mandato	**7 134 095,77 €**	4 132 148,63 €	183 577,64 €	0,00 €	0,00 €
0702990409	1.º Direito - MM / IHRU - Indefinido s/ contrato financiamento	**39 219 309,12 €**	40 215 397,17 €	5 954 359,81 €	150 288,85 €	150 288,85 €
060201	Empréstimo/Aplicação de curto prazo	**1 092 709,22 €**	417 211,13 €	184 993,82 €	38 816,58 €	-113 540,39 €
010050101	Contratos-Programa e Contratos de Mandato	**2 350 950,00 €**	1 894 800,00 €	1 025 125,00 €	926 253,13 €	877 434,45 €
Totais		**56 316 681,54 €**	**52 595 192,21 €**	**13 119 824,78 €**	**6 904 361,62 €**	**6 600 175,51 €**

Orçamento Plurianual da Despesa

Classificação Económica	Designação	2024	2025	2026	2027	2028
01010401	Pessoal em Funções	735 291,45 €	772 056,02 €	772 056,02 €	791 357,42 €	811 141,35 €
01010601	Pessoal em Funções	112 245,12 €	117 857,38 €	117 857,38 €	120 803,81 €	123 823,91 €
010109	Pessoal em qualquer outra situação	75 791,04 €	79 580,59 €	79 580,59 €	81 570,11 €	83 609,36 €
010111	Representação	28 932,46 €	30 379,08 €	30 379,08 €	31 138,56 €	31 917,02 €
010112	Suplementos e prémios	9 500,00 €	9 975,00 €	9 975,00 €	10 224,38 €	10 479,98 €
01011301	Pessoal Quadros	92 928,00 €	97 574,40 €	97 574,40 €	100 013,76 €	102 514,10 €
01011302	Pessoal em qualquer outra situação	15 972,00 €	16 770,60 €	16 770,60 €	17 189,87 €	17 619,61 €
01011401	Pessoal Quadros	122 548,58 €	128 676,00 €	128 676,00 €	131 892,90 €	135 190,23 €
01011402	Pessoal em qualquer outra situação	31 339,36 €	32 906,33 €	32 906,33 €	33 728,99 €	34 572,21 €
010202	Horas Extraordinárias	5 231,88 €	5 493,47 €	5 493,47 €	5 630,81 €	5 771,58 €
010204	Ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
010205	Abono para falhas	2 453,88 €	2 576,57 €	2 576,57 €	2 640,99 €	2 707,01 €
010206	Formação	10 833,33 €	11 375,00 €	11 375,00 €	11 659,37 €	11 950,86 €
010213	Outros Suplementos e prémios	5 403,16 €	5 673,32 €	5 673,32 €	5 815,15 €	5 960,53 €
010302	Outros encargos com a saúde	4 175,00 €	4 383,75 €	4 383,75 €	4 493,34 €	4 605,68 €
01030501	Assistência na doença dos Func. Públicos (ADSE)	1 225,44 €	1 286,71 €	1 286,71 €	1 318,88 €	1 351,85 €
0103050201	Caixa Geral de Aposentações (CGA)	21 000,39 €	22 050,40 €	22 050,40 €	22 601,66 €	23 166,71 €
0103050202	Segurança Social - Regime Geral	240 610,47 €	252 640,99 €	252 640,99 €	258 957,01 €	265 430,94 €
01030901	Seguros de acidentes de trabalho e doenças profissionais	7 843,24 €	8 235,40 €	8 235,40 €	8 441,28 €	8 652,32 €
01030902	Seguro de saúde (empresa)	67 272,62 €	70 636,25 €	70 636,25 €	72 402,16 €	74 212,21 €
02010201	Gasolina	4 000,00 €	4 120,00 €	4 243,60 €	4 370,91 €	4 502,04 €
02010202	Gasóleo	5 000,00 €	5 150,00 €	5 304,50 €	5 463,64 €	5 627,54 €
02010207	Eletricidade	4 000,00 €	4 120,00 €	4 243,60 €	4 370,91 €	4 502,04 €
0201029905	Outros Combustíveis - Tecmaia	107 010,00 €	109 685,25 €	112 427,38 €	115 238,07 €	118 119,02 €
020108	Material de Escritório	15 000,00 €	15 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	20 000,00 €
0201160105	Água - Tecmaia	14 000,00 €	14 280,00 €	14 565,60 €	14 856,91 €	15 154,05 €
0201160106	Água - Sede	1 895,83 €	1 933,75 €	1 972,43 €	2 011,87 €	2 052,11 €
0201160107	Água - Outros	4 800,00 €	4 896,00 €	4 993,92 €	5 093,80 €	5 195,67 €
0201160201	Eletricidade - Própria	42 000,00 €	44 100,00 €	44 982,00 €	45 881,64 €	46 799,27 €
0201160202	Eletricidade - Não Própria	1 000,00 €	1 050,00 €	1 071,00 €	1 092,42 €	1 114,27 €
0201160205	Eletricidade - Tecmaia	850 000,00 €	380 000,00 €	389 500,00 €	399 237,50 €	409 218,44 €
0201160206	Eletricidade - Sede	20 000,00 €	20 500,00 €	21 012,50 €	21 537,81 €	22 076,26 €
020117	Ferramentas e Utensílios	1 000,00 €	1 025,00 €	1 050,63 €	1 076,89 €	1 103,81 €
020118	Livros e Documentação Técnica	300,00 €	307,50 €	315,19 €	323,07 €	331,14 €
02012101	Edifícios Camarários	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
02020201	Limpeza e higiene - Hab. Própria	1 000,00 €	1 025,00 €	1 050,63 €	1 076,89 €	1 103,81 €
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	170 000,00 €	174 250,00 €	178 606,25 €	183 071,41 €	187 648,19 €
02020206	Limpeza e higiene - Sede	12 000,00 €	12 300,00 €	12 607,50 €	12 922,69 €	13 245,75 €
02020301	Viaturas	7 500,00 €	7 687,50 €	7 879,69 €	8 076,68 €	8 278,60 €
02020302	Equipamentos	2 500,00 €	2 562,50 €	2 626,56 €	2 692,23 €	2 759,53 €
0202030301	Conservação e Reparação - Própria	150 000,00 €	157 500,00 €	165 375,00 €	173 643,75 €	182 325,94 €
0202030302	Conservação e Reparação - Não Própria	396 574,20 €	429 292,57 €	300 738,66 €	318 247,67 €	306 078,86 €
0202030303	Conservação e Reparação -Hab. Não Própria	10 000,00 €	95 300,00 €	11 025,00 €	11 576,25 €	12 155,06 €
0202030304	Conservação e Reparação - Não Própria	473 350,00 €	44 837,50 €	46 352,19 €	47 924,43 €	49 556,65 €
0202030305	Conservação e Reparação - Tecmaia	182 956,10 €	193 280,00 €	193 141,69 €	202 734,29 €	208 501,17 €
0202030306	Conservação e Reparação Sede	5 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €	5 384,45 €	5 519,06 €
02020304	Conservação e Reparação Contr.-Programa - Hab. Não Própria	841 000,00 €	705 000,00 €	20 000,00 €	21 000,00 €	22 050,00 €
0202030601	Assistência Técnica - Própria	37 457,82 €	43 644,27 €	44 997,88 €	46 398,45 €	47 847,82 €
0202030602	Assistência Técnica - Não Própria	20 365,00 €	18 792,81 €	19 393,88 €	20 016,54 €	20 661,66 €
0202030603	Assistência Técnica - Própria - Não Habitacional	10 000,00 €	10 500,00 €	11 025,00 €	11 576,25 €	12 155,06 €
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	66 500,00 €	62 456,88 €	65 330,80 €	75 171,25 €	71 432,11 €
0202030606	Assistência Técnica Sede	3 225,51 €	3 306,15 €	3 388,80 €	3 473,52 €	3 560,36 €
0202030607	Assistência Técnica Outros	2 562,50 €	2 626,56 €	2 692,23 €	2 759,53 €	2 828,52 €
0202030801	Conservação e Reparação - Própria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0202030802	Conservação e Reparação - Não Própria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
020204	Locação de Edifícios	845 803,22 €	871 052,61 €	897 056,57 €	923 837,66 €	951 419,14 €
020208	Locação de Outros Bens	800,00 €	820,00 €	840,50 €	861,51 €	883,05 €
020209	Comunicações	26 479,51 €	27 141,49 €	27 820,03 €	28 515,53 €	29 228,42 €
02021002	Outros	9 250,00 €	8 241,00 €	8 447,03 €	8 658,20 €	8 874,66 €
020211	Representação dos Serviços	3 510,00 €	3 797,63 €	3 892,57 €	3 989,88 €	4 089,63 €
02021201	Seguros Própria	41 250,00 €	42 281,25 €	43 338,28 €	44 421,74 €	45 532,28 €
02021202	Seguros Não Própria	21 000,00 €	21 525,00 €	22 063,13 €	22 614,70 €	23 180,07 €
02021205	Seguros Tecmaia	6 000,00 €	6 150,00 €	6 303,75 €	6 461,34 €	6 622,88 €
020213	Deslocações e Estadas	4 000,00 €	4 100,00 €	4 202,50 €	4 307,56 €	4 415,25 €
020214	Estudos, Pareceres, Projetos e Consultadoria	69 870,25 €	29 161,25 €	29 890,28 €	30 637,54 €	31 403,48 €

Classificação Económica	Designação	2024	2025	2026	2027	2028
02021701	Publicidade - Própria	4 000,00 €	4 100,00 €	4 202,50 €	4 307,56 €	4 415,25 €
02021702	Publicidade - Não Própria	4 000,00 €	4 100,00 €	4 202,50 €	4 307,56 €	4 415,25 €
02021705	Publicidade Tecmaia	4 000,00 €	4 100,00 €	4 202,50 €	4 307,56 €	4 415,25 €
02021805	Serviços de Vigilância e Segurança - Tecmaia	283 790,53 €	290 885,29 €	298 157,43 €	305 611,36 €	313 251,65 €
02021806	Serviços de Vigilância e Segurança - Sede	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0202200901	Outros Trabalhos Especializados - Própria	53 315,64 €	53 253,11 €	54 983,19 €	54 345,27 €	55 690,15 €
0202200902	Outros Trabalhos Especializados - Não Própria	177 607,20 €	182 047,38 €	186 598,56 €	191 263,53 €	196 045,12 €
0202200905	Outros Trabalhos Especializados - Tecmaia	157 202,24 €	9 208,52 €	9 438,73 €	9 674,70 €	9 916,57 €
0202200906	Outros Trabalhos Especializados - Honorários Jurídicos	39 212,85 €	40 193,17 €	41 198,00 €	42 227,95 €	43 283,65 €
0202200907	Outros Trabalhos Especializados - Diversos	43 986,00 €	12 607,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0202200908	Outros Trabalhos Especializados - Maiainclui	1 000,00 €	357,91 €	366,85 €	376,03 €	385,43 €
0202200909	Outros Trabalhos Especializados - MaiaMelhor	22 340,14 €	10 229,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0202201122	1.º Direito - Município da Maia - Contrato de Mandato	6 880 105,77 €	3 622 168,63 €	183 577,64 €	0,00 €	0,00 €
0202201129	1.º Direito - Município da Maia - Indefinido S/ Cont. de Fin.	39 219 309,12 €	40 215 397,17 €	5 954 359,81 €	150 288,85 €	150 288,84 €
02022402	Outros	1 000,00 €	1 050,00 €	1 102,50 €	1 157,63 €	1 215,51 €
020225	Outros Serviços	3 000,00 €	3 075,00 €	3 151,88 €	3 230,67 €	3 311,44 €
03010301	Juros - Empréstimos CP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
030305	Material de Transporte	8 363,58 €	8 572,67 €	8 786,99 €	9 006,67 €	0,00 €
03050201	Juros - Empréstimos	55 000,00 €	159 018,00 €	97 786,00 €	50 117,00 €	50 117,00 €
030601	Serviços bancários	235 000,00 €	235 875,00 €	236 771,88 €	237 691,17 €	238 633,45 €
06020100	Impostos e taxas	80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €
06020302	Iva pago - Impostos e taxas - IVA Tecmaia	90 000,00 €	92 250,00 €	94 556,25 €	96 920,16 €	99 343,16 €
06020305	Outras	1 415 483,17 €	1 254 805,00 €	1 015 792,00 €	721 813,00 €	427 834,00 €
07010201	Habitações	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
07010203	Reparação e Beneficiação	87 056,39 €	87 056,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
07010307	Edifícios - Outros	932 251,55 €	643 080,00 €	96 000,00 €	48 000,00 €	0,00 €
0701060202	Material de Transporte - outros	86 100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
070107	Equipamento de Informática	6 000,00 €	1 000,00 €	1 025,00 €	1 050,63 €	2 000,00 €
070108	Software Informático	6 000,00 €	6 150,00 €	6 303,75 €	6 461,34 €	6 622,88 €
0701100201	Equipamento básico - outros - Própria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0701100202	Equipamento básico - outros - Não Própria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
070205	Transportes Rodoviários (comprom. c/ o Fornecedor do bem)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100503	Sociedades Financeiras	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	0,00 €
10060306	Amortização de capital - Empréstimos de Médio/Longo Prazo	260 000,00 €	232 785,22 €	233 529,85 €	234 293,10 €	210 863,79 €
Totais		**56 316 681,54 €**	**52 595 192,21 €**	**13 119 824,78 €**	**6 904 361,61 €**	**6 600 175,51 €**

** Valores em euros*

3.9. Outras Considerações

O ano de 2024 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 2023, a efetuar o trabalho de 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 2024 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 esforços de enorme dimensão e

exigência. 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, 22 de novembro de 2023

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