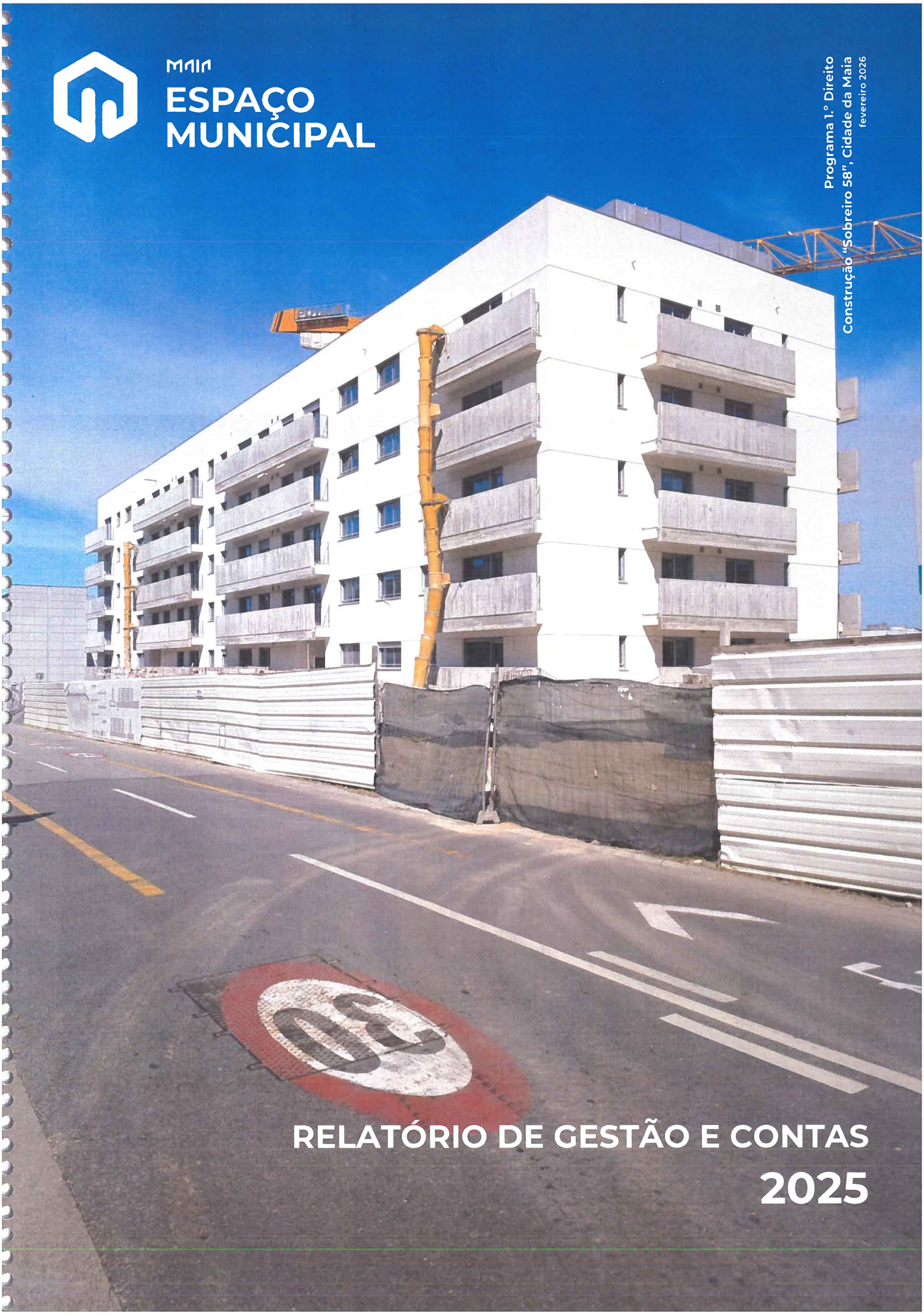
MAIA

ESPAÇO MUNICIPAL



Programa 1.º Direito
Construção "Sobreiro 58", Cidade da Maia
fevereiro 2026

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

2025

ESPAÇO MUNICIPAL

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2025 6

1. Mensagem da Administração 6
2. Património sob Gestão 7
2.1 Património Habitacional 7
2.1.1 Propriedade da Espaço Municipal 7
2.1.2 Propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia 8
2.2 Património Não Habitacional 10
3. Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal 13
4. Atividade e Setores de Atividade 18
4.1 Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) 20
4.1.1 Enquadramento 20
4.1.2 Atividades Gerais Desenvolvidas 20
4.1.3 Atividades Técnicas Específicas 21
4.1.3.1 Projetos, Empreitadas e Prestações de Serviços – Património Habitacional e Não Habitacional 21
4.1.3.2 Estratégia Local de Habitação (ELH) e Programa 1.º Direito 21
4.1.3.3 Apoio a comunidades desfavorecidas e de etnia minoritária 22
4.1.3.4 Vistorias de Habitabilidade 22
4.1.3.5 Carta Municipal de Habitação da Maia 22
4.1.3.6 Apoio Técnico Transversal 22
4.1.4 Projetos Europeus em Curso 22
4.1.4.1 Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution 23
4.1.4.2 Projeto Sobrotherhood – Biophilic Design no Bairro do Sobreiro 23
4.1.4.3 Candidatura Driving Urban Transitions (DUT) – Projeto DECODE 23
4.1.4.4 Projeto ENFIELD – Estudo sobre Pobreza Energética no Município da Maia 24
4.1.5 Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GPF) 24
4.1.6 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 24
4.1.6.1 1.º Direito – Acompanhamento de empreitadas iniciadas em 2023/2024 29
4.1.6.2 1.º Direito – Acompanhamento de empreitadas iniciadas em 2025 34
4.1.6.3 1.º Direito – Aquisição de Fogos Dispersos – Resposta Imediata a Situações de Urgência 54
4.1.6.4 1.º Direito – Resumo da situação atual 55
4.1.6.5 1.º Direito – Perfil Global das Soluções Habitacionais 56
4.1.6.6 1.º Direito – Resumo financeiro das operações 58
4.1.6.7 1.º Direito – Situação atual - Operações por contratualizar com o IHRU 70
4.1.6.8 1.º Direito - Operações a desenvolver em 2026 73
4.1.6.9 Habitação pública – Perspetivas até 2030 75
4.1.7 Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR) 76
4.1.7.1 Gestão de Património 76

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

4.1.7.2 Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços ... 77
4.1.7.3 Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso ... 82
4.1.7.4 Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos ... 83
4.1.7.5 Objetivos para o próximo ano ... 84
4.1.8 Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM) ... 85
4.1.8.1 Gestão de Património ... 85
4.1.8.2 Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços ... 86
4.1.8.3 Processos de Seguro de Condomínio ... 87
4.1.8.4 Fornecimento de Materiais ... 87
4.1.8.5 Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos ... 87
4.1.8.6 Equipas de Manutenção ... 88
4.2 Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional (GTNH) ... 93
4.2.1 Enquadramento ... 93
4.2.2 Enquadramento organizacional e operacional ... 93
4.2.3 TECMAIA Parque ... 94
4.2.3.1 Comunicação TECMAIA Parque ... 95
4.2.3.1.1 Site Oficial: www.tecmaia.pt ... 95
4.2.3.1.2 Redes Sociais ... 95
4.2.3.1.3 Eventos e Iniciativas ... 97
4.2.3.2 Atração e fidelização de empresas e serviços ... 98
4.2.3.3 Protocolos e Parcerias ... 99
4.2.3.4 Outros dados relevantes ... 100
4.2.4 Gestão de Património Não Habitacional ... 107
4.2.4.1 Parque Central da Maia ... 107
4.2.4.2 Cafetaria da Feira da Maia ... 108
4.2.4.3 Parque de Avioso ... 108
4.2.4.4 Piscinas de Folgosa ... 110
4.2.4.5 Edifício Central Plaza ... 110
4.2.4.6 Conclusão ... 111
4.3 Unidade de Gestão Social (GS) ... 111
4.3.1 Contratos habitacionais ... 112
4.3.2 Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado ... 114
4.3.3 Atendimentos ... 119
4.3.3.1 Serviços de Atendimento ao Público ... 119
4.3.3.2 Equipa Técnica de Gestão Social ... 119
4.3.4 Visitas domiciliárias ... 120
4.3.5 Núcleo de Gestão de Proximidade ... 122
4.3.6 Núcleo Local de Inserção (NLI) ... 123
4.3.7 Programa Municipal de Emergência Social (PMES) ... 123
4.3.8 Programa Escolhas – BUÉ D'ESCOLHAS ... 124
4.3.9 Apartamentos Partilhados – parceria com Associação "Trata-me Por Tu" ... 124
4.3.10 Conselho Local de Ação Social da Maia (CLAS) ... 125

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

4.3.11 Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD) ... 125
4.3.12 Programa de Renda Reduzida da Maia ... 126
4.3.13 Projeto "Envelhecer em habitação pública – desafios à intervenção habitacional e comunitária" ... 127
4.3.14 Instrumentos de Trabalho e Regulamento de Pedidos de Habitação ... 127
4.3.15 Projetos Comunitários Sustentabilidade e Eficiência Energética ... 128
4.3.16 Sessão Pública sobre Posse de Animais Domésticos ... 129
4.3.17 Operação Maia Melhor ... 130
4.3.18 Núcleo de Projetos Comunitários (NPC) ... 134
4.4 Unidade de Áreas de Suporte (AS) ... 138
4.4.1 Reporte de Informação ... 138
4.4.2 Recursos Humanos ... 139
4.4.2.1 Análise Socioprofissional dos RH ... 142
4.4.2.2 Coesão Social dos RH ... 152
4.4.2.3 Formação ... 153
4.4.3 Subunidade de Contratação Pública (CP) ... 154
4.4.3.1 Relação de Procedimentos Lançados e Concluídos ... 154
4.4.3.2 Análise Orçamental entre Procedimentos Fechados e Abertos ... 178
4.4.3.3 Análise Comparativa da Poupança nos Procedimentos de Contratação Pública ... 179
4.4.3.4 Modificações Contratuais ... 181
4.4.3.5 Compras Públicas Ecológicas ... 184
4.4.3.6 Estrutura da Subunidade de Contratação Pública ... 184
4.5 Gabinete Jurídico (GJ) ... 185
4.5.1 Sistematização de atividades do Gabinete Jurídico por tipo ... 191
4.5.1.1 Procedimentos Administrativos de Despejo ... 191
4.5.1.2 Providências Cautelares ... 191
4.5.1.3 Ações Declarativas ... 192
4.5.1.4 Ações Executivas ... 192
4.5.1.5 Reclamações de Créditos ... 192
4.5.1.6 Processos Tributários ... 192
4.5.1.7 Processos-crime ... 193
4.5.2 Síntese de Atividades ... 193
4.6 Gabinete de Contabilidade (GC) ... 194
4.6.1 Programa 1.º Direito ... 194
4.6.2 Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH) ... 195
5. Programa de comparticipação – RECRIMAIA ... 196
6. Contrato-programa de Apoio à Exploração de 2025 ... 197
6.1 Indicadores de Eficácia ... 198
6.2 Indicadores de Eficiência ... 201
6.3 Avaliação do valor do contrato-programa ... 202
7. Conjuntura Económico-Financeira ... 203
7.1 Evolução conjuntural no ano de 2025 ... 203
7.2 Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos ... 205

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

7.3 Evolução da Distribuição Patrimonial 206
7.4 Evolução da Execução Orçamental 207
7.5 Indicadores Financeiros, Económicos e Operacionais 208
8. Situação de dívida ao Estado 209
9. Objetivos para os próximos anos 209
9.1 Evolução previsível da empresa 214
10. Outras Divulgações 215
10.1 Políticas de gestão adotadas e riscos financeiros 216
11. Proposta de aplicação de resultados 218
12. Agradecimentos 218

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 219
1. Identificação da entidade, período de relato e referencial contabilístico 224
2. Principais políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros 225
3. Ativos intangíveis 238
4. Acordos de concessão de serviços: Concedente 239
5. Ativos fixos tangíveis 239
6. Locações 241
7. Custos de empréstimos obtidos 241
8. Propriedades de investimento 242
9. Imparidade de ativos 242
10. Inventários 242
11. Agricultura 242
12. Contratos de construção 242
13. Rendimento de transações com contraprestação 243
14. Rendimento de transações sem contraprestação 243
15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes 243
16. Efeitos de alterações em taxas de câmbio 244
17. Acontecimentos após a data de relato 245
18. Instrumentos financeiros 245
19. Benefícios dos empregados 247
20. Divulgações de partes relacionadas 247
21. Relato por segmentos 250
22. Interesses em outras entidades 255
23. Outras divulgações 255

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 630* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

III. RELATO ORÇAMENTAL 257

1. Demonstrações previsionais 257

1. a) Orçamento e plano orçamental plurianual 257

1. b) Plano plurianual de investimentos 258

2. Demonstrações de Relato 259

2. a) Demonstração do Desempenho Orçamental (DDORC) 259

2. b) Demonstração de Execução Orçamental da Receita (DOREC) 260

2. c) Demonstração de Execução Orçamental da Despesa (DODES) 260

2. d) Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimentos (DPPI) 261

2. e) Anexo orçamental / Alterações Orçamentais 261

2. f) Compromissos Plurianuais (Modelo 41) 262

IV. CONTABILIDADE DE GESTÃO 263

1. Estrutura de Centros de Custo 263

2. Análise de Gastos e Rendimentos por Atividade 263

3. Indicadores de Gestão 264

4. Observações sobre a Contabilidade de Gestão 265

V. ANEXO – Certificação Legal de Contas 266

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

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2025

1. Mensagem da Administração

Nos termos estatutários, o Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., doravante designada por Espaço Municipal ou, abreviadamente, EM, vem apresentar o Relatório de Gestão e Contas relativo ao exercício de 2025, para apreciação da Excelentíssima Assembleia Geral.

O ano de 2025 ficou marcado pela consolidação da execução física das operações no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, sendo de destacar o desenvolvimento das empreitadas ao nível das fundações, superestrutura, alvenarias e infraestruturas das operações correspondentes a novos empreendimentos de habitação pública.

Importa destacar, para além do tema da habitação, o significativo reforço de competências e de atividade no âmbito da gestão de património não habitacional, bem evidente nas ações de requalificação e dinamização do TECMAIA Parque.

Foi também um ano marcado pelo crescimento da empresa, pelo reforço humano e técnico dos recursos e por novos processos de reestruturação organizacional, determinantes para assegurar um nível de atividade sem paralelo na história da Espaço Municipal.

E foi ainda o último ano de mandato do Conselho de Administração designado para o quadriénio 2021-2025, num contexto extremamente exigente e de transformação evolutiva da empresa. Foi um mandato decisivo no âmbito da dinamização das novas políticas de habitação na Maia, no sentido de se considerar que foi possível criar as bases para uma Espaço Municipal mais forte, resiliente e capaz, às portas de um futuro cada vez mais incerto e complexo.

Em 1945, o arquiteto Francisco Keil do Amaral iniciava, assim, o livro O Problema da Habitação (Livraria Latina Editora), que mantém grande atualidade:

"O problema do alojamento das populações citadinas assumiu entre nós, nos últimos tempos, uma grande acuidade. Já de há muito afligia as classes humildes, mas agora a chaga alastrou até à classe média, menos habituada à resignação, ao sofrimento em silêncio. Então a grita começou, e as lamentações e os protestos surdiram por tôda a parte, com frequência crescente."

A Habitação é, de facto, um problema e uma missão inesgotável, que também hoje se repete, com novos contornos e desafios, porque está no centro da existência humana.

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

Ciente do contexto e empenhado na resolução do "problema da habitação", o Município da Maia está na linha da frente da implementação das novas políticas públicas habitacionais, em particular no que se reporta à concretização da Estratégia Local de Habitação (ELH) e à implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Prosseguindo uma estratégia diferente da maior parte dos municípios portugueses, que privilegiam a reabilitação de habitação existente, a Maia entendeu que a resolução do problema da habitação não podia deixar de apostar na promoção de nova habitação pública (que, em Portugal, se aproxima de 2%, muito abaixo da média europeia, próxima de 10%, e muito abaixo Áustria e dos Países Baixos, com taxas acima de 25%).

A Maia concretizará, através da Espaço Municipal, a empresa local responsável pela gestão da habitação pública, no âmbito das operações já candidatadas ao Programa 1.º Direito, mais de 640 novas soluções habitacionais para incremento do parque municipal de habitação pública.

A habitação é uma prioridade nacional que o Município da Maia encara com enorme responsabilidade. Num contexto nacional marcado pelo aumento da procura, escassez de construção e subida de preços, a Maia tem uma estratégia clara: garantir qualidade de vida para todos.

Depois do Programa Especial de Realojamento, com mais de 30 empreendimentos e 1142 fogos, a Espaço Municipal tem contribuído ativamente para a implementação de uma nova geração de políticas públicas, centradas na habitação pública e no arrendamento com custos acessíveis, visando a disponibilização de habitações nas modalidades de renda apoiada, renda reduzida e renda acessível.

2. Património sob Gestão

2.1 Património Habitacional

De seguida, apresentam-se listagens atualizadas do património habitacional sob gestão, autonomizando o património próprio da Espaço Municipal dos imóveis propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia:

2.1.1 Propriedade da Espaço Municipal

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			situação original *	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 2025.12.31
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666 (a)	495	495	495	439	439	441	441
002	Maia I	Cidade da Maia	66	66	66	66	66	66	66	66
003	Maia II	Cidade da Maia	56	56	56	56	56	56	56	56
	Subtotal 1		**788** (a)	**617**	**617**	**617**	**561**	**561**	**563**	**563**

** À data de transferência para a propriedade e gestão da EM*

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

2.1.2 Propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			situação original **	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 2025.12.31
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666 (a)				56	56	56	56
004	Moreira	Moreira	25	25	9	4	4	4	4	4
005	Maninhos	Cidade da Maia	30 (b)	29	11	11	11	11	11	10
006	Catassol	Cidade da Maia	16	16	0	0	0	0	0	0
007	Brisa – Pré-fabricados I	Pedrouços	7	7	7	7	7	7	7	7
008	Meilão	Águas Santas	252	252	252	125	71	70	70	71
009	Porto Bom	Castêlo da Maia	26	26	26	26	4	4	4	4
010	Anta	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	4	4	4
011	Gaveto da Arroteia	Pedrouços	60	60	60	60	15	13	13	13
012	Arroteia	Pedrouços	36	36	36	36	36	4	4	3
013	Corga	Águas Santas	18	18	18	18	18	10	10	9
014	António Simões	Pedrouços	32	32	32	32	32	32	12	12
015	Teibas I	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	20	20
016	Maria Casal	Águas Santas	16	16	16	16	16	16	5	5
017	Senhor dos Aflitos	Águas Santas	32	32	32	32	32	32	20	20
018	Gondim II	Castêlo da Maia	24	24	24	24	24	24	20	14
019	Gil Eanes	Cidade da Maia	54	54	54	54	54	54	20	14
020	Arroteia – Pré-fabricados	Pedrouços	5	5	5	5	5	5	5	5
021	Outeiro	Cidade da Maia	15	15	15	15	15	15	3	3
022	Monte Vilar	Nogueira e Silva Escura	58	58	58	58	58	58	58	43
023	Paço	Águas Santas	30	30	30	30	30	30	30	15
024	Monte Penedo	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48	11
025	Gondim III	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	5	5	5
026	Gondim I	Castêlo da Maia	42	42	42	42	42	42	42	30
027	Figueiras	Milheirós	24	24	24	24	24	24	24	7
028	Xisto	Cidade da Maia	90	90	90	90	90	90	90	72
029	Lidador	Vila Nova da Telha	12	12	12	12	12	12	12	8
030	Cardosas	S. Pedro de Fins	30	30	30	30	30	30	30	30
031	Rodrigo Gonçalves Lage	Águas Santas	42	42	42	42	42	42	42	42
032	Fábrica	Vila Nova da Telha	32	32	32	32	32	32	32	32
033	Sendal	Moreira	21	21	21	21	21	21	21	21
034	Frejufe	Nogueira e Silva Escura	36	36	36	36	36	36	36	36
035	Bajouca	Castêlo da Maia	66	66	66	66	66	66	66	66
036	Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	40	43
037	5 de Outubro	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48	48
038	Teibas II	Pedrouços	80	80	80	80	80	80	80	80
039	Pinhal	Moreira	48	48	48	48	48	48	48	48
040	Paiol	Milheirós	28	28	28	28	28	28	28	28
041	Oliveira Braga	Cidade da Maia	11	10	10	10	10	11	11	11
042	Ponte das Cabras	Cidade da Maia	48	48	48	48	48	48	48	48
043	Alves Redol	Pedrouços	44	44	44	44	44	44	44	44
044	Folgosa	Folgosa	62	62	62	62	62	62	62	62
045	Arregadas	Águas Santas	54	54	54	54	54	54	54	54
046	Souto de Cima	Castêlo da Maia	77	77	77	77	77	77	77	77
047	Brisa – Pré-fabricados II	Pedrouços	10	9	9	9	9	10	10	10
048	Aldeia	Vila Nova da Telha	24	24	24	24	24	24	24	24
049	Lagielas	Vila Nova da Telha	10	10	10	10	10	10	10	10
050	Travessa dos Coriscos	Águas Santas	14	14	14	14	14	14	14	14
051	Rua da Igreja / A. Feliciano Castilho	Pedrouços	15 (e)							15
052	Rua da Igreja e Rua João de Deus	Pedrouços	17 (f)							17
095	Fogos Dispersos	s/ especificação	0	1	1	1	1	6	17	49
	Subtotal 2		**2525** (a)	**1825**	**1775**	**1643**	**1578** (c)	**1541**	**1439** (d)	**1374**
	TOTAL		**2647** (a)	**2442**	**2392**	**2260**	**2139**	**2102**	**2002**	**1937**

*** À data de transferência para a propriedade e gestão do Município da Maia (Sobreiro) e à data de construção, nos restantes casos.*

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

(a) Fogos contabilizados de forma duplicada, simultaneamente sob gestão da Espaço Municipal e do Município da Maia, para melhor compreensão, apesar de, na realidade, à data da transferência da propriedade do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) ter o referido património sido incorporado na propriedade do Município da Maia e sob gestão deste. No somatório final dos Subtotais 1 e 2 dos dois primeiros mapas, os fogos foram apenas contabilizados uma vez.

(b) No caso do Empreendimento dos Maninhos, um fogo foi vendido logo após a construção do edifício.

(c) Atualização do somatório (retificando os dados do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2023, considerando a reintegração de 56 fogos na propriedade do Município da Maia, transferidos da propriedade da EM, correspondentes às habitações dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro, em processo de reabilitação no âmbito do Programa 1.º Direito.

(d) Atualização da quantidade de fogos dispersos sob gestão, considerando a aquisição de mais 9 (nove) fogos dispersos, entretanto arrendados no âmbito do Programa 1.º Direito, ainda no 1.º semestre de 2024.

(e) No final de abril de 2024, o Município da Maia adquiriu imóveis habitacionais no mercado, na freguesia de Pedrouços, no âmbito da implementação da ELH e do Programa 1.º Direito, correspondentes a duas operações candidatadas ao IHRU, ainda sem contratualização com o IHRU. O processo de transferência da gestão dos imóveis para a Espaço Municipal foi aprovado na 20.ª Reunião, ordinária púbica, da Câmara Municipal da Maia, em 21 de julho de 2025. As aquisições promovidas pelo Município da Maia, incluem diversas habitações a reabilitar (operação "Aquisição e Reabilitação de 15 fogos – Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços).

(f) Tal como no caso da alínea anterior, no final de abril de 2024, o Município da Maia adquiriu imóveis habitacionais no mercado, na freguesia de Pedrouços, no âmbito da implementação da ELH e do Programa 1.º Direito, correspondentes a duas operações candidatadas ao IHRU, ainda sem contratualização com o IHRU. O processo de transferência da gestão dos imóveis para a Espaço Municipal foi aprovado na 20.ª Reunião, ordinária púbica, da Câmara Municipal da Maia, em 21 de julho de 2025. Os imóveis adquiridos, em referência, compreendem 17 habitações, em condição precária, a demolir para afetar à construção de um novo pequeno empreendimento com 12 novos fogos (operação "Aquisição de terreno e construção de 12 fogos – Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia").

A redução de fogos sob gestão explicitada nos mapas anteriores reflete o término de contratos com opção de compra e a venda de habitações a moradores, processo este que se tem vindo a acelerar e que continuará durante os próximos anos, até 2034.

De salientar que, à data de referência do reporte (31 de dezembro de 2025), a Espaço Municipal geria um conjunto de **1937 habitações**.

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

2.2 Património Não Habitacional

De seguida, apresenta-se a listagem atualizada do património não habitacional sob gestão:

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
001	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 26, R/C	Loja
002	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 116, R/C	Loja
003	Emp. da Arroteia	Rua da Arroteia, N.º 228, R/C	Loja
004	Emp. da Arroteia	Rua da Arroteia, N.º 242, R/C	Loja
005	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 33, R/C	Equipamento
006	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 22, R/C	Loja
007	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 679, R/C Z. Comum	Loja
008	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 689, R/C Z. Comum	Loja
009	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 709, R/C Z. Comum	Loja
010	Emp. das Cardosas	Rua das Cardosas, N.º 532, R/C	Loja
011	Emp. de António Simões	Rua António Simões, N.º 875, R/C	Loja
012	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 39, R/C B	Equipamento
013	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 49, Cv. A	Equipamento
014	Emp. de Gondim I	Rua de Porto Bom, N.º 578, Cobertura	Cobertura
015	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 91, R/C	Loja
016	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 4, R/C	Loja
017	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 12, R/C	Loja
018	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 58, R/C	Loja
019	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 15, R/C	Loja
020	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 19, R/C	Loja
021	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 37, R/C	Loja
022	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 53, R/C	Loja
023	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 69, R/C	Loja
024	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 16, R/C Lj. 1	Loja
025	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 26, R/C Lj. 2	Loja
026	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 28, R/C Lj. 3	Loja
027	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 36, R/C Lj. 4	Loja
028	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 38, R/C Lj. 5	Loja
029	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 77, R/C Lj. 6-Bl A	Loja
030	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 75, R/C Lj. 7-Bl A	Loja
031	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 65, R/C Lj. 8-Bl A	Loja
032	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 63, R/C Lj. 9-Bl A	Loja
033	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 35, R/C Lj. 12-Bl B	Loja
034	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 33, R/C Lj. 13-Bl B	Loja
035	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 23, R/C Lj. 14-Bl B	Loja
036	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 21, R/C Lj. 15-Bl B	Loja
037	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 11, R/C Lj. 16-Bl B	Loja
038	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 9, R/C Lj. 17-Bl B	Loja
039	Emp. do Outeiro	Rua da Quinta das Flores, N.º 98, R/C	Loja
040	Emp. do Sr. dos Aflitos	Rua Vasco da Gama, N.º 60, Subcave	Loja
041	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 152, Bl. 29, Cv. A	Loja
042	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 160, Bl. 29, Cv. B	Armazém
043	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, N.º 11, R/C E	Armazém
044	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, N.º 163, R/C Q	Armazém
045	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S1, S/L S1 Lj. 33	Loja
046	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S2, S/L S2 Lj. 31A	Loja
047	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S3, S/L S3 Lj. 31	Loja
048	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S4, S/L S4 Lj. 32	Loja
049	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S5, S/L S5 Lj. 34	Loja
050	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S6, S/L S6 Lj. 35	Loja
051	Emp. do Sobreiro	Praceta das Figueiras, Torre 2, N.º 310, Cobertura	Cobertura
052	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, N.º 310A, R/C Lj. 22/23	Armazém
053	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S7, S/L S7 Lj. 36	Loja
054	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S8, S/L S8 Lj. 37	Loja
055	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S9, S/L S9 Lj. 37ª	Loja
056	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C A	Loja
057	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C D	Loja

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

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
058	Emp. Maia I	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, N.º 267, R/C M	Loja
059	Emp. Maia I	Rua António Oliveira Braga, N.º 116, R/C N	Loja
060	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 40 e 131, R/C A	Univ. Sénior
061	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 25 e 87, R/C A	Univ. Sénior
062	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 71, R/C B	PSP
063	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, 1.º A	Equipamento
064	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, R/C B	Equipamento
065	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, Cv. A	Equipamento
066	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C B	Equipamento
067	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C C	Equipamento
068	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º D	Equipamento
069	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º E	Equipamento
070	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C F	Equipamento
071	Equipamentos	Rua António Augusto da Rocha Rebelo, Equip. Desportivo, R/C	Equipamento
072	NH Dispersos	Rua do Bacelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Nascente A	Cafetaria
073	NH Dispersos	Rua do Bacelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Poente B	Equipamento
074	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.1	Escritório
075	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.2	Escritório
076	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.3	Escritório
077	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.4	Escritório
078	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.5	Escritório
079	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.6	Escritório
080	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.7	Escritório
081	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 8 - M	Escritório
082	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 9 - L	Escritório
083	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 18	Restaurante
084	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 19	Restaurante
085	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 20	Restaurante
086	NH Dispersos	Rua de Rafael Baptista Rodrigues – Zona Industrial da Maia I	Café
087	NH Dispersos	Av. Altino Coelho – Complexo Municipal de Ginástica da Maia	Café
088	NH Dispersos	Rua dos Moutidos – Parque Urbano dos Moutidos, S/N, R/C	Cafetaria / Restaurante
089	NH Dispersos	Ilharga à Rua Doutor Domingos Ramos Paiva – Piscinas de Folgosa	Café
090	NH Dispersos	Av. Comendador Carlos Ferreira da Silva – Piscinas de Gueifães	Café
091	NH Dispersos	Rua Nova dos Altos – Parque dos Altos, S/N, R/C Cafetaria	Café
092	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C Rest./Café	Restaurante
093	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C	Auditório
094	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N	Edif. Acolhimento
095	NH Dispersos	Rua João Maia – Piscinas da Quinta da Gruta, N.º 540, R/C Cafetaria	Cafetaria
096	NH Dispersos	Av. Pastor Joaquim Eduardo Machado – Quinta da Caverneira	Cafetaria
097	NH Dispersos	Praça 5 de Outubro – Monte de Santo Ovídio, S/N, R/C Rest./Bar	Cafetaria / Restaurante
098	NH Dispersos	Travessa Dr. Augusto Martins, N.º 49,R/C H	PSP
099	NH Dispersos	Alameda da Granja – Piscinas de Águas Santas, S/N, R/C	Snack Bar
100	NH Dispersos	Rua Carolina Michaëlis, N.º 261-267, R/C-261 Lj. M	Loja
101	NH Dispersos	Rua Carolina Michaëlis, N.º 261-267, R/C-267 Lj. V	Loja
102	NH Dispersos	Rua Ferreira de Castro (à Av. do Lidador da Maia), S/N, R/C PSP	PSP
103	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º	PSP
104	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 1	Escritório
105	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 2	Escritório
106	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 3	Escritório
107	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 4	Escritório

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

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
108	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5	Loja
109	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5-A	Loja
110	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 6	Loja
111	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 7	Loja
112	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 8	Loja
113	NH Dispersos	Rua da Estação, S/N	Cafetaria/Restaurante
114	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201	Escritório
115	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201A	Ginásio
116	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T005	Escritório
117	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T003	Escritório
118	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T202	Restaurante
119	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T108	Escritório
120	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T109	Cabeleireiro
121	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-201	Escritório
122	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T203	Quiosque
123	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -1 T-101	Escritório
124	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T004	Serviços
125	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-202	Escritório
126	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T001	Escritório
127	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T210	Escritório
128	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T002	Escritório
129	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T205	Escritório
130	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T206	Escritório
131	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T207	Escritório
132	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T211	Escritório
133	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T212	Escritório
134	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T208A	Escritório
135	ECOPARQUE Tecmaia	Via Adelino Amaro da Costa, Moreira	Parque de Estacionamento
136	Cafetaria "Feira da Maia"	Rua Nova do Souto, 4470-151, Cidade da Maia (à Av. Visc. de Barreiros)	Cafetaria/Restaurante

Para além do património elencado, a Espaço Municipal assegura a gestão de muitas frações autónomas correspondentes a espaços de arrumos e garagens / lugares de aparcamento integrados nos empreendimentos de habitação pública municipais, arrendados ou cedidos com remuneração.

Durante o ano de 2026 está já em desenvolvimento um levantamento detalhado destas frações e uma caracterização mais sistemática dos restantes imóveis listados de natureza não habitacional. O levantamento em curso permitirá integrar nos próximos reportes de gestão informações e dados sobre as receitas de arrendamento e cedência dos espaços.

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

a) Uma apreciável taxa de execução, designadamente quanto à cobrança de receitas;

b) Uma contínua aposta na melhoria dos procedimentos, tendo em vista uma organização mais eficiente e controlo de custos mais apertado.

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

3. Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal

Considerando o referido no Relatório e Contas do Exercício de 2024:

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

A estrutura operacional da empresa evidencia, mais do que nunca, o reforço da sua capacidade instalada, através dos resultados já obtidos, mas também revela, ainda, as enormes insuficiências que carecem de intervenção de gestão ágil, responsável e pragmática, no sentido de criar condições minimamente adequadas para responder aos enormes desafios de atividade operacional com que, atualmente, estamos confrontados.

Neste âmbito, foi aprovado pelo Conselho de Administração da empresa, no dia 11 de novembro de 2024, um conjunto de alterações organizacionais consideradas adequadas e necessárias ao desempenho otimizado das atividades da Espaço Municipal, numa perspetiva de melhoria da capacidade de resposta às novas atividades, em particular no que concerne à gestão do Programa 1.º Direito e à adaptação da empresa aos desafios que se colocam a curto e médio prazo, em particular no próximo Exercício de 2025, com um ponto crítico em meados de 2026 e a desenvolver ainda em grande pressão, até final de 2027 e, numa perspetiva mais geral, até ao final de 2030."

Face ao exposto, no último trimestre de 2025, e no âmbito do término do mandato do Conselho de Administração (CA) em funções, foram sendo identificadas oportunidades de nova reestruturação organizacional, considerando uma eventual ampliação de competências de gestão da empresa, bem como as possibilidades de alteração dos próprios órgãos sociais da empresa, incluindo o CA.

Não foi possível promover tais alterações ainda no Exercício de 2025, mas, apesar do presente documento se reportar a este Exercício, importa deixar uma síntese da reestruturação iniciada no final do ano transato, mas operada apenas no início de 2026.

Na sequência da eleição dos membros do novo Conselho de Administração da Espaço Municipal para o quadriénio 2026-2029, aprovada em reunião de Assembleia Geral de 7 de janeiro de 2026, foi aprovado recentemente um conjunto de alterações organizacionais que visam preparar a empresa para a sua evolução futura em termos de otimização do exercício da sua atividades e também para a

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

eventual assunção de novas responsabilidades que a Câmara Municipal da Maia, na qualidade de acionista único, entenda acometer ou transferir para a empresa.

Sem prejuízo da transformação operada na Espaço Municipal no Exercício de 2025 e no mandato anterior, era e é cada vez mais evidente a necessidade de perspetivar uma transformação ainda mais profunda da estrutura da empresa municipal, para responder aos desafios do desenvolvimento urbano do território municipal, cada vez mais exigente e complexo.

Em janeiro de 2026 avançou-se, assim, com nova reestruturação organizacional da empresa, com especial atenção para a mitigação de insuficiências operacionais subsistentes e para as eventuais possibilidades de ampliação da missão e do objeto social, no curto, médio e longo prazo.

De salientar as necessidades de reforço dos recursos técnicos e humanos da empresa afetos à gestão do património não habitacional, considerando também a previsão de incorporação de novos imóveis e missões neste domínio, a contratualizar, eventualmente, no futuro, com a autarquia. Foi aprovado o reforço e especialização da estrutura da Unidade de Gestão do TECMAIA Parque e de Património Não Habitacional (GTNH), que passa a designar-se Gestão do Património Não Habitacional (GPNH), visando os seguintes desígnios:

a) Criar uma estrutura autónoma capaz de assegurar a manutenção e conservação do património não habitacional, promovendo a criação de uma nova Subunidade de Gestão e Conservação de Património Não Habitacional (GCMnh). Esta subunidade replica a lógica da Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção Habitacional (GCMh), sendo previsível a constituição de uma nova Brigada Interna especificamente vocacionada para o património não habitacional, com valências específicas, por exemplo, no âmbito de instalações eletromecânicas e de Segurança Contra Incêndio;

b) Autonomizar a gestão do TECMAIA Parque, reconhecendo a sua complexidade e exigências de afetação de uma equipa dedicada interinamente à programação, controlo e direção das atividades aí desenvolvidas e na gestão de relações institucionais e operacionais com as entidades instaladas no mesmo. A potenciação e requalificação do TECMAIA Parque há muito que suscitam e exigem a atenção de uma equipa especializada e a Espaço Municipal tem atualmente condições para iniciar e desenvolver a solução adequada à gestão daquele equipamento.

A redefinição da Unidade GPNH está associada à previsão de maiores responsabilidades, desde logo ao nível do TECMAIA Parque e à expectável integração de mais património para gerir e à dinâmica crescente de complexificação das atividades de gestão do património já sob gestão da empresa. Importa salientar alguns processos já em curso: a alteração ao loteamento do TECMAIA Parque, em consonância com o Acordo de Proprietários celebrado em 2024, o desenvolvimento de vários

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

concursos de cedência de espaços, em particular o restaurante do Parque Central, a cafetaria da Feira da Maia, mas também a previsão de novos concursos de arrendamento dos espaços atualmente ocupados pela Autoridade Tributária, no Parque Central, e por um ginásio, no Edifício Tecmaia.

Para além da ampliação das atividades relativas à gestão do património não habitacional, colocavam-se também novas valências funcionais e alterações do organograma da empresa:

a) No âmbito da gestão do património habitacional, está em curso a reformulação e desenvolvimento das atividades no âmbito do Núcleo de Gestão de Proximidade. Verificam-se necessidades cada vez mais prementes e inadiáveis de especialização da gestão de condomínios: no caso dos Empreendimentos do Sobreiro e Maia I e II, importa desenvolver a criação de um projeto correspondente ao estabelecimento de pequenas organizações condominiais, para assegurar, com o envolvimento dos moradores, a gestão dos espaços comuns e ações de pequena manutenção; por outro lado, a construção de novos empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa 1.º Direito, muitos a concluir no decurso do ano de 2026, implicará, a curto prazo, a ampliação das responsabilidades de gestão condominial e a estruturação de relações de articulação "de proximidade" com muitos novos moradores / arrendatários. Pelo exposto, é evidente que será preciso promover o redimensionamento e a capacitação do referido Núcleo de Gestão de Proximidade, que passou recentemente a constituir uma nova Subunidade de Gestão de Proximidade, incorporando mais recursos de forma paulatina e mantendo a integração funcional na Unidade de Gestão Social;

b) Ao nível da comunicação com clientes e fornecedores, o novo organograma reflete a imprescindível aposta nas redes sociais e na definição de uma nova unidade orgânica de pequena dimensão (numa fase inicial constituída apenas por um técnico superior), correspondente a um Gabinete de Comunicação (GCom), capaz de projetar e organizar a divulgação pública da atividade da empresa e dos dados e efeitos gerados pela mesma, desde logo ao nível da publicitação e da edição de notícias, eventos, projetos, atividades e documentos formais da empresa, tais como os relatórios de gestão e contas, bem como planos de atividade e instrumentos previsionais;

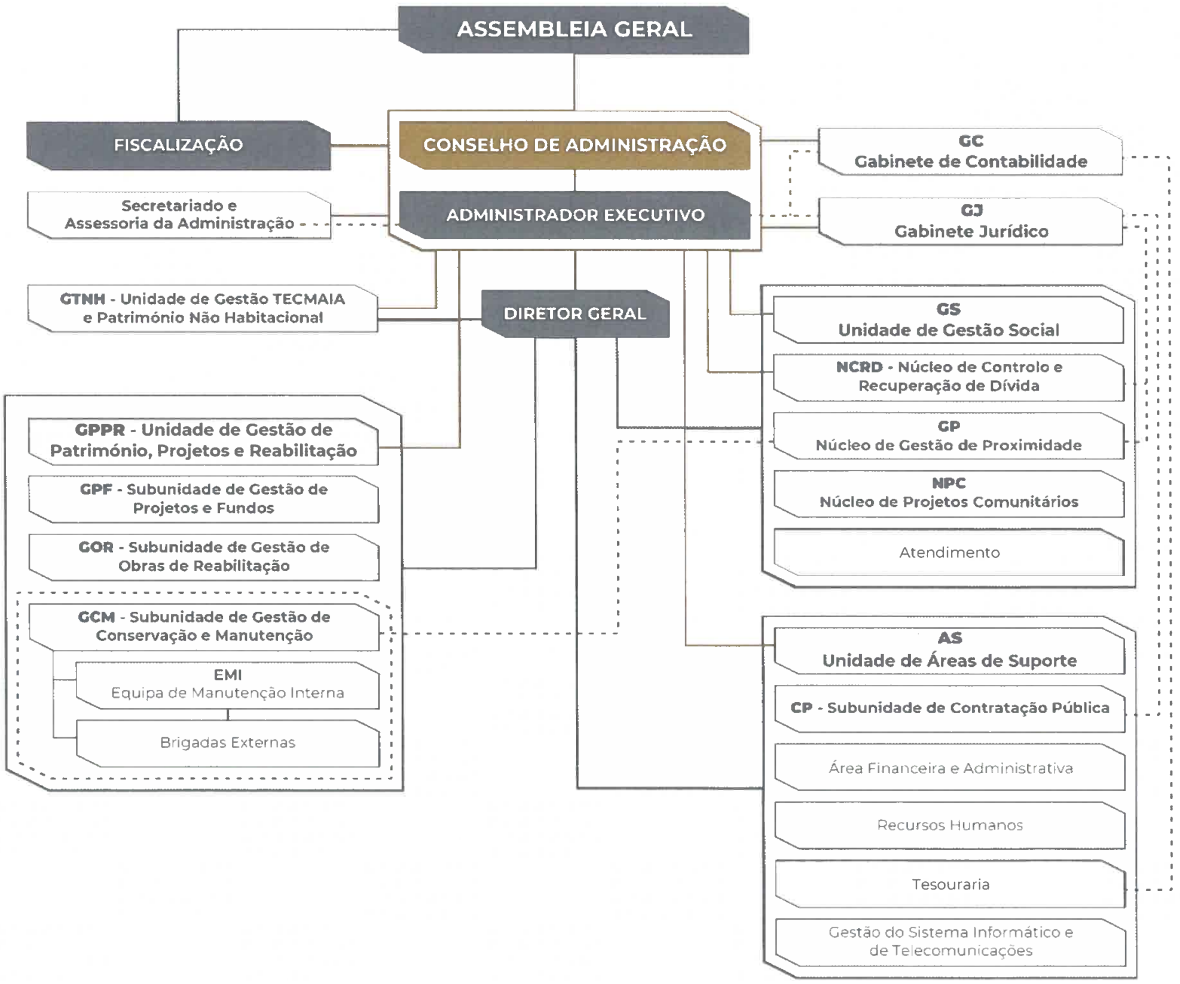
c) Em termos de planeamento integrado, prevê-se o desenvolvimento de estudos e de novos projetos urbanísticos estruturantes do território municipal, correspondentes à possível ampliação do objeto e missão da empresa, com valências multidisciplinares (arquitetura, engenharia, planeamento, economia, geografia, sociologia, direito, etc.) e especial vocação para a captação e gestão especializada de fundos nacionais e comunitários, para além do desenvolvimento de redes internacionais. Esta nova valência está também expressa no novo organograma da Espaço Municipal, materializando-se na configuração de um novo Gabinete de Estudos e Planeamento (GEP), diretamente ligado à Administração, a definir oportunamente.

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

No decurso do Exercício de 2026 está prevista a definição de pequenos ajustamentos ao novo organograma, designadamente correspondentes à definição de novas designações para a Unidade de Áreas de Suporte e para o Gabinete de Contabilidade. Reconhecendo a vocação administrativa da primeira estrutura, a Unidade passará a designar-se Unidade / Direção Administrativa, sendo que a evolução do Gabinete de Contabilidade corresponderá à configuração de uma Unidade / Direção Financeira, que passou recentemente a integrar a Tesouraria da empresa, com competências específicas de controlo financeiro, para além do exercício das atividades de gestão da Contabilidade corrente, de gestão, analítica e por segmentos.

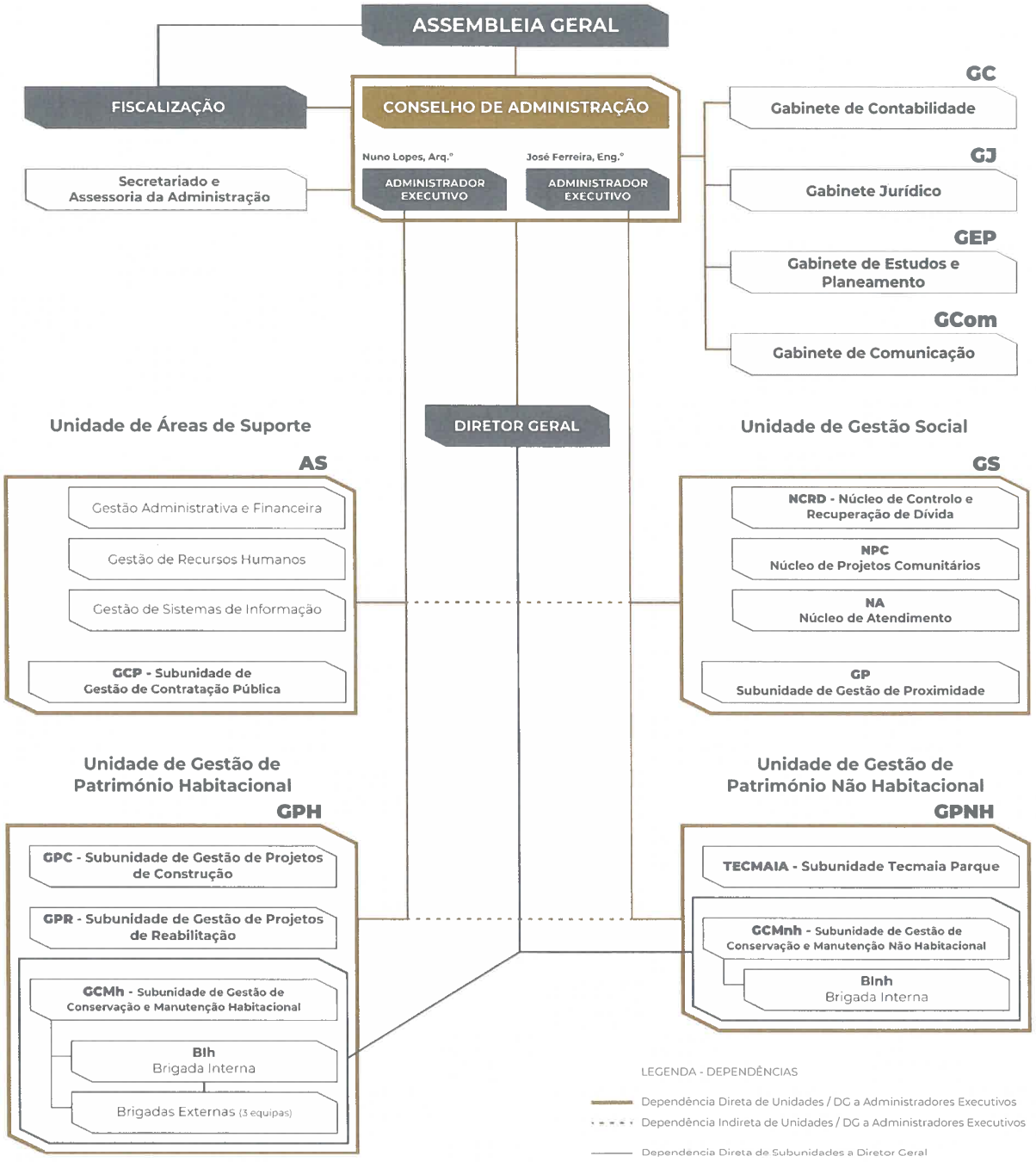
Apresentam-se, de seguida, o organograma empresarial vigente no Exercício de 2025 e a atualização aprovada em janeiro pelo CA da empresa, para vigorar em 2026:

ORGANOGRAMA EM 2025



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

ORGANOGRAMA EM 2026+



Tal como fica patente, a nova proposta de organograma da Espaço Municipal clarifica as Unidades funcionais e a sua relação, reforçando a distinção, no âmbito da gestão do património, das vertentes Habitacional e Não Habitacional.

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

4. Atividade e Setores de Atividade

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

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 novos instrumentos, idênticos, referentes ao ano de 2023 e 2024, 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 (PRR). Significa

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

que, depois daquela data, a comparticipação 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, sendo o mesmo 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.

Todavia, mantém-se a forma de gestão da Administração, numa atenção permanente à contenção de custos e otimização de procedimentos, tendo sido possível gerir a atividade normal de produção, quer dos fogos integrados no património da empresa, quer dos empreendimentos sob gestão. Tudo sem perder de vista a gestão social, que implica uma atividade de contínuo atendimento às necessidades dos moradores e dos candidatos a habitação pública municipal.

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

Importa assinalar o esforço generalizado da equipa de trabalho na prossecução das diversas atividades e âmbitos de ação, para além dos limites convencionais e expectáveis da atividade empresarial – é evidente que a Espaço Municipal se encontra num ciclo muito acelerado de evolução e amplificação das suas atividades, bem como de crescimento, evidentes no ano de 2025.

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

4.1 Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR)

4.1.1 Enquadramento

No âmbito da reestruturação organizacional da Espaço Municipal, concretizada no final de 2024, procedeu-se à separação entre a gestão do património habitacional (GPPR) e a gestão do património não habitacional (GTNH). Esta medida visou otimizar a alocação de recursos e especializar as equipas, permitindo uma gestão mais eficiente e focada em cada tipologia de património.

Recentemente, no início do mandato do novo Conselho de Administração, e tal como definido no capítulo 3, a Unidade GPPR passou a designar-se Unidade de Gestão de Património Habitacional (GPH), enquanto a Unidade GTNH assumiu a designação de Unidade de Gestão de Património Não Habitacional (GPNH).

4.1.2 Atividades Gerais Desenvolvidas

No decurso de 2025, a Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) prosseguiu a sua missão de assegurar a gestão técnica e operacional do património habitacional edificado sob responsabilidade da Espaço Municipal, garantindo a sua adequada conservação, valorização e funcionalidade.

Neste âmbito, destacam-se as seguintes atividades:

a) Realização de vistorias técnicas;

b) Elaboração e desenvolvimento de projetos;

c) Acompanhamento e fiscalização de empreitadas e prestações de serviços;

d) Execução de ações de manutenção corrente e conservação, abrangendo edifícios de habitação social.

e) Em paralelo, a unidade manteve um enfoque estratégico na implementação da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, bem como na concretização das operações enquadradas no Programa 1.º Direito.

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

4.1.3 Atividades Técnicas Específicas

4.1.3.1 Projetos, Empreitadas e Prestações de Serviços – Património Habitacional e Não Habitacional

No domínio da intervenção no edificado, foram desenvolvidas as seguintes ações:

a) Reabilitação de fogos devolutos, incluindo a realização de vistorias técnicas de diagnóstico, elaboração dos respetivos projetos de reabilitação e preparação dos cadernos de encargos;

b) Conclusão do projeto relativo à empreitada "Revitalização das áreas comuns interiores e entradas exteriores cobertas das torres 1, 2, 3 e 4 do Bairro do Sobreiro", cuja consignação ocorreu a 15 de outubro de 2025, pelo montante de 542.012,39 € (acrescido de IVA à taxa legal em vigor) e com um prazo de execução de 9 meses;

c) Gestão e acompanhamento técnico de projetos, serviços e obras em empreendimentos de habitação municipal e património não habitacional.

4.1.3.2 Estratégia Local de Habitação (ELH) e Programa 1.º Direito

No âmbito da operacionalização da ELH e do Programa 1.º Direito, foram asseguradas as seguintes atividades:

a) Acompanhamento técnico das empreitadas em curso;

b) Gestão de serviços técnicos especializados, designadamente nas áreas de fiscalização, coordenação de segurança, projetos de especialidades e levantamentos topográficos, indispensáveis à execução das intervenções;

c) Desenvolvimento, pela equipa interna, de estudos / projetos de arquitetura relativos a operações ainda não contratualizadas com o IHRU, nomeadamente:

_ Operação 66944 – "Aquisição e reabilitação de 15 fogos", em Pedrouços;

_ Operação 63469 – "Aquisição e reabilitação de 2 fogos", igualmente em Pedrouços.

No último trimestre de 2025, procedeu-se à contratação de serviços externos para a elaboração dos projetos de especialidades destas operações. Em 29 de dezembro, foi formalizado o contrato de financiamento da operação 63469, tendo sido desencadeado o procedimento de contratação da respetiva empreitada, cuja execução se prevê iniciar no primeiro semestre de 2026.

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

4.1.3.3 Apoio a comunidades desfavorecidas e de etnia minoritária

No domínio da intervenção social integrada, a Unidade GPPR assegurou:

a) O acompanhamento da implementação e manutenção de soluções habitacionais provisórias, no âmbito de projetos desenvolvidos em parceria com a FAUP e da operação "Maia Melhor";

b) A preparação e desenvolvimento de operações candidatadas ao Programa 1.º Direito, nas vertentes "Núcleos Precários" e "Núcleos Degradados".

4.1.3.4 Vistorias de Habitabilidade

Foi prestado apoio técnico à Unidade de Gestão Social (UGS), através da realização de visitas técnicas destinadas à verificação das condições de habitabilidade de agregados familiares candidatos a habitação pública municipal.

4.1.3.5 Carta Municipal de Habitação da Maia

Esta Unidade assegurou o acompanhamento técnico, a emissão de contributos especializados e a gestão da prestação de serviços associada à elaboração da Carta Municipal de Habitação da Maia, atualmente finalizada e em revisão final.

4.1.3.6 Apoio Técnico Transversal

Foi garantido o apoio técnico transversal à organização, no domínio do desenho assistido por computador (CAD), destacando-se as seguintes tarefas:

a) Elaboração de plantas de localização de imóveis;

b) Apoio técnico ao desenvolvimento de projetos de reabilitação de fogos devolutos.

4.1.4 Projetos Europeus em Curso

A Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação, além das atividades de gestão já mencionadas, tem um papel ativo na participação e colaboração em projetos financiados por fundos europeus. Alguns dos projetos nos quais a unidade está envolvida são os seguintes:

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

4.1.4.1 Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution

O projeto EHHUR, concluído em outubro de 2025, foi financiado pelo programa Horizonte Europa, no âmbito das Missões da União Europeia, visando a transformação do ambiente construído com base em boas práticas europeias e nos princípios do New European Bauhaus (NEB).

A participação da Espaço Municipal integrou um consórcio de 33 parceiros europeus, em articulação com o Município da Maia, tendo como principais objetivos locais a promoção da eficiência energética no edificado e a requalificação de espaços públicos com envolvimento da comunidade.

Principais atividades desenvolvidas em 2025:

a) Realização de visita técnica à Comunidade de Energia Renovável do Bairro de Agra do Amial (Porto), em articulação com a Agência de Energia do Porto;

b) Organização da Assembleia Geral do projeto no Fórum da Maia, com a participação dos parceiros;

c) Participação no evento final do projeto, realizado em Copenhaga.

4.1.4.2 Projeto Sobrotherhood – Biophilic Design no Bairro do Sobreiro

Apesar de formalmente concluído no final de 2024, o projeto manteve atividades de encerramento em 2025, nomeadamente a entrega de prémios do concurso de ideias e a inauguração da exposição "Sobreiro Verde".

Este projeto teve como objetivo reforçar o sentido de comunidade no Bairro do Sobreiro através da integração de princípios de design biofílico e do New European Bauhaus.

A Espaço Municipal assumiu a responsabilidade pelo pacote de trabalho "Envolvimento da Comunidade", destacando-se:

a) A dinamização de um concurso de ideias dirigido a alunos do 1.º e 2.º ciclos;

b) A implementação de um programa de mentoria intergeracional;

c) O desenvolvimento de iniciativas de capacitação com enfoque na colaboração e na ligação à natureza.

4.1.4.3 Candidatura Driving Urban Transitions (DUT) – Projeto DECODE

No âmbito do programa europeu Driving Urban Transitions (DUT), a Espaço Municipal colaborou com a Câmara Municipal da Maia na candidatura do projeto DECODE – Decentralized Energy Communities for a Digital Economy.

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

Este projeto de investigação aplicada, de natureza inter e transdisciplinar, envolve 11 parceiros de 6 países. Tem como objetivo o desenvolvimento de soluções inovadoras para a transição energética descentralizada, incluindo o estudo e implementação de Comunidades de Tokens de Energia (ETCs), com base em metodologias participativas, pensamento sistémico e soluções *open source*.

O projeto foi aprovado a 3 de novembro de 2025 e, tendo sido já finalizado e assinado o Termo de Aceitação com a Fundação para Ciência e Tecnologia (FCT), ficou agendada entre os parceiros a reunião de arranque para fevereiro de 2026, em Viena.

4.1.4.4 Projeto ENFIELD – Estudo sobre Pobreza Energética no Município da Maia

No início do segundo semestre de 2025, a CNET – Centre for New Energy Technologies (grupo EDP) convidou a Câmara Municipal da Maia e a Espaço Municipal a integrar um estudo destinado à caracterização, mapeamento e previsão da pobreza energética no concelho da Maia.

Este trabalho assentará numa amostra representativa do universo de arrendatários e candidatos a habitação social da Espaço Municipal, sendo complementado por modelos analíticos suportados por inteligência artificial, com vista à identificação e mapeamento de agregados em situação de vulnerabilidade energética no território municipal.

4.1.5 Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GPF)

Esta Subunidade assegura a gestão e o desenvolvimento interno e externo de projetos de nova habitação, no âmbito do 1.º Direito ou outros programas, a gestão de operações financiadas por Fundos Europeus ou nacionais no âmbito habitacional, integrando, para já, as principais competências atinentes à gestão das operações 1.º Direito cuja implementação está garantida até meados ou finais de 2027, mas que se prevê possa ser prolongada até 2030.

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

Fazendo agora um ponto de situação do Programa 1.º Direito, até 31 de março de 2024, foram submetidas 44 candidaturas municipais, das quais 36 foram contratualizadas com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), num total de 576 soluções habitacionais, a que se somam 5 candidaturas de beneficiários diretos. Estão em construção 449 fogos, distribuídos por 16 novos empreendimentos.

Considerando também soluções de aquisição e de reabilitação de habitações, para além da construção, contam-se 641 novas soluções habitacionais, o que representa 87% da ELH.

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

À data atual, o investimento total correspondente às operações contratualizadas e submetidas ao IHRU ascende a **89,6M€**, sendo que, contando com despesas incorridas no âmbito de operações por contratualizar, o investimento em curso se aproxima de **94,8M€** milhões de euros e poderá atingir 120 milhões até 2028.

Prevê-se ainda construir aproximadamente mais 350 fogos até 2030, também com diferentes modalidades de renda: apoiada e reduzida / acessível. As tipologias foram pensadas para responder às novas dinâmicas familiares: T0 (4%), T1 (34%), T2 (38%), T3 (20%) e T4 (4%).

No que respeita ao exercício de 2025, merece também destaque a aprovação, pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, do 3.º aditamento ao "Contrato de Mandato", celebrado com a Espaço Municipal com vista à Execução do Programa 1.º Direito, especificamente no que se reporta à execução da operação "Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços", ref.ª SIGA n.º 63469, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU e do respetivo aditamento, homologado em 13 de setembro de 2023.

Considerem-se os seguintes mapas da situação das candidaturas / operações do Programa 1.º Direito:

		% candidaturas	% ELH
N.º de fogos candidatados (contratos CMM + EM)	**734**	**100%**	**93%**
N.º de fogos candidatados com contratos de financiamento (contratos CMM + EM)	**576**	**78%**	**73%**
N.º de candidaturas submetidas (excluindo 5 candidaturas de beneficiários diretos)	**44**		
N.º de candidaturas aprovadas e c/ contrato de financiamento	**36**	**82%**	

Mandato Município da Maia (Acordo de Colaboração IHRU / MM)

Investimento aprovado / contratualizado com o IHRU

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA (estimativa atualizada)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
83 204 549,04 €	5 062 419,58 €	88 292 484,62 €	81 881 435,49 €	2 238 424,57 €	8 121 279,69 €	90 160 404,00 €	90,82%

Investimento em execução / estimativa de investimento a executar

(atualização em março de 2026, sobre os dados do Plano de Atividades e Orçamento de 2026)

Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	Capitais Próprios Custo de Aquisição do imóvel / terreno	Investimento Total com IVA	% Comparticipação
75 528 969,69 €	17 828 173,76 €	1 130 866,00 €	94 464 215,71 €	79,96%

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

Operações Espaço Municipal (Acordo de Financiamento IHRU / EM)

Investimento aprovado / contratualizado com o IHRU

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA (estimativa atualizada)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
291 211,32 €	19 615,71 €	310 827,03 €	310 827,03 €	- €	- €	310 827,03 €	100,00%

Investimento executado (dados provisórios)

(atualização em março de 2026, sobre os dados do Plano de Atividades e Orçamento de 2026)

Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	Capitais Próprios Custo de Aquisição do imóvel / terreno	Investimento Total com IVA	% Comparticipação
310 827,03 €	- €	- €	310 827,03 €	100,00%

Mandato Município da Maia (Acordo de Colaboração IHRU / MM) + Operações EM (Acordo IHRU / EM)

Investimento aprovado / contratualizado com o IHRU

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA (estimativa atualizada)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
83 495 760,36 €	5 082 035,29 €	88 603 311,65 €	82 192 262,52 €	2 238 424,57 €	8 121 279,69 €	90 471 231,03 €	90,85%

Investimento em execução / estimativa de investimento a executar e executado (dados provisórios EM) - TOTAIS

(atualização em março de 2026, sobre os dados do Plano de Atividades e Orçamento de 2026)

Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	Capitais Próprios Custo de Aquisição do imóvel / terreno	Investimento Total com IVA	% Comparticipação
75 839 796,72 €	17 828 173,76 €	1 130 866,00 €	94 775 042,74 €	80,02%

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

OPERAÇÕES MUNICÍPIO DA MAIA — OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS		EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÂO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)
Nova Construção	CONST	0	449	143
Reabilitação	REAB	0	58	15
Aquisição de Fogos	AQUIS	14	46	0
	TOTAIS	**14**	**553**	**158**
		725		

OPERAÇÕES ESPAÇO MUNICIPAL — OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS		EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÂO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)
Nova Construção	CONST	0	0	0
Reabilitação	REAB	9	0	0
Aquisição de Fogos	AQUIS	0	0	0
	TOTAIS	**9**	**0**	**0**
		9		

OPERAÇÕES MUNICÍPIO DA MAIA + ESPAÇO MUNICIPAL (1.º DIREITO TOTAL) — OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

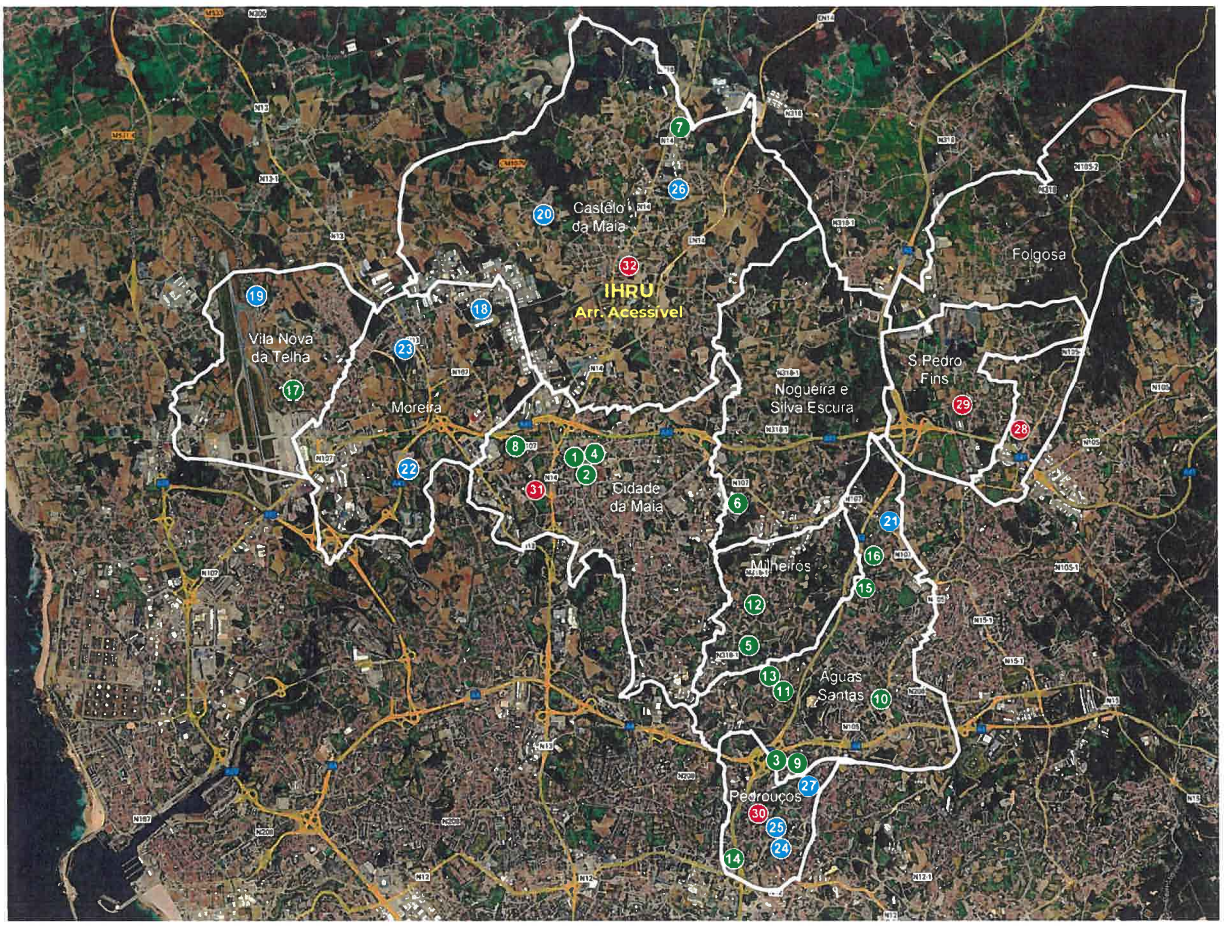
SOLUÇÕES HABITACIONAIS		EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÂO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)	TOTAIS
Nova Construção	CONST	0	449	143	**592**
Reabilitação **	REAB	9	58	15	**82**
Aquisição de Fogos	AQUIS	14	46	0	**60**
Arrendamento para Subarrendamento	ARREND	0	0	0	**0**
TOTAIS		**23**	**553**	**158**	**734**
		734			

** Excluindo Beneficiários Diretos

Legenda: CONST – Construção; REAB – Reabilitação; AQUIS – Aquisição; ARREND – Arrendamento.

De seguida, considere-se a imagem aérea com a sistematização da localização das operações 1.º Direito:

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



Operações 1.º Direito

- Contratualizadas concluídas / em curso
- Candidaturas submetidas a contratualizar
- Novas candidaturas a desenvolver

1. (60571) Reab. 16F - Blocos 41 e 42, B. Sobreiro
2. (60572) Construção 58F - "Sobreiro 58"
3. (61843) Aq. / Constr. 5F - Rua de Timor
4. (62421) Reab. 40F - Blocos 43 a 47, B. Sobreiro
5. (62561) Aq. / Constr. 22F - Rua de Alvura
6. (62562) Construção 24F – R. Eusébio S. Ferreira
7. (62565) Aq. / Constr. 24F - Rua Nova da Ribela
8. (62584) Construção 29F - Rua do Outeiro
9. (62589) Construção 6F - Rua do Regado
10. (62631) Aq. / Constr. 19F – R. D. Afonso Henriques
11. (62664) Aq. / Constr. 42F – R. Joaq. Carv. Costa
12. (62668) Aq. / Constr. 26F - Monte das Cruzes
13. (62884 e 62887) Aq. / Constr. 24F e Reab. 6F - Rua Alvarim Vieira
14. (62892) Construção 30F - Lugar da Arroteia
15. (62975) Aq. / Constr. 32F – Travessa do Pisão
16. (63044) Aq. / Constr. 54F – R. Central Ardegães
17. (63125) Aq. / Constr. 48F - Rua da Prosela
18. (66940) Construção 15F – R. António Maria Costa
19. (66941) Construção 12F - Rua de Lagielas
20. (66945) Construção 15F - Travessa da Anta
21. (66939) Aq. / Constr. 8F - Rua de Ardegães
22. (67536) Construção 38F – R. Oliveira Andrade
23. (67539) Construção 43F - Lote 13, Qta. Mosteiro
24. (67540) Aq. / Constr. 12F - Rua da Igreja
25. (66944) Aq. / Reab. 15F - Rua da Igreja
26. (66943) Aquisição 46F – R. M. Assunção Falcão
27. (63469) Aq. / Reab. 2F - Rua da Guiné

28. Terreno - Folgosa
29. Terreno - S. Pedro de Fins
30. Terreno - Pedrouços
31. Terreno para arrendamento acessível, Maia
32. Terreno IHRU para arrendamento acessível, Castêlo da Maia

Imagem aérea com localização das operações 1.º Direito, 4.º trimestre de 2025

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

4.1.6.1 1.º Direito – Acompanhamento de empreitadas iniciadas em 2023/2024

Com base na Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia e no contrato de mandato celebrado com a Câmara Municipal da Maia, a Espaço Municipal tem vindo a desenvolver, no âmbito das suas competências, 16 operações correspondentes a novos empreendimentos habitacionais, para além operações de 2 operações de reabilitação de empreendimentos preexistentes, aquisições e reabilitações de fogos dispersos.

Em 2025 registou-se uma dinâmica de elevada intensidade na prossecução das atividades mandatadas pelo Município, com destaque para o acompanhamento de empreitadas iniciadas em 2024:

_ Operação 60571 – Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia – empreitada concluída

Em 2025, foram finalizadas as obras de reabilitação de 16 fogos, que, para além dos trabalhos de reabilitação, integraram também a reformulação das áreas comuns, permitindo a instalação de ascensores que visam garantir a acessibilidade a todos os fogos.

Tendo em atenção a aprovação, em 2023, do projeto EHHUR, foi submetido aditamento à candidatura desta operação, para que as obras passem a integrar renovação de infraestruturas e sistemas ativos de eficiência energética, tais como a instalação de bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de águas.

Na operação, já aprovada, dos blocos 43 a 47, estes trabalhos foram objeto de aprovação e comparticipação. A preparação do 2.º aditamento ao contrato de mandato previu o acréscimo destes trabalhos com capitais próprios municipais, também no caso dos blocos 41 e 42, que se espera possam ser objeto de comparticipação após a aprovação do aditamento à candidatura, reduzindo o autofinanciamento. Ainda se aguarda resposta do IHRU ao aditamento em referência.

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



Imagens da reabilitação exterior dos blocos 41 e 42 do Empreendimento do Sobreiro — Operação 1.º Direito / Projeto EHHUR

Na empreitada de reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro, foram executados os seguintes trabalhos:

a) As fachadas foram reabilitadas, com impermeabilização e aplicação de sistema de fachada ventilada com isolamento térmico e painéis de cimento reforçado;

b) As caixilharias existentes foram substituídas por novas caixilharias, com corte térmico, e dotadas de vidro duplo de baixa emissividade;

c) A cobertura foi renovada, tendo compreendido diversos trabalhos, a saber: remoção das placas de cimento-amianto, consolidação da estrutura de suporte e aplicação de novo revestimento com placas onduladas compostas por cimento Portland e fibras de reforço em PVA, isentas de amianto;

d) As zonas comuns foram reabilitadas, incluindo pintura das superfícies das caixas de escadas;

e) A imagem geral dos edifícios foi requalificada, sendo melhoradas as condições de habitabilidade;

f) Os edifícios foram equipados com um ascensor externo por entrada;

g) O interior das frações, nomeadamente as cozinhas e instalações sanitárias, foi renovado, bem como a instalação de abastecimento de água;

h) Foram ainda instaladas bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de abastecimento de água.

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

_ Operação 60572 – Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia | Empreendimento "Sobreiro 58"

Este edifício, atualmente em fase final de construção, no âmbito das atuais políticas de habitação, constitui o primeiro edifício acessível e energeticamente eficiente de habitação social a custos controlados do concelho da Maia, constituindo-se como uma espécie de "projeto-piloto" suscetível de replicação com adaptações noutros contextos urbanos / projetos de promoção de nova habitação pública.

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



Situação da obra em fevereiro de 2026

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



Situação da obra em fevereiro de 2026

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



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

_ Operação 62421 – Reabilitação de 40 fogos – Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia;

Trata-se de uma empreitada de reabilitação de 40 fogos no Empreendimento do Sobreiro, que prevê:

- Reabilitação e impermeabilização das fachadas e aplicação de sistema de fachada ventilada com isolamento térmico e painéis de cimento reforçado;
- Instalação de novas caixilharias, com corte térmico e dotadas de vidro duplo de baixa emissividade;

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

- Renovação da cobertura, compreendendo diversos trabalhos, a saber: remoção das placas de cimento-amianto, consolidação da estrutura de suporte e aplicação de novo revestimento com placas onduladas compostas por cimento Portland e fibras de reforço em PVA, isentas de amianto;
- Reabilitação das zonas comuns, incluindo pintura das superfícies das caixas de escadas;
- Requalificação geral da imagem dos edifícios e melhoria das condições de habitabilidade;
- Dotação de um ascensor para cada entrada, consistindo na construção de caixa do ascensor em betão armado e respetiva instalação mecânica e elétrica, incluindo a ligação do elevador aos diversos pisos por vazamento parcial da fachada principal de cada bloco, assim como a desanexação de um quarto da habitação de tipologia T4, que será anexado às áreas comuns, mais concretamente na conversão desta tipologia em T3 para garantir a integração de área de apoio ao elevador.





Imagens da reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro (tipo "render" e foto atual das obras em curso) – Operação 1.º Direito / Projeto EHHUR

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



Situação da obra no final de 2025

4.1.6.2 1.º Direito – Acompanhamento de empreitadas iniciadas em 2025

Foram também iniciadas várias empreitadas referentes a operações contratualizadas ao abrigo do 1.º Direito | PRR, com financiamento garantido por contratos celebrados entre a Câmara Municipal da Maia e o IHRU:

_ Operação 91843 – Aquisição de terreno e construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas;
Proposta para a construção de 5 frações habitacionais (5 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso acima e abaixo da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 711,00m².

O empreendimento caracteriza-se pela constituição de 3 volumes, implantados a cotas distintas, dada a topografia acidentada que a parcela de terreno apresenta.

A operação urbanística corresponde ainda a uma oportunidade de regeneração urbana de uma zona relativamente frágil na sua identidade urbana, procurando qualificá-la. As soluções volumétricas implantam-se em diferentes plataformas e o uso de coberturas ajardinadas contribuem para uma maior dissolução presencial do conjunto habitacional na paisagem. O miolo do quarteirão formado pelo referido empreendimento habitacional é caracterizado por percursos de acesso aos fogos e as áreas envolventes integram áreas ajardinadas.

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

Em 2025 ficou concluída a fase estrutural, bem como os trabalhos referentes às alvenarias. Decorrem atualmente os trabalhos relacionados com diversas especialidades, nomeadamente trabalhos de pichelaria, eletricidade e de ventilação.

Adicionalmente, prevê-se iniciar a curto prazo os trabalhos de revestimento de fachadas, assim como os associados à serralharia para colocação dos vãos exteriores.



Planta dos fogos à cota mais elevada



Situação da obra em fevereiro de 2026

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

_ Operação 62561 – Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós;

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

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

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



Imagens do edifício da Rua de Alvura (tipo "render") - Operação 1.º Direito (SIGA 62561)

Durante o ano de 2025 foram desenvolvidos os trabalhos respeitantes à fase estrutural, os quais ficaram concluídos no início de 2026. Atualmente, encontram-se praticamente concluídos os trabalhos referentes às alvenarias estando também em curso os trabalhos de infraestruturas hidráulicas, elétricas e de ventilação.

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



Situação da obra em meados de março de 2026

_ Operação 62562 – Construção de 24 fogos – Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura;

Construção de 24 frações habitacionais, (6 T3, 6 T2 e 12 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 2.280,00m^2. Está prevista uma fração de uso comercial localizada no piso térreo do edifício. Zonas de estacionamento privado estão localizadas no logradouro do prédio em questão.

O projeto do empreendimento colmata a empena do edifício existente no local e posiciona-se na continuidade da frente definida por este. Procura uma ligação direta com o espaço público, valorizando a circulação viária e pedonal, com acessos para as frações habitacionais e comerciais a partir do passeio público e em galeria. Prevê ainda a construção de espaços verdes no interior do logradouro, que permite estabelecer articulação e continuidade com as zonas verdes existentes na envolvente próxima.

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



Imagens do edifício ("tipo render")

Até ao final de 2025 ficaram concluídas as fundações em microestacas no terreno e iniciou-se a montagem da superestrutura em elementos pré-fabricados, cuja conclusão ocorreu no início do ano de 2026. Atualmente já se encontram executadas as alvenarias do envelope construtivo, bem como as divisórias dos arrumos.



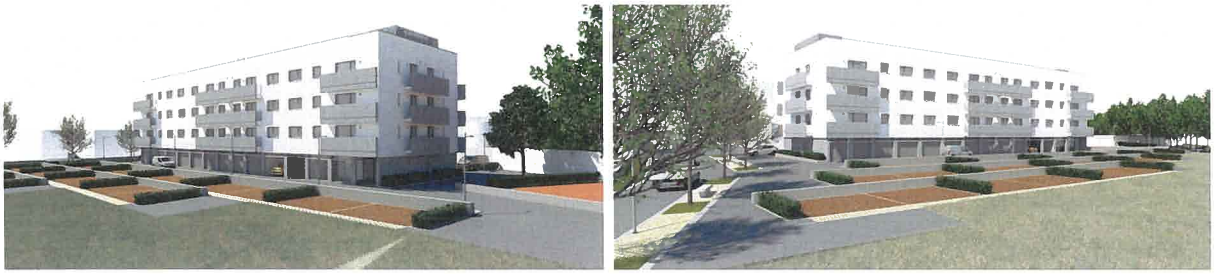
Situação da obra no início de março de 2026

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

_ Operação 62565 – Aquisição de terreno e construção de 24 fogos – Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia;

Construção de 24 frações habitacionais (6 T3, 6 T2 e 12 T1), inseridas num edifício composto por quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 4.600,00m^2.

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



Imagens do edifício Ribela (tipo "render") - Operação 1.º Direito (SIGA 62565)

Até ao final de 2025, o ponto de situação da obra evidenciava um avanço substancial na execução da fase estrutural. Atualmente, do projeto de estruturas, apenas falta executar os elementos de varandas e paralelamente já se encontra em execução os trabalhos referentes à execução de alvenarias bem como os respeitantes às infraestruturas hidráulicas, de eletricidade e ventilação.



Situação da obra no início de fevereiro de 2026

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

_ Operação 62584 – Construção de 29 fogos – Rua do Outeiro, Cidade da Maia;

Construção de 29 frações habitacionais (4 T3, 11 T2 e 14 T1), inseridas em dois edifícios compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 5.626,00m². Numa primeira fase de intervenção, a construção de 2 novos edifícios (operação 62584), permitirá, com a sua conclusão proceder à demolição das 11 habitações existentes no Bairro Oliveira Braga, que em face do estado de degradação que apresentam implicam a necessidade de proceder ao realojamento da população residente no local. Numa segunda fase, após a demolição das referidas habitações, será promovida a construção de um terceiro edifício, com 13 fogos habitacionais, desenvolvida também no âmbito do 1.º Direito, mas eventualmente já não abrangida pela comparticipação na vertente PRR.





Imagens do novo edifício na Rua do Outeiro (tipo "render")

Até ao final de 2025, o ponto de situação da obra evidenciava um progresso substancial na execução da fase estrutural, que ficou concluída já no início de 2026.



Situação da obra em novembro de 2025

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

_ Operação 62589 – Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas;

Proposta para a construção de 6 frações habitacionais (6 T2), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 1.846,00m^2.

A operação urbanística corresponde ainda a uma oportunidade de regeneração urbana de uma zona antiga e fragmentada. A definição de um novo perfil para a Rua do Regado, em toda a frente da parcela, permite a criação de áreas de passeio, estacionamento formalizado e espaços públicos qualificados.

A topografia acidentada da área de intervenção e da sua envolvente condicionam a identidade da proposta. Contudo, a solução arquitetónica tira partido destas condições para garantir um aproveitamento otimizado e funcionalmente coerente no conjunto habitacional, assim como uma programação cuidada e especializada das relações entre espaços públicos (arruamentos e espaços ajardinados), privados e comuns (de utilização coletiva).



Planta síntese de intervenção

A fase estrutural do edifício ficou concluída no final de 2025 e atualmente encontram-se concluídos os trabalhos referentes à execução das alvenarias que constituem o envelope construtivo e divisórias interiores. Também já se iniciaram os trabalhos respeitantes às restantes especialidades, designadamente das instalações de pichelaria, de eletricidade e ventilação.

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



Situação da obra no início de fevereiro de 2026

_ Operação 62631 – Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos – Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas;

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

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

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

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

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



Imagens do edifício ("tipo render")

Até ao final de 2025 a empreitada avançou na execução da fase estrutural, a qual ficou concluída no início de 2026. Atualmente encontram-se praticamente concluídos os trabalhos respeitantes à execução das alvenarias e verifica-se que já se iniciaram também os trabalhos referentes às especialidades de hidráulica, eletricidade e de ventilação.

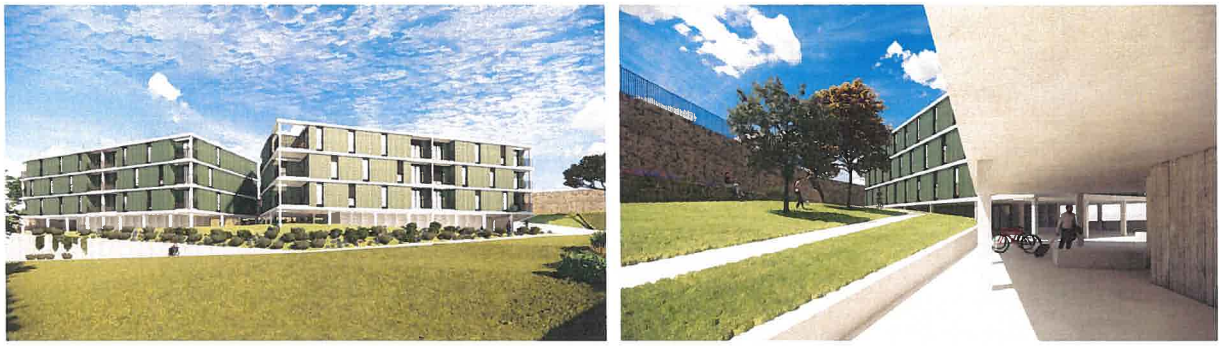


Situação da obra no início de fevereiro de 2026

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

_ Operação 62664 – Aquisição de terreno e construção de 42 fogos – Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas;

Proposta para a construção de 42 frações habitacionais (2 T4, 11 T3, 13 T2 e 16 T1), inseridas em três edifícios da habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 7.099,00m². Além das frações habitacionais estão ainda previstas as ocupações para estacionamento privado e zonas de arrumos, espaços comuns, como a sala para a realização das assembleias de condóminos e o compartimento de resíduos sólidos, e ainda um espaço para comércio / serviços / equipamento social, com acesso direto pela Rua Joaquim Carvalho da Costa. A presente operação urbanística promove o reperfilamento dos arruamentos municipais que constituem a frente urbana da parcela de terreno em questão, no sentido de requalificar o espaço público envolvente, dotando-o de passeio público e zonas de estacionamento público.



Imagens dos novos edifícios na Rua Joaquim Carvalho Costa (tipo "render")



Situação da obra em final de fevereiro de 2026

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

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

No final do ano de 2025 encontrava-se em fase de conclusão a fase estrutural da empreitada, que terminou já no início de presente ano. Atualmente decorrem os trabalhos associados à execução das alvenarias bem como os relacionados com as infraestruturas hidráulicas, elétricas e de ventilação.

_ Operação 62668 – Aquisição de terreno e construção de 26 fogos – Monte das Cruzes, Milheirós;
Proposta para a construção de 26 frações habitacionais (8 T3, 10 T2 e 8 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por um piso em cave, destinado a estacionamento privado e zona de arrumos, com três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 4.980,00m².

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



Imagem do novo edifício no Monte das Cruzes (tipo "render")

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

A fase estrutural da empreitada ficou concluída em fevereiro de 2026. Atualmente, encontram-se em curso os trabalhos respeitantes às alvenarias, tanto as do envelope construtivo como as divisórias entre fogos distintos, ou zonas comuns. Adicionalmente já decorrem os trabalhos associados às várias especialidades, nomeadamente pichelaria, eletricidade e ventilação.



Situação da obra no início de fevereiro de 2026

_ Operação 62884 e Operação 62887 – Aquisição de terreno e construção de 24 frações – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Lote 1 e Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Lote 2;

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

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

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

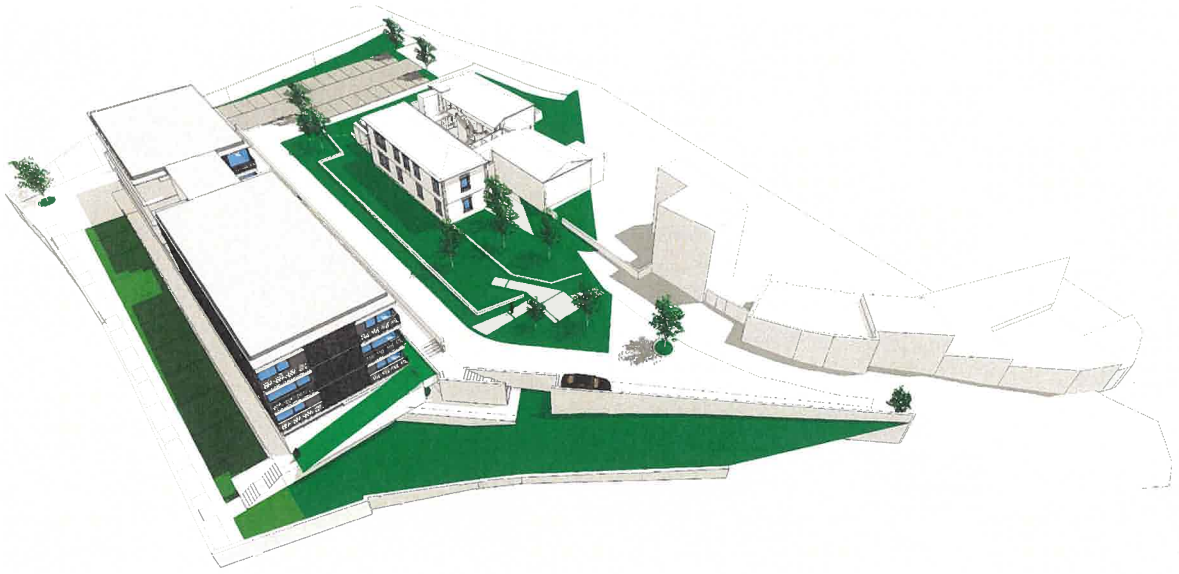


Imagem tridimensional do loteamento – 2 operações, uma de nova construção (Lote 1) e outra de reabilitação (Lote 2)

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

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

Durante o ano de 2025 ficou concluída a fase estrutural de ambos os lotes (construção nova e reabilitação) e iniciou-se a execução dos trabalhos respeitantes às alvenarias, os quais ficaram concluídos no início do presente ano. Atualmente encontram-se em curso os trabalhos respeitantes às várias especialidades, nomeadamente: hidráulicas, eletricidade e ventilação. Encontra-se também em curso a execução dos revestimentos de fachada e a aplicação do revestimento da cobertura em telha cerâmica no lote 2 (reabilitação).

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



Situação da obra no final de fevereiro de 2026

Operação 62892 – Construção de 30 fogos – Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços – Lugar da Arroteia;

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

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



Imagens do edifício da Rua do Seixido – Lugar da Arroteia (tipo "render") – Operação 1.º Direito (SIGA 62892)

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

Relativamente a esta empreitada, durante o ano de 2025 decorreram os trabalhos de execução da fase estrutural, os quais se encontram à data praticamente concluídos. Prevê-se a curto prazo o início dos trabalhos de execução das alvenarias, bem como os associados às infraestruturas hidráulicas, elétricas e de ventilação.



Situação da obra no início de fevereiro de 2026

_Operação 62975 – Aquisição de terreno e construção de 32 fogos – Travessa do Pisão, Águas Santas;

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

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

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





Imagens dos edifícios ("tipo render")

No final de 2025 o estado de avanço da obra evidenciava um progresso substancial na execução da fase estrutural. A estrutura integral de cinco dos sete edifícios que compõem o empreendimento encontrava-se já concluída, permanecendo apenas por executar a cobertura do edifício destinado aos arrumos de cada habitação e a parte estrutural de um bloco composto por seis frações T1.

Atualmente, com exceção do lote 2, para o qual ainda se encontra em curso a execução da estrutura, os trabalhos de execução das alvenarias, do envelope construtivo e de divisórias entre fogos encontram-se concluídos ou em fase de conclusão. Adicionalmente, nos três edifícios sobre a garagem, já se encontram aplicadas as caixilharias, estão executados os trabalhos associados a infraestruturas hidráulicas, elétricas e de ventilação, encontrando-se ainda em curso os trabalhos de execução das divisórias interiores dos fogos em gesso cartonado.



Situação da obra no início de março de 2026

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

_ Operação 63044 – Aquisição de terreno e construção de 54 fogos – Rua Central de Ardegães, Águas Santas;

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



Imagens do novo edifício na Rua Central de Ardegães (tipo "render")

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

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

Atualmente, o estado de avanço da obra evidencia um progresso substancial na execução da fase estrutural em três dos cinco blocos de habitação que integram a operação de loteamento. Nestes edifícios, construídos em estrutura pré-fabricada, permanecem maioritariamente por instalar os elementos correspondentes às varandas. Paralelamente, encontram-se em produção, na unidade fabril, os painéis de fachada, cuja instalação em obra se prevê que se inicie em curto prazo, em conformidade com a sequência construtiva planeada.

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

Relativamente aos dois blocos restantes, a execução da superestrutura encontra-se condicionada pela presença de uma linha de média tensão que atravessa o terreno, interferindo com a implantação destes edifícios. Apesar de os trabalhos de construção civil necessários ao enterramento da linha já terem sido concluídos, a E-Redes realizará as diligências formais para proceder ao desvio da linha de média tensão, estimando-se para breve, para estes dois blocos, a retoma dos trabalhos de execução da superestrutura.

Importa referir que já se encontram em obra elementos pré-fabricados destinados a estes blocos, os quais irão permitir que, mal a linha de média tensão seja desviada, seja possível iniciar imediatamente os trabalhos de execução da superestrutura dos lotes 2 e 4, seguindo o planeamento de montagem sequencial previamente definido.



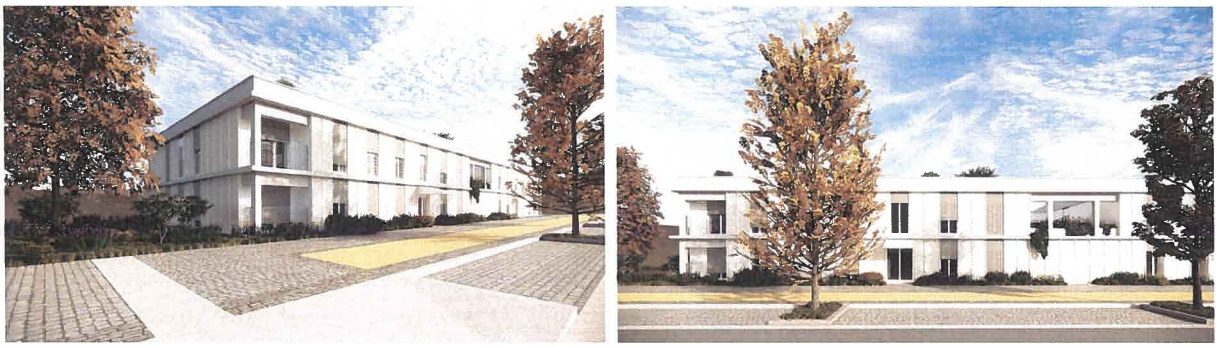
Situação da obra em janeiro de 2026

_ Operação 63125 – Aquisição de terreno e construção de 48 fogos – Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha;

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

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

A proposta considera ainda a construção de hortas, que serão atribuídas aos moradores, zonas públicas de jardim, um estabelecimento de comércio / serviços / equipamento social e ainda um espaço para atividades de recreio e outro para atividade de prática desportiva. Estão contempladas nesta empreitada as obras de urbanização que se julgam necessárias para viabilizar a presente operação urbanística, que correspondem à execução do troço de arruamento municipal da Avenida Gago Coutinho, na extensão inserida no perímetro da parcela de terreno, assim como as obras de requalificação do espaço público nas áreas envolventes da Rua da Prosela e na Rua das Flores, ao nível da construção de passeios públicos, baias de estacionamento, passadeiras de peões, iluminação pública, entre outros espaços/elementos.



Imagens do novo edifício na Rua da Prosela (tipo "render")



Situação da obra no início de fevereiro de 2026

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

4.1.6.3 1.º Direito – Aquisição de Fogos Dispersos – Resposta Imediata a Situações de Urgência

Com o objetivo de oferecer respostas habitacionais a pessoas em situação de grave carência habitacional, o Município da Maia adquiriu no mercado 16 fogos dispersos para arrendamento apoiado, no âmbito da sua ELH e do Programa 1.º Direito / PRR:

- 14 fogos com condições de habitabilidade – já atribuídos;
- 2 fogos correspondentes a uma habitação bifamiliar devoluta, Operação 63469 – Aquisição e reabilitação de 2 fogos – Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços (operação recentemente contratualizada com o IHRU).

Tal como referido na introdução do presente relatório, foram contratualizadas, em abril de 2025, as 8 operações de aquisição de fogos dispersos que estavam pendentes de aprovação do IHRU, com compartição a 100% ou aproximada:

- Aquisição de 1 fogo – Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 63267;
- Aquisição de 1 fogo – Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 63279;
- Aquisição de 1 fogo – Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas, operação SIGA n.º 63280;
- Aquisição de 1 fogo – Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 63470;
- Aquisição de 1 fogo – Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 66942;
- Aquisição de 1 fogo – Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 66946;
- Aquisição de 1 fogo – Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia, operação SIGA n.º 66947;
- Aquisição de 1 fogo – Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas, operação SIGA n.º 66948.

Em finais de junho de 2025, foi assinado com o IHRU o Termo de Responsabilidade e Aceitação da Operação 66943 – "Aquisição de 46 fogos – Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia", referente à aquisição de um edifício habitacional novo, com 46 habitações (tipologias T0 e T1), no Castêlo da Maia.

Concluído o processo de aquisição e legalização, prevê-se que as habitações sejam atribuídas brevemente a 46 agregados familiares em situação de carência habitacional.

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

4.1.6.4 1.º Direito – Resumo da situação atual

Como já referido em relatórios anteriores, o Município da Maia submeteu, até ao final do primeiro trimestre de 2024, um total de 734 soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito, distribuídas pelas seguintes modalidades de intervenção:

- Aquisição de fogos: 60
    - 14 já atribuídos;
    - 46 a adquirir a curto prazo, com atribuição prevista ainda em 2025.
- Aquisição de terreno e construção de novos fogos: 316
    - 296 já em fase de construção.
- Construção de novos fogos em terrenos municipais: 270
    - 147 já em construção.
- Aquisição e reabilitação de imóveis: 23
- Reabilitação de edifícios existentes: 65
    - 16 já reabilitados (Blocos 41 e 42 do Sobreiro);
    - 40 em fase de reabilitação (Blocos 43 a 47 do Sobreiro)
    - 9 já reabilitados e atribuídos:
        - 7 no Bloco 38 do Sobreiro;
        - 2 no piso térreo do Bloco 29 do Sobreiro.

O Investimento total correspondente a operações contratualizadas com o IHRU, em curso, e custos preparatórios incorridos de operações submetidas ainda por contratualizar (projetos, aquisições de imóveis, estudos, etc.):

- 89,6 milhões de euros, com cerca de 80% financiados a fundo perdido;
- Estima-se que os capitais próprios não ultrapassem 25%, mesmo após revisão de preços.

Investimento total estimado das operações 1.º Direito submetidas ao IHRU (contratualizadas e a contratualizar), incluindo IVA:

- 120 milhões de euros, referente às 44 candidaturas submetidas, considerando eventuais revisões de preços das operações em curso e por iniciar;
- mais de 61 milhões de euros referentes a novas operações a candidatar no âmbito do Programa 1.º Direito até 2030.

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

4.1.6.5 1.º Direito – Perfil Global das Soluções Habitacionais

Em termos de novas soluções habitacionais, maioritariamente com construção de raiz, as candidaturas submetidas do Município da Maia compreendem:

_ 641 novas soluções habitacionais para incremento do parque municipal de habitação pública (87%);

_ 93 soluções habitacionais reabilitadas / a reabilitar no âmbito do parque de habitação pública preexistente (13%).

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

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

CS - candidaturas submetidas
CA - Candidaturas aprovadas / contratualizadas

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

Atento a esta questão, o Município da Maia, em particular no âmbito do Programa 1.º Direito, perspetivou um conjunto significativo de operações de construção de novos empreendimentos de

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

habitação pública, a desenvolver nas referidas freguesias, selecionando terrenos e desenvolvendo operações com garantia de proximidade à nova linha de metro, para assim assegurar melhores condições de acessibilidade e mobilidade no âmbito da promoção de habitação pública. De destacar alguns números das operações localizadas a menos de 500 metros da nova linha de metro, algumas até muito mais próximas do que distância referenciada:

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

_ na freguesia de Águas Santas, 5 operações correspondentes a novos empreendimentos de habitação a custos controlados para arrendamento apoiado – 77 fogos (2 pequenas operações de nova construção, com 11 fogos, em Sangemil, duas de maior dimensão, na Rua Joaquim Carvalho da Costa, com 42 fogos, e na Rua Alvarim Vieira, com 24 fogos) e ainda uma operação de reabilitação com 6 fogos, também na Rua Alvarim Vieira;

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

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

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

Quanto à distribuição tipológica das soluções habitacionais, e considerando as tendências atuais de envelhecimento da população e de redução dos agregados familiares, com acentuação dos agregados monoparentais ou monopessoais, há uma aposta clara na disponibilização de tipologias de menor dimensão, com a seguinte distribuição:

T0	T1	T2	T3	T4	Total
30	**250**	**275**	**147**	**32**	**734**
4%	34%	38%	20%	4%	

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que caracterizam a programação operacional e financeira das candidaturas do Programa 1.º Direito, em referência ao executado até ao término do Exercício de 2025.

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

4.1.6.6 1.º Direito – Resumo financeiro das operações

Aquisições de fogos - Operações 1.º Direito ao abrigo do Acordo de Colaboração IHRU / Município da Maia

Operação	Designação	Data Escritura Aquisição	Data Atribuição (Contrato Arrendamento)	Valor de Aquisição	Tipologia
61649	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castêlo da Maia	07/07/2023	11/07/2023	170 000,00 €	T3
61692	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo Frente, Moreira	18/05/2023	11/07/2023	171 784,00 €	T2
61946	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castêlo da Maia	13/10/2023	27/11/2023	145 000,00 €	T2
61965	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	13/10/2023	27/11/2023	235 000,00 €	T3
62787	Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	28/12/2023	22/01/2024	180 000,00 €	T2
63245	Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	08/03/2024	25/06/2024	188 500,00 €	T2
63267	Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	29/02/2024	24/05/2024	185 000,00 €	T3
63279	Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas	16/05/2024	25/06/2024	222 500,00 €	T3
63280	Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	29/04/2024	25/06/2024	187 500,00 €	T2
63470	Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas	29/02/2024	24/05/2024	190 000,00 €	T2
66942	Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas	16/05/2024	25/06/2024	199 900,00 €	T3
66946	Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	29/02/2024	24/05/2024	204 000,00 €	T2
66947	Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia	29/04/2024	24/05/2024	195 000,00 €	T2
66948	Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	29/02/2024	24/05/2024	180 000,00 €	T2
			TOTAL	**2 654 184,00 €**	

Contratos das Operações 1.º Direito ao abrigo do Acordo de Financiamento IHRU / Espaço Municipal – Empreitadas Concluídas

Operação	Designação	CONTRATO	Adjudicatário	Data Contrato	Valor (sem IVA)	Valor (com IVA)
61235	Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bloco 38, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	03/07/2023	3 750,00 €	4 612,50 €
		Empreitada	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil, Lda.	01/06/2023	170 465,46 €	180 693,39 €
61319	Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bloco 29, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	03/07/2023	2 250,00 €	2 767,50 €
		Empreitada	Tempo Renovado, Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	01/06/2023	99 900,95 €	105 895,01 €
				SUBTOTAL 1	**276 366,41 €**	**293 968,39 €**

ESPAÇO MUNICIPAL

Contratos das Operações 1.º Direito ao abrigo do Acordo de Colaboração IHRU / Município da Maia – Empreitadas em curso

Operação	Designação	CONTRATO	Adjudicatário	Data Contrato	Valor (sem IVA)	Valor (sem IVA)
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - envolvente exterior	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	03/07/2023	18 700,00 €	23 001,00 €
		Empreitada	Pascoal & Veneza, Lda.	10/12/2023	585 347,52 €	620 468,37 €
	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - reab. Interiores	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	24/09/2024	2 400,00 €	2 952,00 €
		Empreitada	Pascoal & Veneza, Lda.	09/07/2024	269 982,30 €	286 181,24 €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Rioboco – Serviços Gerais, Engenharia e Manutenção, S.A.	24/10/2023	149 035,00 €	183 313,05 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	13/09/2023	7 756 026,81 €	8 221 388,42 €
61843	Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Fiscalização	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	03/02/2025	18 602,00 €	22 880,46 €
		Empreitada	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	29/01/2025	760 969,76 €	806 627,95 €
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	12/07/2024	33 800,00 €	41 574,00 €
		Empreitada	Vierominho II - Construção e Reabilitação, Lda.	12/07/2024	2 121 210,09 €	2 248 482,70 €
62561	Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	10/02/2025	146 655,00 €	180 385,65 €
		Empreitada	Inovacasa/Predilethes - Valcomar Investimentos, Unipessoal, Lda. e Predilethes, Construções, Lda.	14/02/2025	3 790 398,74 €	4 017 822,66 €
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	11/02/2025	144 625,00 €	177 888,75 €
		Empreitada	OJP, Sociedade de Construções Lda.	24/10/2024	3 224 298,17 €	3 417 756,06 €
62565	Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	10/02/2025	121 560,00 €	149 518,80 €
		Empreitada	Construções F. M. Magalhães, Lda.	22/01/2025	4 082 460,70 €	4 327 408,34 €
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	29/01/2025	140 720,00 €	173 085,60 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	21/10/2024	4 065 838,70 €	4 309 789,02 €
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Fiscalização	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	03/02/2025	36 748,50 €	45 200,66 €
		Empreitada	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	29/01/2025	1 180 368,27 €	1 251 190,37 €
62631	Construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Fiscalização	Aveiplano – Arquitectura e Engenharia, Lda.	16/12/2024	99 965,15 €	122 957,13 €
		Empreitada	Irmãos Moreiras, S.A.	30/09/2024	2 223 479,00 €	2 356 887,74 €
62664	Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Fiscalização	Aveiplano – Arquitectura e Engenharia, Lda.	29/01/2025	199 927,50 €	245 910,83 €
		Empreitada	OJP, Sociedade de Construções Lda.	05/11/2024	6 313 836,10 €	6 692 666,27 €
62668	Construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	29/01/2025	151 410,00 €	186 234,30 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	21/10/2024	4 010 748,00 €	4 251 392,88 €
62884	Construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1	Fiscalização	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	11/03/2025	166 340,00 €	204 598,20 €
		Empreitada	OJP, Sociedade de Construções Lda.	10/02/2025	3 749 422,37 €	3 974 387,71 €
62887	Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2	Fiscalização	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	11/03/2025	40 950,00 €	50 368,50 €
		Empreitada	OJP, Sociedade de Construções Lda.	20/02/2025	1 099 594,20 €	1 165 569,85 €
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia	Fiscalização	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	11/03/2025	175 310,00 €	215 631,30 €
		Empreitada	OJP, Sociedade de Construções Lda.	19/02/2025	4 999 890,81 €	5 299 884,26 €
62975	Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	29/01/2025	178 155,00 €	219 130,65 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	21/10/2024	4 570 827,80 €	4 845 077,47 €
63044	Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	Fiscalização	Houselab, Lda.	30/01/2025	201 100,00 €	247 353,00 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	05/11/2024	7 937 568,00 €	8 413 822,08 €
63125	Construção de 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha	Fiscalização	Safetyway, Unipessoal, Lda.	29/01/2025	202 300,00 €	248 829,00 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	21/10/2024	6 951 630,00 €	7 368 727,80 €
				SUBTOTAL 2	**71 922 200,49 €**	**76 616 344,05 €**
				TOTAL	**72 198 566,90 €**	**76 910 312,45 €**

ESPAÇO MUNICIPAL

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

Operações contratualizadas com o Estado / IHRU

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação.						Financiamento	N.º Fogos	N.º Fogos Entregues	Ponto de Situação **
							Candidatura IHRU						(valores sem IVA)	[un]	[un]	
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	**Data de assinatura de contrato** [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa] [mês/ano]	Data de atribuição de fogos (contratos ou estimativa)	[€]			
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia		X			21/10/2022	01/02/2023	06/04/2023	08/01/2024	30/10/2025	jan/26	641 000,00 €	16	16	obra terminada
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia	X				28/10/2022	15/03/2023	10/04/2023	09/10/2023	abr/26		7 727 769,57 €	58	0	em obra
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38"	Espaço Municipal		X			28/02/2023	28/04/2023	15/05/2023	03/07/2023	16/02/2024		182 411,32 €	7	7	obra terminada
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29"	Espaço Municipal		X			03/02/2023	20/04/2023	18/05/2023	03/07/2023	27/12/2024		108 800,00 €	2	2	obra terminada
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3º Andar Esquerdo, Castêlo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	22/05/2023	06/07/2023	14/08/2023	n.a.	n.a.	11/07/2023	172 100,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22 - 1º Andar Esquerdo Fr., Moreira" [só aquisição]	Município da Maia				X	22/05/2023	14/07/2023	22/09/2023	n.a.	n.a.	11/07/2023	172 684,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas"	Município da Maia			X		07/07/2023	29/12/2023	23/01/2024	10/02/2025	jun/26		606 779,34 €	5	0	em obra
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1º Andar, Apartamento 4, Castêlo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	20/07/2023	18/08/2023	01/09/2023	n.a.	n.a.	27/11/2023	145 900,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
61965	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	14/07/2023	26/09/2023	29/01/2024	n.a.	n.a.	27/11/2023	226 232,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
62421	"Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia		X			11/10/2023	01/12/2023	22/12/2023	01/07/2024	jan/26		2 437 218,50 €	40	0	em obra
62561	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós"	Município da Maia			X		13/11/2023	21/12/2023	23/01/2024	17/02/2025	jun/26		2 976 221,21 €	22	0	em obra
62562	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia	X				14/11/2023	29/12/2023	09/01/2024	15/01/2025	jun/26		3 147 059,31 €	24	0	em obra
62565	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia, 4475-710 Maia"	Município da Maia			X		10/10/2023	16/02/2024	19/02/2024	03/02/2025	jun/26		3 284 387,37 €	24	0	em obra
62584	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia	X				17/11/2023	29/02/2024	13/03/2024	15/01/2025	jun/26		4 121 713,60 €	29	0	em obra
62589	"Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas"	Município da Maia	X				04/10/2023	09/02/2024	15/02/2024	10/02/2025	jun/26		973 046,32 €	6	0	em obra
62631	"Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		04/10/2023	29/12/2023	29/01/2024	15/01/2025	jun/26		2 372 221,60 €	19	0	em obra

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU: Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa] [mês/ano]	Data de atribuição de fogos (contratos ou estimativa)	Financiamento (valores sem IVA) [€]	N.º Fogos [un]	N.º Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		05/12/2023	05/02/2024	19/02/2024	15/01/2025	jun/26		6 805 710,33 €	42	0	em obra
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		19/12/2023	06/02/2024	29/02/2024	15/01/2025	jun/26		4 044 704,49 €	26	0	em obra
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C, Pedrouços" [só aquisição]	Município da Maia				X	03/01/2024		11/06/2024	n.a.	jun/26	22/01/2024	155 784,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	Município da Maia			X		03/01/2024	29/02/2024	13/03/2024	27/02/2025	jun/26		3 844 821,47 €	24	0	em obra
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	Município da Maia				X	03/01/2024	20/05/2024	28/05/2024	27/02/2025	jun/26		987 341,49 €	6	0	em obra
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	Município da Maia	X				22/01/2024	11/03/2024	02/04/2024	07/03/2025	jun/26		4 583 837,62 €	30	0	em obra
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		10/01/2024	25/03/2024	16/04/2024	15/01/2025	jun/26		4 803 910,71 €	32	0	em obra
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		17/01/2024		26/08/2024	15/01/2025	jun/26		8 314 074,54 €	54	0	em obra
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		26/01/2024		04/10/2024	15/01/2025	jun/26		7 326 350,91 €	48	0	em obra
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	07/02/2024	04/04/2024	16/04/2024	n.a.	n.a.	25/06/2024	189 625,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	07/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	185 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	28/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	223 150,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	188 150,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços"	Município da Maia				X	29/04/2024	10/12/2025	26/01/2026	abr/26	ago/26		358 243,77 €	2	0	Em concurso de empreitada
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	27/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66942	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	204 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação.						Financiamento	N.º Fogos	N.º Fogos Entregues	Ponto de Situação **
							Candidatura IHRU						(valores sem IVA)	[un]	[un]	
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	**Data de assinatura de contrato** [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa] [mês/ano]	Data de atribuição de fogos (contratos ou estimativa)	[€]			
66943	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos]	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	out/25	5 183 100,00 €	46	0	Aquisição s/ necessidade obra
66946	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	180 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66947	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66948	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas"	Município da Maia				X	21/03/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	200 900,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
	SUBTOTAIS 1	**36**	**5**	**4**	**10**	**17**							**77 457 498,47 €**	**576**	**39**	
	OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS C/ IHRU															

Operações por contratualizar com o Estado / IHRU

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação.						Financiamento	N.º Fogos	N.º Fogos Entregues	Ponto de Situação **
							Candidatura IHRU						(valores sem IVA)	[un]	[un]	
							Submissão	Aprovação	**Data de assinatura de contrato**	Início de obra	Fim de obra		[€]			
							[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]					
66939	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia			X		29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		1 671 513,13 €	8	0	em Projeto de Execução
66940	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				01/03/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		3 136 684,02 €	15	0	em Projeto de Execução
66941	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		2 367 177,58 €	12	0	em Projeto de Execução
66944	"Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	01/02/2025	2027		861 599,75 €	15	0	em Projeto de Execução
66945	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castêlo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				27/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		2 893 410,83 €	15	0	em Projeto de Execução
67536	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	2027		6 070 797,93 €	38	0	em Estudo Prévio (concluído, para operação de conceção-construção)

n.º SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU: Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]		Financiamento (valores sem IVA) [€]	N.º Fogos [un]	N.º Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
67539	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	2027		6 820 950,62 €	43	0	em Estudo Prévio (concluído, para operação de conceção-construção)
67540	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	Município da Maia			X		26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	2027		2 425 209,04 €	12	0	em Estudo Prévio
	SUBTOTAIS 2	**8**	**5**	**0**	**2**	**1**							**26 247 342,90 €**	**787**	**44**	
	OPERAÇÕES POR CONTRATUALIZAR C/ IHRU															
	TOTAIS MUNICÍPIO DA MAIA + EM	**44**	**10**	**4**	**12**	**18**							**103 704 841,37 €**	**1363**	**83**	

Operações:

Obra terminada	3
*Em obra **	17
Em concurso de empreitada	1
Em Projeto de Execução	5
Em Anteprojeto	0
Em Estudo Prévio	3
Aquisição s/necessidade obra	15

** Inclui 8 obras em regime de conceção-construção, que se encontram adjudicadas e em fase de execução física.*

No âmbito do presente relatório e dos mapas seguintes, procede-se à análise da execução financeira do Programa 1.º Direito:

ESPAÇO MUNICIPAL

Mapa Síntese de Execução Financeira – adiantamentos e desembolsos pela entidade de gestão do Programa 1.º Direito

											Pedidos de Desembolso IHRU - Recebimentos para além dos Adiantamentos					
Operação	Designação	Estado Operação	Investimento Elegível	Comparticipação IHRU	Capitais Próprios	% Compart.	A receber IHRU	Recebido IHRU	% Recebida IHRU	Adiantamentos	PD1	PD2	PD3	PD4	Submetido	Para Submissão
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Contratualizada	687 210,00 €	687 210,00 €	- €	100,00%	26 573,50 €	660 636,50 €	96%	171 802,50 €	398 807,86 €	90 026,14 €	- €			9 968,80 €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Contratualizada	8 684 341,57 €	8 223 358,75 €	460 982,82 €	94,69%	2 707 561,48 €	5 515 797,27 €	67%	2 055 839,69 €	1 746 835,72 €	1 068 324,58 €	644 797,28 €		1 626 449,75 €	842 724,76 €
61649	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castêlo da Maia	Contratualizada	172 192,00 €	172 192,00 €	- €	100,00%	10 454,50 €	161 737,50 €	94%	161 737,50 €	- €				- €	- €
61692	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo Frente, Moreira	Contratualizada	172 776,00 €	172 776,00 €	- €	100,00%	9 343,70 €	163 432,30 €	95%	163 432,30 €	- €				- €	- €
61843	Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Contratualizada	874 189,04 €	653 897,61 €	220 291,43 €	74,80%	441 507,81 €	212 389,80 €	32%	163 474,40 €	48 915,40 €				256 312,76 €	58 767,46 €
61946	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castêlo da Maia	Contratualizada	145 992,00 €	145 992,00 €	- €	100,00%	8 242,00 €	137 750,00 €	94%	- €	137 750,00 €				- €	- €
61965	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	Contratualizada	226 324,00 €	226 324,00 €	- €	100,00%	12 258,60 €	214 065,40 €	95%	- €	214 065,40 €				- €	- €
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Contratualizada	2 604 322,46 €	2 604 322,46 €	- €	100,00%	1 250 536,95 €	1 353 785,51 €	52%	651 080,62 €	702 704,89 €				- €	854 046,92 €
62561	Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Contratualizada	3 926 856,38 €	3 194 689,90 €	732 166,48 €	81,35%	2 396 017,42 €	798 672,48 €	25%	798 672,48 €	- €				75 800,81 €	1 404 542,94 €
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Contratualizada	3 548 509,69 €	3 375 418,47 €	173 091,22 €	95,12%	2 531 563,85 €	843 854,62 €	25%	843 854,62 €	- €				202 732,31 €	1 292 591,98 €
62565	Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	Contratualizada	3 924 082,88 €	3 494 704,36 €	429 378,52 €	89,06%	2 292 943,15 €	1 201 761,21 €	34%	873 676,09 €	328 085,12 €				612 631,70 €	1 012 422,61 €
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Contratualizada	4 414 407,80 €	4 406 408,74 €	7 999,06 €	99,82%	3 304 806,55 €	1 101 602,19 €	25%	1 101 602,19 €	- €				- €	1 532 905,39 €
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Contratualizada	1 250 560,83 €	1 049 668,49 €	200 892,34 €	83,94%	619 071,90 €	430 596,59 €	41%	262 417,12 €	168 179,47 €				386 521,23 €	54 376,76 €
62631	Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Contratualizada	3 325 554,25 €	2 561 114,80 €	764 439,45 €	77,01%	1 920 836,10 €	640 278,70 €	25%	640 278,70 €	- €				- €	955 160,25 €
62664	Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Contratualizada	7 437 117,46 €	7 250 765,75 €	186 351,71 €	97,49%	5 438 074,31 €	1 812 691,44 €	25%	1 812 691,44 €	- €				- €	2 095 318,95 €
62668	Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Contratualizada	4 425 251,88 €	4 319 413,40 €	105 838,48 €	97,61%	3 239 560,05 €	1 079 853,35 €	25%	1 079 853,35 €	- €				- €	1 522 945,40 €
62787	Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	Contratualizada	180 450,00 €	155 784,00 €	24 666,00 €	86,33%	8 406,70 €	147 377,30 €	95%	23 367,60 €	124 009,70 €				- €	- €
62884	Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1	Contratualizada	4 827 767,63 €	4 139 340,36 €	688 427,27 €	85,74%	2 816 366,43 €	1 322 973,93 €	32%	1 034 835,09 €	288 138,84 €				692 314,21 €	146 498,50 €
62887	Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2	Contratualizada	1 416 261,82 €	1 048 208,38 €	368 053,44 €	74,01%	692 524,33 €	355 684,05 €	34%	262 052,09 €	93 631,96 €				- €	348 692,13 €
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia	Contratualizada	5 037 440,41 €	4 918 444,98 €	118 995,43 €	97,64%	3 688 833,73 €	1 229 611,25 €	25%	1 229 611,25 €	- €				- €	1 640 634,34 €
62975	Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Contratualizada	5 277 890,64 €	5 118 219,44 €	159 671,20 €	96,97%	3 838 664,58 €	1 279 554,86 €	25%	1 279 554,86 €	- €				- €	1 867 154,18 €
63044	Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	Contratualizada	10 283 115,65 €	8 870 800,33 €	1 412 315,32 €	86,27%	6 653 100,25 €	2 217 700,08 €	25%	2 217 700,08 €	- €				- €	2 595 137,46 €
63125	Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha	Contratualizada	8 141 685,51 €	7 814 348,22 €	327 337,29 €	95,98%	5 860 761,16 €	1 953 587,06 €	25%	1 953 587,06 €	- €				- €	2 067 885,91 €
63245	Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	Contratualizada	189 745,75 €	189 745,75 €	- €	100,00%	10 192,19 €	179 553,56 €	95%	179 553,56 €	- €				- €	- €
63267	Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	Contratualizada	185 650,00 €	185 650,00 €	- €	100,00%	9 900,00 €	175 750,00 €		- €	175 750,00 €				- €	- €

ESPAÇO MUNICIPAL

											Pedidos de Desembolso IHRU - Recebimentos para além dos Adiantamentos				
Operação	**Designação**	**Estado Operação**	**Investimento Elegível**	**Comparticipação IHRU**	**Capitais Próprios**	**% Compart.**	**A receber IHRU**	**Recebido IHRU**	**% Recebida IHRU**	**Adiantamentos**	**PD1**	**PD2**	**PD3**	**Submetido**	**Para Submissão**
63279	Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas	Contratualizada	223 150,00 €	223 150,00 €	- €	100,00%	11 775,00 €	211 375,00 €		- €	211 375,00 €			- €	- €
63280	Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	Contratualizada	188 150,00 €	188 150,00 €	- €	100,00%	10 025,00 €	178 125,00 €		- €	178 125,00 €				- €
63469	Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	Contratualizada	370 505,19 €	328 160,00 €	42 345,19 €	88,57%	235 533,70 €	92 626,30 €		92 626,30 €	- €			- €	214 200,00 €
63470	Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas	Contratualizada	190 650,00 €	190 650,00 €	- €	100,00%	10 150,00 €	180 500,00 €	95%	- €	180 500,00 €			- €	- €
66939	Aquisição de terreno e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	Não Contratualizada			- €		**- €**	- €		- €	- €			- €	
66940	Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
66941	Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
66942	Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas	Contratualizada	200 900,00 €	200 900,00 €	- €	100,00%	10 995,00 €	189 905,00 €	95%	- €	189 905,00 €			- €	10 995,00 €
66943	Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia	Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
66944	Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
66945	Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castêlo da Maia	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
66946	Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	Contratualizada	204 650,00 €	204 650,00 €	- €	100,00%	10 850,00 €	193 800,00 €	95%	- €	193 800,00 €			- €	- €
66947	Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia	Contratualizada	190 650,00 €	190 650,00 €	- €	100,00%	10 150,00 €	180 500,00 €		- €	180 500,00 €				- €
66948	Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	Contratualizada	180 650,00 €	180 650,00 €	- €	100,00%	9 650,00 €	171 000,00 €	95%	- €	171 000,00 €			- €	- €
67536	Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
67539	Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	
67540	Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €			- €	280 000,00 €
TOTAIS			**83 109 000,84 €**	**76 685 758,19 €**	**6 423 242,65 €**		**50 097 229,95 €**	**26 588 528,25 €**		**19 053 300,89 €**	**5 732 079,36 €**	**1 158 350,72 €**	**644 797,28 €**	**3 852 762,77 €**	**20 806 969,74 €**

De seguida, quanto às operações de construção de novos empreendimentos de habitação a custos controlados e de reabilitação em curso, apresenta-se um mapa síntese com a execução financeira das empreitadas e dos serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra:

Operação	Designação		Acumulado ano anterior	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	TOTAL 1.º semestre
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Execução Financeira (EXTERIOR)	584 467,52 €							**584 467,52 €**
		Execução Financeira (INTERIOR)	77 365,71 €	31 666,86 €			60 400,38 €			**169 432,95 €**
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Execução Financeira	3 021 213,67 €	182 314,14 €	247 327,58 €	230 285,11 €	235 100,22 €	234 347,26 €	229 281,49 €	**4 379 869,47 €**
		Aditamentos	75 615,61 €							**75 615,61 €**
		Revisão de preços	253 533,82 €	15 435,36 €	27 793,45 €	23 283,67 €	23 781,56 €	23 706,33 €	26 621,88 €	**394 156,07 €**
61235	Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38, Bairro do Sobreiro, Maia	Execução Financeira	169 870,54 €							**169 870,54 €**
		Aditamentos	6 239,16 €							**6 239,16 €**
61319	Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29, Bairro do Sobreiro, Maia	Execução Financeira	94 675,95 €							**94 675,95 €**
61843	Construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Execução Financeira			3 500,00 €	22 566,50 €	13 355,00 €	1 250,00 €	18 675,90 €	**59 347,40 €**
		Revisão de preços							751,12 €	**751,12 €**
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTE I	Execução Financeira	54 577,28 €	63 671,47 €	100 574,07 €	69 715,14 €	16 860,05 €	67 914,39 €	40 945,52 €	**414 257,92 €**
	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTE II	Execução Financeira	3 000,22 €	11 056,90 €	15 481,74 €	26 232,14 €	71 347,12 €	94 827,94 €	42 841,94 €	**264 788,00 €**
	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTE III	Execução Financeira	2 532,44 €	7 913,32 €	19 195,38 €	47 863,94 €	83 395,24 €	16 997,47 €	26 961,83 €	**204 859,62 €**
62561	Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Execução Financeira			67 102,30 €	92 962,95 €	28 563,37 €	102 183,34 €	112 150,72 €	**402 962,68 €**
		Revisão de preços								**- €**
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Execução Financeira (conceção)	42 804,00 €	64 206,00 €						**107 010,00 €**
		Execução Financeira (construção)			83 994,75 €	12 984,18 €	15 501,92 €	42 747,78 €	12 984,18 €	**168 212,81 €**
		Aditamentos								**- €**
62565	Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	Execução Financeira			107 837,61 €	186 157,76 €	47 717,04 €	37 980,02 €	23 993,85 €	**403 686,28 €**
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Execução Financeira (conceção)	60 000,00 €	90 000,00 €						**150 000,00 €**
		Execução Financeira (construção)		97 500,00 €	97 500,00 €	- €	- €	- €	186 748,92 €	**381 748,92 €**
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Execução Financeira			23 634,35 €	57 430,00 €	22 074,30 €	53 672,25 €	66 092,50 €	**222 903,40 €**
		Revisão de preços (execução)							3 063,04 €	**3 063,04 €**
62631	Construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)	31 128,71 €			57 810,45 €				**88 939,16 €**
		Execução Financeira (construção)				1 500,00 €	68 642,67 €	74 331,04 €	40 902,85 €	**185 376,56 €**
62664	Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)	67 158,00 €	100 737,00 €						**167 895,00 €**
		Execução Financeira (construção)			133 563,09 €	90 089,68 €	90 089,68 €	99 433,91 €	70 395,64 €	**483 572,00 €**
62668	Construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Execução Financeira (conceção)	60 000,00 €	90 000,00 €						**150 000,00 €**
		Execução Financeira (construção)		97 500,00 €	32 500,00 €	- €	65 850,00 €	- €	262 512,55 €	**458 362,55 €**
		Aditamentos								**- €**
62884	Construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1	Execução Financeira				93 698,48 €	14 446,43 €	152 078,86 €	121 635,05 €	**381 858,82 €**
		Revisão de preços							5 174,55 €	**5 174,55 €**
62887	Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2	Execução Financeira				19 001,37 €	10 336,43 €	10 336,43 €	62 756,38 €	**102 430,61 €**
		Revisão de preços							1 130,91 €	**1 130,91 €**
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia	Execução Financeira					18 684,93 €	82 428,03 €	111 742,06 €	**212 855,02 €**
		Revisão de preços								**- €**
62975	Construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)	60 000,00 €	90 000,00 €						**150 000,00 €**
		Execução Financeira (construção)		97 500,00 €	97 500,00 €	- €	- €	283 290,60 €	98 072,72 €	**576 363,32 €**
63044	Construção de 54 fogos - Rua Central de Argedães, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)	100 000,00 €	150 000,00 €						**250 000,00 €**
		Execução Financeira (construção)		97 500,00 €	97 500,00 €	- €	246 421,90 €	107 677,35 €	97 251,20 €	**646 350,45 €**
63125	Construção de 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha	Execução Financeira (conceção)	100 000,00 €	150 000,00 €						**250 000,00 €**
		Execução Financeira (construção)		97 500,00 €	97 500,00 €	- €	- €	- €	- €	**195 000,00 €**

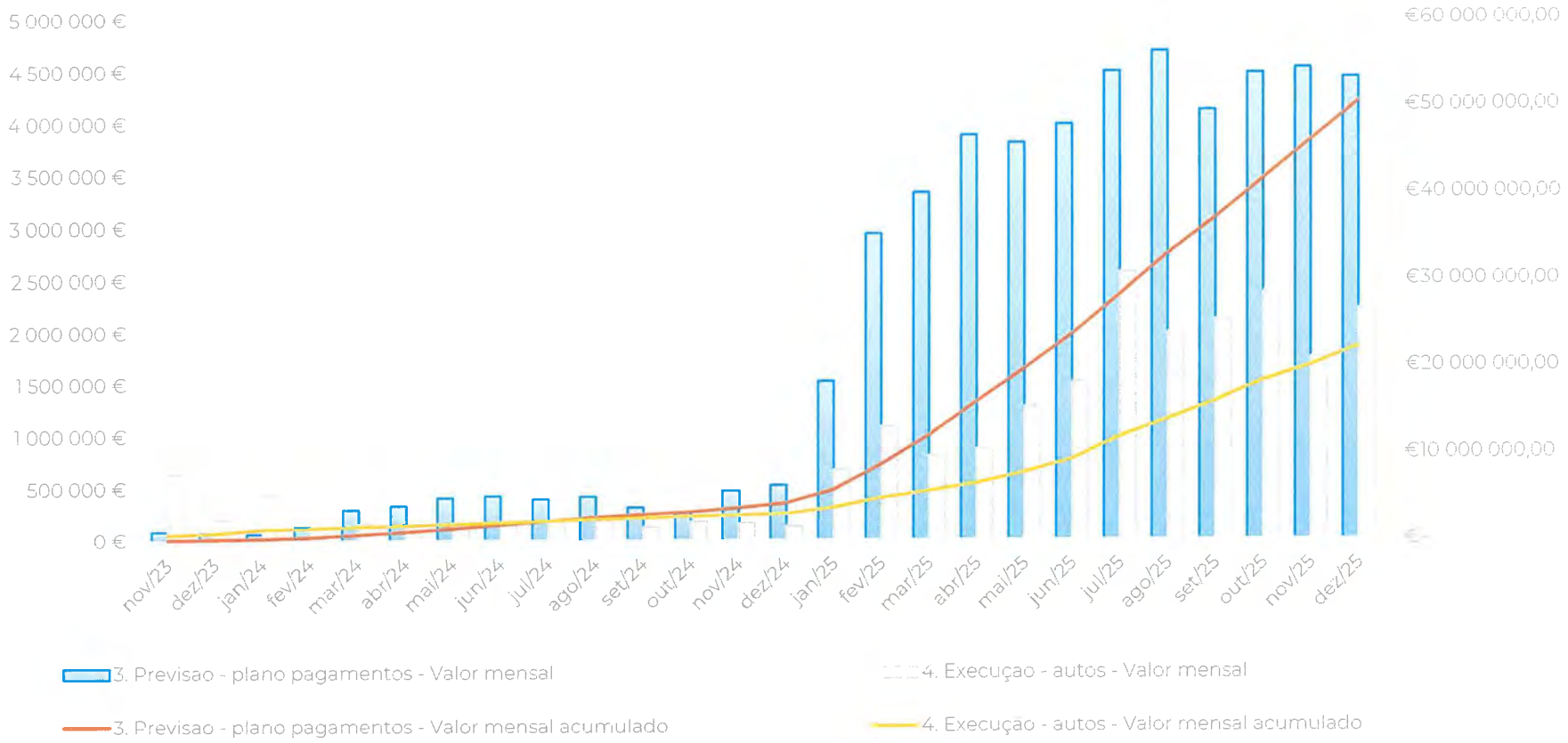
ESPAÇO MUNICIPAL

Operação	Designação		jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	TOTAIS	TOTAIS POR OPERAÇÃO
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Execução Financeira (EXTERIOR)							**584 467,52 €**	**850 514,85 €**
		Execução Financeira (INTERIOR)				96 614,38 €			**266 047,33 €**	
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Execução Financeira	257 459,51 €	226 518,89 €	253 255,60 €	383 575,59 €	334 443,22 €	400 851,44 €	**6 235 973,72 €**	**7 003 387,82 €**
		Aditamentos		15 986,19 €	16 570,69 €	3 306,50 €	19 807,41 €		**131 286,40 €**	
		Revisão de preços	33 047,58 €	27 715,58 €	30 855,65 €	46 934,45 €	46 286,02 €	57 132,35 €	**636 127,70 €**	
61235	Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38, Bairro do Sobreiro, Maia	Execução Financeira							**169 870,54 €**	**176 109,70 €**
		Aditamentos							**6 239,16 €**	
61319	Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29, Bairro do Sobreiro, Maia	Execução Financeira							**94 675,95 €**	**94 675,95 €**
61843	Construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Execução Financeira	20 213,15 €	30 380,95 €	12 371,25 €	33 048,14 €	45 908,20 €	77 350,07 €	**278 619,16 €**	**281 486,82 €**
		Revisão de preços		2 116,54 €					**2 867,66 €**	
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTE I	Execução Financeira	30 298,51 €	11 629,89 €	15 753,63 €	25 727,09 €	90 637,98 €	69 783,69 €	**658 088,71 €**	**1 551 263,30 €**
	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTE II	Execução Financeira	84 023,56 €	49 744,86 €	37 074,29 €	42 722,76 €	19 870,71 €	21 216,27 €	**519 440,45 €**	
	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTE III	Execução Financeira	21 579,87 €	32 671,30 €	20 930,18 €	58 855,35 €	24 239,87 €	10 597,95 €	**373 734,14 €**	
62561	Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Execução Financeira	78 302,36 €	55 814,65 €	160 641,19 €	159 275,56 €	118 289,99 €	89 410,03 €	**1 064 696,46 €**	**1 096 106,21 €**
		Revisão de preços		9 649,90 €	6 163,92 €	5 473,53 €	4 829,03 €	5 293,37 €	**31 409,75 €**	
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Execução Financeira (conceção)							**107 010,00 €**	**1 024 715,56 €**
		Execução Financeira (construção)	12 984,18 €	12 984,18 €	12 984,12 €		25 239,54 €	464 259,69 €	**696 664,52 €**	
		Aditamentos						221 041,04 €	**221 041,04 €**	
62565	Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	Execução Financeira	60 846,34 €	126 822,75 €	84 975,38 €	123 842,72 €	92 016,72 €	115 242,51 €	**1 007 432,70 €**	**1 007 432,70 €**
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Execução Financeira (conceção)							**150 000,00 €**	**1 415 632,45 €**
		Execução Financeira (construção)	152 966,20 €	120 004,08 €	131 540,37 €	148 385,92 €	150 026,64 €	180 960,32 €	**1 265 632,45 €**	
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Execução Financeira	72 944,25 €	82 579,70 €	95 263,45 €	13 051,00 €	33 189,15 €	44 554,68 €	**564 485,63 €**	**575 593,55 €**
		Revisão de preços (execução)		8 044,88 €					**11 107,92 €**	
62631	Construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)							**88 939,16 €**	**739 708,82 €**
		Execução Financeira (construção)	67 399,85 €	50 733,85 €	81 969,35 €	109 656,35 €	75 636,35 €	79 997,35 €	**650 769,66 €**	
62664	Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)							**167 895,00 €**	**1 887 779,24 €**
		Execução Financeira (construção)	205 549,44 €	200 026,42 €	208 049,33 €	219 984,10 €	202 205,50 €	200 497,45 €	**1 719 884,24 €**	
62668	Construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Execução Financeira (conceção)							**150 000,00 €**	**1 367 493,78 €**
		Execução Financeira (construção)	129 941,48 €	205 141,20 €	150 120,90 €	102 041,15 €	44 707,00 €	48 950,00 €	**1 139 264,28 €**	
		Aditamentos						78 229,50 €	**78 229,50 €**	
62884	Construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1	Execução Financeira	152 120,67 €	135 168,99 €	141 526,02 €	142 540,17 €	99 573,18 €	93 527,28 €	**1 146 315,13 €**	**1 184 622,58 €**
		Revisão de preços	2 631,98 €	3 128,36 €	10 386,84 €	4 822,22 €		12 163,50 €	**38 307,45 €**	
62887	Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2	Execução Financeira	52 872,89 €	12 142,03 €	42 284,84 €	61 030,56 €	86 656,13 €	53 880,49 €	**411 297,55 €**	**431 163,71 €**
		Revisão de preços	1 873,19 €	1 560,49 €	3 032,21 €	2 015,13 €		10 254,23 €	**19 866,16 €**	
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia	Execução Financeira	375 531,96 €	32 549,04 €	68 466,48 €	185 707,27 €	124780,19	128628,45	**1 128 518,41 €**	**1 167 083,58 €**
		Revisão de preços						38 565,17 €	**38 565,17 €**	
62975	Construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)							**150 000,00 €**	**1 585 254,75 €**
		Execução Financeira (construção)	169 029,08 €	154 436,66 €	196 787,61 €	174 562,19 €	85 406,83 €	78 669,06 €	**1 435 254,75 €**	
63044	Construção de 54 fogos - Rua Central de Argedães, Águas Santas	Execução Financeira (conceção)							**250 000,00 €**	**2 340 682,18 €**
		Execução Financeira (construção)	282 850,93 €	311 940,00 €	308 034,49 €	351 686,06 €	109 142,54 €	80 677,71 €	**2 090 682,18 €**	
63125	Construção de 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha	Execução Financeira (conceção)							**250 000,00 €**	**1 681 653,08 €**
		Execução Financeira (construção)	474 901,30 €	231 030,85 €	167 001,20 €	165 119,65 €	120 468,93 €	78 131,15 €	**1 431 653,08 €**	

ESPAÇO MUNICIPAL

EXECUÇÃO FINANCEIRA - FISCALIZAÇÃO E COORDENAÇÃO DE SEGURANÇA EM OBRA																
Operação	**Designação**	**Componente**	**Acumulado anterior**	**jan/25**	**fev/25**	**mar/25**	**abr/25**	**mai/25**	**jun/25**	**jul/25**	**ago/25**	**set/25**	**out/25**	**nov/25**	**dez/25**	**TOTAL**
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	15 723,64 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	236,36 €								16 960,00 €
		CSO	3 890,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €								4 140,00 €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	52 150,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	103 210,00 €
		CSO	17 150,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	31 850,00 €
61235	Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38, Bairro do Sobreiro, Maia	Fiscalização	2 550,00 €													2 550,00 €
		CSO	1 200,00 €													1 200,00 €
61319	Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29, Bairro do Sobreiro, Maia	Fiscalização	1 850,00 €													1 850,00 €
		CSO	400,00 €													400,00 €
61843	Construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Fiscalização			976,00 €	976,00 €	871,50 €	871,50 €	767,00 €	767,00 €	976,00 €	976,00 €	976,00 €	976,00 €	976,00 €	10 109,00 €
		CSO			209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	2 299,00 €
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - LOTES I, II e III	Fiscalização	11 740,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	1 560,00 €	620,00 €			985,60 €	1 971,20 €	29 956,80 €
		CSO	2 950,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	390,00 €	160,00 €					6 800,00 €
62561	Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Fiscalização			5 385,00 €	7 180,00 €	7 180,00 €	6 970,00 €	6 970,00 €	6 760,00 €	7 200,00 €	7 200,00 €	7 200,00 €	7 200,00 €	7 200,00 €	76 445,00 €
		CSO			1 725,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	24 725,00 €
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Fiscalização			260,00 €	6 880,00 €	6 880,00 €	6 680,00 €	6 680,00 €	6 680,00 €	7 680,00 €	7 080,00 €	7 080,00 €	7 080,00 €	7 080,00 €	70 060,00 €
		CSO			615,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	21 115,00 €
62565	Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Câstelo da Maia	Fiscalização			6 280,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	5 650,00 €	5 650,00 €	5 650,00 €	5 230,00 €	5 890,00 €	5 890,00 €	5 890,00 €	5 890,00 €	64 580,00 €
		CSO			1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	17 710,00 €
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Fiscalização			2 510,00 €	6 880,00 €	6 680,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	6 080,00 €	6 080,00 €	6 080,00 €	6 680,00 €	6 680,00 €	4 480,00 €	64 710,00 €
		CSO			1 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	21 000,00 €
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Fiscalização			1 723,00 €	1 723,00 €	1 618,50 €	1 618,50 €	1 514,00 €	1 514,00 €	1 932,00 €	1 932,00 €	1 932,00 €	1 932,00 €	1 932,00 €	19 371,00 €
		CSO			522,50 €	522,50 €	522,50 €	522,20 €	522,50 €	522,50 €	522,50 €	522,50 €	522,50 €	522,50 €	522,50 €	5 747,20 €
62631	Construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Fiscalização			326,90 €	4 833,70 €	4 833,70 €	4 634,40 €	4 634,40 €	4 634,40 €	4 634,40 €	4 634,40 €	5 830,20 €	5 830,20 €	4 235,80 €	49 062,50 €
		CSO			996,50 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	1 195,80 €	12 954,50 €
62664	Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Fiscalização			1 902,50 €	4 100,00 €	4 100,00 €	4 100,00 €	4 100,00 €	4 100,00 €	7 550,00 €	8 675,00 €	7 675,00 €	7 675,00 €	5 831,50 €	59 809,00 €
		CSO			1 197,50 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	2 395,00 €	25 147,50 €
62668	Construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Fiscalização			1 250,00 €	7 310,00 €	7 310,00 €	7 110,00 €	6 910,00 €	6 910,00 €	7 340,00 €	7 340,00 €	7 340,00 €	6 710,00 €	6 710,00 €	72 240,00 €
		CSO			420,00 €	1 680,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	21 000,00 €
62884	Construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1	Fiscalização				2 831,00 €	5 720,00 €	6 520,00 €	6 520,00 €	6 520,00 €	8 520,00 €	8 150,00 €	8 150,00 €	8 150,00 €	8 150,00 €	69 231,00 €
		CSO				957,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	18 957,00 €
62887	Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2	Fiscalização				1 267,00 €	1 510,00 €	1 710,00 €	1 710,00 €	1 710,00 €	1 710,00 €	2 150,00 €	2 150,00 €	2 150,00 €	2 150,00 €	18 217,00 €
		CSO				317,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	4 817,00 €
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia	Fiscalização				2 831,00 €	7 291,00 €	8 960,00 €	8 960,00 €	9 090,00 €	9 090,00 €	8 590,00 €	8 590,00 €	8 590,00 €	8 590,00 €	80 582,00 €
		CSO				792,00 €	3 292,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	24 084,00 €
62975	Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Fiscalização					9 280,00 €	9 280,00 €	7 080,00 €	6 480,00 €	6 480,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	63 720,00 €
		CSO					2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	18 450,00 €
63044	Construção de 54 fogos - Rua Central de Argedães, Águas Santas	Fiscalização			3 210,00 €	10 060,00 €	10 060,00 €	10 060,00 €	7 760,00 €	7 760,00 €	7 760,00 €	7 760,00 €	6 760,00 €	6 760,00 €	6 760,00 €	84 710,00 €
		CSO			1 050,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	22 050,00 €
63125	Construção de 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha	Fiscalização					10 110,00 €	10 110,00 €	7 710,00 €	7 710,00 €	7 710,00 €	7 710,00 €	7 710,00 €	6 710,00 €	6 710,00 €	72 190,00 €
		CSO					2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	18 900,00 €
			109 603,64 €	**8 510,00 €**	**41 678,90 €**	**89 790,00 €**	**124 659,00 €**	**124 682,76 €**	**117 087,70 €**	**115 427,70 €**	**121 784,70 €**	**121 559,70 €**	**121 355,50 €**	**120 711,10 €**	**116 058,80 €**	**1 332 909,50 €**

De seguida, apresenta-se em forma de gráfico a previsão e a execução, mensal e acumulada, das empreitadas em curso.



4.1.6.7 1.º Direito – Situação atual - Operações por contratualizar com o IHRU

Das 734 soluções habitacionais candidatadas ao Programa 1.º Direito, subsistem ainda 8 operações por contratualizar com o Estado, em particular com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), representando 158 fogos. Destas, 7 operações referem-se à construção de novos empreendimentos de habitação a custos controlados (143 habitações) e 1 operação à reabilitação de 15 fogos.

Duas destas operações, com 81 habitações, já têm estudos prévios finalizados desde 2024 e, logo que seja desbloqueada a contratualização do financiamento, serão lançados concursos de conceção-construção, de forma imediata. Quanto às restantes operações, já têm projetos de execução em fase final ou concluídos, pelo que os procedimentos de empreitada também poderão avançar com celeridade.

Importa referir que a nova Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, veio consolidar a possibilidade de execução destas operações até 2030, ultrapassando o limite anterior de meados de 2026, e definir um regime especial de financiamento para operações cuja execução não possa ser concluída até final de junho de 2030.

Esta resolução é um marco importante para a gestão de fundos e projetos públicos em Portugal, pois altera o horizonte temporal de execução financeira e permite que investimentos estruturantes (como infraestruturas, habitação ou modernização tecnológica) que enfrentaram atrasos por falta de mão de obra ou custos de materiais não percam o financiamento.

O limite temporal anterior, geralmente associado ao fecho de ciclos de fundos europeus ou metas intermédias do PRR (Plano de Recuperação e Resiliência) fixado em 2026, é estendido para 31 de dezembro de 2030. A nova decisão reflete a necessidade de adaptar o ritmo de execução à realidade do mercado, evitando a devolução de verbas por incumprimento de prazos demasiado curtos.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, posteriormente articulada com os ajustamentos introduzidos em 2025 (nomeadamente pela RCM n.º 42/2025, de 17 de março, e pelo DL n.º 44/2025, de 27 de março), estabelece um regime de financiamento no âmbito do Programa 1.º Direito com uma lógica claramente degressiva associada aos prazos de conclusão das operações, determinando que as habitações concluídas até 30 de junho de 2026 beneficiam de uma comparticipação de 100% a fundo perdido, reduzindo-se essa taxa para 85% nas conclusões até 31 de dezembro de 2026, para 75% até 30 de junho de 2027 e para 65% até 31 de dezembro de 2027, sendo ainda previsto um patamar residual de 60% para operações concluídas até 31 de dezembro de 2030; este modelo, reforçado no contexto do PRR e operacionalizado através do IHRU, foi afinado em 2025 sobretudo ao nível da elegibilidade das operações, reprogramação de metas e flexibilização de procedimentos, mantendo, contudo, inalterada a estrutura base de incentivos temporais, que

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

privilegia fortemente a execução até meados de 2026 e penaliza progressivamente os atrasos, funcionando assim como instrumento de aceleração da política pública de habitação.

Face aos atrasos de execução das operações em curso, motivados por múltiplos fatores, com especial relevância para a falta de mão de obra e para as intempéries do final de 2025 e primeiras semanas de 2026, perspetiva-se a necessidade de reconversão de diversas operações 1.º Direito / PRR em curso para o regime de financiamento especial referido anteriormente, admitindo que a execução da maior parte das obras seja concretizada até ao final de 2026.

Quanto às operações ainda não contratualizadas, mencionadas anteriormente, é expectável que as operações em referência possam ser contratualizadas no decurso de 2026, possivelmente ainda no 1.º semestre, já não com financiamento a fundo perdido no âmbito do PRR, mas disponibilizado pelo BEI (Banco Europeu de Investimento), contemplando também uma componente reembolsável, com taxas de juro bonificadas, que o Município da Maia certamente não deixará de aproveitar, para assegurar uma resposta prevalente às carências habitacionais do concelho.

a) Reabilitação de 15 fogos – R. António Feliciano Castilho, Pedrouços – Operação SIGA 66944

Proposta para a reabilitação de 15 frações habitacionais (15 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar. Trata-se de um conjunto edificado degradado, localizado na freguesia de Pedrouços, a norte da igreja. O edifício foi recentemente adquirido pelo Município da Maia, para enquadramento da respetiva aquisição e reabilitação no âmbito da referida candidatura.

O referido edifício, que ainda não se encontra dividido em regime de propriedade horizontal, contém diversas unidades espaciais autónomas, convencionalmente designadas por "espaços suscetíveis de utilização independente". Integra 15 frações de pequena dimensão, a maior parte habitadas por agregados carenciados e outras devolutas. O conjunto edificado carece de obras de reabilitação e beneficiação urgente, apresentando múltiplas patologias construtivas e insuficiências

b) Construção de 38 fogos – R. Professor Oliveira Andrade, Moreira – Operação SIGA 67536

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

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

c) Construção de 43 fogos – R. Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira – Operação SIGA 67539

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

d) Aquisição de terrenos e construção de fogos – R. da Igreja de Pedrouços e R. João de Deus, Pedrouços, Maia | Operação SIGA 67540

Proposta para a construção de 10 a 12 frações habitacionais (T3 e T2), inseridas num edifício composto por 3 pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 2.003,00m².

Entre as operações por contratualizar destacam-se ainda 4 projetos inovadores de habitação pública participada, destinados ao realojamento de comunidades desfavorecidas e minoritárias nos territórios de Castêlo da Maia, Moreira e Vila Nova da Telha, que se descrevem sucintamente de seguida.

a) Ardegães, Águas Santas | Operação SIGA 66939

Local da obra: Rua de Ardegães, Águas Santas

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

b) Moreira – Lagielas 2 (núcleo procedente de Lagielas – autonomização de parte da comunidade), Vila Nova da Telha | Operação SIGA 66940

Local da obra: Rua António Maria da Costa, Moreira

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

Trata-se de uma situação em que o processo de suspensão parcial do PDM está já avançado, tendo a proposta arquitetónica atenção especial à integração urbanística do conjunto habitacional, trabalhando a

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

escala e perspetivando, além disso, a regularização cadastral futura, no âmbito do desenvolvimento da própria área de armazenagem, que já não é uma zona monofuncional, pois existem vários serviços e instalações económicas que contribuem para uma perspetiva de integração adequada e em condições de compatibilidade com o novo empreendimento, de pequena dimensão.

c) Lagielas, Vila Nova da Telha | Operação SIGA 66941

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

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

d) Anta, Castêlo da Maia | Operação SIGA 66945

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

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

4.1.6.8 1.º Direito - Operações a desenvolver em 2026

Em 2026, pretende-se dar seguimento ao desenvolvimento de novos empreendimentos de habitação pública. Alguns destes projetos já contam com contratos de financiamento assegurados, enquanto outros ainda aguardam enquadramento em programas de apoio, existindo a expectativa de que tal venha a concretizar-se no futuro.

a) **Operação 63469** – Aquisição e reabilitação de 2 fogos – Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços

O contrato de comparticipação para a execução desta operação foi celebrado apenas no final de 2025. No entanto, ao longo desse ano, a Espaço Municipal desenvolveu diligências, tanto com recursos internos como através da contratação de serviços externos, para o projeto de execução da referida operação. O concurso inicial para a execução da empreitada foi lançado no início de 2026, mas ficou deserto. Após uma reformulação do projeto, com o objetivo de enquadrar soluções mais económicas face aos preços de mercado, está já iminente o lançamento de um novo concurso público para a contratualização da empreitada.

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

b) **Operação 66943** – Operação de aquisição de 46 apartamentos turísticos (30 frações) na Rua Manuel Assunção Falcão para converter em habitação pública

A operação consistiu na aquisição de um edifício licenciado para apartamentos turísticos, com o objetivo de o converter em habitação pública, não estando prevista a realização de obras no contrato de financiamento.

À data da aquisição, as obras executadas refletiam, com ligeiras divergências na configuração interior de alguns apartamentos, o projeto para a construção de 46 apartamentos turísticos. As alterações existentes poderiam ser apresentadas posteriormente, aquando do licenciamento para a conversão em habitação pública, e são consideradas obras isentas de controlo prévio.

Assim, estando o edifício atualmente licenciado para 46 frações de habitação pública, será necessário, a curto prazo, contratar uma empreitada para realizar as pequenas alterações que visam garantir a conformidade técnica do interior das habitações face às exigências legais. A atribuição dos fogos será realizada a curto prazo.

c) **Operação a candidatar** – Construção de 2 fogos no edifício da Associação Columbófila, Pedrouços (Ex-Columbófilos)

Trata-se da reabilitação integral de um edifício em banda existente na Rua dos Combatentes, em Pedrouços, com vista à sua reconversão num edifício com duas frações habitacionais.

Atualmente, a Espaço Municipal encontra-se a desenvolver o procedimento tendente à contratação dos serviços para elaboração do projeto de execução da referida reabilitação para posteriormente proceder à contratualização da empreitada, ainda no decurso de 2026.

d) **Operação a candidatar** – Construção de 15 fogos no terreno a destacar do prédio da Feira da Maia / colmatação de empena de edifício preexistente

Esta operação consiste na construção de um edifício de habitação multifamiliar com 15 frações, possivelmente distribuídas em 5 apartamentos T2 e 10 apartamentos T1. Durante o ano de 2026, prevê-se o desenvolvimento do projeto de execução, que será contratualizado externamente devido ao elevado volume de trabalho interno. A contratação da empreitada será efetuada posteriormente.

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

e) **Operação a candidatar** – Construção de 15 fogos no terreno do Outeiro - 2.ª fase, Cidade da Maia

Esta operação consiste na construção de um edifício de habitação multifamiliar com 15 frações, de tipologias ainda a definir. Durante o ano de 2026, prevê-se o desenvolvimento do projeto de execução, que será contratualizado externamente devido ao elevado volume de trabalho interno. A contratação da empreitada será efetuada posteriormente.

f) **Operação a candidatar -** Construção de 18 fogos / renovação do Bairro da Brisa, Pedrouços

O projeto para o novo bairro assenta numa proposta de construção com recurso ao processo tecnológico de impressão 3D, com extrusão de betão em filamentos que, uma vez sobrepostos em camadas, concretizam em paredes que organizam os vários espaços habitacionais.

Esta opção visa a otimização dos espaços, a celeridade na execução da obra e a concretização de uma solução habitacional ambientalmente mais sustentável.

4.1.6.9 Habitação pública – Perspetivas até 2030

Face ao incremento de necessidades habitacionais existentes no concelho, atuais e futuras, o Município da Maia prevê continuar a expandir o parque habitacional público até 2030, estando prevista a construção de cerca de 350 novas habitações, para além das 734 soluções habitacionais já candidatadas ao 1.º Direito, correspondente a um investimento global superior a 61 M€, no plano plurianual até 2030.

Para o efeito, encontram-se em fase preparatória novas operações a submeter ao Programa 1.º Direito, para além das operações enquadradas no PRR e outras contratualizadas, com o objetivo de responder às carências habitacionais estruturais do território.

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

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

4.1.7 Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR)

4.1.7.1 Gestão de Património

Visando melhorar a resposta aos pedidos de obras, a Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR) continuou a realizar vistorias simples aos empreendimentos, para verificação de anomalias, e efetuou 31 vistorias a fogos devolutos, tendo sido realizados pequenos projetos de reabilitação interior, para realização das obras ou apenas para classificação do estado do imóvel, designadamente as que constam da tabela apresentada abaixo:

	Fogo	Data da vistoria
1	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 11, Cave A.	jan/25
2	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 12, Cave B.	jan/25
3	Empreendimento da Fábrica, n.º 719, 2.º Dir.	jan/25
4	Empreendimento da Travesse Gonçalo Mendes da Maia, n.º 13, 2.º Dir.	jan/25
5	Empreendimento de Moutidos, n.º 73 r/c.	jan/25
6	Empreendimento de Gondim I, n.º 544, 2.ºEsq.	fev/25
7	Empreendimento da Fábrica, n.º 685, 2.º Esq.	fev/25
8	Empreendimento de Gondim I, n.º 512, 2.º Dir. Tras.	mar/25
9	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 18, 1.º Dir.	mar/25
10	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 20, 1.º Esq.	abr/25
11	Empreendimento de Paiol, n.º 59, r/c Dir.	abr/25
12	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 34, 3.º Esq.	abr/25
13	Empreendimento de Pinhal, n.º 168, Bloco 1-B, 1.º Esq.	mai/25
14	Empreendimento de Paço, n.º 29, 1.º Esq.	mai/25
15	Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, n.º 159, 8.º Dir., Ap. 2.	mai/25
16	Empreendimento de Maia II, n.º 224, 1.º Esq.	mai/25
17	Empreendimento de Alves Redol, n.º 184, 2.º Dir.	mai/25
18	Empreendimento de Folgosa, n.º 76, 1.º andar.	mai/25
19	Empreendimento de Bajouca, n.º 91, 2.º Esq.	mai/25
20	Bairro Oliveira Braga, Casa 6	mai/25
21	Empreendimento de Paiol, n.º 37, R/C Esq.	jun/25
22	Rua João de Deus (Pedrouços), n.º 144	jun/25
23	Rua António Feliciano Castilho (Pedrouços), n.º 762, 1.C.	jul/25
24	Empreendimento de Alves Redol, n.º 118, 1.º Esq.	jul/25
25	Empreendimento do Xisto, n.º 83, 1.º A15.	jul/25
26	Rua João de Deus (Pedrouços), n.º 138	ago/25
27	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 27, 1.º Dir.	set/25
28	Empreendimento de Souto de Cima, n.º 49, 2.º Dir.	set/25
29	Empreendimento de Gondim I, n.º 512, r/c Esq. Tras.	set/25
30	Empreendimento do Gaveto Gonçalo Mendes da Maia, n.º 1197, 3.º A23.	nov/25
31	Empreendimento de Maia II, n.º 190, r/c Esq.	dez/25

Em 2025, foram ainda realizadas 30 reabilitações a fogos devolutos, conforme reporte do Relatório de Execução do Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025 recentemente apresentado ao Município.

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

	Empreendimento	Habitação / Endereço
1	Empreendimento do Cousso - Sendal - 1155	Rua do Cousso, N.º 34, 1.º Esq.
2	Empreendimento de Ponte das Cabras - 1165	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 41, 1.º Dir.
3	Empreendimento de Souto de Cima - 1170	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 52, 2.º Dir.
4	Empreendimento do Sobreiro - Torre 3 - 1124	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13, 8.º Dir. Ap. 1
5	Empreendimento Maia I - 1125	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 117, 2.º Esq.
6	Empreendimento Bairro Oliveira Braga - 1163	Rua Bairro Oliveira Braga, Casa 4
7	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 11 - 1124	Praceta das Acácias N.º 1, Bl. 11 Cv. A
8	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 12 - 1124	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B
9	Empreendimento da Fábrica - 1154	Rua da Fábrica N.º 719, 2.º Dir.
10	Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia - 1158	Travessa Gonçalo Mendes da Maia N.º 13, 2.º Dir.
11	Empreendimento dos Moutidos - 1137	Rua D. Maria Casal N.º 73, R/C
12	Empreendimento de Gondim I - 1148	Rua de Porto Bom N.º 544, 2.º Esq.
13	Empreendimento da Fábrica - 1154	Rua da Fábrica N.º 685, 2.º Esq.
14	Empreendimento de Gondim I - 1148	Rua de Porto Bom N.º 512, 2.º Dir. Tras.
15	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 18 - 1124	Alameda das Tílias N.º 102, Bl. 18, 1.º Dir.
16	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 20 - 1124	Praceta das Acácias N.º 123, Bl. 20, 1.º Esq
17	Empreendimento do Paiol - 1162	Rua das Lagoeiras N.º 59, R/C Dir.
18	Empreendimento de Pinhal - 1161	Rua do Pinhal 168, Bloco 1, Entrada B, 1.º Esq.
19	Empreendimento do Paço - 1145	Rua Nova do Paço 29, 1.º Esq.
20	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 34 - 1124	Praceta das Mimosas 54, Bloco 34, 3.º esq.
21	Empreendimento do Sobreiro - Torre 1 - 1124	Rua das Maias n.º 159, 8.º dir, Ap. 2
22	Empreendimento Maia II - 1125	Avenida António Santos Leite n.º 224, 1º esq.
23	Empreendimento de Alves Redol - 1166	Rua da Borralha n.º 184, 2º dir.
24	Empreendimento da Bajouca - 1157	Alameda de João de Deus n.º 91, 2º esq.
25	Empreendimento de Folgosa - 1168	Rua Padre António Alves Roriz n.º 76, 1.º andar
26	Empreendimento de Paiol - 1162	Rua das Lagoeiras n.º 37, R/C esq.
27	Empreendimento de Alves Redol - 1166	Rua da Borralha n.º 118, 1º esq.
28	Empreendimento de Souto de Cima - 1170	Rua António Augusto da Rocha Rebelo, N.º 49, 2.º Dir.
29	Empreendimento do Sobreiro- Bloco 27 - 1124	Praceta das Mimosas N.º 54, Bl. 34, 3.º Esq.
30	Empreendimento de Gondim I - 1148	Rua de Porto Bom N.º 512, R/C Esq. Tras.

4.1.7.2 Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

No âmbito da gestão de obras de reabilitação do património sob gestão, foram realizados os seguintes procedimentos.

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

AQUISIÇÃO DE BENS			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS62	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", n.º 512, 2.º Dir., Traseiras (T4+1).	€350,99	SCAT - TINTAS E VERNIZES, LDA.
AS94	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção dos fogos devolutos sito no E.M. de "Sobreiro", n.º 123, Bloco 20, 1.º Esq. (T3), E.M. de Oliveira Braga, Casa n.º 6 e E.M. de Ponte das Cabras, n.º 41, Bloco A1, 1.º Dir.	€667,97	TIREL - Sociedade de Tintas e Produtos Protectivos, Lda.
AS156	Aquisição de um novo equipamento Medidor de Humidade do tipo "SurveyMaster da marca PROTIMETER".	€629,00	E.R.T. - Equipamentos e Reparações Técnicas, Lda.
AS204	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação nas seguintes frações habitacionais: E.M. Gondim I, 512, R/C Esq. Trás; E.M. RGL, 36, 2.º Esq., E.M. Monte Vilar, 329, 1.º Dir. e Teibas I, 32, 2.º Esq.	€1.068,24	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
AS205	Aquisição de flutuante vinílico para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, RC Direito.	€1.068,26	J. Pinto Leitão, S.A.
AS213	Aquisição de móveis de cozinha para fogo devoluto sito no Empreendimento de Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€635,35	Leroy Merlin Portugal - Sociedade de Bricolage S.A.
AS219	Aquisição de tampo em pedra para aplicação no móvel de cozinha no fogo devoluto sito no E.M. Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€300,00	Esboços do Mundo - Transformação de Pedra, Unipessoal Lda.
AS220	Aquisição de porta de entrada, portas interiores e rodapés para o fogo devoluto sito no E.M. Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€1.154,94	Leroy Merlin Portugal - Sociedade de Bricolage S.A.
AS229	Aquisição de vidros duplos para o Empreendimento de 5 de outubro.	€1.439,06	Vidraria Fonseca de Francisco Fonseca, Lda.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS13	Aquisição de serviços para complementar os "telheiros" dos contentores habitacionais da Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€560,00	Jorge Dias & Castro, Unipessoal Lda.
AS24 + AS35	Aquisição de serviços de eletricidade para revisão/atualização da instalação elétrica da Casa 4 do Bairro Oliveira Braga	€1 526,81 + €275,20	OPPS - Electricidade e Projectos, Lda
AS66	Aquisição de serviço de Engenharia Eletrotécnica para elaboração de Projeto Elétrico para contentores habitacionais na Travessa de Anta e Empreendimento de "Sobreiro" Bloco 44	€1 800,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Eng.º

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

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS93	Aquisição de serviços de limpeza no Empreendimento de Sobreiro para o fogo devoluto sito na Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8º dir., Ap. 2 (T3) e fogo sito na Rua Central do Sobreiro, Bloco 47, 1.º Dir.	€3 850,00	Nova Era 2, Serviços de Limpeza, Lda.
AS114 (Anulado)	Prospeção Geológica e Geotécnica no Parque Central da Maia para preparação de futura obra de requalificação.	€4 989,50	GeoNorte Geotecnia e Fundações Especiais, Lda.
AS127	Aquisição de serviços de jardinagem nos espaços envolventes à casa 17 sita no Empreendimento Municipal da Brisa pré-fabricados.	€807,00	Vitor M. Santos - Serviços Limpeza, Jardinagem, Lda.
AS142	Aquisição de serviços de limpeza para o fogo devoluto sito no Empreendimento de Souto de Cima, Rua António Augusto da Rocha Rebelo, n.º 49, 2.º dir.	€560,00	Vitor M. Santos - Serviços Limpeza, Jardinagem, Lda.
AD35 (2024)	Estudo geológico-geotécnico para futura construção de um edifício habitacional em Moreira, Maia (Rua António Maria da Costa)	€7 371,00	CGHS - Civil and Geotechnical Engineering Services, Lda.
AD11	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas - Ardegães e Lagielas	€4 400,00	Luísa Raquel Sousa Ribeiro
AD12	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas – Anta e Moreira	€4 400,00	Ana Alexandra Carvalho Pinheiro
CPr27	Aquisição de serviços de reparação das escadas rolantes do Parque Central da Maia	€38.990,00	Grupnor – Elevadores de Portugal, Lda. (a decorrer)

LOCAÇÃO			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AD16	Aluguer de Contentores Habitacionais para o Empreendimento de "Sobreiro", Bloco 44	€19 985,25	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
CP04	Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde:		
	Lote I - Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€136 400,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
	Lote II - Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€93 650,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.

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

EMPREITADA			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS29	Empreitada de instalação de base de chuveiro na fração F da Torre 4 do Bairro do Sobreiro	€844,40	Jaime Teixeira - Projectos e Construção Civil, Lda.
AS63	Empreitada de manutenção e conservação da fração 65 do edifício "Plaza"	€1 870,00	Fonseca Pinto & Pintos, Lda.
AS81	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", Alameda das Tílias, n.º 102, Bloco 18, 1.º Dir. (T3)	€7 179,50	Jaime Teixeira - Projectos e Construção Civil Lda.
AS135	Empreitada de alteração de espaço de garagem nas instalações da Espaço Municipal	€4 250,00	Marlana Construção Civil, Lda.
CPr54 (2024)	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha	€61 273,10	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
CPr03	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Moutidos, n.º 73, R/C – T5	€14 857,75	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr04	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia, n.º 13, 2º direito (T1)	€4 561,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr05	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Fábrica, Bloco B2, n.º 685, 2º Esq. (T2)	€5 947,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr06	Empreitada de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Bloco 11, Cave A, n.º 1 (T1)	€5 977,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr08	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", Rua de Porto Bom, n.º 544, 2.º Esq. (T2)	€8 850,00 + €441,20	Marlana Construção Civil, Lda.
CPr14	Empreitada de beneficiação e conservação de fogo devoluto localizado no Empreendimento da Brisa pré-fabricados, casa n.º 17, Pedrouços	€7 840,03	Marlana Construção Civil, Lda.
CPr15	Empreitada de Limpeza e Pintura do Parque Central da Maia	€34 994,00	Tempo Renovado - Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.
CPr17	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Travessa de Anta, Gemunde	€28 080,54	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
CPr20	Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia:		
	Lote 1 – Empreendimento de Sobreiro, Praceta das Mimosas, n.º 54, Bloco 34, 3.º Esq. (T3)	€8.360,00	Porto Sá Construções Lda.

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

EMPREITADA			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
	Lote 2 – Empreendimento do Paço, Rua Nova do Paço, n.º 29, 1.º esq. (T3)	€8.360,00	Tempo Renovado Construções e Renovações Unipessoal, Lda.
	Lote 3 – Empreendimento de Maia II, Bloco B, Avenida António Santos Leite, n.º 224, 1.º esq. (T2)	€7.055,00	Marlana – Construção Civil Unipessoal, Lda.
	Lote 4 – Empreendimento de Pinhal, Rua do Pinhal, n.º 168, Bloco 1-B, 1.º esq. (T3)	€5.840,00	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.
	Lote 5 – Empreendimento de Alves Redol, Rua da Borralha, Bloco A, n.º 184, 2.º dir. (T1)	€3.965,00	Marlana – Construção Civil Unipessoal, Lda.
	Lote 6 – Empreendimento de Folgosa, Rua Padre António Alves Roriz, n.º 76, 1.º Andar (T2)	€5.940,00	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.
	Lote 7 – Empreendimento de Bajouca, Rua Alameda de João de Deus, Bloco 1 n.º 91, 2.º esq. (T1)	€6.250,00	Tempo Renovado Construções e Renovações Unipessoal, Lda.
CPr21	Empreitada de conceção-construção de novo edifício para sala polivalente em LSF ("light steel framing"), no Empreendimento dos Coriscos, Pedrouços	€64 000,00	Delmontes, Unipessoal, Lda.
CPr24	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Paiol, Rua das Lagoeiras, n.º 37, R/C Esq. (T3)	€11.917,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr25	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Alves Redol, Bloco B, n.º 118, 1.º esq. (T2)	€5.165,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr26	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8.º dir., Ap. 2 (T3)	€12.954,50	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr28	Empreitada de reabilitação do edifício de apoio ao complexo desportivo do Empreendimento Municipal da Souto de Cima	€148.745,43	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr31	Empreitadas de conservação e manutenção de dois fogos devolutos situados em:		
	Lote 1 – Empreendimento de Souto de Cima, Rua António Augusto da Rocha Rebelo, S.ª Maria Avioso, Lote 6, n.º 49, 2.º Dir. (T1)	€6.100,00	Marlana – Construção Civil Unipessoal, Lda.
	Lote 2 – Empreendimento do Sobreiro, Rua Alameda das Tílias N.º 141, Bloco 27, 1.º Dir. (T3)	€13.195,00	Tempo Renovado Construções e Renovações Unipessoal, Lda.
CP08	Empreitada de Execução de Acessibilidades e Melhoramentos no Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento	€171.839,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
CP10	Empreitada de reabilitação exterior do Empreendimento de Monte Penedo, Milheirós	€253.313,71	RBT - Construção, S.A.

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

4.1.7.3 Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso

Em 2025, relevamos, entre outros, os seguintes projetos, informações técnicas e processos desenvolvidos pela Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR), exemplificativos da amplitude da atividade desta unidade orgânica:

a) Acompanhamento dos processos de criação de condições de habitação provisória nas comunidades de etnia minoritária alvo dos projetos participados com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP) e da intervenção da operação "Maia Melhor", estando já concluídos os processos de contratação do aluguer de contentores habitacionais para as comunidades de Lagielas e de Anta;

b) Desenvolvimento do projeto e conclusão do processo de contratação do "Aluguer de Contentores Habitacionais para o Empreendimento do Sobreiro, Bloco 44";

c) Desenvolvimento do projeto de reabilitação do equipamento polidesportivo de apoio ao Empreendimento Habitacional de Souto de Cima, lançamento do processo de contratação da empreitada e acompanhamento da execução da obra;

d) Desenvolvimento do projeto de reabilitação da envolvente exterior do empreendimento de Monte Penedo (Blocos de habitação – 2.ª fase), lançamento dos processos de contratação da empreitada e da respetiva fiscalização;

e) Finalização do processo de contratação da empreitada de reabilitação das coberturas no empreendimento municipal de "Pinhal" e acompanhamento da execução da obra;

f) Finalização do processo de contratação da empreitada de reabilitação das coberturas e fachadas no empreendimento municipal de "Cousso/Sendal" e acompanhamento da execução da obra;

g) Desenvolvimento do projeto de reabilitação da cobertura das garagens do empreendimento de Maninhos;

h) Avaliação de reclamações apresentadas sobre os empreendimentos de Folgosa, 5 de Outubro e Gil Eanes (cobertura), de modo a efetuar um diagnóstico e definir a estratégia de intervenção a seguir;

i) Gestão de projetos correspondentes à reabilitação e renovação do Parque Central da Maia, compreendendo o desenvolvimento de contrato de mandato específico, observando a estratégia previamente definida e aprovada;

j) Conclusão do procedimento de contratação para reparação das Escadas Rolantes do Parque Central da Maia e acompanhamento da execução.

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

4.1.7.4 Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos

Em 2025, foram realizadas 66 vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos ocupados por agregados familiares objeto de realojamento pela Câmara Municipal da Maia e/ou através da Espaço Municipal nos seus edifícios de habitação social.

	N.º Pedido	Localização	Visita
1	295	Rua Travessa de Avioso, n.º 146 traseiras	jan/25
2	507	Rua Calçada de Real, n.º 62	jan/25
3	998	Vereda do Monte, casa 13 - (Carro)	jan/25
4	2965	Rua Nova da Bajouca n.º 175	jan/25
5	584	Travessa Actor Ribeirinho, n.º 11	jan/25
6	2073	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 12	jan/25
7	2504	dorme junto à escola da Granja - sem abrigo	jan/25
8	2763	Travessa Manuel Gonçalves Lage, n.º 74, 1.º andar	jan/25
9	1102	Rua São Romão, n.º 886, 1º centro frente	jan/25
10	2174	Travessa do Calvário n.º 258, 1º frente	jan/25
11	2893	Rua José dos Santos Ramos, n.º 320, cave Esquerdo Traseiras	jan/25
12	2903	Rua Clotilde Ferreira da Cruz, n.º 6	jan/25
13	230	Rua do Gondão, S/N	jan/25
14	307	Travessa Agostinho da Silva Rocha, n.º 48	jan/25
15	2712	Rua Manuel Silva Cruz, n.º 13	jan/25
16	2968	Rua de Tremesinhos, S/N	jan/25
17	3084	Rua da Pinta n.º 62	jan/25
18	145	Rua do Apeadeiro, n.º 378, R/C Esquerdo	fev/25
19	727	Rua Ponte de Alvura, n.º 64 (anexo)	fev/25
20	750	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 167	fev/25
21	925	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 167 - Traseiras	fev/25
22	3041	Rua Alves Redol n.º 102 R/C	fev/25
23	168	Rua de Sã, n.º 468	fev/25
24	2777	Rua das Arregadas, n.º 485, casa 1	fev/25
25	3096	Rua Maria Mimosa dos Santos n.º 786, traseiras	fev/25
26	3219	Rua Sá e Melo, n.º 224, hab. 1	fev/25
27	538	Rua Dr. Carlos da Silva Mouta n.º 248, 1º. C	fev/25
28	2820	Rua Souto da Marcela, n.º 99, casa 4	fev/25
29	3347	Travessa Agostinho Silva Rocha, n.º 42, casa 4	fev/25
30	574	Rua da Escola Nova, n.º 3	abr/25
31	791	Rua Sport Club Castelo da Maia, lote 2	abr/25
32	993	Travessa Monte do Viso, n.º 161, casa 4	abr/25
33	3149	Rua Central de Calquim, n.º 600, 1.º Direito	abr/25
34	3222	Rua de S. Roque, n.º 173, casa 2	abr/25
35	3402	Rua do Monte, n.º 829	abr/25
36	530	Rua Central De Folgosa, n.º 610	abr/25
37	2178	Rua Quinta da Azenha, s/n, casa 8 traseiras	abr/25
38	3377	Rua Central de Rebordãos, n.º 755	abr/25
39	1190	Rua do Pinhal, n.º 114	mai/25
40	1220	Rua de Brandinhães, n.º 285	mai/25
41	2959	Avenida Senhor de Santa Cruz, n.º 60	mai/25
42	597	Travessa Nova da Giesta, n.º 292, casa 3	mai/25

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

43	1370	Travessa Nova da Giesta n.º292- casa 6	mai/25
44	3277	Rua Guerra Junqueiro, n.º 88	mai/25
45	3475	Rua Sá e Melo, n.º 215	jul/25
46	3401	Rua da Primavera, n.º 123, casa 5	jul/25
47	3422	Rua Arroteia, n.º 1961	jul/25
48	37	Rua Souto de Cima n.º 201 R/C	jul/25
49	989	Rua da Aldeia, n.º 16	jul/25
50	3100	Rua Banda de Música de Moreira n.º 125, 7º dir. tras.	jul/25
51	3191	Travessa da Espinhosa n.º182 traseiras	jul/25
52	264	Rua Manuel Gonçalves Lage, n.º 1396, 4º Esquerdo	out/25
53	319	Rua Central de Vila Verde, n.º 272 A (anexo)	out/25
54	449	Rua Monforte de Cima, n.º 75, frente	out/25
55	3433	Rua Central de Frejufe, 865	out/25
56	87	Rua António Feliciano Castilho, n.º 593, casa 3	out/25
57	1256	Rua do Mosteiro, n.º 1266, casa 3	out/25
58	2747	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, n.º 649	out/25
59	3248	Travessa Santo Condestável, n.º 71	out/25
60	3562	Rua Conselheiro Luís Magalhães n.º 887	out/25
61	490	Rua Souto da Marcela n.º 99 C/1	out/25
62	3116	Rua da Telheira, n.º 508	out/25
63	3540	Rua do Outeiro, n.º 26	out/25
64	3065	Rua Sá e Melo n.º 524	nov/25
65	3599	Travessa Central de Rebordãos, 44	nov/25
66	639	Rua da Liberdade, n.º 138	nov/25

4.1.7.5 Objetivos para o próximo ano

Listam-se, de seguida, alguns dos principais objetivos para o próximo ano e sequentes:

1. Continuar a gerir os processos de conservação e manutenção de Fogos Devolutos;
2. Contratar e acompanhar o processo de revisão dos projetos participados com a FAUP, bem como o desenvolvimento das respetivas empreitadas;
3. Contratar o projeto de execução para adaptação e reabilitação de equipamento para afetação a habitação urgente e temporária no Empreendimento de Monte Penedo;
4. Contratar o projeto e empreitada de reabilitação e melhoria de acessos (passadiço, rampa e escada de articulação entre a praça e o setor norte ajardinado, renovação do parque infantil e melhoria de acessos mecânicos ao equipamento de restaurante) no Parque Central da Maia;
5. Acompanhar a empreitada de reabilitação da envolvente exterior do empreendimento de Monte Penedo (Blocos de habitação – 2.ª fase);
6. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de reabilitação da cobertura do empreendimento de Outeiro;
7. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de reabilitação das janelas da fachada posterior ("postigos") do empreendimento de Aldeia;

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

8. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de reabilitação da envolvente exterior do equipamento social (Criança Diferente) do empreendimento de Monte Penedo (3.ª fase);
9. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de reabilitação de áreas pontuais do envelope construtivo do empreendimento de 5 de Outubro;
10. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de reabilitação de áreas pontuais da cobertura do empreendimento de Gil Eanes;
11. Desenvolvimento do Estudo de Diagnóstico das anomalias do envelope construtivo do empreendimento de Folgosa;
12. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de adaptação de espaço para sala de condomínio / sala polivalente no Empreendimento da Fábrica;
13. Desenvolver o projeto e lançar o procedimento de contratação da empreitada de correção do sistema de exaustão de gases da lavandaria instalada no Empreendimento de Arroteia;
14. Desenvolver o projeto de reabilitação de volumes no logradouro a afetar a sala de condomínio / sala polivalente e espaço para RSU e requalificação dos espaços exteriores dos Empreendimentos Maia I e II;
15. Concluir o projeto de execução para construção de um volume para aparcamento de motociclos no espaço de logradouro exterior do Empreendimento de Gondim II;
16. Concluir o procedimento de prospeção geológica e geotécnica no Parque Central da Maia para preparação de futura obra de requalificação.

4.1.8 Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM)

4.1.8.1 Gestão de Património

No âmbito da Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM), importa destacar a continuação dos processos de empreitadas e trabalhos de conservação e manutenção correntes do património habitacional e não habitacional, contando com o reforço dos recursos humanos das brigadas e da otimização dos processos de produção, designadamente da brigada interna.

Importa referir que, a partir de 3 de março de 2025, a GCM passou a contar com o apoio da Brigada 4 (3.ª brigada externa), constituída por 2 elementos.

Durante o exercício de 2025, foram realizadas algumas empreitadas que foram fiscalizadas pela subunidade GCM, designadamente:

a) A conclusão da "Empreitada de substituição de apainelados no contorno dos vãos envidraçados no Empreendimento Municipal do Paço" (2024_CPr50);

b) O desenvolvimento e conclusão da "Empreitada de manutenção e conservação da fachada do piso 0 do Edifício Maia I (n.º 117 e 136) e outros trabalhos (2024_CPr46)";

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

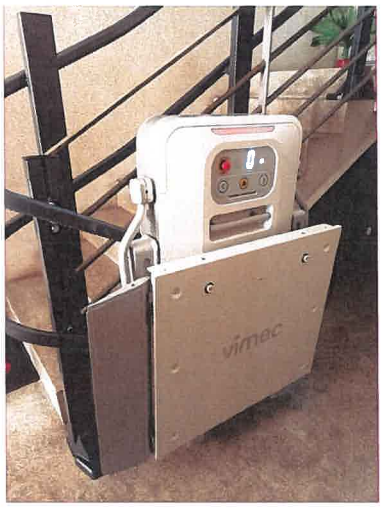
c) A execução da empreitada designada de "Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares" (2024_CPr37), tendo sido substituídas 28 banheiras por bases de duche;

d) O desenvolvimento e conclusão da "Empreitada de conservação e manutenção de fachadas e caleiras do Empreendimento do Sobreiro, Maia I e Maia II" (2024_CPr36);

e) O desenvolvimento e conclusão da "Empreitada para reparação pontual das coberturas dos Blocos 2, 4, 21 e 33 e lavagem parcial das fachadas ventiladas dos Blocos 15, 24, 30, 36 e 38 do Empreendimento do Sobreiro "(2025_AD34);

f) O desenvolvimento e conclusão da "Empreitada para a montagem de caixilharias nas lavandarias nos Blocos 30, 35, 36 e 37 do Empreendimento do Sobreiro" (2025_CPr12).

Merece ainda destaque o acompanhamento da instalação de 2 (dois) elevadores de escada com cadeira e de 1 (uma) plataforma elevatória (2024_CPr45), com um investimento de €45.860,00, acrescido de IVA à taxa aplicável, para melhoria de acessibilidades em edifícios de habitação coletiva.



Instalação de plataforma elevatória



Instalação de cadeira elevatória

4.1.8.2 Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

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

Importa referir que a aquisição de empreitadas, bens e serviços é apresentada no ponto dedicado à Subunidade de Contratação Pública.

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

4.1.8.3 Processos de Seguro de Condomínio

Foram ativados 14 processos de seguros multirriscos, conforme listagem seguinte:

1	Rua do Pinhal, N.º 168, Bloco 1-A, 3.º Esq. (E.M. Pinhal)
2	Rua Mário Moreira Mamede Ramos, N.º 55 1.º andar (E.M. Folgosa)
3	Rua das Maias, Torre 1, n.º 159 (E.M. Sobreiro)
4	Praceta das Acácias, 45, Bloco 8, Alameda das Tílias, 56, Bloco 22 e Alameda das Tílias, 65, Bloco 38 (E.M. Sobreiro)
5	Rua das Lagoeiras, 61 e 61, 1.º Dir. (E.M. Paiol)
6	Rua das Lagoeiras, 61, 1.º Esq. (E.M. Paiol)
7	Rua das Lagoeiras, 59, R/C Dir. (E.M. Paiol)
8	Rua das Lagoeiras, 59, R/C Dir. (E.M. Paiol)
9	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 2.º Dir Ap 1 (E.M. Sobreiro)
10	Rua Mário Moreira Mamede Ramos, N.º N.º 28 1.º Andar (E.M. Folgosa)
11	Rua das Maias, n.º 159, Torre 1 (E.M. Sobreiro)
12	Rua do Pinhal, 168, Bloco 2-E, 2.º Esq. (E.M. Pinhal)
13	Rua Mário Moreira Mamede Ramos, N.º 49 1.º Andar (E.M. Folgosa)
14	Rua das Maias, n.º 159, Torre 1 (E.M. Sobreiro)

4.1.8.4 Fornecimento de Materiais

Foram fornecidos materiais para execução de obras a 11 inquilinos e a 1 administração de condomínio. Em geral, tratou-se de obras realizadas pelos inquilinos das frações habitacionais ou comerciais ou de futuros inquilinos, em frações devolutas.

1	Empreendimento Municipal dos Coriscos, n.º 58, casa 7	jan/25
2	Empreendimento Municipal do Gaveto Gonçalo Mendes da Maia, Zonas Comuns	jan/25
3	Empreendimento Municipal das Lagielas, n.º 610, 1.º Hab. 2.3	jan/25
4	Empreendimento Municipal de Arroteia II, n.º 256, 2.º Esquerdo	mar/25
5	Empreendimento Municipal de Gondim I, n.º 512, 2.º Direito Trás	abr/25
6	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 20, 1.º Esquerdo	jun/25
7	Empreendimento Municipal de Oliveira Braga, casa 9	jun/25
8	Empreendimento Municipal de Souto de Cima, n.º 67, 3.º Direito	ago/25
9	Empreendimento Municipal de Teibas II, n.º 128, R/C Esquerdo	set/25
11	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 12, R/C Direito	nov/25
12	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 1, 6.º Direito Ap.1	dez/25

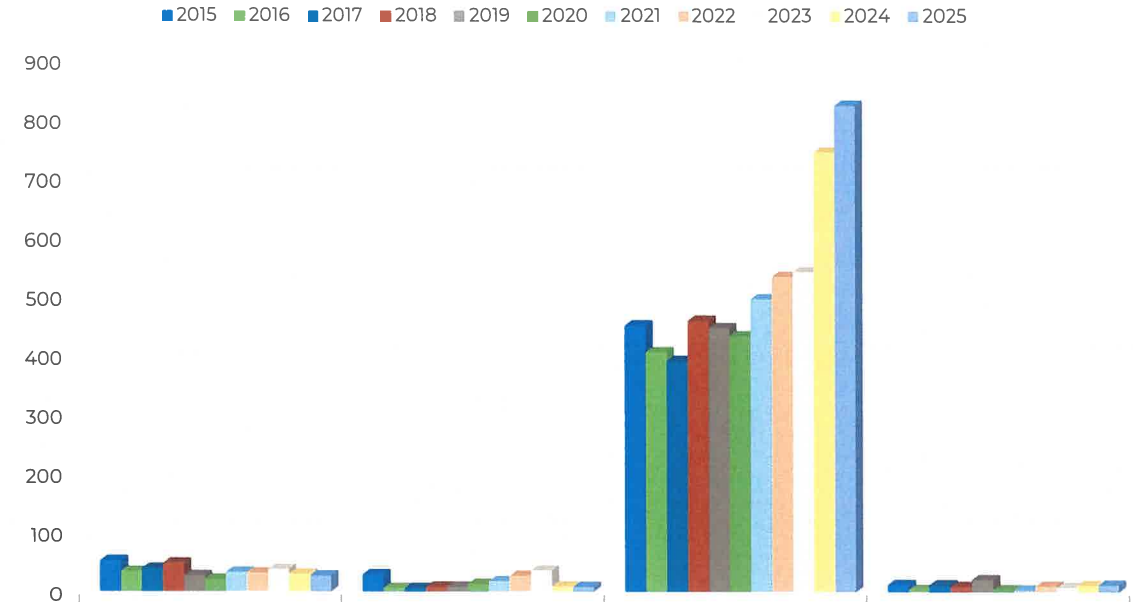
4.1.8.5 Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos

Em 2025, foram realizadas 4 vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos ocupados por agregados familiares objeto de realojamento pela Câmara Municipal da Maia e/ou através da Espaço Municipal nos seus edifícios de habitação social.

1	Rua Manuel da Silva Cruz, n.º 2, Freguesia de Nogueira e Silva Escura	fev/25
2	Rua da Carreira, n.º 390, casa 3, na Freguesia de Castêlo da Maia	fev/25
3	Rua D. Afonso Henriques 4029, 1.º, na Freguesia de Águas Santas	fev/25
4	Rua Dr. António José de Almeida 733, na Freguesia da Cidade da Maia	fev/25

De seguida, apresenta-se mapa síntese com a quantificação das atividades por tipo de intervenção, comparando com os anos anteriores:

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



	Vistorias Fogos Devolutos	Seguros Multirriscos	Trabalhos - Equipa de Manutenção + Brigadas	Fornecimento de Materiais
2015	52	29	451	12
2016	34	6	406	4
2017	39	6	391	12
2018	48	8	459	9
2019	27	8	447	21
2020	21	13	433	4
2021	33	18	496	4
2022	32	27	534	10
2023	38	36	542	8
2024	30	9	744	11
2025	27	8	823	12

Notas:

Nos reportes anteriores, o gráfico incluía as rubricas "Atendimentos", "Empreitadas", "Grandes Empreitadas" e Aquisição de Bens e serviços", removidas na versão atualizada. De facto, a quantificação destas rubricas deixou de fazer sentido na caracterização da atividade da Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção:

a) A subunidade deixou de ser responsável pelos atendimentos no âmbito de pedidos de obras, passando os mesmos para a responsabilidade dos serviços de Atendimento ao Público e do Núcleo de Gestão de Proximidade, assumindo apenas uma função de apoio / suporte;

b) A atividade nas restantes rubricas excluídas passou a ser desenvolvida em articulação com outras unidades orgânicas da Unidade GPPR e em articulação direta com a Subunidade de Contratação Pública, pelo que os dados de reporte passaram a ser tratados e comunicados noutros capítulos do presente relatório de gestão, com as devidas adaptações.

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

4.1.8.6 Equipas de Manutenção

A manutenção é assegurada por uma Brigada Interna, constituída por 4 elementos, e por três Brigadas Externas, de 2 elementos cada. No presente ano, a Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM) promoveu **823** intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão, correspondendo **742** destas intervenções a fogos de habitação social.

Trabalhos executados pela Equipa de Manutenção interna e pelas brigadas externas – intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social ocupados, realizadas até 15.12.2025

Equipa de Manutenção interna (3 trabalhadores) – 309 trabalhos executados:

Tipo de Trabalho	EM
Desentupimentos	20
Substituições de banheira por base de chuveiro	0
Trabalhos de Pichelaria	35
Reparação ou Substituição de EAQS	36
Trabalhos de Eletricidade	67
Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro	25
Trabalhos de Serralharia / Estores	121
Trabalhos de Pintura	1
Trabalhos de Trolha	2
Reabilitação geral de fogos devolutos	2
Totais	**309**

Brigadas externas (6 trabalhadores) – 433 trabalhos executados:

Tipo de Trabalho	BE
Desentupimentos	45
Substituições de banheira por base de chuveiro	16
Trabalhos de Pichelaria	235
Reparação ou Substituição de EAQS	18
Trabalhos de Eletricidade	0
Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro	7
Trabalhos de Serralharia / Estores	7
Trabalhos de Pintura	64
Trabalhos de Trolha	36
Reabilitação geral de fogos devolutos	5
Total	**433**

Deste modo, apresentamos, na tabela abaixo, o número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social (fogos ocupados), realizadas até 15.12.2025:

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

Tipo de Trabalho	EM	BE
Desentupimentos	20	45
Substituições de banheira por base de chuveiro	0	16
Trabalhos de Pichelaria	35	235
Reparação ou Substituição de EAQS	36	18
Trabalhos de Eletricidade	67	0
Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro	25	7
Trabalhos de Serralharia / Estores	121	7
Trabalhos de Pintura	1	64
Trabalhos de Trolha	2	36
Reabilitação geral de fogos devolutos	2	5
Totais	**309**	**433**
	742	

Para além das intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social, a Equipa de Manutenção e as Brigadas Externas realizaram outros trabalhos, nomeadamente 24 trabalhos no Parque TECMAIA e 57 trabalhos em frações / espaços não habitacionais.

	Equipas *	
Tipo de trabalho	**EM**	**BE**
TECMAIA Parque	14	10
Trabalhos em frações não habitacionais	40	13
Hortas	4	0
Totais	58	23
	81	

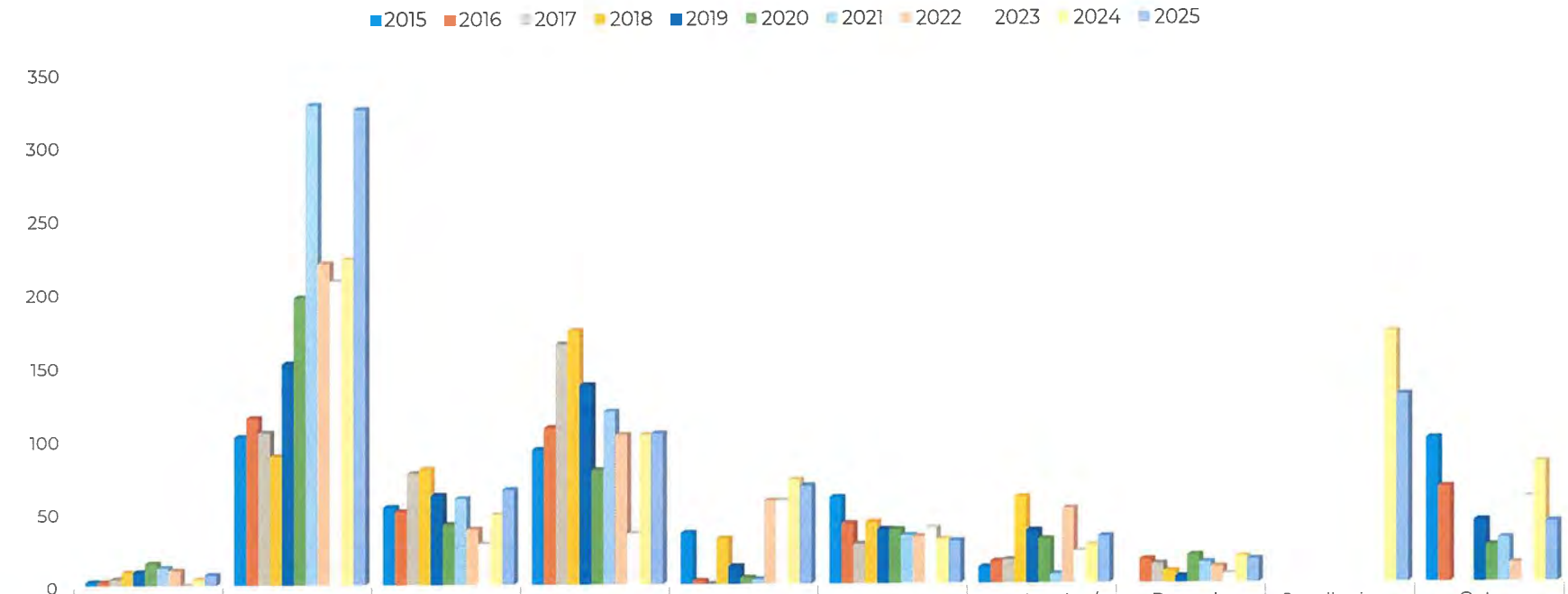
* EQUIPAS:
EM – Equipa de Manutenção interna (3 trabalhadores)
BE – Brigadas externas (6 trabalhadores, 3 brigadas)

De notar que, na sequência do reforço da Equipa de Manutenção Interna, a Espaço Municipal passou a executar com recursos internos trabalhos de serralharia / estores.

O gráfico da página seguinte ilustra a atividade da Equipa de Manutenção e das Brigadas Externas desde 2014 (período de 11 anos):

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

ESPAÇO MUNICIPAL



	Reabilitação de fogos devolutos	Pichelarias	Desentup.	Trolha e Pinturas	Eletricidade	Mudança de fechaduras	Carpintarias / Trab. Taqueiro	Bases de chuveiro	Serralharias e estores (nova rubrica 2024)	Outros trabalhos (inclui Tecmaia)
2015	2	101	53	92	35	59	11			98
2016	2	114	50	107	2	41	15	16		65
2017	4	104	76	164	0	27	16	13		
2018	9	88	79	173	31	42	59	8		
2019	9	151	61	136	12	37	36	4		42
2020	15	196	41	78	4	37	30	19		25
2021	12	327	59	118	3	33	6	14		30
2022	10	219	38	102	57	32	51	11		13
2023	0	207	28	35	57	38	22	6		58
2024	4	222	48	102	71	30	26	18	171	82
2025	7	324	65	103	67	29	32	16	128	41

Inquéritos de satisfação

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

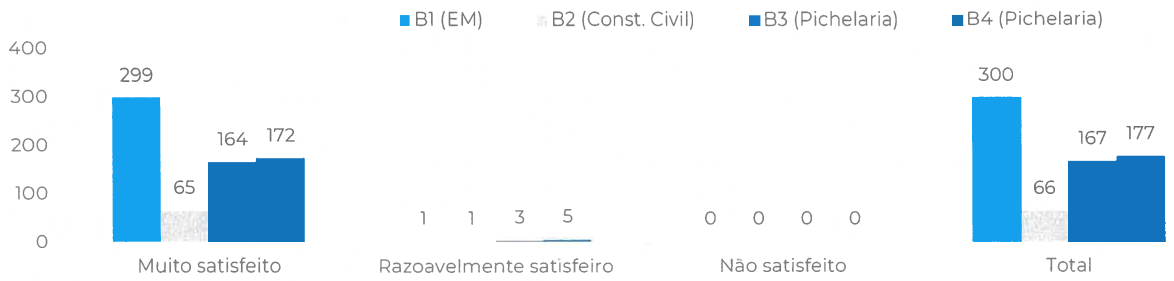
No que diz respeito ao sistema de avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados no ano 2025, foram recolhidos 710 inquéritos relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 700 registaram uma classificação de "Muito Satisfeito" (cerca de 98,6%), 10 de "Razoavelmente Satisfeito" (cerca de 1,4%), não tendo havido nenhuma ocorrência com a menção de "Não Satisfeito".

Importa salientar que se verificou um incremento no aumento da recolha de inquéritos e que este instrumento de avaliação não é aplicável às situações de intervenção geral em fogos devolutos. Com efeito, na sequência da identificação, em reportes anteriores, da necessidade de se aumentar a recolha destes instrumentos de aferição do trabalho executado, a Espaço Municipal implementou um conjunto de medidas que se revelaram bastante eficazes para melhorar o seu desempenho, sensibilizando as equipas técnicas para a importância desta recolha e realizando inquéritos por via telefónica nas intervenções em que não se verificou o preenchimento dos referidos inquéritos.

Inquéritos recolhidos até 15.12.2025, por Brigada e Grau de Satisfação

	Grau de Satisfação			
Brigada	**Muito Satisfeito**	**Razoavelmente Satisfeito**	**Não Satisfeito**	**Totais**
B1 (EM)	299	1	0	**300**
B2 (Construção Civil)	65	1	0	**66**
B3 (Pichelaria)	164	3	0	**167**
B4 (Pichelaria)	172	5	0	**177**
Totais	**700**	**10**	**0**	**710**

O gráfico seguinte ilustra a avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados:



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

4.2 Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional (GTNH)

4.2.1 Enquadramento

O ano de 2025 ficou marcado por um contexto de elevada dinâmica e transformação no setor do retalho, escritórios e na gestão de espaços comerciais, tanto a nível nacional como internacional. A crescente exigência dos operadores e consumidores, aliada à rápida evolução das tendências de mercado, tem vindo a exigir uma maior capacidade de adaptação por parte das entidades gestoras, nomeadamente no que respeita à qualificação dos espaços, à diversificação da oferta e à melhoria contínua da experiência do utilizador.

Neste enquadramento, a gestão do património não habitacional assume um papel cada vez mais estratégico na dinamização urbana. No caso específico do concelho da Maia, estes desafios assumem particular relevância, atendendo à importância que espaços como o TECMAIA Parque ou o Parque Central da Maia representam quer na promoção da atividade económica como na valorização do espaço público.

Assim, ao longo de 2025, a atividade deste Núcleo foi pautada por um conjunto de iniciativas orientadas para a dinamização e qualificação dos espaços sob sua gestão, procurando assegurar, simultaneamente, uma gestão eficiente do património municipal e uma resposta cada vez mais ajustada às necessidades dos operadores económicos e dos utilizadores destes equipamentos.

4.2.2 Enquadramento organizacional e operacional

Face à crescente complexidade dos processos associados à gestão de património não habitacional, tornou-se igualmente fundamental reforçar a articulação desta unidade com diversas estruturas da Espaço Municipal, nomeadamente o Gabinete Jurídico, a Subunidade de Contratação Pública, o Gabinete de Contabilidade e a Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação.

Esta cooperação interdepartamental tem permitido assegurar uma maior transparência nos processos de gestão, bem como uma resposta mais célere e eficaz às diversas questões de natureza técnica, administrativa e operacional que emergem na gestão dos espaços sob responsabilidade deste Núcleo.

Importa igualmente salientar que o enquadramento legal aplicável a estas atividades se encontra em permanente evolução, exigindo uma monitorização constante das obrigações legais em vigor, com especial atenção às matérias relacionadas com a segurança, a proteção de dados e as exigências ambientais.

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

Com o objetivo de melhorar a organização interna e reforçar a capacidade de resposta deste núcleo, foi igualmente atribuída a um dos elementos da unidade a responsabilidade de coordenação de equipa, permitindo assim uma melhor articulação com as restantes unidades e subunidades da empresa.

4.2.3 TECMAIA Parque

O ano de 2025 iniciou com a conclusão do novo edifício implantado no lote 4. O primeiro semestre do ano foi, internamente, marcado por esta novidade, que permitiu a duas empresas já residentes a expansão das suas instalações e equipas. Com efeito, tanto a Nonius como a Infineon Technologies, respetivamente de origem portuguesa e alemã, dispõem agora de instalações mais modernas e alinhadas com as exigências contemporâneas dos ambientes de trabalho. Esta dinâmica possibilitou também a expansão e ocupação total do lote 3 pela Synopsys, uma multinacional norte-americana que, há vários anos, mantém no nosso parque um dos seus mais relevantes laboratórios a nível mundial. Assim, e após cinco anos de intenso desenvolvimento infraestrutural do parque, resta apenas o início da edificação do lote 5, o maior em termos de área de implantação.

Segundo os últimos dados, de março de 2025, o TECMAIA é a casa de praticamente 3500 profissionais, a maioria a atuar nas áreas de engenharia e tecnologias de informação. Em relação ao primeiro semestre de 2025, registou-se uma ligeira queda nas oportunidades de carreira nas empresas instaladas. A título de exemplo, a 3 de dezembro de 2025, o dossier de carreiras registava 91 oportunidades. A nacionalidade predominante no parque continua a ser a portuguesa, seguida da brasileira e da alemã. Os modelos de trabalho mantêm-se, maioritariamente, híbridos, com a obrigatoriedade de presença até três dias por semana, definidos de forma flexível. Esta realidade, em transformação desde a pandemia, continua a colocar desafios à gestão diária do Parque e às dinâmicas económicas locais e nacionais.

No primeiro semestre, foi reforçada a projeção da marca e o sentido de comunidade no Parque. Destacam-se os eventos dirigidos às empresas e equipas do Parque, como as comemorações da Páscoa e do Dia Mundial do Ambiente, os sete *workshops* promovidos pela Academia TECMAIA, a presença, juntamente com algumas das empresas instaladas, nas feiras de emprego da Universidade da Maia/Politécnico da Maia e da Porto Business School. "O Capaz", o *podcast* do TECMAIA dedicado à inovação, lançou três novos episódios, totalizando agora trinta e cinco, e fomos ainda parceiros em eventos de nicho como o CODA 2025, a WIT Norte Summit e o Level UP, do Colégio Novo da Maia.

No segundo semestre, foi dado seguimento aos eventos de comunidade, onde se destaca a realização e grande adesão ao "Hello Summer", e ainda à comemoração do Dia de São Martinho. A Academia TECMAIA realizou mais três *workshops*, totalizando dez em 2025, e aceleramos o contacto

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

institucional com entidades consideradas estratégicas para a prossecução da missão do Parque. Por último, é igualmente importante referir que o segundo semestre de 2025 confirmou o TECMAIA como finalista dos South Europe Startup Awards, um registo inédito e revelador das boas práticas do Parque enquanto ecossistema de inovação e espaço de trabalho.

4.2.3.1 Comunicação TECMAIA Parque

Como já referido em reportes passados, a comunicação no TECMAIA assume uma vertente interna e externa. Na primeira vertente, continuamos a apostar na divulgação à comunidade, em primeira mão, de todas as notícias e eventos. Na segunda vertente, que também serve de consolidação em relação à primeira, continuamos a apostar numa estratégia omnicanal, onde a experiência de contacto com o Parque é harmoniosa e integrada. Em termos de ferramentas e plataformas, é importante destacar o seguinte:

4.2.3.1.1 Site Oficial: www.tecmaia.pt

O site oficial do TECMAIA mantém-se um portal de enorme acolhimento do parque. Debatemo-nos ainda com a necessidade de melhorarmos a *interface* para dispositivos móveis, mas a atual estrutura do *site* não é compatível. Iremos, por isso, considerar a sua renovação a partir de 2026. Os indicadores mais relevantes em 2025 (entre 1 de janeiro e 31 de dezembro) são os seguintes:

- 13800 entradas no site – no total das secções;
- 6000 visualizações da secção do *site* sobre as empresas instaladas e espaços de eventos;
- 11500 entradas diretas no *site* sem apoio de site "intermediário" ou rede social;
- 68 contactos diretos pela ferramenta de "shout box" sobre eventos, espaços e empresas;
- 628 entradas registadas entre 4 e 10 de maio, fazendo deste o período de recorde de visitas no ano de 2025, resultado explicado pelo acolhimento do Women In Tech Norte Summit.

4.2.3.1.2 Redes Sociais

Mantém-se a nossa presença nas redes sociais Facebook, Instagram, YouTube e LinkedIn e ainda nos canais de WhatsApp e Telegram. Saliente-se, como sempre, que todo o conteúdo é orgânico, ou seja, não fazemos publicações pagas. De referir que, o facto de não realizarmos publicações patrocinadas, reduz drasticamente o alcance das várias plataformas ao nosso público-alvo, isto porque os algoritmos estão cada vez mais orientados para não dar ênfase a conteúdo orgânico. O LinkedIn, por

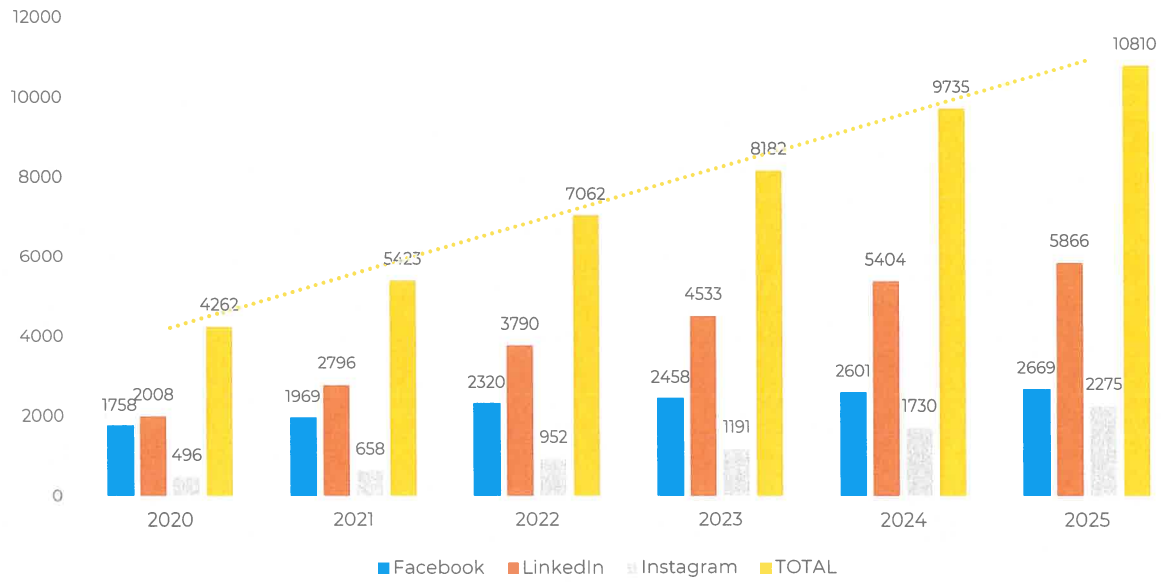
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

exemplo, assumiu em 2025 esta tendência, aproximando-se assim do que já acontece no Facebook há vários anos.

De seguida, apresentam-se alguns números (entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2025) que espelham a realidade das redes sociais do TECMAIA:

- 2669 seguidores no Facebook – acréscimo de 1,14% face ao 1.º semestre de 2025;
- 5866 seguidores no LinkedIn – acréscimo de 2,57% face ao 1.º semestre de 2025;
- 2275 seguidores no Instagram – acréscimo de 9,11% face ao 1.º semestre de 2025;
- 159 seguidores no WhatsApp – sem dados anteriores a 2025;
- 27 seguidores no Telegram – sem dados anteriores a 2025;

10996 seguidores, no total das redes, em 31 de dezembro de 2025.



Evolução do número de seguidores nas redes sociais do TECMAIA desde 2020.

NOTA:

O total do gráfico não representa seguidores nos canais de WhatsApp e de LinkedIn.

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

4.2.3.1.3 Eventos e Iniciativas

No ano de 2025 foi reforçada a aposta na produção de eventos próprios e no apoio a outros que se enquadram na missão do Parque. Em todo o processo de gestão de eventos e iniciativas, principalmente nos que são de iniciativa própria, mantendo um acompanhamento transversal a todas as etapas dos projetos.

De seguida, apresenta-se um quadro resumo dos eventos e iniciativas mais significativos que, durante o ano de 2025, tiveram produção interna e/ou parceria direta:

EVENTO/INICIATIVA	PARCEIRO	DATA (2025)
Podcast Capaz – Ep. 33 – Patentes, Tecnologia e Energia	N/a	janeiro
Workshop Academia TECMAIA – Comunicação que Conecta	Luli Delgado	janeiro
Workshop Academia TECMAIA – Liderança Intercultural	Alfredo Behrens	janeiro
Revista *1000 Maiores Empresas da Maia 2025*	*Maia Hoje* e outros	janeiro
Colheita de Sangue	IPST	janeiro
Workshop Academia TECMAIA – Decifrar Personalidades	Brenda Giuriolo	fevereiro
Level Up – Empreendedorismo e Inovação	Colégio Novo da Maia	fevereiro
Conference CODA 2025	CODA	março
Feira de Emprego da UMaia/IPMaia	UMaia e IPMaia	abril
Podcast Capaz – Ep. 34 – *Smart Monitoring*	N/a	abril
Evento de Comunidade – Páscoa 2025	Terceiro Piso	abril
Workshop Academia TECMAIA – *Marketing* com propósito	Carlos Brito	abril
Exposição "Cromos de Futebol"	Maia Cultura	abril
Women In Tech Norte Summit	Câmara Municipal da Maia	maio
Workshop Academia TECMAIA – *Agile para todos*	Sara Santos	maio
TECMAIA *Sunset* @ Porto Business School	Porto Business School	maio
Boost ISCAP	Infineon	maio
Podcast Capaz – Ep. 35 – *AI Act*, Ética e Inovação	N/a	maio
Evento de Comunidade – Dia Mundial do Ambiente	Terceiro Piso	junho
WiT Kids 2025	Câmara Municipal da Maia	junho
Workshop Academia TECMAIA – Pontos Cegos da Liderança	Fallwalls	junho
Evento de Comunidade – "Hello Summer"	Terceiro Piso	julho
Sessão "Board Games After Hours"	Boardgamers do Porto	julho
Portugal *Tech Week*	Portugal Tech Week	setembro
Evento de Comunidade – "Welcome Back"	Terceiro Piso	setembro
Sessão "Board Games After Hours"	Boardgamers do Porto	setembro
Workshop Academia TECMAIA – Autoconhecer, Comprometer...	N/a	setembro
Exposição "Rua do Sol"	Câmara Municipal da Maia	setembro
Workshop Academia TECMAIA – Equipas Fortes, Culturas Fortes	O Âmago	outubro
Evento de Comunidade – Magusto	Terceiro Piso	novembro
Workshop "Desmontar para Mudar"	LIPOR	novembro
Call to Action – "O que tens na tua gaveta"	LIPOR	novembro
Fórum TECMAIA 2025	N/a	dezembro
Sessão "Board Games After Hours"	Boardgamers do Porto	dezembro

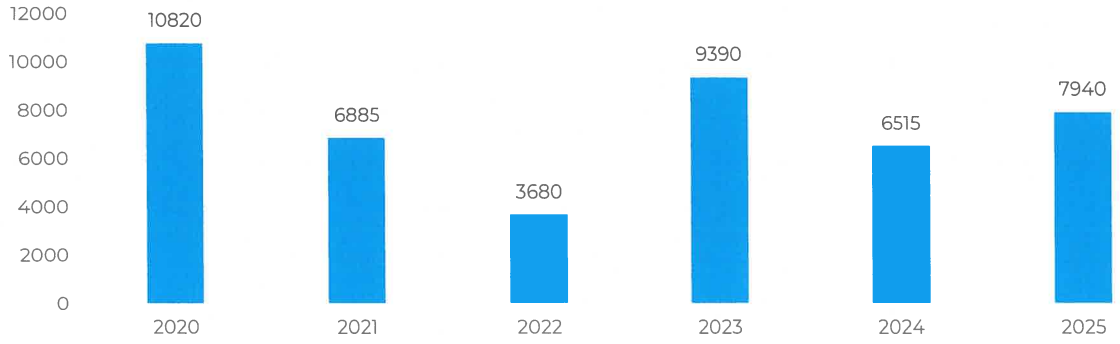
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

4.2.3.2 Atração e fidelização de empresas e serviços

Ainda que tenham sido registados menos pedidos de instalação no TECMAIA Parque do que no ano anterior, em 2025 confirmou-se uma interessante subida no total da área (m^2) procurada para instalação, quando comparada com o período homólogo de 2024. Verificaram-se, também, mais pedidos de instalação no primeiro semestre de 2025 do que no período subsequente.

O Parque continua a registar uma taxa de rotatividade reduzida. Contudo, regista-se uma procura comercial significativa pelo TECMAIA. Ao contrário do primeiro semestre de 2025, no segundo semestre as empresas residentes abrandaram a expansão de área, mas mantêm interessantes indicadores na procura dos recursos humanos, conforme já referido anteriormente. Os dados seguintes ilustram a dinâmica do ano de 2025:

- 20 novos pedidos de instalação – um decréscimo de 31%, face ao período homólogo de 2024;
- 7.940 m^2 de nova área de instalação solicitada – um acréscimo de 22%, face ao período homólogo de 2024;
- 532 potenciais novos colaboradores a integrar a comunidade.



Área de instalação solicitada desde 2020 (em m²)

No que concerne à expansão das empresas instaladas, em termos de área de escritório, registam-se os casos das empresas MediaProbe (no edifício TECMAIA), Nonius e Infineon (ambas no novo edificado do lote 4) e Critical Manufacturing (no edifício Génesis).

A 15 de abril de 2025*, a comunidade do TECMAIA tinha 3151 colaboradores, um acréscimo de 7,21% face a 2024, nas empresas instaladas. Deste total, 1627 eram do sexo masculino e 1421 do sexo feminino. A média de idades era de 35 anos.

** Dados referentes a 92% das empresas instaladas.*

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

4.2.3.3 Protocolos e Parcerias

Conforme já referido, a rede de Protocolos e Parcerias tem como objetivo único proporcionar vantagens e benefícios para as empresas instaladas no TECMAIA e nunca obter contrapartidas comerciais para a sua entidade gestora, a Espaço Municipal. Em 2025 manteve-se a política de reforço desta rede, onde continuam a figurar protocolos que permitem dinamizar conteúdos e eventos do Parque nas instalações e comunidade dos parceiros.

De seguida, um quadro das parcerias ativas:

ENTIDADE	RAMO
APD – Associação para o Progresso das Empresas	Negócio e *Networking*
AXIS Porto	Hotelaria
Agência Abreu	Viagens e Lazer
Agraclub	Saúde e Bem-Estar
Auto Reno	Mecânica
Baker Tilly	Consultoria Financeira
Beatriz Madureira	Consultoria
Bird	Viagens e Lazer
Bosch Car Service	Mecânica
Caminho	Viagens e Lazer
Clínica do Catassol	Saúde e Bem-Estar
Cooperativa Agrícola da Maia	Serviços
Coverflex	Serviços
DT Fisio	Saúde e Bem-Estar
De Dentro Para Fora	Saúde e Bem-Estar
Dental Seabra Clinic	Saúde e Bem-Estar
DreamFly	Lazer
Escola de Música Maestro Samuel Santos	Cultura
ETAP Formação	Formação
Fallwalls	Consultoria
Farmácia de Gemunde	Saúde e Bem-Estar
FEP Junior Consulting	Consultoria
Get It	Desenvolvimento Pessoal
Great Place To Work	Consultoria
Iberinform	Consultoria
ICN Agency	Desenvolvimento de Negócio
INOVA Clínica Dentária	Saúde e Bem-Estar
Karla Martins Consulting	Desenvolvimento de Negócio
Key School	Formação
Mira Maia, Centro Comercial	Restauração e Outros
Maia dos Reis	Hotelaria
Mais Idiomas	Formação
O Caminho Co-Living	Hotelaria
Parque Health Club	Saúde e Bem-Estar
Porto Business School	Formação
Porto Executive Academy – ISCAP	Formação
Portugal Tech Hub	*Networking*
Purplee	Serviços
Scopphu	Formação
Só Pneus	Mecânica
Solar Antigo	Hotelaria
Talent Portugal	*Employer Branding*
The Choice	Consultoria
Top Padel	Saúde e Bem-Estar
Universidade da Maia/Politécnico da Maia	Formação
West Blue Dreams	Viagens e Lazer
Women In Tech Portugal	*Networking*

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

4.2.3.4 Outros dados relevantes

Para concluir este resumo sintético da atividade do ano de 2025, é relevante fazer menção a um conjunto de projetos e iniciativas que também tiveram um forte impacto no ecossistema do TECMAIA:

Conselho Consultivo da ETAP

Participação, pela primeira vez, na reunião do conselho consultivo da Escola Tecnológica, Artística e Profissional de Pomba (ETAP), escola profissional com um polo de formação na freguesia de Vila Nova da Telha, Maia. Foi uma oportunidade para explicar o ecossistema do TECMAIA e abrir uma linha de projeto para que esta unidade da ETAP possa ter, num futuro breve, a oferta formativa ao nível da programação informática, que representa um dos perfis mais procurados pelas empresas instaladas no parque.

Fundação da Juventude

Foi iniciada uma aproximação à Fundação da Juventude. Esta é uma organização que promove o empreendedorismo e a inovação na área da Tecnologia e da Ciência, um segmento claramente identificado com a nossa missão. No primeiro semestre, foi possível envolver algumas empresas instaladas no Parque nos projetos da Fundação da Juventude e ainda lançar bases para que, a curto prazo, o TECMAIA, como marca e ecossistema, possa estar representado em eventos como a Mostra Nacional dos Jovens Empreendedores e a Mostra Nacional da Ciência.

GALP Innovation District – Matosinhos

No início do ano, recebemos uma equipa gestora do projeto "Innovation District GALP", que pretende revitalizar o espaço da antiga refinaria de Matosinhos. Foi solicitada a partilha de boas práticas pela equipa Tecmaia, enquanto reconhecidos gestores de um ecossistema empresarial de inovação e empreendedorismo.

Estudos Académicos

Também neste período foi mantida parceria entre a Academia e as empresas na partilha de estudos com impacto para a gestão. Do Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto (ISCAP), foi divulgado um estudo sobre "A Gestão Verde de Recursos Humanos; da Universidade de Aveiro, um

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

estudo sobre o Observatório de Blockchain; do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave (IPCA), um estudo sobre Employer Branding e Satisfação dos Trabalhadores.

Projeto IRIS "Porto de Impacto"

A IRIS é uma incubadora de Inovação Social com a qual foi promovida colaboração em 2019. Tendo em conta que a ligação à comunidade é um dos grandes pilares das empresas instaladas no TECMAIA, foi formalizado, no final do primeiro semestre de 2025, um protocolo de colaboração para o projeto "Porto de Impacto", com relevância para a Área Metropolitana do Porto.

Questionário de Satisfação à Comunidade do Parque – 2025

Realizou-se, no primeiro semestre de 2025, o primeiro questionário de satisfação à comunidade do TECMAIA. Desta ferramenta valiosa para a gestão, 62% dos inquiridos consideram o TECMAIA um bom local para trabalhar; 72% consideram-se "satisfeitos" ou "totalmente satisfeitos" com a equipa de gestão do Parque. Os cinco atributos do Parque mais valorizados são os espaços verdes, a localização, os serviços, o ambiente de trabalho e os acessos. Cerca de 65% dos inquiridos consideram que o TECMAIA tem vindo a melhorar os serviços e 80% recomendariam o TECMAIA a outros profissionais.

Relatório Voluntário Local ODS Maia

Como resposta ao desafio colocado pelo Gabinete de Relações Internacionais e Apoio ao Investimento da Câmara Municipal da Maia, importa relevar a participação na construção do Relatório Voluntário Local, que mapeia as iniciativas e boas práticas no Município da Maia para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas. Para este mapeamento, o TECMAIA contribuiu com a indicação da Academia TECMAIA, do Fórum TECMAIA, do Women In Teck Kids e do Podcast "Capaz".

Reuniões com entidades estratégicas

No segundo semestre de 2025, foi iniciada uma aproximação a entidades consideradas estratégicas para acrescentar valor à missão do Parque. São entidades que representam *clusters* de competitividade, investigação e desenvolvimento, além de produzirem, regularmente, eventos que podem, num futuro próximo, ter lugar nas instalações do TECMAIA. As entidades com as quais reunimos foram: Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP); Agência Nacional de Inovação (ANI); Associação Portuguesa para o Desenvolvimento das Comunicações

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

(APDC) – Digital Business; Instituto de Ciência e Inovação em Engenharia Mecânica e Engenharia Industrial (INEGI); Geek Girls Portugal; Startup Portugal; Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP); Fraunhoffer Portugal; UPTEC; Programa Incorpora– Santa Casa da Misericórdia da Maia.

Visita de trabalho ao Instituto Pedro Nunes – Coimbra

Em julho, realizou-se visita ao Instituto Pedro Nunes (IPN), em Coimbra. O objetivo principal foi adquirir conhecimento direto do modelo de gestão de uma das maiores e mais conceituadas incubadoras e aceleradoras de projetos e empresas do mundo. Foi uma excelente oportunidade para verificar boas práticas a serem replicadas no futuro projeto da incubadora do TECMAIA. De referir ainda que, tanto o IPN como o TECMAIA, são parceiros há muitos anos na Associação TECPARQUES.

Southern European Startup Awards

Depois da nomeação no final do ano de 2024, foi concluída, no primeiro semestre de 2025, a candidatura aos Southern European Startup Awards, na categoria de "Ecossistema de Acolhimento e Desenvolvimento Empresarial". No segundo semestre de 2025, foi anunciada a distinção do TECMAIA como "Finalista".

Certificação "Coração Verde" da Lipor

Esta certificação distintiva da LIPOR arrancou em 2024 e teve continuidade em 2025. O objetivo é reconhecer o TECMAIA como um espaço de boas práticas ambientais e um polo integralmente sustentável. Foi constituído um grupo de trabalho com vários *stakeholders* do Parque e arrancaram as primeiras medidas implementadas com base no diagnóstico prévio da LIPOR. Prevê-se que este processo tenha a sua conclusão no primeiro semestre de 2026.

Projeto AEP "Novo Rumo a Norte"

Em novembro de 2025, registou-se a participação no seminário de arranque da nova fase do projeto "Novo Rumo a Norte", um projeto liderado pela Associação Empresarial de Portugal e que, dessa feita, tem como objetivo apoiar a qualificação, capacitação e preparação das Pequenas e Médias Empresas para os desafios associados às práticas ESG – Ambientais, Sociais e de Governação, contribuindo para uma abordagem mais estruturada e sustentável da atividade empresarial. Perspetiva-se, durante o ano de 2026, o apoio do TECMAIA na divulgação dos instrumentos de diagnóstico e capacitação, bem como no acolhimento de alguns eventos complementares do projeto.

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

Renovação e Expansão de serviços no Edifício TECMAIA

Tendo em conta as características do Edifício TECMAIA como núcleo central do Parque, e sendo a Espaço Municipal a sua entidade gestora, concluiu-se em 2025 uma expansão, com inegável melhoria, do serviço de Cabeleireiro / barbearia / centro de Bem-Estar. Iniciaram-se ainda os procedimentos internos para a revitalização, em termos de conceito e de edificado, da fração neste momento concessionada para Desporto e Lazer.

Gestão Operacional e Infraestrutural

A gestão operacional e infraestrutural do TECMAIA Parque assumiu, em 2025, um papel central na consolidação da qualidade, eficiência e modernização do ecossistema empresarial instalado. O ano aqui reportado ficou marcado pela conclusão de empreitadas estruturantes, pelo reforço de serviços essenciais, pela continuação do acompanhamento próximo dos clientes e pelo arranque de processos estratégicos nas áreas da energia, segurança e reabilitação do edificado. A atuação da Espaço Municipal refletiu uma abordagem integrada, preventiva e orientada para a melhoria contínua, garantindo que o TECMAIA se mantém como um parque tecnológico moderno, funcional e preparado para responder às exigências crescentes das empresas que o integram.

Intervenção no edificado

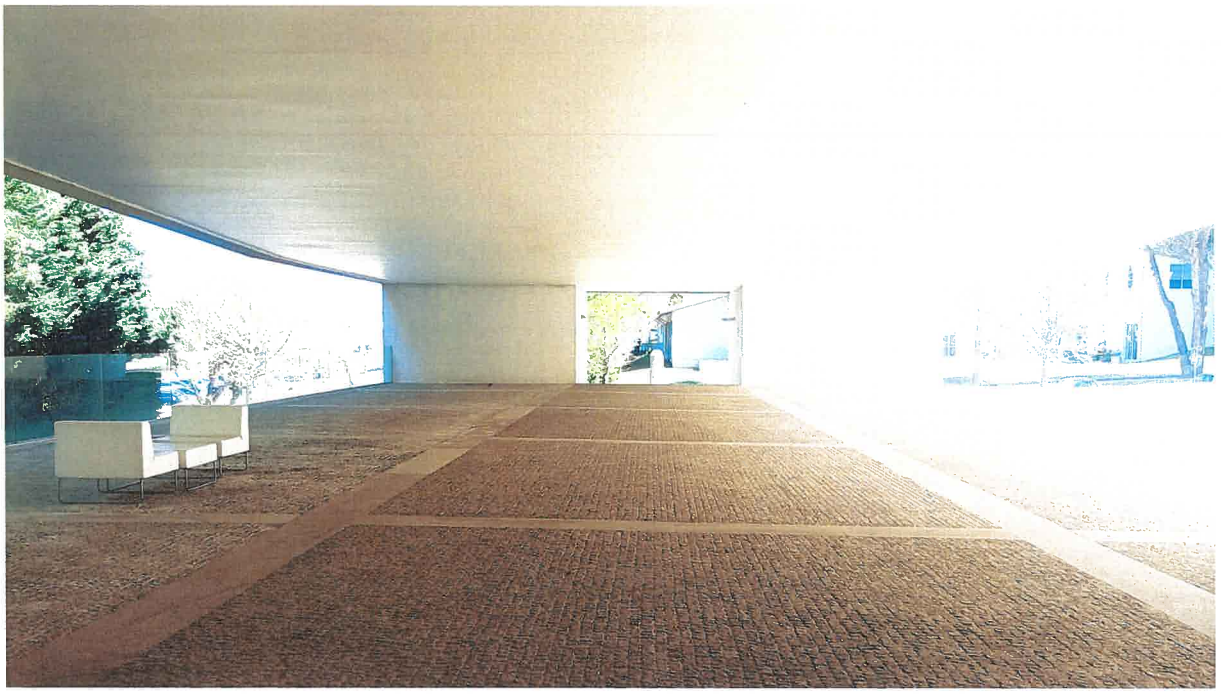
No final do primeiro semestre, foi concluída a empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do Edifício TECMAIA. O investimento global correspondente à adjudicação da empreitada totalizou 239.555,15 €, valor acrescido de IVA à taxa aplicável, intervenção essencial para resolver patologias existentes e garantir a durabilidade do edifício.



Foto da cobertura do Edifício TECMAIA, após as obras de reabilitação

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

Em setembro, foi concluída a empreitada de reabilitação da praceta coberta do Edifício TECMAIA. Esta intervenção contemplou a renovação do teto falso exterior, a remoção do espelho de água e a extensão do pavimento em microcubo (minorando problemas de infiltrações), com aplicação de guarda-corpos de vidro laminado embutido em perfil estrutural de alumínio. O investimento totalizou 127.750,00€, montante acrescido de IVA à taxa aplicável, contribuindo para a melhoria da segurança, funcionalidade e imagem do espaço.



Fotografia da praceta coberta do Edifício TECMAIA, já sem o espelho de água, com instalação de guarda de vidro para o jardim

Com vista à continuidade e conclusão do processo de reabilitação do edifício TECMAIA, foi lançado, no final do primeiro semestre, o procedimento concursal da empreitada de reabilitação da envolvente exterior do Edifício TECMAIA, tendo sido a mesma adjudicada no final do ano. O investimento desta empreitada será de 556.420,50 €, valor acrescido de IVA à taxa aplicável, e incide sobre a cobertura ajardinada, fachadas com revestimento ETICS e fachadas com revestimento em granito. Trata-se de uma empreitada com um prazo de execução de 7 (sete) meses, e marcará o ano de 2026.

Concluída a empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do edifício TECMAIA, reuniram-se as condições para o lançamento do concurso para instalação de painéis fotovoltaicos. O investimento totaliza 128.640,00 €, acrescido de IVA, em regime de locação operacional, por 12 anos e 4 meses, e baseia-se numa solução integrada, incluindo conceção integral, licenciamentos, instalação,

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

serviços de monitorização, operação e manutenção preventiva e corretiva das Unidade de Produção para Autoconsumo (UPAC). Estima-se a amortização total do valor do investimento, a médio prazo, com os ganhos referentes à poupança nos consumos energéticos. Esta solução alinha-se com a estratégia de sustentabilidade da Espaço Municipal, representando um marco de inovação no Parque, ao adotar energia renovável de última geração.



Fotografia do Edifício TECMAIA, correspondente à fase final de instalação de painéis fotovoltaicos, março 2026

No domínio energético, o primeiro semestre de 2025 foi particularmente relevante, com o lançamento do concurso para alteração da infraestrutura de alimentação em MT do Lote 1, num investimento de 59.682,23 €, acrescido de IVA à taxa aplicável. Em paralelo, intensificaram-se as conversações com os proprietários dos restantes lotes, com vista à individualização dos ramais de MT por lote e por posto de transformação. O segundo semestre assinalou o arranque da alteração da infraestrutura de alimentação em MT de todos os lotes, prevendo-se que, em 2026, cada lote disponha do seu próprio ramal e posto de transformação, passando a Espaço Municipal a fornecer energia apenas aos clientes do Edifício TECMAIA.

O ano terminou com a adjudicação da empreitada para implementação do plano de mitigação referente ao sistema AVAC do edifício Tecnologias, num investimento de 61 850,00 €, valor acrescido de IVA à taxa aplicável. Esta solução permitirá garantir a continuidade do funcionamento do sistema

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

central de AVAC, na eventualidade de avarias dos equipamentos principais (*chiller* ou caldeira), assegurando a climatização, o conforto e a operacionalidade dos espaços num edifício de elevada exigência técnica.

Operação e Manutenção Geral do Parque

A gestão diária do TECMAIA envolve um conjunto vasto de operações essenciais que asseguram a continuidade do serviço e a preservação das condições de funcionamento do Parque. Em 2025, esta atividade traduziu-se na coordenação permanente de diversos serviços – Sistemas Automáticos de Deteção de Incêndio (SADI), Circuito Fechado de Televisão (CCTV), sistemas de extinção de incêndio, instalações elétricas, Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC), elevadores, telecomunicações, espaços verdes, vigilância, limpeza, bem como na gestão de resíduos, manutenção de arruamentos, iluminação exterior e mobiliário urbano.

A equipa assegurou ainda o acompanhamento diário de fornecedores, inspeções técnicas, manutenção preventiva, resposta a avarias e resolução célere de ocorrências, garantindo que todas as infraestruturas a cargo da sua gestão se mantêm operacionais e fiáveis. Paralelamente, foi mantida uma relação próxima com os clientes instalados, assegurando o acompanhamento das suas necessidades, o apoio a eventos, acompanhamento de necessidades específicas e gestão de solicitações operacionais. Trata-se de um trabalho muitas vezes invisível, mas absolutamente determinante para garantir a fiabilidade, a continuidade e a qualidade do funcionamento diário do Parque.

Em 2025, a manutenção dos espaços verdes do TECMAIA Parque e do Ecoparque assumiu particular relevância, marcada por um reforço significativo da operativa e por uma abordagem mais contínua e cuidada. Esta evolução permitiu revitalizar as áreas ajardinadas, trazendo-lhes uma presença mais vibrante, harmoniosa e reforçando o compromisso da Espaço Municipal com um Parque mais sustentável, mais atrativo e mais alinhado com as melhores práticas de gestão ambiental.

O TECMAIA Parque mantém um serviço de vigilância permanente, ativo 24 horas por dia. No final de 2025, esta operativa foi reforçada com a introdução de um regime adicional de horas extra, permitindo ajustar a presença dos vigilantes às necessidades reais do Parque e garantindo uma resposta mais robusta em eventos, ações específicas ou necessidades pontuais.

Com a expansão dos escritórios da Synopsys e a ocupação total do edifício Tecnologias, o ano de 2025 revelou-se particularmente exigente na gestão deste ativo. O contrato associado apresenta um nível de detalhe e rigor elevado, exigindo uma operativa de *facility management* permanente e altamente coordenada. Esta gestão implicou um acompanhamento muito próximo do cliente, traduzido num conjunto alargado de reuniões técnicas e operacionais. Nos primeiros meses, foram realizados

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

follow-ups quinzenais com o cliente, assegurando alinhamento permanente e resolução célere de questões emergentes. À medida que os processos se estabilizaram, estas reuniões passaram a ter uma periodicidade mais espaçada, mantendo o foco na coordenação e no cumprimento contratual.

A Espaço Municipal encara a segurança como um pilar estratégico, assente na prevenção, capacitação, modernização tecnológica e melhoria contínua. Trata-se de uma matéria em constante evolução e as recentes alterações legais vieram introduzir novas exigências, tornando necessária a atualização e reforço dos instrumentos de segurança existentes. Neste contexto, o ano de 2025 marcou o início de um ciclo estruturante em matéria de segurança, com o arranque da elaboração das Medidas de Autoproteção (MAP) do TECMAIA Parque e do Edifício TECMAIA.

Embora a conclusão deste processo esteja prevista para 2026, o trabalho desenvolvido em 2025 foi essencial para estruturar a base técnica e regulamentar necessária. Foi igualmente iniciado o processo de modernização da central do Sistema Automático de Deteção de Incêndios (SADI) e do sistema de deteção de monóxido, cuja substituição física ocorrerá em 2026. 2025 foi determinante para o levantamento técnico, de requisitos e preparação do procedimento concursal, garantindo que a futura intervenção responde às novas exigências legais e às melhores práticas de segurança.

4.2.4 Gestão de Património Não Habitacional

Ao longo de 2025, a Espaço Municipal assegurou também a gestão e acompanhamento de diversos ativos municipais, reforçando a sua atuação enquanto entidade gestora transversal, com intervenção comercial, técnica, operacional e de reabilitação em diferentes tipologias de património.

4.2.4.1 Parque Central da Maia

No que concerne à gestão do Parque Central da Maia (PCM), e no seguimento da estratégia definida para a sua reabilitação e revitalização, encontra-se ainda em fase inicial de elaboração o desenvolvimento do Contrato de Mandato específico para este empreendimento.

Não obstante o desenvolvimento desse processo, a equipa GTNH, em conjunto com a Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação, continua a trabalhar no desenvolvimento do estudo prévio para as obras de renovação e requalificação do Parque Central, incluindo a melhoria dos acessos pedonais do Parque, as articulações entre diferentes cotas e novas possibilidades de atravessamento do complexo, envolvendo a equipa de arquitetura do projeto.

No decurso de 2025 foram igualmente desenvolvidas diversas iniciativas com vista à dinamização do Parque Central.

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

Destaca-se, desde logo, o lançamento do concurso público para a exploração da Fração B. Este procedimento suscitou um interesse significativo por parte do mercado, tendo resultado na apresentação de quatro candidaturas, atualmente em fase de análise. O contrato a celebrar terá a duração de 20 anos, tendo sido definido como um dos critérios de avaliação a realização de um investimento mínimo de 500.000,00 € na fração, com o objetivo de garantir uma intervenção estrutural que contribua para a valorização e dinamização do espaço.

Paralelamente, foi assegurada a prorrogação da data de término do contrato referente à utilização da Fração B, que passa agora a ser o dia 27 de agosto de 2026. Esta alteração teve como suporte os *timings* necessários para o encerramento do concurso da referida fração.

Importa ainda referir a inauguração da Fração D, atualmente em funcionamento com a marca "Armazém do Café", contribuindo para o reforço da oferta comercial e para a dinamização do parque.

No que concerne à gestão técnica do Parque Central da Maia, importa destacar a empreitada de limpeza e pintura do PCM, cujo investimento foi de 34.994,00 €, acrescido de IVA à taxa aplicável, abrangendo fachadas, muros e interior das caixas de escadas, que se encontram pintados com tinta anti *graffiti* e, no último trimestre do ano, a reparação das escadas rolantes. Esta intervenção, que teve um investimento de 38.990,00 €, acrescido de IVA, visa assegurar a reabilitação e valorização deste relevante equipamento urbano, reforçando a qualidade da experiência dos utilizadores do PCM.

4.2.4.2 Cafetaria da Feira da Maia

Durante o ano de 2025, foi igualmente lançado um concurso público para o arrendamento da fração comercial destinada à instalação de uma cafetaria nas instalações da Feira da Maia.

Esta iniciativa tem como principal objetivo dinamizar esta localização estratégica da cidade, reforçando simultaneamente a atratividade da entrada urbana através da instalação de um conceito de restauração diferenciador, capaz de proporcionar um serviço de qualidade *"all day"* aos visitantes e utilizadores do espaço. Do referido procedimento resultaram cinco propostas, encontrando-se o processo atualmente em fase de análise técnica e procedimental.

4.2.4.3 Parque de Avioso

No Parque do Avioso foram igualmente desenvolvidas diversas ações ao longo de 2025, com vista à melhoria das condições de utilização e à dinamização da instalação.

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

Foram realizadas várias reuniões de acompanhamento com o atual operador do espaço, com o objetivo de identificar oportunidades de melhoria e promover uma maior dinâmica da atividade desenvolvida no local.

No primeiro semestre, destaca-se a instalação de toldos extensivos no edifício do restaurante, respondendo a uma necessidade identificada pelo arrendatário e melhorando o conforto térmico da esplanada.

No final de 2025, teve início a empreitada de execução de acessibilidades e melhoramentos no Parque de Avioso – área envolvente do Edifício de Acolhimento.



Imagem tridimensional das obras de requalificação nas imediações do restaurante do Parque de Avioso



Fotografia das obras de requalificação nas imediações do restaurante do Parque – fase final da empreitada, março 2026

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

O investimento desta empreitada totaliza 171.839,00 €, acrescido de IVA à taxa aplicável, e contempla a execução de uma rampa acessível, instalação de nova iluminação pública, criação de novos acessos, e construção de um volume para recolha de resíduos urbanos.

Estas ações visam potenciar a reprogramação e revitalização já iniciadas no edifício do restaurante, que, desde 2023, conta com um novo conceito de exploração e cuja dinamização é estratégica para o Município.

4.2.4.4 Piscinas de Folgosa

Relativamente ao espaço de cafetaria das Piscinas de Folgosa, durante o ano de 2025 foram desenvolvidas diligências com vista à regularização da situação contratual existente e à preparação de um novo procedimento de exploração do espaço.

Neste contexto, foram encetadas negociações com a anterior arrendatária com o objetivo de proceder ao término antecipado do contrato de arrendamento. O contrato cessou formalmente a 30 de novembro de 2025, tendo o espaço sido entregue à entidade gestora no dia 23 de dezembro de 2025.

Paralelamente, foi realizada uma reunião de trabalho com o Pelouro do Desporto da Câmara Municipal da Maia, entidade responsável pela gestão dos complexos desportivos municipais, com o objetivo de reforçar a articulação institucional e alinhar procedimentos relativos à gestão e funcionamento dos espaços de cafetaria sitos nos espaços suprarreferidos.

Esta articulação pretende garantir uma melhor coordenação entre as entidades envolvidas, assegurando condições adequadas para o funcionamento do espaço de cafetaria e para a prestação de um serviço de qualidade aos utilizadores do complexo.

4.2.4.5 Edifício Central Plaza

Relativamente ao edifício Plaza, ao longo de 2025, foi dada continuidade à estratégia de valorização e otimização da ocupação do imóvel, através da comercialização de vários escritórios que se encontravam devolutos, nomeadamente as frações 6.1, 6.2, 6.3 e 6.5. Este trabalho envolveu articulação com os arrendatários, validação de soluções técnicas e acompanhamento de obras e monitorização de prazos, tendo sido assegurado o apoio técnico necessário à instalação dos novos arrendatários, bem como o acompanhamento das questões associadas à gestão e utilização dos espaços. Estas ações contribuíram para o reforço da taxa de ocupação do edifício e para uma utilização mais eficiente deste ativo do património da Espaço Municipal.

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

4.2.4.6 Conclusão

Considerando o dinamismo crescente do setor e a progressiva valorização dos espaços comerciais e de lazer na cidade da Maia, prevê-se que as necessidades associadas à gestão destes equipamentos continuem a aumentar, quer ao nível da complexidade dos projetos, quer ao nível das expectativas dos operadores económicos e dos utilizadores.

Neste contexto, no arranque de 2026 foi já iniciado o processo de reforço da unidade dedicada à gestão do património não habitacional, com a nova designação adotada – Unidade de Gestão de Património Não Habitacional, dotada de recursos técnicos especializados e de competências ajustadas às melhores práticas do setor.

O objetivo passa por garantir uma resposta mais eficiente, estruturada e célere aos processos de gestão e valorização dos espaços sob responsabilidade da empresa, acompanhando simultaneamente a evolução dos projetos e património que venham a integrar o portefólio municipal.

Desta forma, pretende-se assegurar uma gestão moderna, profissional e orientada para resultados, capaz de responder de forma adequada aos desafios atuais e futuros da gestão do património não habitacional no concelho da Maia.

4.3 Unidade de Gestão Social (GS)

Ao longo do ano de 2025, a Unidade de Gestão Social (GS) deu seguimento ao trabalho de apoio e acompanhamento socio-habitacional aos moradores em empreendimentos municipais e à análise dos pedidos de habitação que deram entrada na Espaço Municipal, no âmbito do Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado (concurso N.º 2/2025-2026). Desenvolveu ainda atividades de índole comunitária e interinstitucional com diferentes agentes da comunidade local e nacional, abrangendo as dimensões de política de habitação, ambiente e sustentabilidade.

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

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

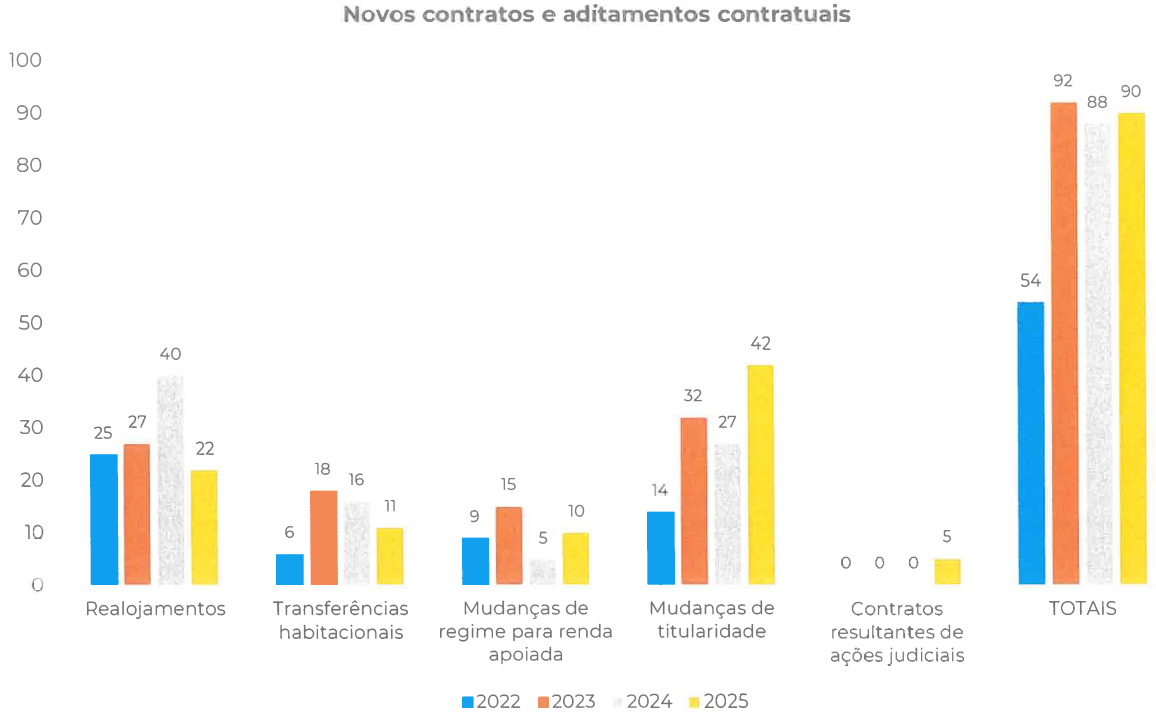
4.3.1 Contratos habitacionais

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

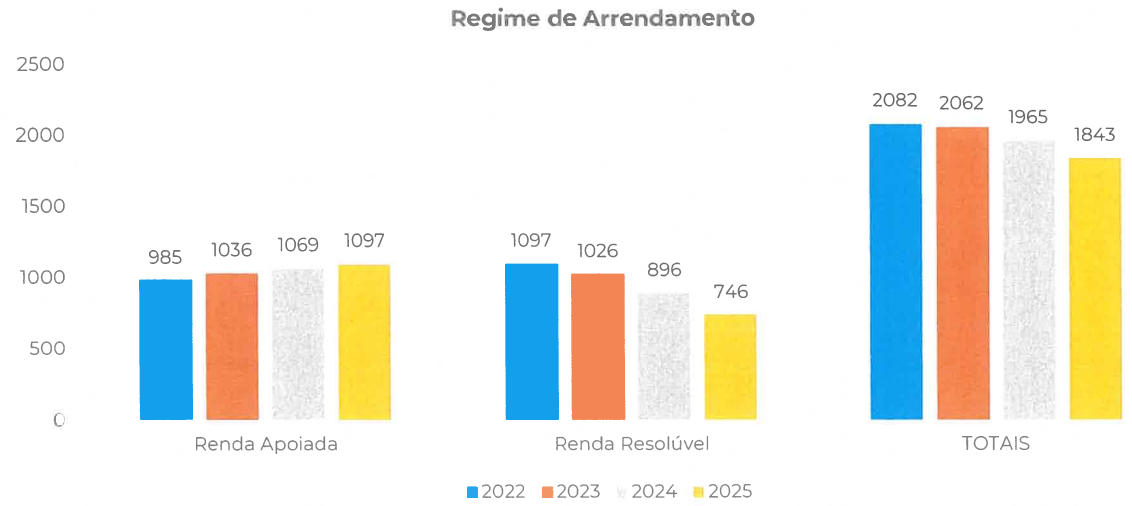
a) Realojamentos – correspondentes a novas atribuições de habitação a agregados carenciados, nos termos do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, através do Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado;
b) Transferências – reportam-se a atribuições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

Assim, no âmbito da gestão do parque habitacional, em 2025, foram atribuídas 22 habitações na modalidade de realojamento – 9 realojamentos no âmbito do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado e 13 em regime excecional, nos termos legais. Foram ainda efetuadas 11 transferências de habitação, 10 mudanças de regime contratual e 42 mudanças de titularidade. Ao longo do ano transato foram também formalizados 5 novos contratos resultantes de ações judiciais referentes a ocupações sem título que originaram contratos em regime de arrendamento apoiado, perfazendo um total de 90 novos contratos, conforme o gráfico que se segue:

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



Relativamente aos regimes de arrendamento dos contratos habitacionais em vigor, no ano transato verificou-se a existência de 1097 contratos em regime de arrendamento apoiado e 746 em arrendamento resolúvel, conforme o gráfico seguinte:



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

Em 31 de dezembro de 2025, a população residente em habitação pública de interesse social compreendia 1843 agregados, a maioria dos quais com vulnerabilidades diversas, designadamente ao nível das baixas habilitações académicas, empregos precários e problemas de saúde.

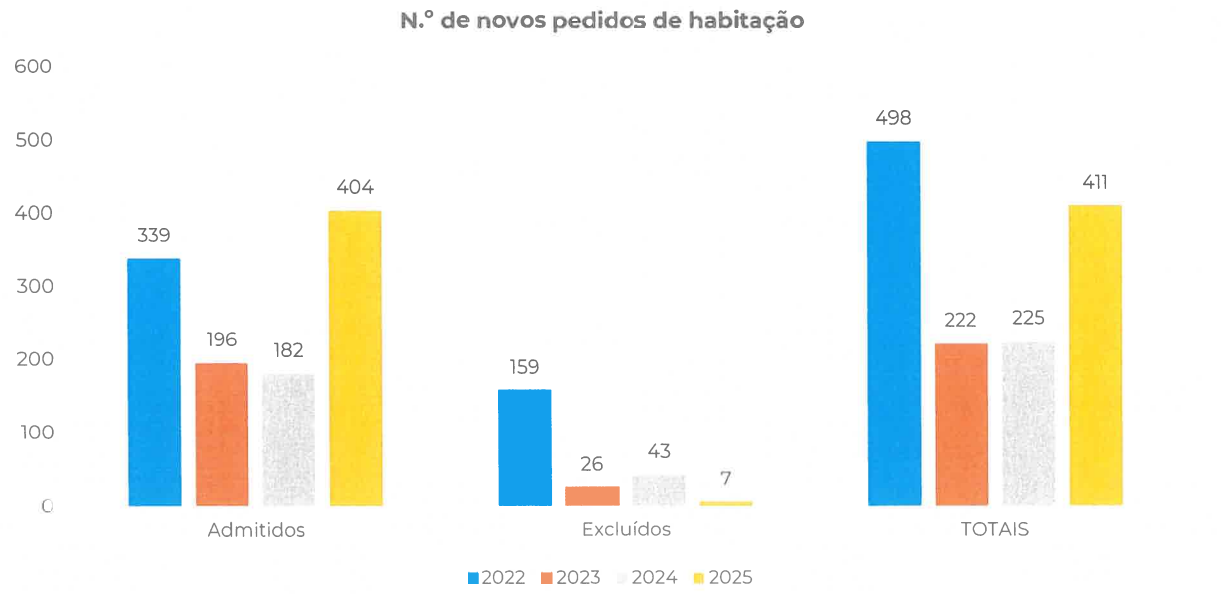
Frequentemente, as famílias recorrem aos nossos serviços solicitando apoio, tanto para questões que se relacionam com a habitação, como para acompanhamento socio-habitacional.

A redução de contratos de arrendamento nos anos de 2024 e 2025 reflete, essencialmente, o término de contratos de arrendamento resolúvel verificado em alguns empreendimentos. Nos próximos anos, esta tendência de decréscimo irá manter-se, mas, com a construção de novos empreendimentos de habitação pública, no âmbito do Programa 1.º Direito, prevê-se o incremento de contratos em regime de renda apoiada e novos contratos de arrendamento acessível, em particular, na modalidade de renda reduzida.

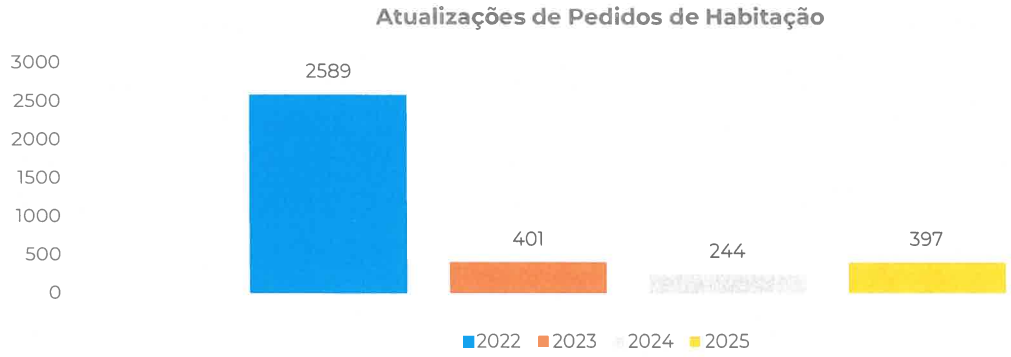
4.3.2 Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado

Os pedidos de habitação reportam-se a situações muito diversas, a maior parte das quais referentes a condições de vulnerabilidade económica e social dos agregados requerentes – o aumento das rendas, penhoras, não renovações de contratos de arrendamento por parte de senhorios e despejos, assim como dificuldades para fazer face à generalidade do aumento do custo de vida.

No ano de 2025, foram registados, pela Espaço Municipal, **411 novos pedidos de habitação**, dos quais 404 foram considerados admitidos e 7 excluídos, conforme traduzido pelos dois gráficos seguintes.



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



No ano de 2025, deu-se início ao concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado (Concurso n.º 2/2025-2026), destinado à atribuição de fogos de habitação social, propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal.

O concurso tem a duração de 2 (dois) anos, com início a 1 de janeiro de 2025 e término a 31 de dezembro de 2026, conforme o disposto no artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, compreendendo uma dinâmica faseada de atribuição com periodicidade trimestral (8 edições).

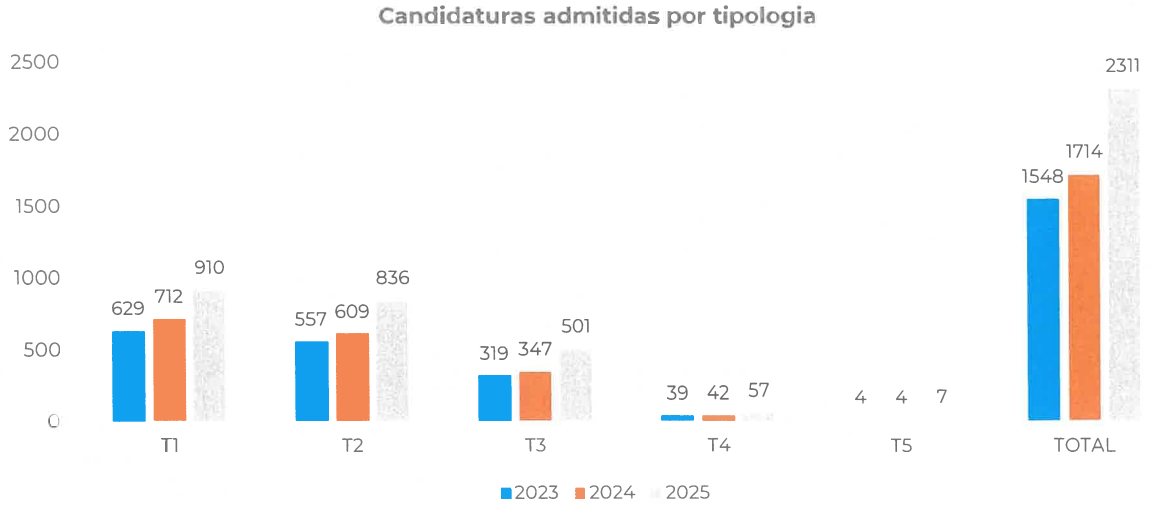
As candidaturas foram ordenadas segundo os seguintes critérios de hierarquização e ponderação constantes na Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública do referido regulamento:

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

Dentro de cada um dos critérios acima elencados, o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia define subfatores e pontuações. Considera-se para efeito de maior ponderação a precaridade habitacional, o tempo de residência e trabalho no concelho, a existência de elementos do agregado com doença crónica ou problemas de acessibilidade, a tipologia de família e a condição económica.

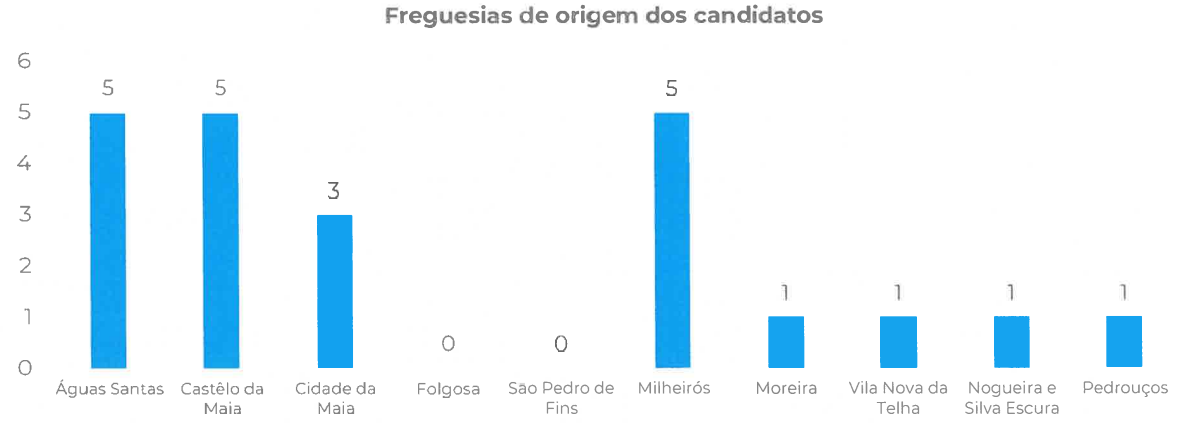
No final do ano de 2025, considerando todo o universo de pedidos de habitação, e de acordo com a última lista definitiva do ano correspondente (4.ª edição trimestral, terminada a dezembro 2025), verificaram-se **2311 candidaturas admitidas e 1146 excluídas**. Vejamos a distribuição das candidaturas por tipologia habitacional:

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

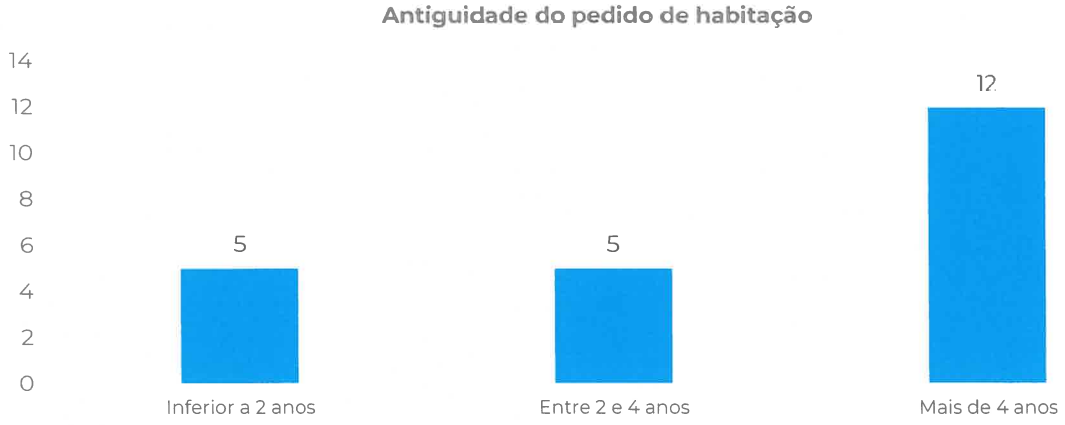


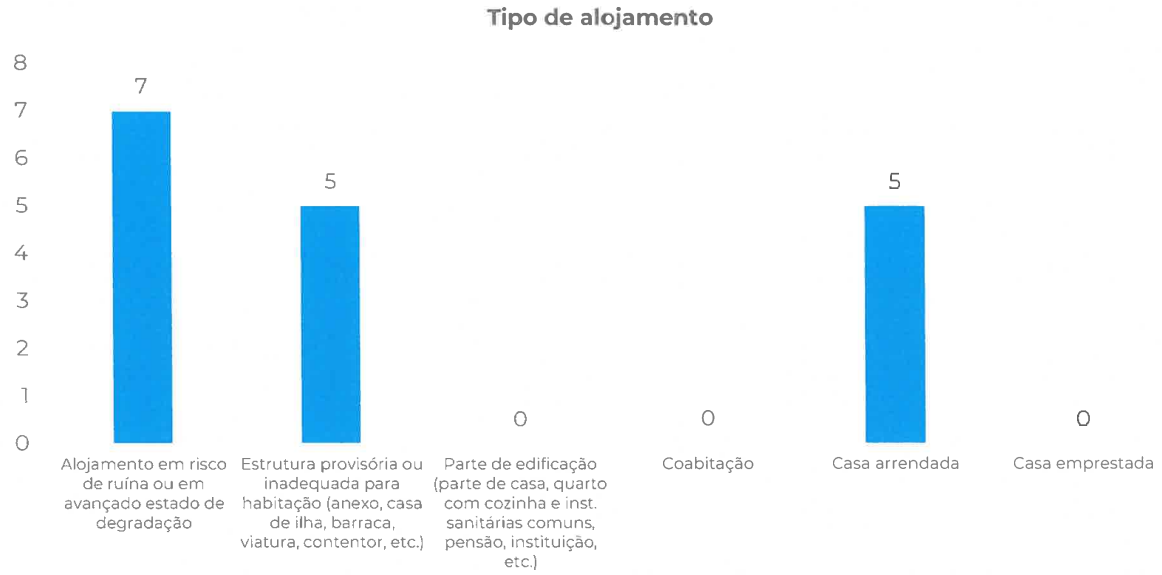
Como já referido anteriormente, durante o ano transato, decorreram 4 edições trimestrais do concurso, das quais resultaram **9 atribuições de habitações de diversas tipologias**. Analisemos as candidaturas alvo de atribuição:

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAIS
1.ª Edição		1	1			**2**
2.ª Edição			2			**2**
3.ª Edição	1	2				**3**
4.ª Edição	2					**2**
Regime Excecional	4	4	4	0	1	**13**
TOTAIS	7	7	7	0	1	**22**



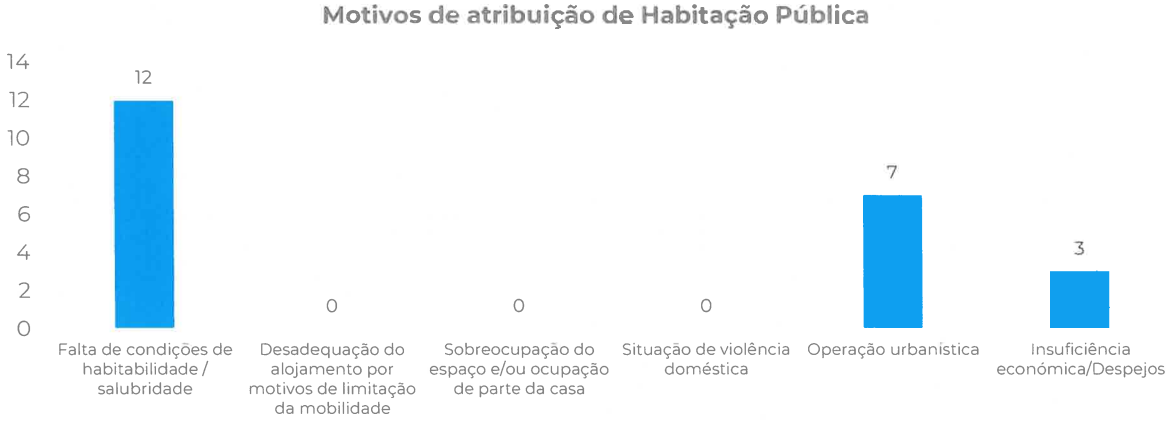
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

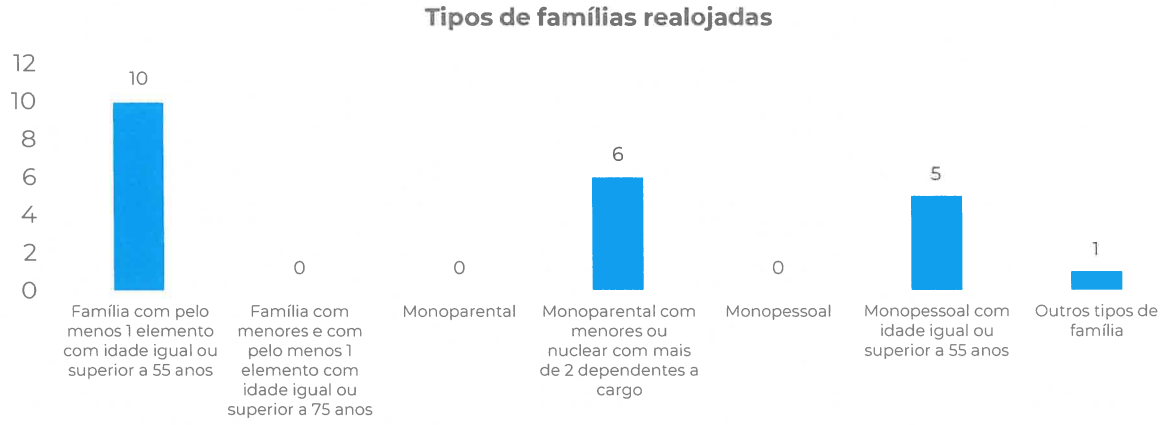




Durante o ano de 2025, não se verificaram realojamentos de candidaturas de agregados originalmente residentes em casa emprestada, situação de coabitação ou a residir em parte de edificação (parte de casa, quarto com cozinha e instalações sanitárias comuns, pensão, instituição, etc.).

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional





Sendo um reflexo da crise de acesso ao alojamento, a oferta do parque de habitação pública municipal apresenta-se escassa para fazer face às necessidades, pelo que a implementação do Programa 1.º Direito e da operacionalização da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia são fundamentais para a sua mitigação.

1.1.1. Imóveis adquiridos nas imediações da igreja de Pedrouços

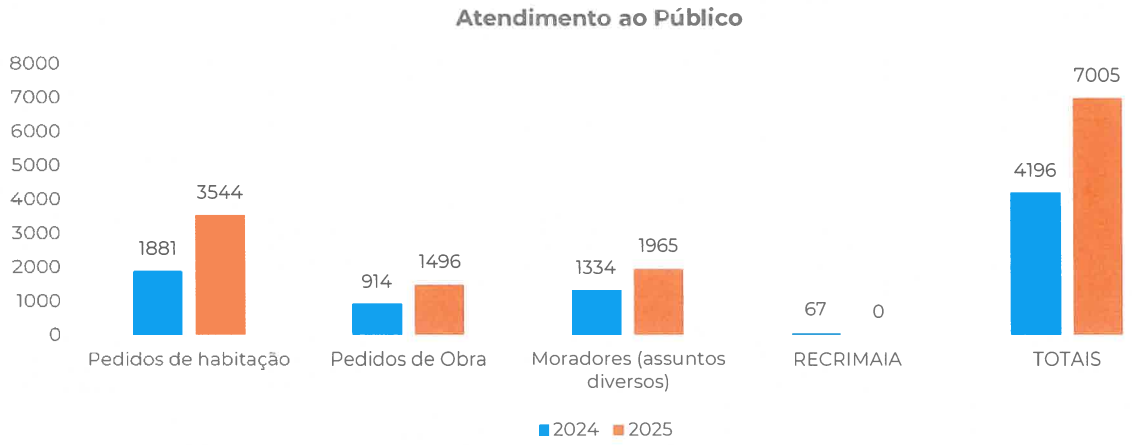
No âmbito da aquisição de imóveis habitacionais localizados nas imediações da igreja de Pedrouços à entidade ABANCA, por parte da Câmara Municipal da Maia, e considerando as intervenções a promover a médio prazo (de nova construção e de reabilitação de edifício de habitação coletiva), a Unidade de Gestão Social tem vindo a acompanhar e a identificar as condições socioeconómicas e habitacionais das 23 famílias residentes, com vista à sua acomodação em condições dignas.

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

4.3.3 Atendimentos

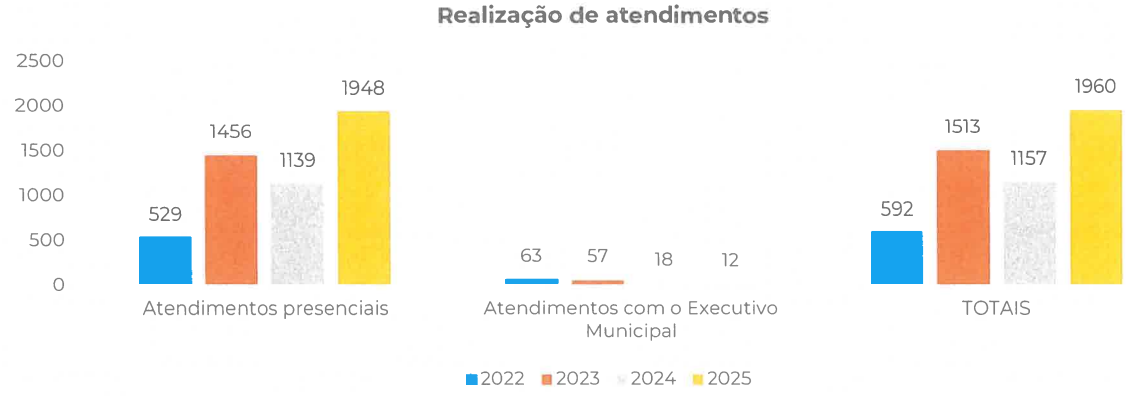
4.3.3.1 Serviços de Atendimento ao Público

Em 2025, os serviços de atendimento ao público efetuaram 3544 atendimentos a pedidos de habitação, 1496 pedidos de obras e 1965 atendimentos a moradores nos mais diversos assuntos. Todos estes atendimentos totalizam **7005 atendimentos** realizados durante o ano de 2025.



4.3.3.2 Equipa Técnica de Gestão Social

Em 2025, foram realizados pela equipa técnica da Unidade de Gestão Social **1948 atendimentos** presenciais. Foram ainda realizadas 12 reuniões multidisciplinares em colaboração com o Executivo Municipal.



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

4.3.4 Visitas domiciliárias

Acompanhamento socio-habitacional aos residentes dos Empreendimentos

Ao longo do ano, no âmbito das visitas de acompanhamento integradas na Unidade de Gestão Social, desenvolveu-se um trabalho contínuo de proximidade junto dos agregados familiares residentes, em particular no Empreendimento do Sobreiro, permitindo um contacto direto com a realidade de cada família – de janeiro de 2025 a dezembro de 2025 foram realizadas cerca de **138 visitas** de acompanhamento.

Estas visitas desenvolveram-se com o objetivo de supervisionar as condições familiares dos agregados, de identificar necessidades sociais emergentes e reforçar a relação de confiança entre os moradores e a Unidade de Gestão Social. Estas visitas permitiram uma observação mais próxima das dinâmicas familiares e das condições habitacionais, possibilitando uma intervenção social mais ajustada às necessidades de cada família.

Importa ainda referir que, em alguns agregados familiares, foi necessário realizar visitas de acompanhamento sistemáticas, tendo em conta a complexidade das situações sociais verificadas. Esta proximidade permitiu apoiar de forma mais eficaz determinadas famílias e, sempre que necessário, proceder ao encaminhamento para respostas sociais ou recursos adequados às suas necessidades.

A regularidade das visitas domiciliárias revelou-se, assim, fundamental para promover uma intervenção social de proximidade, de caráter preventivo e ajustada à realidade dos moradores, contribuindo para o reforço do acompanhamento social, o incentivo à autonomia dos agregados e a melhoria das condições de vida de cada residente nos empreendimentos.

O trabalho que tem vindo a ser desenvolvido visa garantir que as famílias possam estar mais aptas a gerir a sua habitação (manter o locado em bom estado de conservação e limpeza), ter o acompanhamento devido nos serviços de saúde ou noutros serviços públicos, desenvolver hábitos de trabalho ou de formação e realizar uma melhor gestão do próprio dinheiro, nomeadamente, no pagamento de rendas e de outras despesas diárias.

Todas as visitas de acompanhamento são registadas através de um relatório social individual de cada família, bem como de um relatório social mensal.

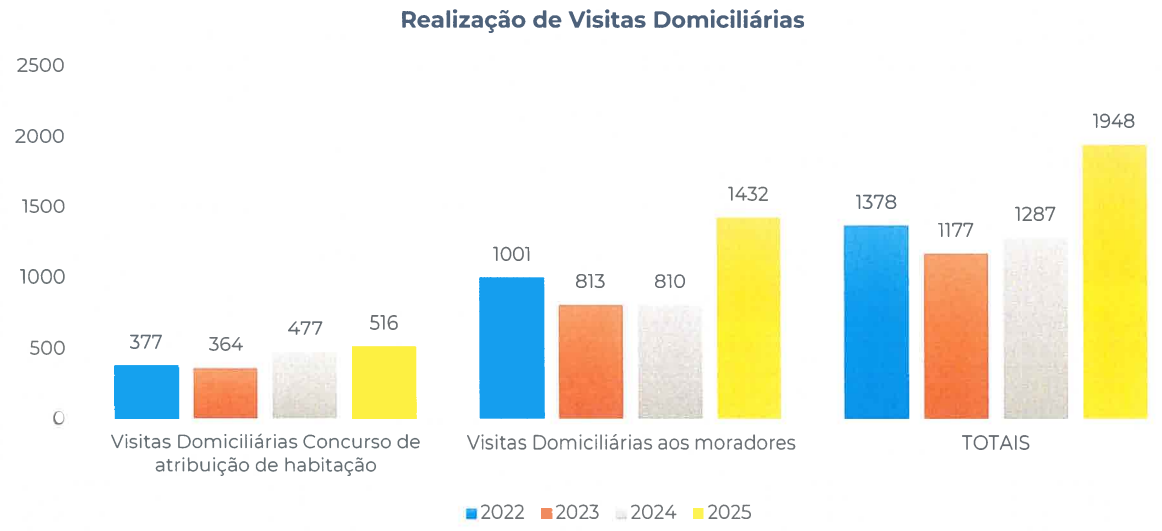
Acompanhamento de assuntos relacionados com moradores e pedidos de habitação

Neste contexto, foram realizadas **1.948 visitas domiciliárias**. No que diz respeito aos assuntos relacionados com moradores e pedidos de habitação foram realizadas 1.432 visitas, essencialmente, para apreciação de pedidos de coabitação, pedidos de transferência habitacional, mudanças de

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

titularidade, solicitação de revisão de rendas, mediação familiar e vicinal, confirmação de manutenção na residência, mudança de regime contratual, entre outros. Salienta-se que as visitas domiciliárias justificadas por pedidos de substituição de banheira para base de chuveiro e/ou para melhoria das condições de acessibilidade pressupõem o recurso a uma ferramenta de avaliação, que calcula a eventual comparticipação por parte da Espaço Municipal com base no Indexante de Apoio Social (IAS), classificando os diferentes casos em três escalões, a saber: no 1.º escalão, a empresa comparticipa a totalidade da obra; no 2.º escalão, comparticipa a obra de adaptação em 50% e, no 3.º escalão, não é aplicável qualquer comparticipação.

Foram ainda realizadas 516 visitas no âmbito do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado e relativas a situações identificadas no âmbito do Programa 1.º Direito, com vista à avaliação dos pedidos de habitação, nos termos da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública do respetivo Regulamento Municipal, conforme se demonstra no gráfico seguinte.



Com base no trabalho colaborativo e de articulação institucional, foram realizadas visitas domiciliárias a residentes e não residentes com presença de diferentes técnicos enquadrados nas seguintes entidades: Unidades Hospitalares, Santa Casa da Misericórdia e Gabinete de Atendimento Integrado Local (GAIL-SAAS), Comissão de Crianças e Jovens (CPCJ), Instituto de Segurança Social da Maia – Serviço Local da Maia (ISS IP).

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

4.3.5 Núcleo de Gestão de Proximidade

A subunidade da Gestão de Proximidade (GP) tem como principal função o suporte à Equipa Técnica da Unidade de Gestão Social, nomeadamente na realização de visitas e ações de fiscalização nos empreendimentos, no encaminhamento social e jurídico, no apoio à mediação de conflitos, designadamente no âmbito das relações de vizinhança, no apoio à gestão dos condomínios e administrações representantes dos locatários, assim como no apoio a ações de manutenção de empreendimentos.

O acompanhamento das administrações do condomínio assume particular importância, e tem como objetivo de as motivar a trabalhar na conservação das zonas comuns e dos espaços exteriores envolventes dos edifícios, prevenindo a sua degradação. Este trabalho implica múltiplas reuniões e o controlo regular das contas, bem como a participação dos gestores de proximidade nas Assembleias de Condóminos.

De modo a garantir uma abordagem com maior rigor e equidade à gestão dos empreendimentos, os gestores de proximidade têm também promovido procedimentos concursais para o sorteio das frações não habitacionais que ficam disponíveis, como lugares de garagem e arrumos, para assegurar a todos os moradores igualdade no acesso a um património que é gerido pela Espaço Municipal. Durante o ano de 2025, foram realizados 2 procedimentos concursais de sorteio, sendo atribuídos, no total, seis frações destinadas a garagem.

A equipa de Gestão de Proximidade assume o desenvolvimento de ações de manutenção dos empreendimentos, em articulação com a Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR). Com efeito, o trabalho desenvolvido pela equipa do GP traduz-se nos seguintes dados, relativos a 2025:

	N.º / Quant.
Serviço Externo:	
Visitas de acompanhamento aos empreendimentos de habitação pública – n.º:	843
Participação / gestão de Assembleias de Condomínio – n.º de ações:	113
Serviço Interno:	
Atendimentos de pedidos de obras (presenciais / telefónicos) – n.º:	502

Destaca-se ainda o desenvolvimento do Projeto das Hortas Urbanas Biológicas do Sobreiro, que, no último semestre, inaugurou a **Horta 3**, composta por 34 talhões e 14 canteiros elevados / acessíveis. Foi ministrada uma formação pela Lipor, na qual todos os participantes puderam aprender técnicas de agricultura em modo biológico e sustentável.

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





Imagens das hortas coletivas no Empreendimento do Sobreiro

De forma a cumprir o desígnio social e comunitário deste projeto, foram entregues ao Centro Comunitário do Sobreiro sete talhões destinados a ações de formação em agricultura e floricultura. Esta formação será realizada com a parceria do Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP).

Manteve-se o trabalho de acompanhamento das **Hortas 1 e 2 do Sobreiro**, tendo sido reforçada a monitorização do cultivo e a realização das respetivas avaliações pela Lipor, o que contribuiu para a melhoria da classificação média das avaliações realizadas por esta entidade (de um valor médio inicial de 3,23 para um valor final de 3,64, numa escala de 1 a 5).

4.3.6 Núcleo Local de Inserção (NLI)

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

A Espaço Municipal é um dos parceiros obrigatórios nas reuniões do NLI. A Unidade de Gestão Social esteve presente em **23 reuniões**, das quais resultou a aprovação de diversos contratos de inserção, estando 1.505 famílias em acompanhamento no âmbito desta medida.

4.3.7 Programa Municipal de Emergência Social (PMES)

O Programa Municipal de Emergência Social (PMES), no qual a Espaço Municipal, representada pela Unidade de Gestão Social, integra a Comissão de Avaliação, consiste num apoio financeiro excecional,

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

pontual e temporário, a agregados familiares em situação de emergência social grave, nomeadamente, no âmbito da habitação e dos cuidados de saúde. Ao longo de 2025, foram realizadas **12 reuniões** no seu âmbito. A verba total atribuída foi de 247.500,00 € a todas as freguesias do concelho da Maia, tendo sido utilizado o montante de 198.585,12 €. Das 354 candidaturas ao PMES no ano de 2025 que deram entrada na Câmara Municipal da Maia, 306 foram deferidas e 48 foram indeferidas. Das 306 candidaturas deferidas, 260 foram para apoio à habitação (176.930,08 €) e 46 para apoio à saúde (21.655,04 €).

4.3.8 Programa Escolhas – BUÉ D'ESCOLHAS

No âmbito da parceria com o Projeto Bué D' Escolhas, a Espaço Municipal, integrada no consórcio, tem assumido cada vez mais uma resposta social focada no trabalho de acompanhamento e proximidade no Empreendimento Municipal dos Coriscos, ao nível dos espaços físicos, no terreno e no domicílio, e no apoio social aos agregados que nele residem.

4.3.9 Apartamentos Partilhados – parceria com Associação "Trata-me Por Tu"

Desde julho de 2023, e no respeito pela sua missão, a Trata-me por TU – Associação de Intervenção Comunitária – propôs o desenvolvimento da resposta social de "Apartamentos Partilhados – AQUI VIVES TU", em parceria com a Espaço Municipal. Esta resposta dispõe de capacidade para proporcionar apoio habitacional a dez (10) pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos, em apartamentos partilhados. Os imóveis disponibilizados por esta empresa foram dois, de tipologia T4 e T3, localizados nas freguesias de Castêlo da Maia e Cidade da Maia. "AQUI VIVES TU" apresenta-se como uma solução de habitação partilhada para a cidade da Maia, dirigida a pessoas adultas e/ou agregados que se encontrem em situação de carência habitacional, nomeadamente pessoas em situação de sem-abrigo, e a ser acompanhadas no âmbito do Gabinete de Atendimento Integrado Local – Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social da Maia (GAIL-SAAS da Maia) ou pelo Núcleos de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo (NPISA) da Maia, quando formalmente constituído, e/ou em respostas sociais no concelho da Maia.

Os Apartamentos Partilhados têm por objetivo disponibilizar apoio, acompanhamento social e alojamento de caráter transitório e temporário. Neste sentido, a resposta social "AQUI VIVES TU" – Apartamentos Partilhados disponibiliza os seguintes serviços:

a) Alojamento temporário;

b) Apoio no desenvolvimento de competências inerentes ao alojamento em habitação partilhada;

c) Apoio no desenvolvimento de rotinas inerentes à gestão de cuidados pessoais e habitacionais;

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

d) Apoio no acesso à rede de cuidados de saúde primários;

e) Apoio no desenvolvimento de competências de autonomização socioprofissional;

f) Apoio na implementação do plano individual de inserção.

Durante o ano 2025, com vista a prosseguir a concretização desta parceria, realizaram-se nove reuniões, onde foram avaliadas as integrações dos indivíduos referenciados para integração nas referidas residências. Estas reuniões também servem para monitorizar a implementação do projeto.

4.3.10 Conselho Local de Ação Social da Maia (CLAS)

O Conselho Local de Ação Social da Maia (CLAS), constituído a 09/11/2004, é um órgão local de concertação e congregação de esforços, funcionando como um espaço privilegiado de diálogo e análise de problemas, visando a erradicação ou atenuação da pobreza e exclusão social pela promoção do desenvolvimento social local.

O CLAS é constituído por entidades públicas e privadas, das quais a Espaço Municipal também faz parte, promovendo um trabalho de parceria alargada, efetiva e dinâmica, e visa o planeamento estratégico da intervenção social local, que, por sua vez, coordena a intervenção dos diferentes agentes para o desenvolvimento local.

No ano de 2025, foram realizadas 2 reuniões de CLAS da Maia (6 de março e 4 de abril), nas quais a Unidade de Gestão Social participou.

4.3.11 Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)

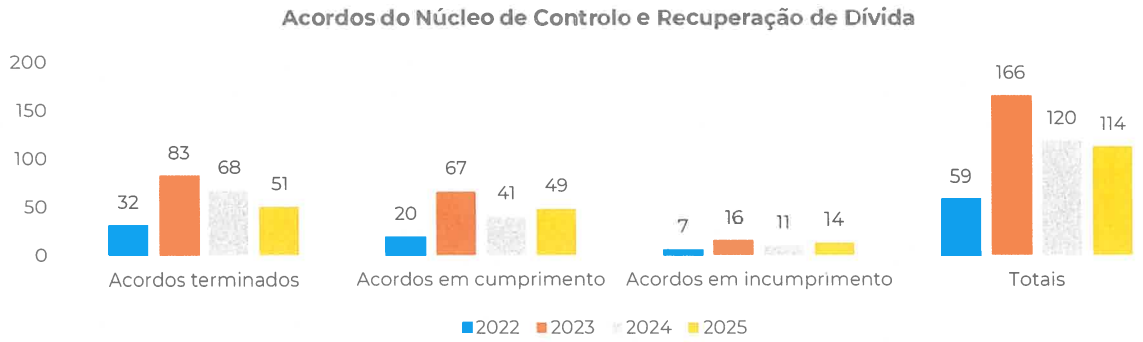
No que respeita ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD), foram elaboradas propostas de acordo de pagamento fracionado da dívida pelos técnicos da Unidade de Gestão Social. Durante o ano transato, formalizaram-se 114 acordos, dos quais 49 estão em cumprimento, 51 foram terminados por liquidação e 14 ficaram em situação de incumprimento, tendo sido, entretanto, anulados.

No âmbito no NCRD, foram realizadas 8 reuniões para analisar os processos dos moradores com dívida. No caso de processos que apresentem três dívidas de renda ou indemnizações por mora, remeteram-se cartas de alerta e, por último, para dívidas menos avultadas, realizaram-se contactos mensais com os moradores. Os contratos com débito significativo foram encaminhados para o Gabinete Jurídico.

Com vista à regularização das dívidas de renda e prevenção de eventuais despejos por incumprimento, é levada a cabo uma articulação estreita entre a Unidade de Gestão Social (GS) e as

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

Equipas do Gabinete de Atendimento Integrado Local (GAIL) e o Serviço de Acompanhamento de Ação Social Local (SAAS).



4.3.12 Programa de Renda Reduzida da Maia

A atual conjuntura socioeconómica em Portugal, marcada pelos efeitos do pós-pandemia, tensões geopolíticas e aumento do custo de vida, tem agravado as dificuldades no acesso e manutenção da habitação. A inflação, a estagnação dos salários e o aumento das rendas e do crédito à habitação pressionam os orçamentos familiares, enquanto muitos jovens enfrentam obstáculos para adquirir casa própria. A crescente procura imobiliária, associada ao investimento internacional, ao turismo e à imigração, contribui para a subida dos preços e redução da oferta. Estas dificuldades afetam cada vez mais pessoas e também se refletem no Município da Maia, com forte procura habitacional devido à sua localização e qualidade de vida. Muitos residentes enfrentam dificuldades económicas no acesso à habitação, apesar de não se enquadrarem nos critérios de renda apoiada.

Para responder a este desafio, a Unidade de Gestão Social tem colaborado com as diferentes estruturas orgânicas da Espaço Municipal para a criação do Programa de Renda Reduzida da Maia, dirigido sobretudo a jovens e pessoas da classe média que têm dificuldades em aceder ao mercado privado de arrendamento. O programa pretende abranger diferentes grupos da população e promover a coesão social e territorial, evitando processos de exclusão ou estigmatização habitacional.

Esta iniciativa enquadra-se no desenvolvimento do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, enquadrado no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), e dá cumprimento ao direito à habitação, previsto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa. O programa consiste num modelo de arrendamento voluntário com rendas inferiores às de mercado, calculadas de acordo com o rendimento do agregado familiar, destinado a pessoas que residam ou trabalhem no Município da Maia e visa concretizar a diversificação do arrendamento, constituindo um regime alternativo à renda apoiada de arrendamento acessível.

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

4.3.13 Projeto "Envelhecer em habitação pública – desafios à intervenção habitacional e comunitária"

A Unidade de Gestão Social, reconhecendo o peso da população idosa no quadro geral dos residentes em regime de renda apoiada, concebeu e propôs a implementação do Projeto "Envelhecer em habitação pública – desafios à intervenção habitacional e comunitária". Ao articular serviços sociais, saúde, cultura e vizinhança, pretende-se reforçar a autonomia dos idosos e reduzir o risco de isolamento, contribuindo para uma melhor qualidade de vida. Este modelo de intervenção evidência a importância de políticas locais integradas e participativas, que respondam às necessidades reais da população idosa, favorecendo a autonomia, a dignidade e a inclusão social. Prevenir o isolamento não é apenas um objetivo social, mas também uma medida de saúde pública e de coesão comunitária. Considerando, ainda, futuros programas de atribuição de habitação, urge orientar a intervenção da Unidade para respostas que enquadram as necessidades das pessoas mais maduras.

Este projeto tem como objetivo geral promover o envelhecimento ativo e a inclusão social dos idosos residentes em habitação pública, prevenindo o isolamento, reforçando a sua autonomia e favorecendo a permanência nas suas habitações. Nessa medida, visa identificar necessidades individuais e comunitárias, reforçar redes de apoio de proximidade, promover a participação social, melhorar condições de acessibilidade e segurança e facilitar o acesso a serviços de saúde, lazer e apoio social. O projeto abrange famílias e cuidadores, comunidade envolvente e rede de voluntariado, estando previsto o início da sua execução para o 2.º trimestre de 2026.

4.3.14 Instrumentos de Trabalho e Regulamento de Pedidos de Habitação

A otimização dos instrumentos de trabalho associados à gestão dos Pedidos de Habitação constitui um elemento fundamental para garantir maior eficiência, transparência e qualidade no atendimento aos munícipes. A melhoria destes instrumentos permite não só agilizar os procedimentos administrativos, como também assegurar uma análise mais rigorosa e equitativa das candidaturas, contribuindo para uma gestão mais eficaz das políticas de habitação.

Para o efeito, tem-se vindo a proceder à uniformização dos formulários e documentos, na perspetiva de uma recolha de informação mais clara, estruturada e de fácil tratamento, padronizados para a análise das candidaturas, com critérios claros e previamente definidos. Tem-se vindo ainda a proceder à elaboração de guias e manuais internos de procedimentos para apoiar a equipa técnica na avaliação dos pedidos, promovendo maior consistência nas decisões e reduzindo possíveis erros ou discrepâncias nas respetivas análises.

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

4.3.15 Projetos Comunitários Sustentabilidade e Eficiência Energética

O DECODE é um projeto de investigação e inovação financiado no âmbito da parceria europeia *Driving Urban Transitions Partnership* (DUT), focado na transição das cidades para modelos mais sustentáveis, inclusivos e participativos, do qual o Município da Maia e a Espaço Municipal fazem parte. O projeto procura promover processos de cocriação entre municípios, investigadores, decisores e cidadãos; desenvolver e testar soluções urbanas inovadoras em contextos reais (pilotos locais), reforçar a governação colaborativa nas políticas urbanas e apoiar a transição para cidades mais resilientes, verdes e socialmente justas.

Enquanto membro do Consórcio DECODE, a Espaço Municipal participou na reunião de arranque do Projeto, que teve lugar nos dias 11 e 13 de fevereiro de 2026, em Viena, na Áustria, fazendo-se representar por um elemento da Unidade GS e um elemento da Unidade GPPR. Esta reunião assinalou um momento importante no desenvolvimento desta iniciativa, na medida em que alinhou uma visão comum, clarificou os papéis dos diferentes parceiros e estabeleceu as bases para uma implementação forte e colaborativa deste projeto, que terá a duração de três anos, permitindo uma reflexão coletiva sobre os desafios e oportunidades baseadas no território. Neste contexto, a GS apresentou a caracterização socioeconómica e habitacional dos 12 agregados familiares residentes nas entradas sitas à Rua Dr. Augusto Martins n.º 117 e n.º. 135 do Empreendimento Maia I, que servirá de base de trabalho para a intervenção comunitária e prossecução do projeto.

MAIA DEMOSITE - Socioeconomic Overview of the building residents

Housing typology	Monthly rent	Family typology	Number of household members	Monthly income of the household
3 bed room	127,90 €	Nuclear family without children - elderly	2	1194.17 €
2 bed room	38,30 €	Elderly	1	506,24 €
3 bed room	204,80 €	Single-parent family with minor children	5	594,23 €
2 bed room	225,04 €	Isolated	1	1 056,12 €
3 bed room	58,49 €	Elderly	1	550,00 €
2 bed room	126,30 €	Nuclear family with children of legal age	3	1 748,47 €
3 Bed room	167.90€	Nuclear family with children of legal age	3	2 106,79€
4 Beb room	80,80€	Nuclear family without children - elderly	2	781, 22 €
4 Beb room	130,46€	Nuclear family	2	1 172,75€
3 Bed room	257,50€	Nuclear family with children of legal age	4	1.995,46€
3 Bed room	168,80€	Nuclear family with children of legal age	3	2 954,38€
4 Beb room	85,10€	Extended family	5	950,81€
		Total Tennants	**32**	
Average	125,29 €		2,7	969,98 €

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

Projeto ENFIELD – *European Lighthouse to Manifest Trustworthy and Green AI* é um projeto europeu financiado pelo programa European Union, no âmbito do *Horizon Europe Programme.* O projeto junta 30 parceiros de 18 países, entre os quais o Município da Maia e a Espaço Municipal, para desenvolver investigação em Inteligência Artificial sustentável, adaptativa, centrada no ser humano e confiável. Este projeto apresenta um desafio específico: identificar os primeiros sinais de pobreza energética, com o objetivo de detetar e combater a pobreza energética nos seus estados iniciais. Este desafio procura soluções baseadas em inteligência artificial para indicadores como, entre outros, a incapacidade de manter as casas aquecidas ou o atraso no pagamento de contas de serviços públicos. Em concreto, no território da Maia, a Unidade de Gestão Social identificou 33 agregados familiares com pedidos de habitação, que serão a base para efeitos de investigação em curso, que prevê avaliar os preditores de pobreza energética no território da Maia. O projeto implicará, por parte da GS, a mediação entre as famílias e as entidades envolvidas, nomeadamente, ao nível da colaboração e da cedência de dados, em conformidade com os procedimentos legais em vigor.

4.3.16 Sessão Pública sobre Posse de Animais Domésticos

No dia 29 de dezembro de 2025, realizou-se uma sessão pública no Centro Comunitário do Sobreiro, dinamizada pela Polícia de Segurança Pública (PSP), na qual, de forma dinâmica e em contexto de partilha, os participantes tiveram a oportunidade de esclarecer dúvidas em matéria legal e normativa, no que respeita aos cuidados a ter com animais domésticos. Este momento constituiu mais uma oportunidade para afirmar o trabalho colaborativo que tem vindo a ser desenvolvido entre a Espaço Municipal, o Centro Comunitário do Sobreiro, a Junta de Freguesia da Cidade da Maia e a Polícia de Segurança Pública (PSP), permitindo às várias entidades relembrar e reforçar a importância das relações de cordialidade e sã convivência que devem ser mantidas com a rede de vizinhança e com a comunidade em geral. Participaram 37 pessoas.





Imagens correspondentes à sessão pública e à sua divulgação

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

4.3.17 Operação Maia Melhor

A Operação Maia Melhor, enquadrada no PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, no eixo das "Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto", liderada pela Câmara Municipal da Maia (Beneficiário Líder), em parceria com o Espaço Municipal da Maia e a Santa Casa da Misericórdia da Maia (Beneficiários Finais), teve início em 1 de outubro de 2023 e término em 31 de dezembro de 2025.

O desenvolvimento da operação Maia Melhor assentou numa estratégia orientada para a capacitação pessoal em competências pessoais, sociais e de características favoráveis à empregabilidade, com vista à inclusão social e profissional de pessoas oriundas de comunidades vulneráveis e desfavorecidas. Teve como destinatários as comunidades de etnia cigana do concelho da Maia, nomeadamente a comunidade da Anta (Castêlo da Maia), Ardegães, Coriscos (Águas Santas) e Lagielas (Vila Nova da Telha).

Este projeto contemplou sete ações, elencadas conforme o foco de intervenção, ou seja, a família, as crianças e jovens ou a comunidade.

Ação "Favorecer em Família"

A execução das atividades no âmbito da ação "Favorecer em Família" revelou-se amplamente positiva, superando em muitos casos os objetivos inicialmente definidos. A criação da Unidade de Apoio ao Desenvolvimento na Infância e Juventude concretizou-se conforme previsto, assegurando uma intervenção regular com 42 crianças e jovens, ultrapassando significativamente a meta de 15 beneficiários, o que corresponde a uma taxa de execução de 280%.

Relativamente às sessões de capacitação teórico-prática sobre contexto familiar e doméstico, realizaram-se 55 sessões, face às 30 previstas, correspondendo a uma execução de 183%.

Também os *workshops* de capacitação em hábitos de saúde saudáveis e socialmente contextualizados superaram as metas, tendo sido realizadas 63 sessões para as 50 previstas, atingindo 126% de execução. Já na capacitação em parentalidade positiva, verificou-se a maior expressão de resultados, com 68 *workshops* concretizados face aos 25 previstos, representando uma execução de 272% e confirmando a pertinência desta ação.

Por fim, as atividades de sensibilização e capacitação através dos Marcos Anuais cumpriram integralmente os objetivos, com a realização dos 20 *workshops* previstos, correspondendo a 100% de execução.

Importa salientar que as elevadas taxas de execução registadas resultam, em grande parte, de uma forte adesão por parte das comunidades, especialmente em alguns territórios de intervenção, bem

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

como da subavaliação inicial das necessidades, decorrente de um diagnóstico incipiente e limitado à fase de candidatura. Esta elevada procura exigiu o reforço do número de sessões e *workshops* de capacitação como forma de garantir uma resposta eficaz às necessidades emergentes e de maximizar o impacto e a abrangência das ações desenvolvidas.

Ação "Favorecer na Infância e Juventude":

A ação "Favorecer na Infância e Juventude" atingiu níveis de execução francamente superiores aos inicialmente projetados. Esta sobre-execução foi reveladora de uma elevada adesão por parte dos destinatários diretos – crianças e jovens – e demonstra a eficácia das estratégias implementadas para promover o seu desenvolvimento pessoal, social e educativo.

Quantitativamente e no que respeita aos *workshops* de capacitação social, encontros interculturais e visitas de lazer educativo, participaram **63 crianças e jovens**, representando uma execução de 525%.

As atividades para férias e pausas letivas foram igualmente muito participadas, com **89 participantes**, o que corresponde a 742% de execução. A elevada adesão demonstra a importância destas respostas no apoio às famílias e na promoção de experiências educativas e de lazer estruturadas. As atividades regulares de valorização pessoal e social envolveram **70 crianças**, atingindo 700% de execução.

Esta realidade justifica-se não apenas pelo número de participantes, mas também pela resposta positiva da comunidade à proposta de intervenção, o que levou à necessidade de aumentar o número de sessões realizadas para dar resposta às expectativas e necessidades locais.

A intervenção junto da infância e juventude, como aqui evidenciado, foi importante na promoção da cidadania plena e na defesa dos direitos humanos. O envolvimento em atividades estruturadas e orientadas para o reforço de competências (sociais, emocionais, educativas) é um mecanismo essencial na prevenção de situações de exclusão.

Também as sessões regulares de apoio ao estudo e motivação escolar superaram largamente as metas previstas, abrangendo **40 crianças**, o que representa 400% de execução, de acordo com os indicadores de realização, e 200%, de acordo com os indicadores de resultado. Estas sessões reforçaram o compromisso com a igualdade de oportunidades e o combate ao insucesso escolar, promovendo a autonomia pessoal e a capacitação dos jovens.

Por fim, os *workshops* de sensibilização e capacitação através dos Marcos Anuais atingiram 180% de execução, com 18 sessões realizadas, reforçando o cumprimento integral da ação e a aposta em atividades complementares de cidadania ativa.

Em síntese, os resultados desta ação revelam não apenas eficácia na execução técnica, mas também a relevância social e alinhamento com a promoção da dignidade humana, justiça social e inclusão.

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

Ação "Favorecer na Comunidade";

No âmbito da atividade *Workshops* de Educação Social sobre "Uso Habitacional e Satisfação Residencial", a meta inicialmente definida em número de sessões foi amplamente superada, registando-se uma taxa de execução de 190% no indicador de realização. Este resultado reflete a elevada capacidade de mobilização e operacionalização da equipa técnica responsável, bem como o reconhecimento da relevância do tema por parte das entidades envolvidas.

Contudo, ao nível do indicador de resultado, correspondente ao número de participantes, verifica-se uma execução final de 79%, com um total de **95 participantes**, valor que se manteve aquém do planeado. Este desfasamento entre a realização das atividades e a efetiva adesão da população-alvo confirma a necessidade de, em futuros projetos, reforçar as estratégias de mobilização e envolvimento comunitário.

A abordagem centrada na educação habitacional e na preparação para o acesso e manutenção de soluções de habitação condigna revelou-se fundamental, sobretudo em contextos marcados por vulnerabilidades habitacionais. Este tipo de intervenção contribuiu para o empoderamento dos participantes, promovendo competências de gestão do espaço doméstico, de convivência e de exercício de direitos e deveres enquanto futuros moradores, tendo em vista o realojamento em habitações com melhores condições.

A execução das atividades no âmbito da ação "Favorecer em Comunidade" demonstra uma forte capacidade de concretização e uma resposta ajustada às necessidades identificadas nos territórios de intervenção. Para além disso, contribuiu para o reforço das competências básicas e digitais dos participantes, promovendo a sua inclusão sociocultural e digital e reforçando a autonomia individual e comunitária.

Ação de Apoio à Empregabilidade e ao Percurso Formativo

Foram realizadas 69 ações no que concerne ao apoio à "Empregabilidade e ao Percurso Formativo", o que corresponde a uma taxa de execução de 345%. Este reforço da atividade deve-se, em grande parte, ao elevado número de pessoas em situação de desemprego nas comunidades abrangidas.

A atividade "Sessões de Treino Qualificado em Corte, Modelagem e Costura" atingiu uma taxa de execução de 100%, revelando-se uma atividade bem estruturada, com elevada adesão e adequada gestão da capacidade formativa. Trata-se de uma ação com forte componente prática e potencial para gerar oportunidades de integração profissional, sobretudo em contextos com fraca escolarização ou dificuldades no acesso a ofertas formais de qualificação.

Por último, mas não menos importante, a atividade "Dinamização Social, Comunitária e Territorial" através dos Marcos Anuais, ultrapassou significativamente a meta definida, registando uma taxa de

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

execução de 193%. Para além da comemoração dos marcos previamente estabelecidos, como o Dia Internacional da Comunidade Cigana, foram ainda integradas outras temáticas emergentes, identificadas como relevantes no seio das comunidades em intervenção. É de destacar que alguns marcos foram desenvolvidos transversalmente nas quatro comunidades, enquanto outros foram dinamizados apenas em territórios onde a sua pertinência e impacto social foram considerados mais significativos. Esta flexibilidade na implementação permitiu uma maior adequação às realidades locais e fortaleceu a participação comunitária.

Ação "Laboratórios Cívicos"

No que respeita aos "Laboratórios Cívicos", foram alcançados os objetivos definidos, assegurando não só a realização das atividades previstas, mas também a sua correspondência em termos de resultados alcançados.

No âmbito do "Diagnóstico Participativo", verificou-se que se tratou de um indicador plenamente cumprido, apresentando os **3 diagnósticos participativos** previstos e concretizados, atingindo uma taxa de execução de 100% e permitindo identificar de forma colaborativa as necessidades e prioridades das comunidades envolvidas.

No seguimento desta etapa foram elaborados os **três microprojetos** previstos (100% de execução), traduzindo-se em propostas concretas e ajustadas às problemáticas diagnosticadas.

No que diz respeito à atividade Participação e Envolvimento da Comunidade, contou com **20 participantes**, valor que cumpre a meta estabelecida para a realização, mas que representa apenas 80% do previsto no indicador de resultado (30 participantes). Apesar desta ligeira diferença, o processo assegurou o envolvimento direto de membros da comunidade, fator essencial para a legitimidade e sustentabilidade das ações desenvolvidas.

Por fim, a implementação dos três Laboratórios Cívicos decorreu conforme planeado, garantindo **100% de execução**, com resultados que evidenciam a criação de espaços de diálogo, co-construção e cidadania ativa nos territórios abrangidos.

Em suma, ao longo de 27 meses de execução (outubro de 2023 a agosto de 2025), a intervenção revelou-se eficaz na mobilização das quatro comunidades ciganas do concelho da Maia, com um universo populacional de aproximadamente **248 residentes** (Anta – 70, Ardegães – 18, Coriscos – 52 e Lagielas – 108). Neste contexto, o envolvimento alcançado adquire particular relevância: apenas no âmbito da Ação Favorecer em Família registaram-se mais de **2.000 participações**, ultrapassando largamente a dimensão das próprias comunidades, o que confirma não apenas a adesão às atividades, mas também a assiduidade e a continuidade do processo de capacitação.

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

4.3.18 Núcleo de Projetos Comunitários (NPC)

No seguimento do término do Projeto Maia Melhor, em agosto 2025, foi criado o Núcleo de Projetos Comunitários (NPC), com o objetivo de dar continuidade à intervenção realizada nas comunidades ciganas do concelho. Considerou-se fundamental dar continuidade ao trabalho desenvolvido, mesmo sem garantia de novas oportunidades de financiamento europeus, uma vez que as comunidades podem regredir no reforço das competências adquiridas e na ausência de trabalho comunitário permanente. Dentro da intervenção comunitária, identificaram-se áreas prioritárias tais como educação, saúde, habitação e gestão social. Entre setembro e dezembro de 2025, foram desenvolvidas diversas ações de planeamento, articulação institucional e preparação de projetos, com vista à continuidade da intervenção social e educativa nas comunidades.

No plano da articulação com parceiros educativos, ocorreram duas reuniões: uma com a Direção do Agrupamento de Escolas Dr. Vieira de Carvalho, onde foram prestados esclarecimentos sobre a continuidade da intervenção do NPC; outra com docentes da Faculdade de Medicina Dentária da Universidade do Porto, onde foram definidas as estratégias a adotar no âmbito do Protocolo assinado entre esta instituição de ensino e a Espaço Municipal.

Os atendimentos realizados aos agregados familiares foram muito relevantes para a preparação da transição para contentores habitacionais provisórios nas comunidades desfavorecidas da Travessa da Anta e da Rua de Lagielas. Nestes atendimentos, identificaram-se as necessidades das famílias relacionadas com o mobiliário a integrar nas novas habitações. Esta situação de realojamento gerou algumas tensões familiares, exigindo mediação e gestão de conflitos entre moradores.

No âmbito da intervenção socioeducativa, foram dinamizadas sessões de estimulação cognitiva e saúde mental, atividades de educação emocional com crianças e sessões para o pré-escolar. Destacam-se ainda ações de articulação com escolas e parceiros institucionais nas áreas da educação, saúde, desporto e ação social, visando estratégias de intervenção e integração das crianças e jovens.



Fotos exemplificativas das sessões desenvolvidas

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

Paralelamente, foram realizadas medições, registos fotográficos e visitas aos locais para identificação de contadores de água e eletricidade. Estas ações contaram com o acompanhamento dos Gestores de Proximidade, que ficaram responsáveis pela gestão das leituras dos contadores.

No domínio educativo e social, foi promovida a organização do apoio ao estudo na comunidade da Anta, em articulação com a professora voluntária, tendo sido definidos horários, frequência e identificação das crianças com maior necessidade de acompanhamento.

Durante o referido período, desenvolveram-se diversas atividades de organização e melhoria dos espaços comunitários, tendo-se ainda procedido à recolha, entrega e montagem de mobiliário e equipamentos destinados às comunidades.

Durante o mês de dezembro, foram desenvolvidas diversas atividades direcionadas ao acompanhamento e apoio às famílias da Anta e das comunidades envolventes. A comunidade das Lagielas foi realojada nos contentores habitacionais provisórios, o que obrigou a um acompanhamento mais frequente no terreno por parte da equipa afeta ao NPC.



Fotografia de sessão de acompanhamento na comunidade da Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha

Acresce ainda que se realizaram apresentações sobre intervenção comunitária em comunidades ciganas, dirigidas a alunos de mestrado em Nutrição Pediátrica e Ciências Gastronómicas, contribuindo para a partilha de experiências e boas práticas. Estas apresentações foram relevantes para a divulgação da intervenção nas comunidades.

Na comunidade da Anta, as ações foram complementadas por iniciativas culturais e de integração comunitária, destacando-se a preparação e realização de Festa de Natal. Esta atividade foi organizada pela equipa da Unidade de Gestão Social, tendo contado com os trabalhadores da Espaço Municipal, que se juntaram numa ação de solidariedade, na qual cada um apadrinhou uma criança da Anta, oferecendo um brinquedo ou uma peça de roupa.

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



Fotografias da Festa de Natal na Comunidade da Travessa da Anta, Castêlo da Maia de sessão de acompanhamento na comunidade da Rua de Lagielas – contentores habitacionais provisórios

Por fim, foi realizada uma reunião com o Professor Virgílio Borges Pereira, da Faculdade de Letras da Universidade do Porto, com vista à elaboração de um protocolo de parceria com o curso de Sociologia, consolidando assim o trabalho comunitário desenvolvido ao longo do período.

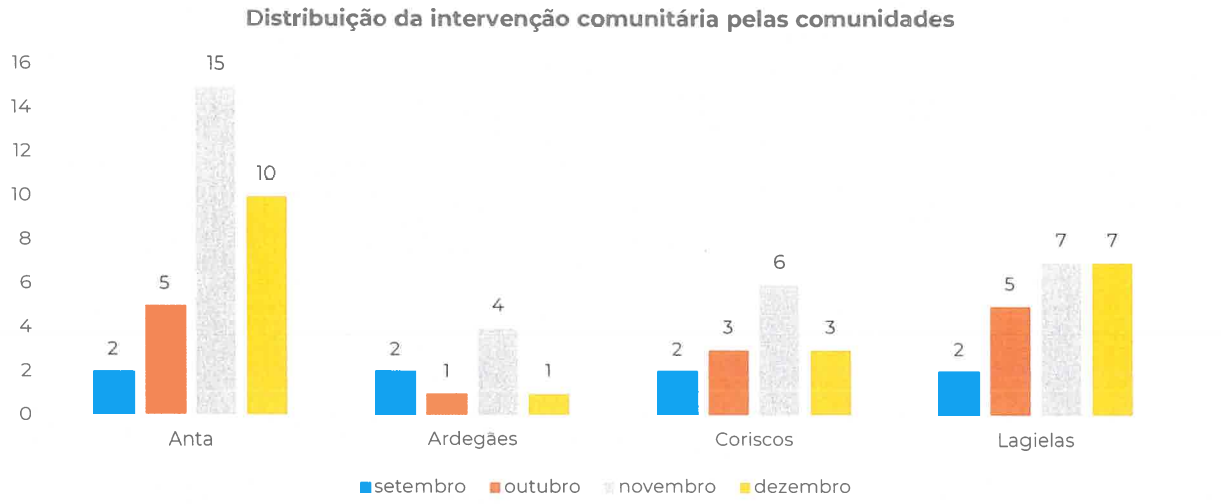
A sistematização destas atividades permite observar a evolução da presença no terreno. O seguinte gráfico espelha o número de ações realizadas no âmbito da intervenção comunitária ao longo dos últimos meses de 2025, que correspondem ao tempo de atuação deste núcleo no ano transato. Em setembro, houve um número reduzido de ações comparativamente com os meses seguintes, uma vez que foi necessário planear e definir estratégias.

Verificou-se, ainda assim, um arranque progressivo da intervenção social no último quadrimestre de 2025. Este crescimento da atividade no terreno ocorre devido à grande necessidade de presença contínua desta equipa junto das comunidades. Esta evolução demonstra que houve um reforço da proximidade e capacidade de resposta ao longo do trimestre, intensificando o acompanhamento nas comunidades habitacionais e ampliando o número de intervenções.

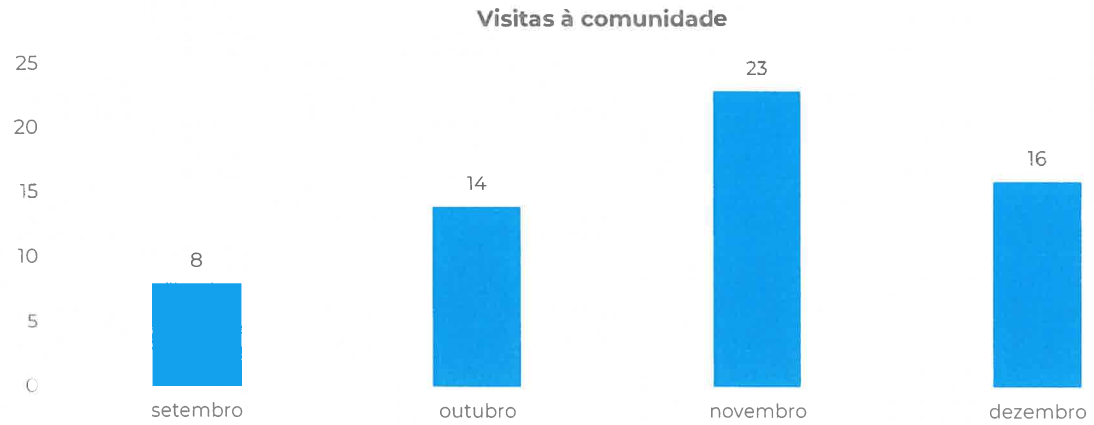


RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

Através da análise à distribuição da intervenção comunitária pelas diferentes comunidades, verifica-se que a Anta se destaca na frequência, nomeadamente em novembro, o que evidencia o facto de ser uma comunidade que ainda necessita de uma intervenção mais próxima e contínua. O facto de a equipa ser constituída apenas por três técnicos da área social e um de arquitetura obriga a que se priorizem as comunidades conforme as problemáticas que possam surgir.



O gráfico seguinte reflete a frequência de visitas mensais às comunidades no âmbito da intervenção do NPC, encarando estas visitas como um instrumento fundamental para uma intervenção mais eficiente e próxima das pessoas.



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

4.4 Unidade de Áreas de Suporte (AS)

4.4.1 Reporte de Informação

A Unidade de Áreas de Suporte (UAS) assegura um conjunto de responsabilidades estruturantes no domínio do reporte administrativo, fiscal, estatístico e institucional associado à gestão de recursos humanos, desempenhando um papel central na garantia do cumprimento das obrigações legais, estatutárias e contratuais aplicáveis à Espaço Municipal.

No decurso do exercício de 2025, esta unidade manteve a responsabilidade pela preparação, validação e submissão da informação declarativa relativa às retenções na fonte de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), abrangendo tanto os rendimentos do trabalho dependente como os rendimentos decorrentes de prestações de serviços em regime de trabalho independente.

Em simultâneo, foi assegurado o cumprimento das obrigações contributivas associadas ao sistema de Segurança Social e aos subsistemas de proteção na saúde aplicáveis aos trabalhadores da empresa.

Neste domínio, a atuação da UAS foi orientada por princípios de conformidade normativa, de *compliance* e de rigor administrativo, garantindo que todos os procedimentos de reporte se encontram suportados por documentação devidamente validada e arquivada, assegurando a integridade e rastreabilidade documental, fundamentais para efeitos de controlo interno, auditoria externa e fiscalização pelas entidades competentes.

A unidade foi igualmente responsável pela coordenação técnica do processo de elaboração e submissão do Relatório Único (RU), instrumento legal obrigatório que integra informação detalhada sobre a caracterização socioprofissional da empresa, sobre as condições de trabalho, sobre a formação profissional e sobre outros indicadores relevantes do ponto de vista laboral. A preparação deste reporte implicou a recolha e validação de informação proveniente de diversas unidades orgânicas, tendo sido assegurada pela UAS a verificação da consistência e integridade dos dados reportados.

No plano da gestão dos instrumentos de proteção social associados à relação laboral, foi garantida a atualização permanente da informação necessária à gestão dos seguros obrigatórios e facultativos, nomeadamente o seguro de acidentes de trabalho e o seguro de saúde de grupo. Este processo incluiu a verificação sistemática da correspondência entre os registos internos de Recursos Humanos e os dados comunicados às entidades seguradoras, contribuindo para reforçar a fiabilidade dos mecanismos de proteção social aplicáveis aos trabalhadores.

Em matéria de reporte estatístico institucional, a UAS procedeu, com a periodicidade legalmente definida, à recolha, tratamento e transmissão da informação relativa ao Índice de Custos do Trabalho,

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

reportado trimestralmente ao Instituto Nacional de Estatística (INE). Este indicador assume particular relevância no contexto da produção de estatísticas oficiais sobre a evolução dos custos laborais, sendo essencial assegurar a consistência metodológica e a fiabilidade dos dados transmitidos.

Adicionalmente, foram assegurados os reportes periódicos exigidos pela Direção-Geral das Autarquias Locais (DGAL), designadamente no que respeita à comunicação de informação sobre Recursos Humanos, encargos com pessoal e outros indicadores relevantes para o acompanhamento da atividade das entidades do setor empresarial local, contexto em que a Espaço Municipal legalmente se enquadra.

No domínio da gestão administrativa das remunerações, a UAS assegurou igualmente o acompanhamento das decisões judiciais que determinam a penhora de rendimentos do trabalho. Este processo foi conduzido em estrito cumprimento das disposições legais aplicáveis, incluindo o controlo rigoroso dos limites de impenhorabilidade e dos prazos de vigência das medidas coercivas, garantindo a correta execução das determinações judiciais e a respetiva documentação de suporte.

Foi também assegurada a gestão administrativa das quotizações sindicais ou associativas autorizadas pelos trabalhadores, garantindo a correta retenção e transferência dos montantes correspondentes para as entidades beneficiárias, com base em procedimentos documentais devidamente formalizados.

No âmbito da execução do programa Maia Melhor, a UAS continuou a prestar apoio ao reporte da informação relativa às despesas realizadas, assegurando a compilação e envio da documentação justificativa necessária para efeitos de validação e controlo. Esta atividade foi desenvolvida em estreita articulação com a Unidade de Gestão Social (UAS), reforçando os mecanismos de coordenação interorgânica e de *accountability* na execução de programas com impacto social.

De forma global, os procedimentos adotados pela UAS ao longo do exercício de 2025 contribuíram para reforçar os mecanismos de controlo interno, transparência administrativa e rastreabilidade da informação, assegurando níveis adequados de fiabilidade e integridade dos dados reportados às entidades externas e aos órgãos de gestão da empresa.

4.4.2 Recursos Humanos

Ao longo do exercício de 2025, a área de Recursos Humanos desempenhou um papel determinante no apoio à consolidação da estrutura organizacional da empresa, assegurando a gestão técnica e administrativa do quadro de pessoal em conformidade com os princípios de eficiência organizacional, sustentabilidade e boa governação institucional.

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

A atuação desta área foi orientada por uma lógica de governança organizacional, centrada na adequada articulação entre as necessidades operacionais da empresa, a gestão racional dos recursos disponíveis e o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao setor empresarial local.

Neste contexto, manteve-se a estratégia de valorização do capital humano iniciada em anos anteriores, assente no reforço da qualificação técnica do quadro de pessoal e na progressiva consolidação de competências especializadas em áreas consideradas críticas para o desenvolvimento das atividades da empresa.

Assumiram particular relevância, neste domínio, as áreas da Arquitetura e da Engenharia, cuja intervenção é fundamental para a gestão do património edificado, a execução de projetos de reabilitação e a implementação de iniciativas de intervenção urbana. Durante o exercício de 2025 concretizou-se uma admissão na área da Arquitetura, tendo sido igualmente desenvolvidos procedimentos de avaliação e seleção com vista ao reforço futuro destas competências técnicas.

O processo de recrutamento continuou a observar critérios rigorosos de adequação funcional e de sustentabilidade organizacional, assegurando que cada integração no quadro de pessoal corresponde a necessidades efetivas da empresa e se encontra devidamente fundamentada do ponto de vista técnico e operacional.

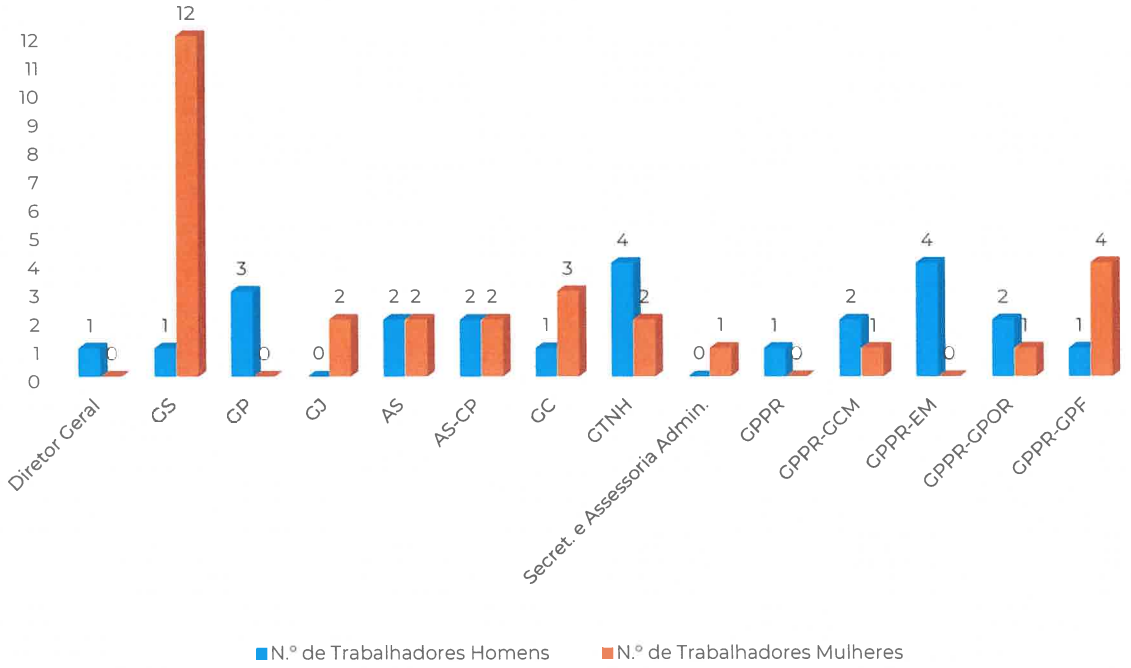
Paralelamente, foi prosseguido um processo contínuo de avaliação da adequação das funções existentes às exigências decorrentes da evolução da estrutura organizacional. Neste âmbito, verificou-se que determinadas funções de natureza mais generalista ou menos especializadas se revelaram progressivamente desajustadas face ao aumento da complexidade técnica das atividades desenvolvidas pela empresa.

Assim, a área de Recursos Humanos continuou a desempenhar um papel criticamente relevante no apoio à tomada de decisão do órgão de gestão, contribuindo para a definição de soluções que permitam assegurar um equilíbrio adequado entre a dimensão do quadro de pessoal, a eficiência organizacional e a capacidade de resposta às necessidades presentes e futuras da instituição.

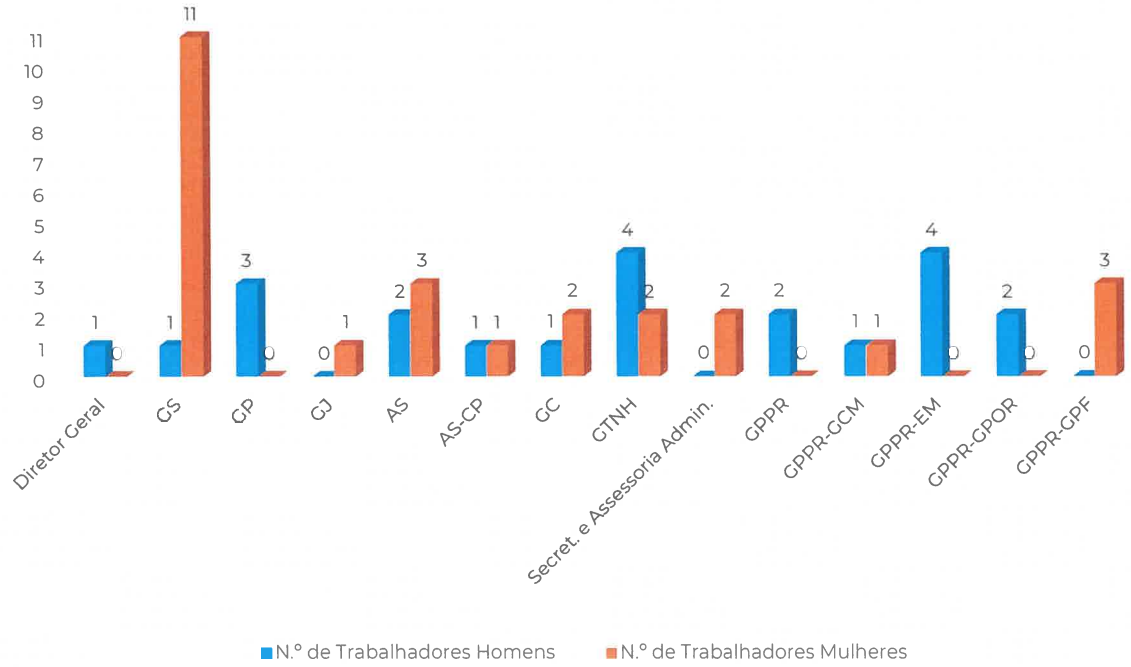
No final de 2025, o quadro de pessoal da empresa era composto por 56 pessoas ao serviço, contando com o Presidente do Conselho de Administração, um administrador executivo a tempo inteiro e 54 trabalhadores. Durante o período em análise, registaram-se 8 admissões e 2 saídas, o que se traduziu numa variação líquida positiva de 6 trabalhadores.

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

Distribuição do Capital Humano por Áreas / Género 2025



Distribuição do Capital Humano por Áreas / Género 2024



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

Unidade Orgânica			2024			2025		
			Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Diretor Geral		DG	1	0	1	1	0	1
Secretariado e Assessoria da Administração		SAD	0	2	2	0	1	1
Unidade de Áreas de Suporte	Subunidade de Contratação Pública	AS-CP	1	1	2	2	2	4
	AS	AS	2	3	5	2	2	4
Gabinete Jurídico		GJ	0	1	1	0	2	2
Gabinete de Contabilidade		GC	1	2	3	1	3	4
Núcleo de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional		GTNH	4	2	6	4	2	6
Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação	GPPR	GPPR	2	0	2	1	0	1
	Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos	GPPR-GPF		3	3	1	4	5
	Subunidade de Gestão de Projetos e Obras de Reabilitação	GPPR-GPOR	2		2	2	1	3
	Subunidade de Gestão de Obras de Conservação e Manutenção	GPPR-GCM	1	1	2	2	1	3
	Equipa de Manutenção Interna	GPPR-EM	4	0	4	4	0	4
Unidade de Gestão Social	GS	GS	1	11	12	1	12	13
	Núcleo de Gestão de Proximidade	GP	3	0	3	3	0	3
			22	**26**	**48**	**24**	**30**	**54**
			48			**54**		

Numa análise simples e, sobretudo, focada na distribuição por género, verifica-se na UGS a continuidade da prevalência do género feminino na UGS, com 12 trabalhadoras e somente 1 trabalhador, numa unidade orgânica que confirma o seu histórico interno neste desequilíbrio.

Em contraponto à realidade anteriormente caracterizada, apresenta-se a subunidade de gestão de proximidade (GP), integralmente constituída, em 2025, por elementos do género masculino, num total de 3 pessoas. Por seu lado, a equipa de manutenção, pese embora o facto de ser estruturalmente composta por elementos do género masculino, em número de 4, é, contudo, coordenada por 1 elemento do género feminino.

Ao nível da liderança de topo, prevalece o género masculino, em concreto, 2 administradores e 1 diretor geral.

4.4.2.1 Análise Socioprofissional dos RH

A análise da composição socioprofissional do quadro de pessoal constitui um instrumento particularmente relevante, considerando que fornece informação imprescindível para a avaliação da estrutura organizacional da empresa, permitindo identificar padrões de distribuição dos recursos humanos e apoiar os processos de planeamento estratégico e gestão do capital humano.

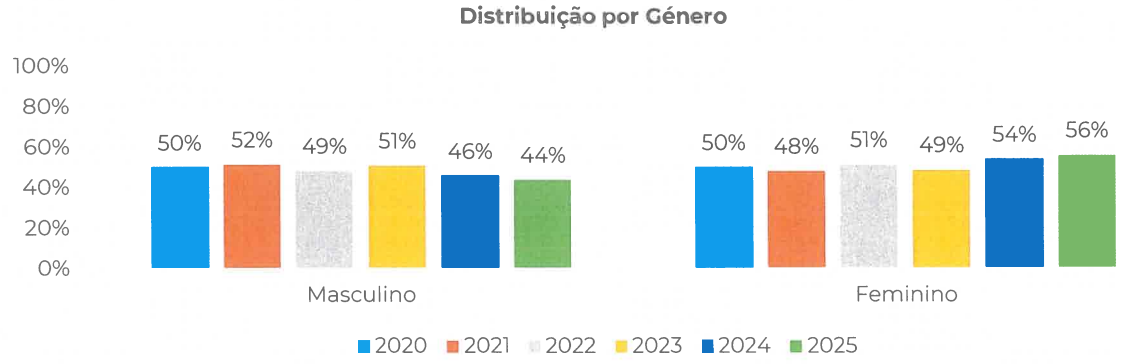
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

No final do exercício de 2025, a empresa contava com um total de 54 trabalhadores, dos quais 30 do género feminino e 24 do género masculino, correspondendo respetivamente a 56% e 44% do total de colaboradores. Esta distribuição revela uma tendência global para o equilíbrio de género, embora se mantenham algumas assimetrias associadas à natureza específica das funções desempenhadas em determinadas unidades orgânicas.

Com efeito, a Unidade de Gestão Social continua a apresentar uma predominância significativa de profissionais do género feminino, situação frequentemente observada em áreas de intervenção social. Em contraste, as atividades associadas à conservação e manutenção do património edificado e à gestão de infraestruturas técnicas apresentam uma maior representação de trabalhadores do género masculino.

N.º de Trabalhadores												N.º de Trabalhadores (%)											
2020		2021		2022		2023		2024		2025		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
15	15	15	14	17	18	22	21	22	26	24	30	50	50	52	48	49	51	51	49	46	54	44	56
30		29		35		43		48		54		100		100		100		100		100		100	

H – Homens | M – Mulheres



Numa análise global do balanço social nesta matéria, importa considerar que 56% do universo laboral é constituído por elementos do género feminino e 44% por elementos do género masculino.

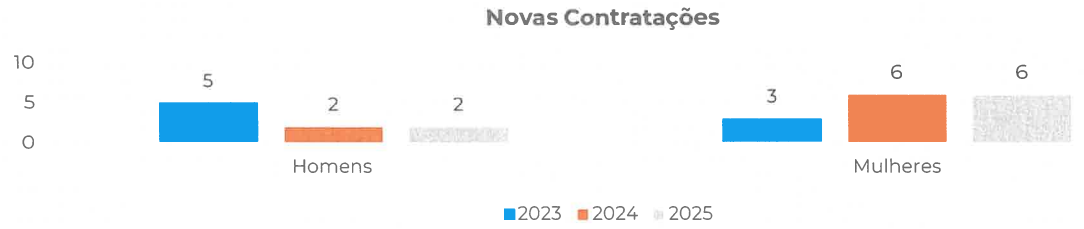
Este pendor para o género feminino no cômputo da distribuição laboral por género resulta fundamentalmente do impacto produzido pela predominância de trabalhadoras na Unidade de Gestão Social, a que acresce, embora com menor peso, o contributo do Gabinete de Contabilidade, do Gabinete Jurídico, bem como da Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos.

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

Num racional de comparabilidade dos dados relativos aos RH desde 2020 até ao exercício do ano aqui em relato, é possível constatar que em 2021 ocorreu uma ligeiríssima diminuição de RH face ao ano anterior, que permite concluir por uma certa estabilização.

Contudo, em 2022 iniciou-se uma tendência de crescimento que em 2023 e 2024 se manteve em incremento, e que no exercício de 2025, aqui em reporte se consolidou, demonstrando, através dos dados plasmados nos quadros supra inseridos, o impacto das necessidades de reforço do capital humano da empresa para fazer face às responsabilidades assumidas para com o Município da Maia, quer no âmbito da execução do programa 1.º Direito, como no que respeita à implementação e concretização da Estratégia Local de Habitação (ELH).

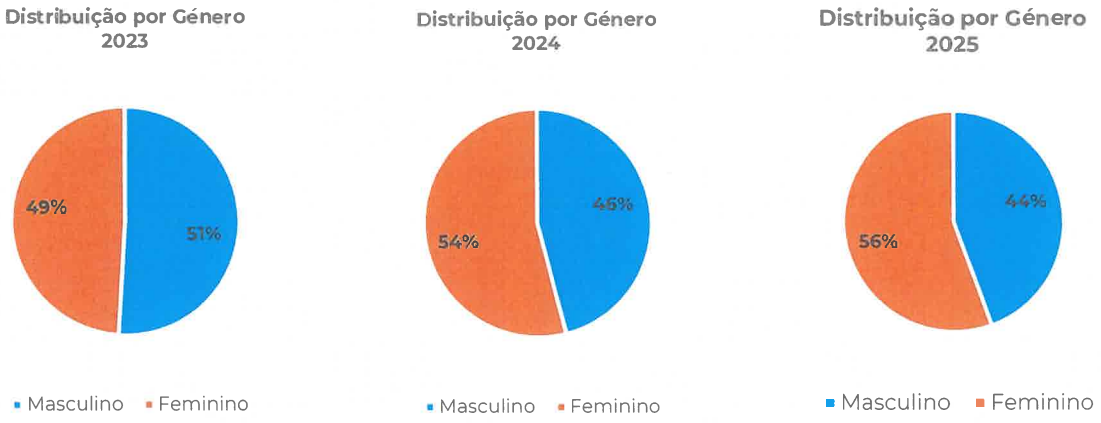
Unidade Orgânica	Novas Contratações					
	2023		2024		2025	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Diretor Geral						
Secretariado / Assessoria Administração				1		
AS - CP				1	1	1
GJ	1					1
GC	1			1		1
GTNH						
GPPR	3		2	1	1	2
GS		3		2		1
	5	**3**	**2**	**6**	**2**	**6**
	8		**8**		**8**	



Unidade Orgânica	2025				
	Entradas na unidade		Saídas da unidade		Saldo
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	
Diretor Geral					
Secr. / Assess. Admin.				-1	
AS				-1	
AS-CP	1	1			
GJ		1			
GC		1			
GTNH					
GPPR	1	2			
GS		1			
	2	**6**		**-2**	**6**

N.º Pessoas em 2024	Saldo – entradas e saídas	N.º Pessoas em 2025
48	6	**54**

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

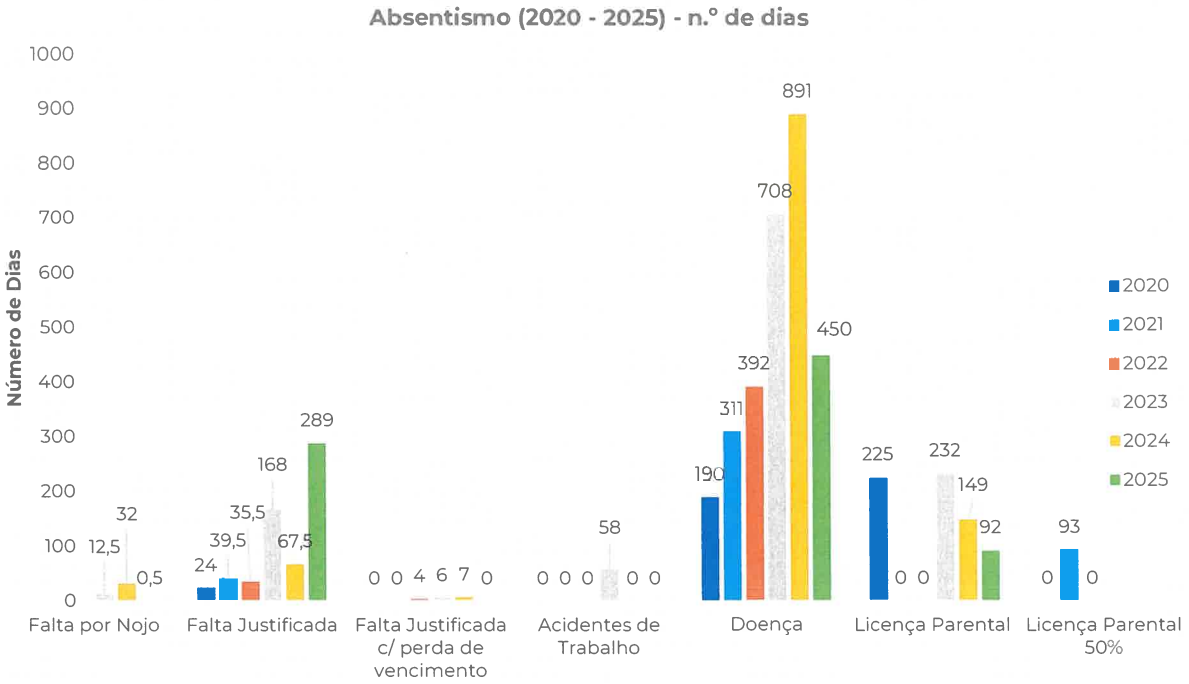


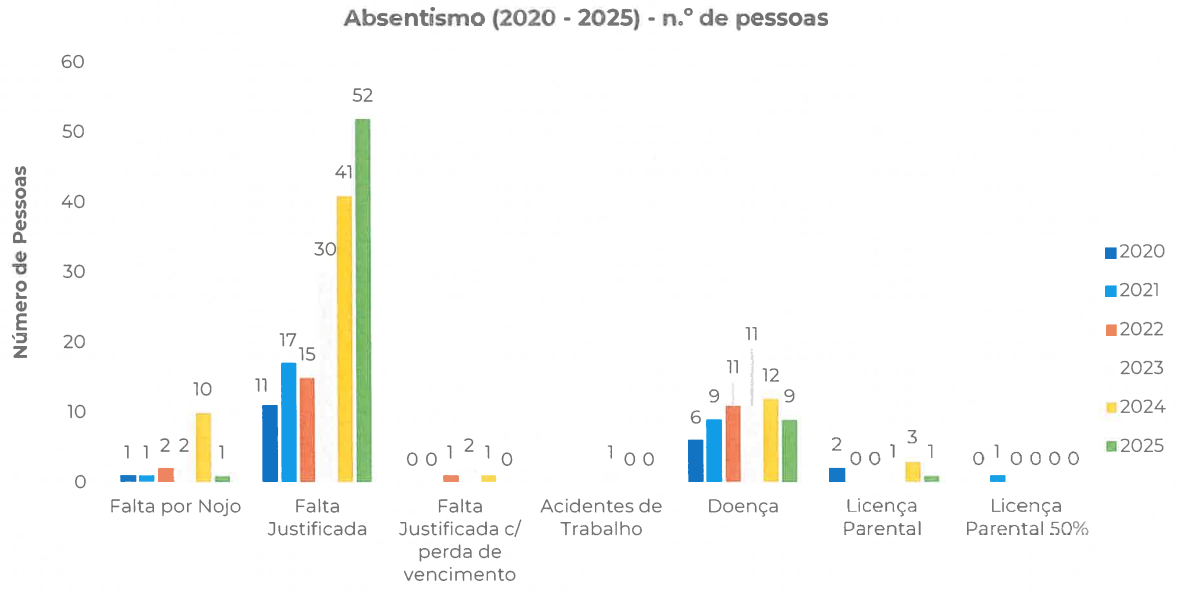
Face à realidade evidenciada pelos registos de RH, no exercício de 2023, revelou-se inequívoco que a contratação de pessoas do género masculino foi superior.

Nos dois exercícios subsequentes, a média de novas contratações foi igualmente de 8 pessoas em cada ano. Contudo, no ano de 2024, e no exercício em análise, 2025, houve uma oscilação que fez pender a balança da distribuição por género para o lado feminino, considerando que, do total das 8 novas contratações, só dois elementos eram do género masculino. Esta realidade impulsionou uma ligeira alteração na tendência de equilíbrio nesta distribuição que vinha a evoluir no sentido de se alcançar uma certa paridade de género no seio da comunidade laboral.

TIPO DE FALTA	N.º Pessoas						TOTAL DE DIAS					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Falta por Nojo	1	1	2	2	10	1	5	5	3	12,5	32	0,5
Falta Justificada	11	17	15	30	41	52	24	39,5	35,5	168	67,5	289
Falta Justificada c/ perda de vencimento	0	0	1	2	1	0	0	0	4	6	7	0
Acidentes de Trabalho				1	0	0	0	0	0	58	0	0
Doença	6	9	11	11	12	9	190	311	392	708	891	450
Licença Parental	2	0	0	1	3	1	225	0	0	232	149	92
Licença Parental 50%	0	1	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0
Totais	**20**	**28**	**29**	**47**	**67**	**63**	**2464**	**2469,5**	**2456,5**	**3207,5**	**3170,5**	**2856,5**

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





RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

As faltas por nojo resumiram-se unicamente a 1 falta de meio dia, não merecendo relevância.

Já no que respeita às faltas justificadas, verificou-se um total de 289 dias, facto que revela um aumento com algum significado. Por outro lado, as faltas por doença apresentam uma clara diminuição, quer em número absoluto de dias, como em número total de pessoas que recorreram ao uso dessa justificação.

No período aqui em relato, não se verificaram faltas por acidentes de trabalho.

O número de faltas em licença de maternidade também diminuiu em 2025, tendo em conta que só uma colaboradora usufruiu desse direito que lhe é legalmente conferido.

De referir que, em comparação com o período homólogo, 2025 apresenta indicadores de absentismo relacionados com a parentalidade claramente inferiores, tendo em conta que em 2024 tivemos dois pais em licença parental partilhada e uma trabalhadora em licença de maternidade.

Pese embora o facto de se ter verificado um relevante aumento no quadro de Recursos Humanos, passando de 30 trabalhadores em 2020, para 54 pessoas ao serviço da empresa em 2025, verifica-se que, globalmente, o absentismo, no exercício aqui em apreço, não só não cresceu em termos absolutos, como não acompanhou esse crescimento em RH, analisando os dados numa perspetiva de proporcionalidade ao longo dos vários anos.

Dias úteis por mês		N.º de horas por mês	Tolerâncias	Horas de Tolerância	Saldo linha
janeiro	22	154	2/1/2025 - Tolerância	-7	147,00
fevereiro	20	140			140,00
março	21	147	4/3/2025 - Carnaval	-7	140,00
abril	20	140	21/4/2025 - Tolerância de Ponto (2.ª feira Páscoa)	-7	133,00
maio	21	147	50% do dia 24/6/2025		147,00
junho	19	133		-3,5	129,50
julho	23	161			161,00
agosto	20	140			140,00
setembro	22	154			154,00
outubro	23	161			161,00
novembro	20	140			140,00
dezembro	20	140	24/12/2025 26/12/2025 e 31/12/2025	-21	119,00
Total Ano 2025	**251**	**1757**		-45,5	1711,5
Total 54 trabalhadores	13 554	9 4878		-2 457	92 421,00
Total Férias	10 57,5	7 402,5			-7 402,50
Total Faltas	9 31,5	6 520,5			-6 520,50
					78 498,00

Atendendo ao número de colaboradores ao serviço da empresa (54 pessoas), era expectável que o número absoluto de horas trabalhadas ascendesse às 85 018.

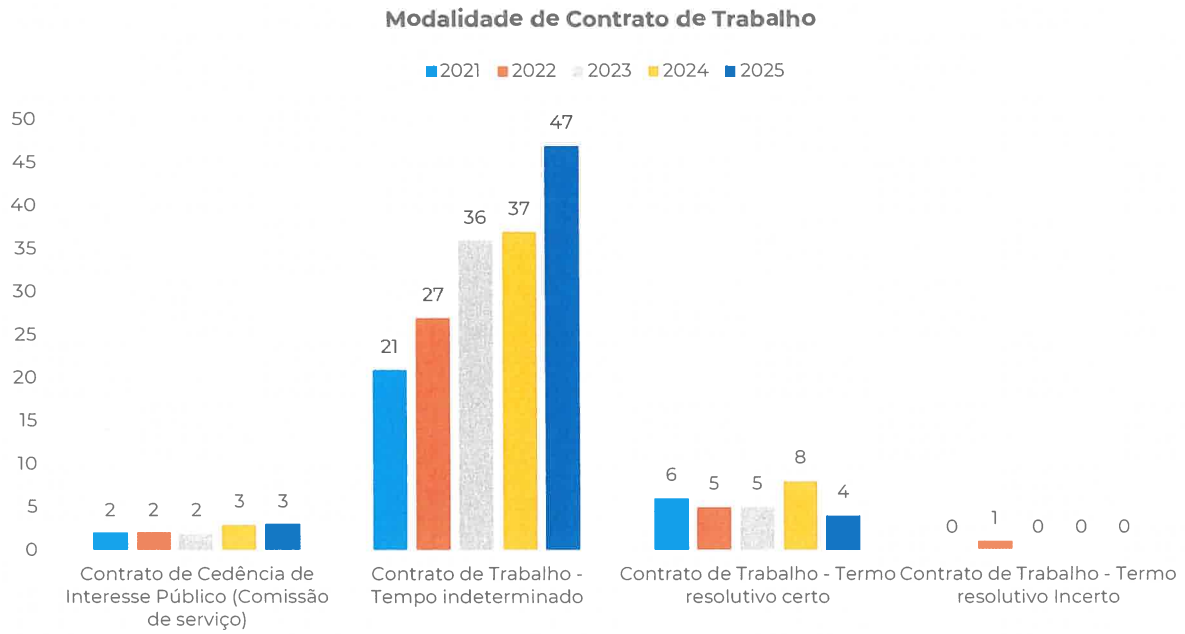
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

Neste indicador, já estão deduzidas as horas referentes aos dias de tolerância de ponto determinadas pelo nosso acionista único, para todo o universo municipal, num total de 2 457 horas, bem como o número de horas referentes ao gozo de férias, 7 403.

Considerando o número de dias registados no sistema de controlo de assiduidade como faltas, o impacto do absentismo ascendeu às 6 521 horas, cifrando o número total de horas efetivamente trabalhadas em 78 498, resultando numa média de 1 454 horas por colaborador.

Nesta análise, não foram abrangidas as horas de trabalho extraordinário. De sublinhar igualmente que um dos trabalhadores esteve todo o ano com baixa médica, uma colaboradora esteve aproximadamente metade do ano de licença e baixa pré-natal, verificando-se ainda uma baixa mais prolongada e as restantes horas por assistência a familiares (filhos).

Modalidade Contrato Trabalho	N.º de Trabalhadores				
	2021	2022	2023	2024	2025
Contrato de Cedência de Interesse Público (Comissão de serviço)	2	2	2	3	3
Contrato de Trabalho - Tempo indeterminado	21	27	36	37	47
Contrato de Trabalho - Termo resolutivo certo	6	5	5	8	4
Contrato de Trabalho - Termo resolutivo Incerto	0	1	0	0	0
	29	**35**	**43**	**48**	**54**



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

No que respeita às modalidades de vínculo laboral, verifica-se que a forma predominante de relação contratual continua a ser o contrato de trabalho por tempo indeterminado, abrangendo 47 trabalhadores. Este dado evidencia uma política organizacional orientada para a estabilidade do emprego e para a consolidação do capital humano da empresa.

Complementarmente, quatro colaboradores encontram-se vinculados através de contratos de trabalho a termo resolutivo certo, enquanto três exercem funções em regime de comissão de serviço por cedência de interesse público

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Técnico Superior de Arquitetura *	**4**	2	1	1	2	2
Técnicos Superiores de Engenharia Civil	**9**	8	8	5	4	4
Técnicos Superiores Juristas / Advogada	**3**	2	2	1	1	1
Técnica Superior de Assessoria à Administração	**1**	1	0	0	0	0
Técnicos Superiores de Contabilidade	**3**	3	2	2	2	2
Técnicos Superiores de Gestão	**3**	2	1	0	0	0
Técnicos Superiores de Serviço Social *	**9**	7	8	5	3	3
Técnica Superior de Sociologia *	**0**	0	0	0	0	1
Técnica Superior de História / Filosofia *	**1**	2	2	2	2	2
Técnica Superior de Psicologia	**1**	1	1	1	1	1
Técnico Superior de Ciências (Fundos Europeus)	**0**	0	1	1	0	0
Técnico Superior de Marketing - Tecmaia	**1**	1	1	2	1	1
Técnico Superior de Som e Imagem - Tecmaia	**1**	1	1	0	0	0
Assistente Técnico - Técnico de desenho CAD	**1**	1	1	0	0	0
Assistentes Técnicos - Operadores de Informática	**2**	2	2	2	2	2
Assistentes Técnicos - Gestores de Proximidade	**3**	3	3	3	3	3
Assistentes Técnicos - Administrativos - Tecmaia	**2**	2	2	2	2	2
Assistente Técnica - Secretária da Administração	**0**	1	1	1	1	1
Assistentes Técnicos - Administrativos	**6**	5	3	4	3	3
Operários de Construção Civil	**4**	4	3	3	2	2
TOTAIS	**54**	**48**	**43**	**35**	**29**	**30**

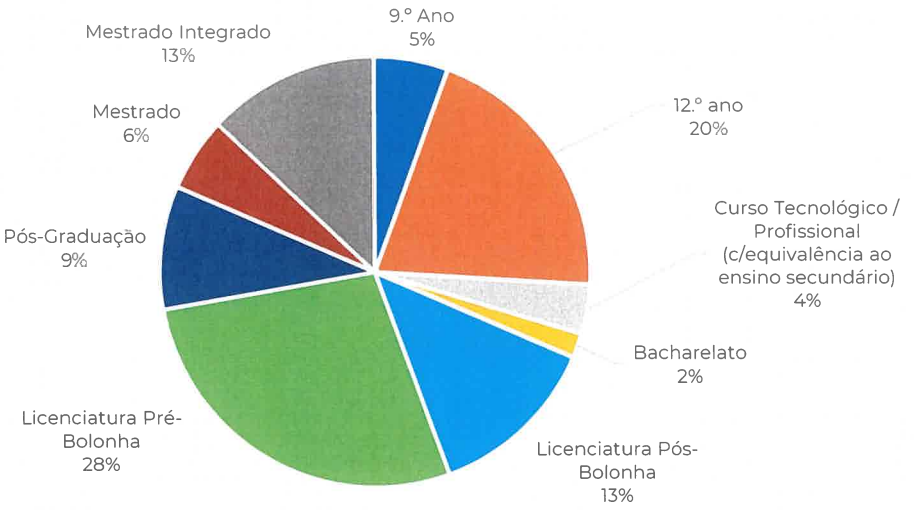
** Incluindo funcionários da Câmara Municipal em regime de cedência especial.*

Habilitações	N.º Pessoas
9.º Ano	3
12.º ano	11
Curso Tecnológico / Profissional (c/ equivalência ao ensino secundário)	2
Bacharelato	1
Licenciatura Pós-Bolonha	7
Licenciatura Pré-Bolonha	15
Pós-Graduação	5
Mestrado	3
Mestrado Integrado	7
	54

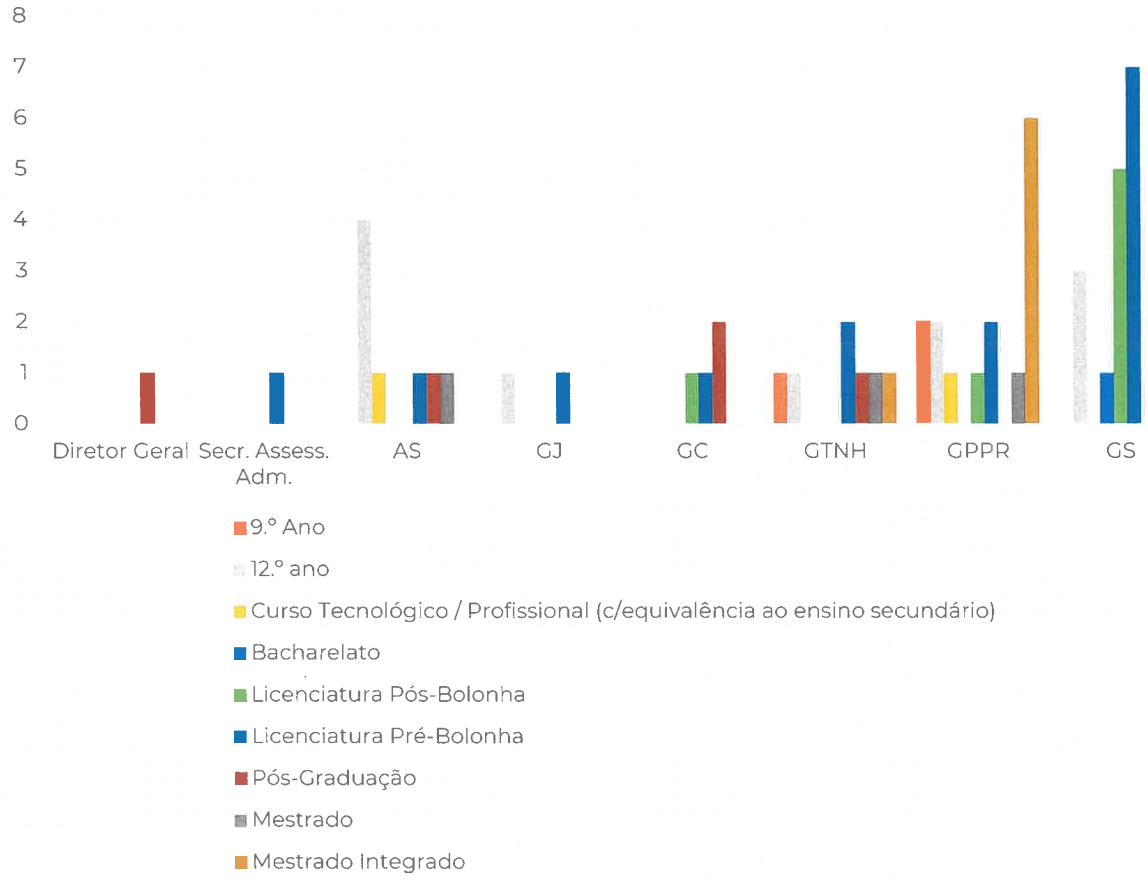
A análise das qualificações académicas evidencia igualmente um nível elevado de formação no conjunto do quadro de pessoal. Uma proporção significativa dos trabalhadores possui formação superior, incluindo graus de licenciatura, pós-graduação e mestrado, refletindo a crescente especialização técnica das atividades desenvolvidas pela organização.

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

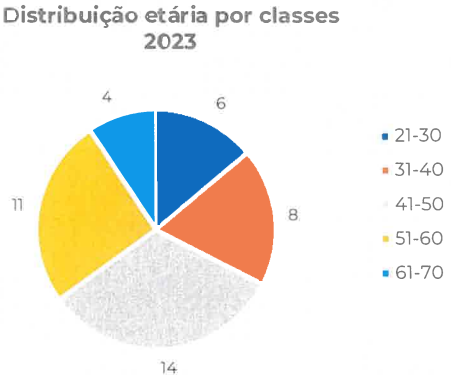
Distribuição do N.º Pessoas por Habilitações

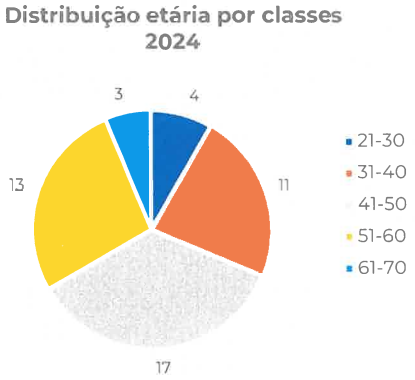


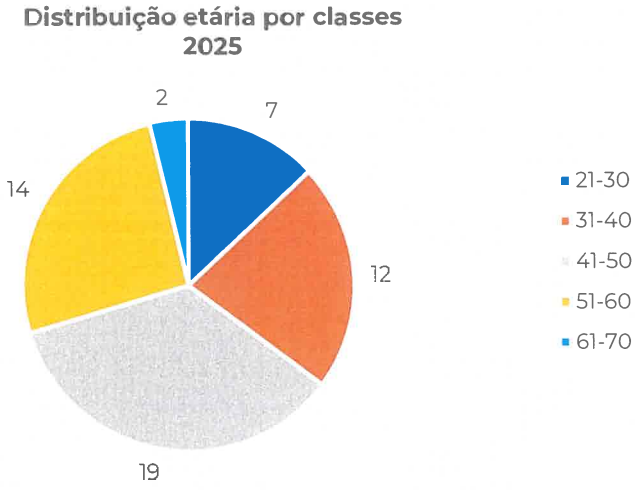
Caracterização dos RH por Habilitações



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



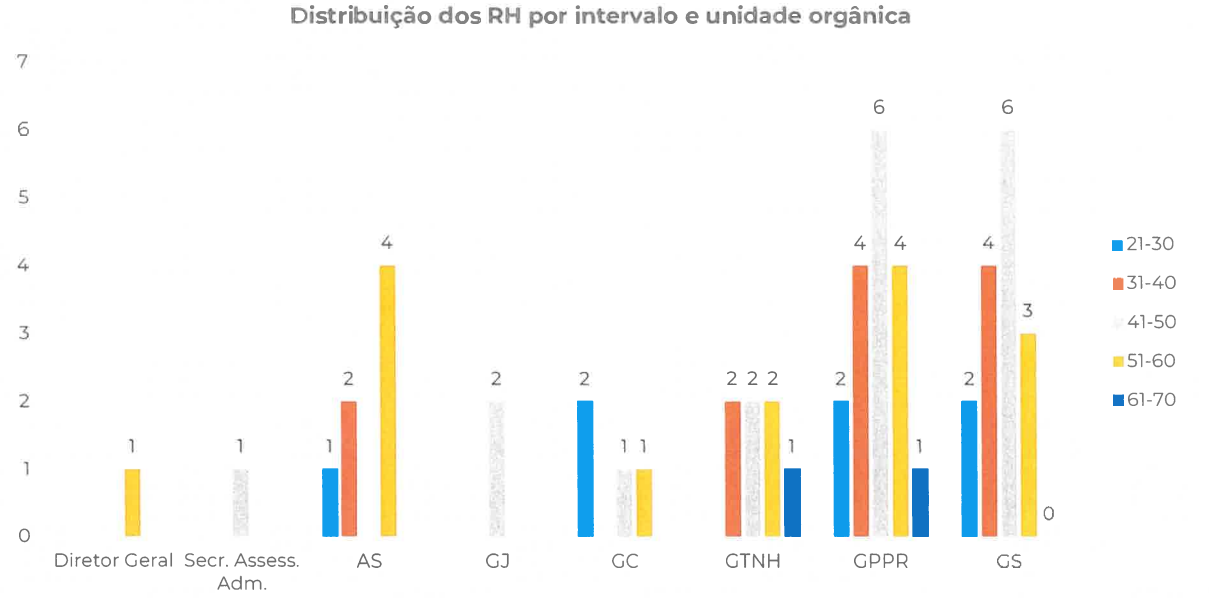




No plano etário, a estrutura demográfica da empresa caracteriza-se por uma predominância de trabalhadores com um histórico de carreira interna ainda em consolidação. A esse propósito é de notar que, entre os 20 e os 40 anos, a empresa tem ao seu serviço 19 pessoas e, dos 41 aos 50, igualmente 19 pessoas, ou seja, entre os 21 e os 50 anos, a empresa tem 38 colaboradores ao serviço, facto que revela um peso significativo de colaboradores no auge da idade e das respetivas carreiras profissionais.

Nota: um dos colaboradores enquadrados na classe dos 61 e mais anos de idade esteve durante todo o ano com baixa médica e um janeiro de 2026 entrou na reforma.

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



4.4.2.2 Coesão Social dos RH

Ao longo de 2025, foram mantidas diversas iniciativas destinadas a promover a coesão interna e o fortalecimento do clima organizacional, reconhecendo-se que estes fatores contribuem para o aumento da motivação dos trabalhadores e para a melhoria da qualidade das relações profissionais.

Entre estas iniciativas destacou-se a continuidade da prática de celebração conjunta dos aniversários dos colaboradores, concentrando estes momentos num único dia mensal. Esta solução permitiu promover o convívio e a partilha entre os trabalhadores sem comprometer o regular funcionamento das atividades da empresa.

Paralelamente, manteve-se ativo um canal interno de comunicação informal, designado "Jornalinho", operacionalizado através da aplicação WhatsApp. Este canal tem vindo a assumir um papel relevante na divulgação de eventos internos, na partilha de informações de interesse geral e no reforço da comunicação entre os diferentes membros da organização. Assumiu ainda especial relevância a divulgação das atividades no âmbito da iniciativa "Amigo Secreto", durante os dois meses que antecederam o jantar de Natal, o qual tem vindo a registar uma adesão crescente, tendo, neste ano, superado as expectativas.

Estas práticas contribuem para o fortalecimento da cultura organizacional, para o reforço do espírito de equipa e para a consolidação de um ambiente de trabalho colaborativo.

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

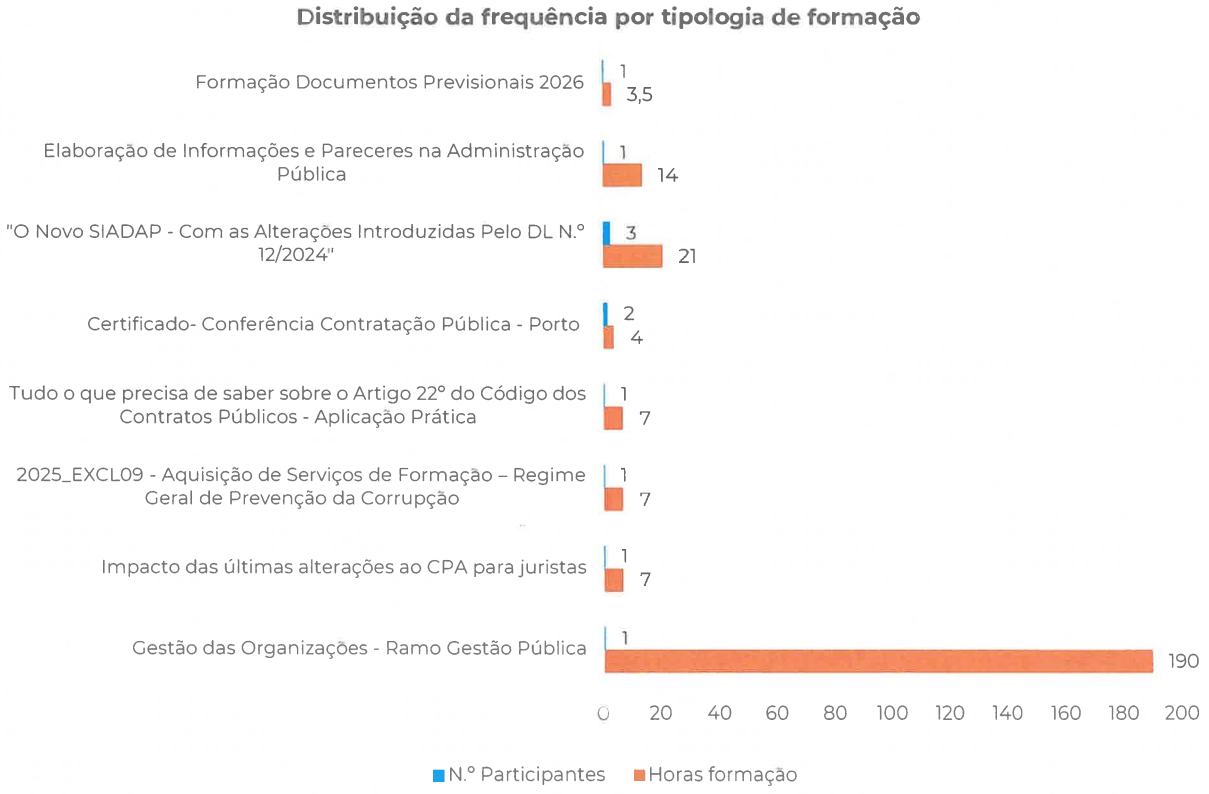
4.4.2.3 Formação

A formação profissional contínua constitui um elemento essencial para o desenvolvimento das competências dos trabalhadores e para o reforço da capacidade de adaptação das organizações a contextos operacionais em constante evolução.

Durante o exercício de 2025, a empresa procurou compatibilizar as necessidades de atualização de competências com as exigências decorrentes da execução dos seus objetivos estratégicos e operacionais. Neste contexto, foram identificadas áreas prioritárias de formação, particularmente no domínio da atualização técnica, da gestão administrativa e da conformidade legal associada às atividades desenvolvidas.

Apesar das limitações decorrentes da intensidade da atividade operacional, foram promovidas diversas ações de formação destinadas a reforçar as competências técnicas e administrativas dos trabalhadores.

Abaixo deixa-se um gráfico e uma sucinta enunciação das formações proporcionados aos diversos colaboradores:



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

Designação da Ação	Horas formação	N.º Participantes	Total de horas formação
Gestão das Organizações - Ramo Gestão Pública	190	1	190
Impacto das últimas alterações ao CPA para juristas	7	1	7
2025_EXCL09 - Aquisição de Serviços de Formação – Regime Geral de Prevenção da Corrupção.	7	1	7
Tudo o que precisa de saber sobre o Artigo 22.º do Código dos Contratos Públicos - Aplicação Prática	7	1	7
Certificado- Conferência Contratação Pública - Porto	4	2	8
"O Novo SIADAP - Com as Alterações Introduzidas Pelo DL N.º 12/2024"	21	3	21
Elaboração de Informações e Pareceres na Administração Pública	14	1	14
Formação Documentos Previsionais 2026	3,5	1	3,5
	253,5	**11**	**257,5**

4.4.3 Subunidade de Contratação Pública (CP)

A contratação pública desempenha um papel crucial na gestão e execução dos processos de aquisição de bens, serviços, locação e empreitadas. Nos últimos anos, a complexidade e as exigências normativas dos procedimentos aumentaram substancialmente, impulsionadas por sucessivas alterações legislativas e pelo reforço dos princípios da transparência, concorrência e boa gestão financeira previstos no Código dos Contratos Públicos (CCP).

Em 2025, houve uma manutenção da pressão normativa e operacional, devido, sobretudo, à execução dos contratos afetos à operação 1.º Direito, que determinaram uma vasta necessidade de análises jurídicas e modificações contratuais. Este desafio impôs um esforço excecional aos recursos humanos afetos à contratação pública, uma vez que, para além destes processos prioritários e complexos, foi necessário garantir a continuidade das demais contratações previstas. Ao todo, a Espaço Municipal lançou 295 (duzentos e noventa e cinco) procedimentos.

O sentido de compromisso e a dedicação dos profissionais envolvidos foram determinantes para assegurar a execução atempada e eficaz dos procedimentos, cumprindo os prazos e garantindo a conformidade com os requisitos legais. Este esforço conjunto resultou numa execução eficaz, mantendo elevados padrões de qualidade na gestão dos contratos e assegurando a aplicação rigorosa das normas legais.

4.4.3.1 Relação de Procedimentos Lançados e Concluídos

No que respeita aos procedimentos iniciados no ano de 2024 e concluídos em 2025, cumpre reportar que os respetivos órgãos competentes determinaram a abertura de 25 (vinte e cinco) procedimentos, mais bem identificados nas alíneas seguintes:

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

a) Consulta Prévia: 6 (seis) procedimentos, dos quais 5 (cinco) resultaram na celebração de contratos de empreitada e 1 (um) na celebração de contrato para a aquisição de serviços, conforme tabela infra que se apresenta:

EMPREITADA DE OBRAS PÚBLICAS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Empreitada de reabilitação das coberturas no Empreendimento Municipal de "Pinhal"	€119.901,26	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.
2	Empreitada de reabilitação das coberturas e fachadas no Empreendimento Municipal de Cousso/Sendal	€105.743,30	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.
3	Obra de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Souto de Cima, Edifício 3, 2.º Dir. – T3	€8.345,00	Porto Sá Construções Lda.
4	Empreitada de demolição de casa antiga na Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€23.600,00	Limortec, Lda.
5	Obra de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Maia I, Bloco B, n.º 117, 2.º Esq. – T3	€7.460,00	Porto Sá Construções Lda.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aquisição de serviços de comunicação, *design* e imagem da Espaço Municipal	€33.120,00	Cláudio Augusto Araújo Gonzaga

b) Concursos Públicos: 19 (dezanove) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 13 (treze) resultaram na celebração de contratos para a aquisição de serviços;

ii. 6 (seis) resultaram na celebração de contratos de empreitada de obras públicas;

iii. 1 (um) resultou na celebração de um contrato de aquisição de bens.

c) Cumpre ainda referir o seguinte:

i. 12 (doze) dos concursos públicos tiveram publicidade internacional;

ii. 7 (sete) dos concursos públicos tiveram publicidade nacional;

iii. 2 (dois) dos concursos públicos dispunham, cada, de 2 (dois) lotes;

iv. 1 (um) dos concursos públicos foi revogado em consequência da apresentação da única proposta após o termo fixado para o efeito.

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

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62584	€140.720,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
2	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62562	€144.625,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
3	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 26 fogos – Monte das Cruzes, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62668	€151.410,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
4	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 32 fogos – Travessa do Pisão, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975	€178.155,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
5	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 48 fogos – Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63125	€202.300,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
6	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente das seguintes empreitadas: Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas e Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas" – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62589 e n.º 61843	€55.350,50	Previsafety - Prevenção e Segurança no Trabalho Lda.
7	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 54 fogos – Rua Central de Ardegães, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63044	€201.100,00	Houselab, Lda.
8	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62664	€199.927,50	Aveiplano - Arquitectura e Engenharia, Lda
9	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 30 fogos, Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892	€175.310,00	Previsafety - Prevenção e Segurança no Trabalho Lda.
10	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente das seguintes empreitadas: Construção de 24 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 1, Águas Santas e Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 2, Águas Santas – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62884 e n.º 62887	€207.290,00	Previsafety - Prevenção e Segurança no Trabalho Lda.
11	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62565	€121.560,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
12	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62561	€146.655,00	Safetyway Unipessoal, Lda.
13	Serviços para a execução de trabalhos de construção civil, sob gestão da Espaço Municipal, E.M., S.A. – Brigada	€112.500,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.

EMPREITADA DE OBRAS PÚBLICAS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas, Operação 1.º Direito SIGA n.º 62589 (Lote 1)	€1.181.990,52	Habirobim Construção e Reabilitação, Lda.
2	Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas, Operação 1.º Direito SIGA n.º 61843 (Lote 2)	€760.969,76	Habirobim Construção e Reabilitação, Lda.
3	Construção de 24 fogos – Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	€4.082.460,75	Construções F. M. Magalhães, Lda.
4	Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós – Operação 1.º Direito	Não Adjudicado	
5	Construção de 24 fogos – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62884 – Lote I	€3.749.422,42	OJP – Sociedade de Construções, Lda.
6	Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62887 – Lote II	€1.099.594,26	OJP – Sociedade de Construções, Lda.
7	Construção de 30 fogos – Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Lugar da Arroteia" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892	€4.999.890,81	OJP – Sociedade de Construções, Lda.

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

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aquisição de 3 automóveis elétricos para posterior locação financeira/*leasing*	€49.993,89	Renault Portugal S.A.

No que concerne aos procedimentos referentes a 2025, a Espaço Municipal lançou e concluiu até à data de reporte 295 (duzentos e noventa e cinco) procedimentos pré-contratuais, distribuídos pelos seguintes tipos:

a) Contratação Excluída – 9 (nove) procedimentos para a aquisição de serviços, sendo de salientar que os procedimentos lançados se encontram salvaguardados pelos artigos 5.º e 6.º-A do Código dos Contratos Públicos (CCP), distribuídos de acordo com a tabela infra apresentada:

	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aquisição de Serviços de Formação – Impacto das últimas alterações ao CPA para Juristas	€220,00	Quadros & Metas – Consultores de Gestão e Formação, Lda.
2	Aquisição de Serviços de Formação – Tudo o que precisa de saber sobre o Artigo 22º do Código dos Contratos Públicos – Aplicação Prática	€220,00	Quadros & Metas – Consultores de Gestão e Formação, Lda.
3	Serviços de Organização de Eventos – Tecmaia	€19.922,50	We Dream Together – Organização de Eventos, Lda.
4	Taxas de registo de estabelecimento no formulário de gases fluorados	€57,57	APA, IP – Agência Portuguesa do Ambiente, IP
5	Elaboração de Informações e Pareceres na Administração Pública	€225,00	IGAP, INST. GEST. E ADM. PÚBLICA
6	Aquisição de Serviços de Formação – Conferência de Contratação Pública	€20,00	CEDIPRE – Centro de Estudos de Direito Público e Regulação
7	Aquisição de Serviços de Formação – Regime Geral de Prevenção da Corrupção	€100,00	AEDREL – Associação de Estudos de Direito Regional e Local
8	Aquisição de Serviços de Formação – Instrução, Formação e Execução do Contrato de Empreitada de Obras Públicas	€700,00	EJM – Empresa Jornalística da Madeira, Lda.
9	Aquisição de Serviços de Formação – Documentos Previsionais 2026 (com projeções até 2030) – em conformidade com o SNC-AP e articulado com a LFL	€70,00	IGAP, Inst. Gest. e Adm. Pública

b) Ajustes Diretos Simplificados – 209 (duzentos e nove), distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 92 (noventa e dois) procedimentos para a aquisição de bens;

ii. 100 (cem) procedimentos para a aquisição serviços;

iii. 3 (três) procedimentos de locação; e

iv. 14 (catorze) procedimentos para a execução de pequenas empreitadas.

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

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aquisição de luminárias para aplicação no parque de estacionamento da sede da Espaço Municipal	€148,01	GEONEXT – Produtos Electricos, S.A.
2	Aquisição de termoacumulador para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€161,79	VHL – Equipamentos Unipessoal Lda.
3	Aquisição de móveis de cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4 e para a fração habitacional sito no E.M. Fábrica, 687, 1.º Esq.	€876,63	Leroy Merlin
4	Aquisição de bens móveis para substituição de 2 (dois) pneus na viatura Renault Kangoo, com a matrícula BG-20-CP e alinhamento de direção.	€186,21	Tyregom Internacional Lda. – Nortenha Pneus E Serviços
5	Aquisição de peças sanitárias para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4 e base de duche para a fração habitacional sito no E.M. Meilão, 327, 4.ºAp.4	€418,60	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
6	Aquisição de café e descafeinado para o edifício da Espaço Municipal	€804,00	Henisa – Comércio de Produtos Alimentares, Lda.
7	Subscrição de aplicação web para cálculo de revisão de preços	€969,00	Notnull, Lda
8	Aquisição de flutuante para aplicação na fração habitacional sito no E.M. Frejufe, 184, RC Esq.	€529,93	Brico Depot Portugal, S.A.
9	Aquisição de toldos extensivos para o espaço comercial sito no Parque do Avioso	€4.450,00	Tolniber – Graça & Mendes, Lda.
10	Aquisição de portas para armário de cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Alves Redol, n.º 152, 1.º Dir.	€121,96	Manuel de Jesus Lopes & C.ª, Lda.
11	Aquisição de campainha exterior para substituição da existente (Sobreiro, Bloco 1).	€179,79	Tanqueluz – Imp. Exp. Com. Materiais Eléctricos S.A.
12	Aquisição de material de pichelaria para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€248,75	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
13	Aquisição de mobiliário de escritório, entrega e montagem para a sede da Espaço Municipal, E.M., S.A.	€4.949,95	José Alberto Freitas, Soc. Unip., Lda.
14	Aquisição de sinalética para o parque de estacionamento ECOPARQUE	€255,00	Amanhecer Papelaria Livraria Lda.
15	Aquisição de ferramenta para a equipa de manutenção (carrinho de transporte e compressor portátil).	€205,69	Leroy Merlin
16	Aquisição de telas blackout para o fogo devoluto sito no E.M. Pinhal, Bloco A, 3.º Esq.	€203,25	Estornorte, Comércio e Ind. Estores, Lda.
17	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 43 e 44 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€212,40	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves Lda.
18	Aquisição de equipamento e material de escritório, incluindo papelaria e consumíveis de impressão.	€1.026,33	STAPLES
19	Aquisição de tintas para pintura da fachada e muros do fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€306,55	SCAT – Tintas e Vernizes Lda.
20	Aquisição de motores para os portões automáticos de acesso às garagens do edifício Tecnologias	€1.387,50	Pornova – Portas Automatismos, Lda.
21	Aquisição de material de pichelaria para a substituição da rede de abastecimento de água da fração habitacional sito no Empreendimento Municipal Maia I, 227, 3.º Esq.	€573,28	Comércio e Indústria de Materiais de Construção S.A. – TIBA
22	Aquisição de tintas pintura de diversas frações habitacionais	€1.135,84	SCAT TINTAS E VERNIZES, LDA.
23	Aquisição de flutuante para aplicação nas seguintes frações habitacionais: E.M. Pinhal, Bloco 1-A, 3.º Esq., 2.º Esq e 1.º Esq. e E.M. Rodrigo Gonçalves Lage, n.º 84, R/C Esquerdo.	€630,34	Leroy Merlin
24	Aquisição de dois carregadores para veículos elétricos para a sede da Espaço Municipal, incluindo gestão mensal de serviço	€1.828,00	High Green Power Unipessoal, Lda.

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

25	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", n.º 512, 2.º Dir., traseiras (T4+1).	€350,99	SCAT - TINTAS E VERNIZES, LDA.
26	Aquisição e aplicação de sistema de Iluminação de emergência na casa das máquinas nas Torres 1, 3 e 4.	€390,00	PNRD – Soluções de Segurança, Unipessoal Lda.
27	Aquisição e aplicação de betoneira de emergência no Empreendimento do Sobreiro – Torre 1 R/C, Esq.	€87,50	FEELSAFE - SOLUÇÕES DE SEGURANÇA
28	Aquisição e aplicação de vidros nas portas de entrada do Bloco 8, 22 e 38 do Bairro do Sobreiro e na janela da cozinha do n.º 96, 1.ª Cv. Dir. do Empreendimento Teibas II.	€620,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos, Lda.
29	Aquisição de material informático	€1.926,84	JANS Informática, Sociedade Unipessoal, Lda.
30	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 45, 46 e 47 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€202,59	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
31	Aquisição de tintas para pintura de muros exteriores do Edifício Tecnologias do Parque TECMAIA	€407,17	SCAT - Tintas e Vernizes, Lda.
32	Aquisição de termoacumulador para fogo devoluto Torre 1, 6.º Esq. Ap.2	€139,30	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
33	Aquisição de resguardo para duche para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, R/C Direito	€162,00	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
34	Aquisição de flutuante vinílico para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, RC Direito	€589,16	J. Pinto Leitão
35	Aquisição de tampo em pedra para aplicação no móvel de cozinha no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, N.º 59, R/C Dir.	€236,45	Imobilca – Mármores e Granitos, Lda.
36	Aquisição de rodapés e guarnição em madeira para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, N.º 59, R/C Dir.	€238,87	J. Pinto Leitão
37	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", n.º 123, Bloco 20, 1.º Esq. (T3).	€667,97	TIREL - Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
38	Aquisição de um púlpito digital com vista à modernização do equipamento de apoio aos eventos do TECMAIA Parque	€2.730,00	M.S.N.F.- Soluções Informáticas, Lda.
39	Aquisição de lonas publicitárias para promoção das empreitadas do 1.º Direito	€3.058,00	Gadgetprotagonista, Unipessoal, Lda.
40	Aquisição de acrílico para unidade interior de ar condicionado da GPPR	€200,00	FABRICIL - Fabricação e Comercialização de Acrilicos Lda.
41	Aquisição de sanitas para a substituição das existentes na fração habitacional sito no E.M. Ponte das Cabras, 89, 1.º Dir. e na loja de Teibas II, N.º 9 R/C.	€194,80	Maxmat – Distribuição de Materiais de construção, Lda.
42	Aquisição de drone	€1.271,04	Hanner&Hanniel, Unipessoal Lda.
43	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação em diversas frações habitacionais.	€1.900,04	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
44	Aquisição e aplicação de vidros na porta de entrada do n.º 61 do E.M. do Paiol e na janela do 1.º direito.	€370,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos Lda.
45	Aquisição de flutuante para o fogo sito no E.M. Sobreiro, Bloco 20, 1.º Esquerdo	€177,79	Leroy Merlin
46	Aquisição de roçadora a gasolina para utilização pela comunidade da Anta	€189,00	Leroy Merlin
47	Aquisição de móveis de cozinha para 4 frações habitacionais	€1.399,51	Leroy Merlin
48	Aquisição de placas de PVC para o Parque Central da Maia	€2.550,00	Tipografia Lessa, Lda.
49	Aquisição de termoacumulador e duas sanitas para seguinte fração habitacional: E.M. Gondim I, 512, 2.º Dir. Trás	€298,08	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
50	Aquisição de chapas onduladas para revestimento da fachada da casa 17 do Bairro da Brisa	€737,96	Colaborante, S.A.

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

51	Aquisição de sinalética para os lugares de estacionamento do ECOPARQUE	€3.322,50	BeiraVia Lda.
52	Aquisição de rodapés para a sala da fração do Sobreiro, Bloco 20, 1.º Esq. e de 2 portas para a fração de Folgosa, 28, 1.º	€310,00	Manuel de Jesus Lopes & Cª, Lda.
53	Aquisição de material de pichelaria para diversas frações habitacionais, comerciais e sede da EM	€1.090,94	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
54	Aquisição de tintas para pintura de diversas frações habitacionais e não habitacionais	€896,27	SCAT - Tintas e Vernizes, Lda.
55	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação em diversas frações habitacionais	€1.374,00	Maconor – Comércio de Materiais de Construção, Lda.
56	Aquisição de um novo equipamento Medidor de Humidade do tipo "SurveyMaster da marca PROTIMETER	€629,00	E.R.T.- Equipamentos e Reparações Tecnicas Lda.
57	Aquisição e aplicação (substituição) de vidros partidos em 2 janelas do fogo devoluto sito no E.M. Coriscos, casa 14.	€211,38	Vidraria Fonseca – Francisco Fonseca, Lda.
58	Aquisição de ferragens para janelas da Torre 3 do Sobreiro	€71,04	Rotofer – Comércio de ferragens, Lda.
59	Aquisição de telas para casa do lixo de Folgosa	€229,74	Sotecnisol, S.A. – (Obras360)
60	Aquisição de luminárias para o TECMAIA Parque	€189,32	GEONEXT – Produtos Eléctricos, S.A.
61	Aquisição de móveis de cozinha para 5 frações habitacionais.	€1.060,44	Leroy Merlin
62	Aquisição de móvel de wc para substituição do existente da fração habitacional do E.M. Paiol, 59, RC Dir.	€145,53	Maxmat – Distribuição de Materiais de construção, Lda.
63	Aquisição de serviços para substituição de 2 variadores de velocidade dos ventiladores de extração das cozinhas e WC da Torre 1 do Bairro do Sobreiro.	€991,00	Mepsys, S.A.
64	Aquisição de pedras de granito para o Parque Central da Maia	€213,38	Cooperativa de produção dos Operários Pedreiros Portuenses, CRL
65	Fornecimento e instalação/substituição de estores interiores no E.M. do Paço n.º 29, 2.º Dir., e no Paço n. º43 R/C. Dir., bem como substituição de estores nas instalações da PSP, localizadas na Maia I.	€642,28	Estornorte – Comércio e Indústria de Estores, Lda.
66	Aquisição de vidros para o TECMAIA Parque	€1.875,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos Lda.
67	Aquisição de capas de arquivo	€956,00	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
68	Aquisição de castanhas para reforço do evento Magusto 2025 a realizar no TECMAIA Parque	€1.200,00	We Dream Together – Organização de Eventos, Lda.
69	Aquisição de Revistas de Contratos Públicos – CEDIPRE	€103,58	Joaquim Machado, S.A.
70	Aquisição de colchões e mobiliário para quartos de dormir para as comunidades da Anta e Lagielas.	€4.908,69	Conforama Portugal, Lda.
71	Aquisição de flutuante para a fração habitacional sita no E.M. Monte Vilar, n.º 341, Bloco C, R/C Dir. Trás	€371,74	Leroy Merlin
72	Aquisição de portão de garagem – Empreendimento de Pátio de Almorode	€450,00	IPGM – Indústria de Portas e Grades Metálicas, Lda.
73	Aquisição de Revista de Direito Administrativo – Empreitada de Obras Públicas	€19,00	Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa
74	Aquisição de estores para o fogo devoluto sito no E.M. Coriscos, casa 14.	€353,00	Fernando Filipe Violante Pedro
75	Aquisição de eletrodomésticos para as comunidades da Anta e Lagielas.	€4.476,45	Rádio Popular, Electrodomésticos, S.A.

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

76	Aquisição de ferramenta para a equipa de manutenção (Kit de martelo perfurador sem fios).	€357,32	Vicentes Representações – Importação e Exportação, Lda.
77	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação nas seguintes frações habitacionais: E.M. Gondim I, 512, R/C Esq. Trás; E.M. RGL, 36, 2.º Esq., E.M. Monte Vilar, 329, 1.º Dir. e Teibas I, 32, 2.º Esq.	€1.068,24	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
78	Aquisição de material informático	€875,61	Ware-IT, Lda.
79	Aquisição de 200 porta revistas	€570,00	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
80	Comunicações Móveis – Aquisição de telemóveis Smartphone.	€2.783,90	Castro Eletrónica, Lda.
81	Aquisição de móveis de cozinha para fogo devoluto sito no Empreendimento de Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€635,35	Leroy Merlin Portugal – Sociedade de Bricolage S.A.
82	Aquisição de cerâmico para a fração habitacional sita no E.M. Sobreiro, Torre 1, 6.º Dir. Ap.1 e para as zonas comuns do E.M. Maia II, n.º 280	€408,35	Drogaria Feira Nova-Manuel Moreira & C.A.
83	Aquisição de porta, com inclusão de montagem, para substituição da porta principal da habitação, n.º 243, 1.º Direito do Empreendimento Maia I	€640,00	Osvaldo Teixeira – Carpintaria de Construção Civil Unipessoal, Lda.
84	Aquisição de tampo em pedra para aplicação no móvel de cozinha no fogo devoluto sito no E.M. Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€300,00	Esboços do Mundo – Transformação de Pedra, Unipessoal Lda.
85	Aquisição de porta de entrada, portas interiores e rodapés para o fogo devoluto sito no E.M. Gondim I, n.º 512, R/C esq. Traseiras	€1.154,94	Leroy Merlin Portugal – Sociedade de Bricolage S.A.
86	Aquisição de placa vitrocerâmica para a fração habitacional sita no E.M. Sobreiro, Torre 3, 2.º Dir. Ap.1	€187,58	AJPINTO II Distribuição, Lda.
87	Aquisição de lonas publicitárias para o Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento	€360,00	Amanhecer Papelaria Livraria, Lda.
88	Aquisição de canetas personalizadas.	€1.052,50	National Pen Promotional Products Limited
89	Fornecimento e montagem de 2 variadores de velocidade dos ventiladores de extração das cozinhas e WC da Torre 1 do Bairro do Sobreiro.	€991,00	Mepsys, Lda.
90	Aquisição vidros duplos para Empreendimento de 5 de outubro	€4.867,50	Vidraria Fonseca, Lda.
91	Aquisição de Equipamentos e Serviços de Telecomunicações	€491,25	M. Aguiar, Lda.
92	Aquisição de material de escritório, incluindo papelaria e consumíveis de impressão	€1.904,32	Staples

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

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aquisição de luminárias para aplicação no parque de estacionamento da sede da Espaço Municipal	€148,01	GEONEXT – Produtos Electricos, S.A.
2	Aquisição de termoacumulador para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€161,79	VHL – Equipamentos Unipessoal Lda.
3	Aquisição de móveis de cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4 e para a fração habitacional sito no E.M. Fábrica, 687, 1.º Esq.	€876,63	Leroy Merlin
4	Aquisição de bens móveis para substituição de 2 (dois) pneus na viatura Renault Kangoo, com a matrícula BG-20-CP e alinhamento de direção.	€186,21	Tyregom Internacional Lda. – Nortenha Pneus E Serviços
5	Aquisição de peças sanitárias para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4 e base de duche para a fração habitacional sito no E.M. Meilão, 327, 4.ºAp.4	€418,60	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
6	Aquisição de café e descafeinado para o edifício da Espaço Municipal	€804,00	Henisa – Comércio de Produtos Alimentares, Lda.
7	Subscrição de aplicação web para cálculo de revisão de preços	€969,00	Notnull, Lda
8	Aquisição de flutuante para aplicação na fração habitacional sito no E.M. Frejufe, 184, RC Esq.	€529,93	Brico Depot Portugal, S.A.
9	Aquisição de toldos extensivos para o espaço comercial sito no Parque do Avioso	€4.450,00	Tolniber – Graça & Mendes, Lda.
10	Aquisição de portas para armário de cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Alves Redol, n.º 152, 1.º Dir.	€121,96	Manuel de Jesus Lopes & C.ª, Lda.
11	Aquisição de campainha exterior para substituição da existente (Sobreiro, Bloco 1).	€179,79	Tanqueluz – Imp. Exp. Com. Materiais Eléctricos S.A.
12	Aquisição de material de pichelaria para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€248,75	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
13	Aquisição de mobiliário de escritório, entrega e montagem para a sede da Espaço Municipal, E.M., S.A.	€4.949,95	José Alberto Freitas, Soc. Unip., Lda.
14	Aquisição de sinalética para o parque de estacionamento ECOPARQUE	€255,00	Amanhecer Papelaria Livraria Lda.
15	Aquisição de ferramenta para a equipa de manutenção (carrinho de transporte e compressor portátil).	€205,69	Leroy Merlin
16	Aquisição de telas blackout para o fogo devoluto sito no E.M. Pinhal, Bloco A, 3.º Esq.	€203,25	Estornorte, Comércio e Ind. Estores, Lda.
17	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 43 e 44 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€212,40	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves Lda.
18	Aquisição de equipamento e material de escritório, incluindo papelaria e consumíveis de impressão.	€1.026,33	STAPLES
19	Aquisição de tintas para pintura da fachada e muros do fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€306,55	SCAT – Tintas e Vernizes Lda.
20	Aquisição de motores para os portões automáticos de acesso às garagens do edifício Tecnologias	€1.387,50	Pornova – Portas Automatismos, Lda.
21	Aquisição de material de pichelaria para a substituição da rede de abastecimento de água da fração habitacional sito no Empreendimento Municipal Maia I, 227, 3.º Esq.	€573,28	Comércio e Indústria de Materiais de Construção S.A. – TIBA
22	Aquisição de tintas pintura de diversas frações habitacionais	€1.135,84	SCAT TINTAS E VERNIZES, LDA.
23	Aquisição de flutuante para aplicação nas seguintes frações habitacionais: E.M. Pinhal, Bloco 1-A, 3.º Esq., 2.º Esq e 1.º Esq. e E.M. Rodrigo Gonçalves Lage, n.º 84, R/C Esquerdo.	€630,34	Leroy Merlin
24	Aquisição de dois carregadores para veículos elétricos para a sede da Espaço Municipal, incluindo gestão mensal de serviço	€1.828,00	High Green Power Unipessoal, Lda.

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

25	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", n.º 512, 2.º Dir., traseiras (T4+1).	€350,99	SCAT – TINTAS E VERNIZES, LDA.
26	Aquisição e aplicação de sistema de Iluminação de emergência na casa das máquinas nas Torres 1, 3 e 4.	€390,00	PNRD – Soluções de Segurança, Unipessoal Lda.
27	Aquisição e aplicação de betoneira de emergência no Empreendimento do Sobreiro – Torre 1 R/C, Esq.	€87,50	FEELSAFE – SOLUÇÕES DE SEGURANÇA
28	Aquisição e aplicação de vidros nas portas de entrada do Bloco 8, 22 e 38 do Bairro do Sobreiro e na janela da cozinha do n.º 96, 1.ª Cv. Dir. do Empreendimento Teibas II.	€620,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos, Lda.
29	Aquisição de material informático	€1.926,84	JANS Informática, Sociedade Unipessoal, Lda.
30	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 45, 46 e 47 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€202,59	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
31	Aquisição de tintas para pintura de muros exteriores do Edifício Tecnologias do Parque TECMAIA	€407,17	SCAT – Tintas e Vernizes, Lda.
32	Aquisição de termoacumulador para fogo devoluto Torre 1, 6.º Esq. Ap.2	€139,30	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
33	Aquisição de resguardo para duche para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, R/C Direito	€162,00	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
34	Aquisição de flutuante vinílico para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, RC Direito	€589,16	J. Pinto Leitão
35	Aquisição de tampo em pedra para aplicação no móvel de cozinha no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, N.º 59, R/C Dir.	€236,45	Imobilca – Mármores e Granitos, Lda.
36	Aquisição de rodapés e guarnição em madeira para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, N.º 59, R/C Dir.	€238,87	J. Pinto Leitão
37	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", n.º 123, Bloco 20, 1.º Esq. (T3).	€667,97	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
38	Aquisição de um púlpito digital com vista à modernização do equipamento de apoio aos eventos do TECMAIA Parque	€2.730,00	M.S.N.F.- Soluções Informáticas, Lda.
39	Aquisição de lonas publicitárias para promoção das empreitadas do 1.º Direito	€3.058,00	Gadgetprotagonista, Unipessoal, Lda.
40	Aquisição de acrílico para unidade interior de ar condicionado da GPPR	€200,00	FABRICIL – Fabricação e Comercialização de Acrilicos Lda.
41	Aquisição de sanitas para a substituição das existentes na fração habitacional sito no E.M. Ponte das Cabras, 89, 1.º Dir. e na loja de Teibas II, N.º 9 R/C.	€194,80	Maxmat – Distribuição de Materiais de construção, Lda.
42	Aquisição de drone	€1.271,04	Hanner&Hanniel, Unipessoal Lda.
43	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação em diversas frações habitacionais.	€1.900,04	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
44	Aquisição e aplicação de vidros na porta de entrada do n.º 61 do E.M. do Paiol e na janela do 1.º direito.	€370,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos Lda.
45	Aquisição de flutuante para o fogo sito no E.M. Sobreiro, Bloco 20, 1.º Esquerdo	€177,79	Leroy Merlin
46	Aquisição de roçadora a gasolina para utilização pela comunidade da Anta	€189,00	Leroy Merlin
47	Aquisição de móveis de cozinha para 4 frações habitacionais	€1.399,51	Leroy Merlin
48	Aquisição de placas de PVC para o Parque Central da Maia	€2.550,00	Tipografia Lessa, Lda.
49	Aquisição de termoacumulador e duas sanitas para seguinte fração habitacional: E.M. Gondim I, 512, 2.º Dir. Trás	€298,08	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
50	Aquisição de chapas onduladas para revestimento da fachada da casa 17 do Bairro da Brisa	€737,96	Colaborante, S.A.

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

51	Aquisição de sinalética para os lugares de estacionamento do ECOPARQUE	€3.322,50	BeiraVia Lda.
52	Aquisição de rodapés para a sala da fração do Sobreiro, Bloco 20, 1.º Esq. e de 2 portas para a fração de Folgosa, 28, 1.º	€310,00	Manuel de Jesus Lopes & Cª, Lda.
53	Aquisição de material de pichelaria para diversas frações habitacionais, comerciais e sede da EM	€1.090,94	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
54	Aquisição de tintas para pintura de diversas frações habitacionais e não habitacionais	€896,27	SCAT – Tintas e Vernizes, Lda.
55	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação em diversas frações habitacionais	€1.374,00	Maconor – Comércio de Materiais de Construção, Lda.
56	Aquisição de um novo equipamento Medidor de Humidade do tipo "SurveyMaster da marca PROTIMETER	€629,00	E.R.T.- Equipamentos e Reparações Tecnicas Lda.
57	Aquisição e aplicação (substituição) de vidros partidos em 2 janelas do fogo devoluto sito no E.M. Coriscos, casa 14.	€211,38	Vidraria Fonseca – Francisco Fonseca, Lda.
58	Aquisição de ferragens para janelas da Torre 3 do Sobreiro	€71,04	Rotofer – Comércio de ferragens, Lda.
59	Aquisição de telas para casa do lixo de Folgosa	€229,74	Sotecnisol, S.A. – (Obras360)
60	Aquisição de luminárias para o TECMAIA Parque	€189,32	GEONEXT – Produtos Eléctricos, S.A.
61	Aquisição de móveis de cozinha para 5 frações habitacionais.	€1.060,44	Leroy Merlin
62	Aquisição de móvel de wc para substituição do existente da fração habitacional do E.M. Paiol, 59, RC Dir.	€145,53	Maxmat – Distribuição de Materiais de construção, Lda.
63	Aquisição de serviços para substituição de 2 variadores de velocidade dos ventiladores de extração das cozinhas e WC da Torre 1 do Bairro do Sobreiro.	€991,00	Mepsys, S.A.
64	Aquisição de pedras de granito para o Parque Central da Maia	€213,38	Cooperativa de produção dos Operários Pedreiros Portuenses, CRL
65	Fornecimento e instalação/substituição de estores interiores no E.M. do Paço n.º 29, 2.º Dir., e no Paço n. º43 R/C. Dir., bem como substituição de estores nas instalações da PSP, localizadas na Maia I.	€642,28	Estornorte – Comércio e Indústria de Estores, Lda.
66	Aquisição de vidros para o TECMAIA Parque	€1.875,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos Lda.
67	Aquisição de capas de arquivo	€956,00	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
68	Aquisição de castanhas para reforço do evento Magusto 2025 a realizar no TECMAIA Parque	€1.200,00	We Dream Together – Organização de Eventos, Lda.
69	Aquisição de Revistas de Contratos Públicos – CEDIPRE	€103,58	Joaquim Machado, S.A.
70	Aquisição de colchões e mobiliário para quartos de dormir para as comunidades da Anta e Lagielas.	€4.908,69	Conforama Portugal, Lda.
71	Aquisição de flutuante para a fração habitacional sita no E.M. Monte Vilar, n.º 341, Bloco C, R/C Dir. Trás	€371,74	Leroy Merlin
72	Aquisição de portão de garagem – Empreendimento de Pátio de Almorode	€450,00	IPGM – Indústria de Portas e Grades Metálicas, Lda.
73	Aquisição de Revista de Direito Administrativo – Empreitada de Obras Públicas	€19,00	Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa
74	Aquisição de estores para o fogo devoluto sito no E.M. Coriscos, casa 14.	€353,00	Fernando Filipe Violante Pedro
75	Aquisição de eletrodomésticos para as comunidades da Anta e Lagielas.	€4.476,45	Rádio Popular, Electrodomésticos, S.A.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

76	Aquisição de ferramenta para a equipa de manutenção (Kit de martelo perfurador sem fios).	€357,32	Vicentes Representações – Importação e Exportação, Lda.
77	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação nas seguintes frações habitacionais: E.M. Gondim I, 512, R/C Esq. Trás; E.M. RGL, 36, 2.º Esq., E.M. Monte Vilar, 329, 1.º Dir. e Teibas I, 32, 2.º Esq.	€1.068,24	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
78	Aquisição de material informático	€875,61	Ware-IT, Lda.
79	Aquisição de 200 porta revistas	€570,00	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
80	Comunicações Móveis – Aquisição de telemóveis Smartphone.	€2.783,90	Castro Eletrónica, Lda.
81	Aquisição de móveis de cozinha para fogo devoluto sito no Empreendimento de Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€635,35	Leroy Merlin Portugal – Sociedade de Bricolage S.A.
82	Aquisição de cerâmico para a fração habitacional sita no E.M. Sobreiro, Torre 1, 6.º Dir. Ap.1 e para as zonas comuns do E.M. Maia II, n.º 280	€408,35	Drogaria Feira Nova-Manuel Moreira & C.A.
83	Aquisição de porta, com inclusão de montagem, para substituição da porta principal da habitação, n.º 243, 1.º Direito do Empreendimento Maia I	€640,00	Osvaldo Teixeira – Carpintaria de Construção Civil Unipessoal, Lda.
84	Aquisição de tampo em pedra para aplicação no móvel de cozinha no fogo devoluto sito no E.M. Gondim I, n.º 512, R/C esq. traseiras.	€300,00	Esboços do Mundo – Transformação de Pedra, Unipessoal Lda.
85	Aquisição de porta de entrada, portas interiores e rodapés para o fogo devoluto sito no E.M. Gondim I, n.º 512, R/C esq. Traseiras	€1.154,94	Leroy Merlin Portugal – Sociedade de Bricolage S.A.
86	Aquisição de placa vitrocerâmica para a fração habitacional sita no E.M. Sobreiro, Torre 3, 2.º Dir. Ap.1	€187,58	AJPINTO II Distribuição, Lda.
87	Aquisição de lonas publicitárias para o Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento	€360,00	Amanhecer Papelaria Livraria, Lda.
88	Aquisição de canetas personalizadas.	€1.052,50	National Pen Promotional Products Limited
89	Fornecimento e montagem de 2 variadores de velocidade dos ventiladores de extração das cozinhas e WC da Torre 1 do Bairro do Sobreiro.	€991,00	Mepsys, Lda.
90	Aquisição vidros duplos para Empreendimento de 5 de outubro	€4.867,50	Vidraria Fonseca, Lda.
91	Aquisição de Equipamentos e Serviços de Telecomunicações	€491,25	M. Aguiar, Lda.
92	Aquisição de material de escritório, incluindo papelaria e consumíveis de impressão	€1.904,32	Staples

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

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aquisição de serviços de manutenção completa do elevador do Empreendimento do Lidador	€750,00	KONE Portugal – Elevadores, Lda.
2	Aquisição de serviços de limpeza do fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 12, cave 22	€875,00	Nova Era 2, Serv. de Limpeza, Lda.
3	Aquisição de serviços de manutenção do posto de seccionamento e dos postos de transformação do Tecmaia Parque	€4.625,00	EnergyTop – Instalações Eléctricas e Topografia Lda
4	Aquisição de serviços para análise e interpretação do Contrato-Programa outorgado entre o Município da Maia e Espaço Municipal e elaboração de parecer jurídico.	€2.500,00	Francisco Freitas de Sousa
5	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Renault (DF1) Novo Express Van Blue DCI 95, com a matrícula AV-73-MR.	€532,38	Caetano Formula, S.A.
6	Aquisição de serviços de controlo de pragas (ratos, ratazanas, baratas e insetos infestantes dos pinheiros) no Tecmaia Parque	€1.298,68	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
7	Aquisição de serviços para envio de mensagem SMS em massa.	€450,00	PONTOPR – Serviços de Publicidade e Robótica, Lda.
8	Aquisição de serviços para complementar os "telheiros" dos contentores habitacionais da Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€560,00	Jorge Dias & Castro, Unipessoal, Lda.
9	Aquisição de serviços de serralharia para fornecimento e montagem de suportes para as caixas de correio nas caves do Bloco 29 do Sobreiro.	€485,00	LUSOAÇO, Lda.
10	Aquisição de serviços de desbaratização no Empreendimento dos Coriscos n.º 35, 37, 39 e 41.	€440,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
11	Aquisição de serviços para reposição do leitor de cartões de acesso aos parques de estacionamento no edifício Tecnologias – Tecmaia	€184,80	PROJECTTIME II – Soluções Integradas, Lda.
12	Aquisição de serviços de manutenção dos espaços ajardinados do Ecoparque	€2.820,00	Horto da Circunvalação, Lda.
13	Aquisição de serviços de eletricidade para revisão/atualização da instalação elétrica da Casa 4 do Bairro Oliveira Braga	€1.526,81	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
14	Aquisição de Serviços de elaboração de Projeto de Compensação, que visa a Plantação de Sobreiros, ICNF (processo CAD-015280/2025), Rua do Outeiro, Cidade da Maia, operação SIGA n.º 62584	€300,00	Portucalea – Associação Florestal do Porto
15	Aquisição de serviços de manutenção de caldeiras e queimadores no edifício Tecmaia e edifício Tecnologias	€1.219,00	Euroma 21, Lda.
16	Aquisição de serviços de serralharia para fornecimento de remates quinados em chapa lacada, caleiras com tampos e embocaduras em chapa lacada branca, tabuleiros quinados em chapa de aço-inox e de caleira quinada em chapa zincada_Oliveira Braga, casa n.º 4 e Finanças	€527,00	DOBRA – Corte e Quinagem de Chapa, Lda.
17	Plataforma iLink – EDI e Faturação Eletrónica	€1.950,00	ACIN – Icloud Solutions, Lda.
18	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Renault Arkana E-Tech Híbrido 145 R.S.LINE, com a matrícula BG-61-CN	€252,83	Caetano Formula, S.A.
19	Aquisição de serviços de inspeção da instalação de gás do edifício Tecmaia e do edifício Tecnologias	€162,60	DeltaQ – Inspecções Técnicas e Apoio à Indústria, Lda.
20	Aquisição de serviços de eletricidade para revisão/atualização da instalação elétrica da Casa 4 do Bairro Oliveira Braga	€275,21	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda
21	Aquisição de serviços para a manutenção do gerador do edifício Tecmaia	€856,88	Flamingopower Máquinas e Equipamentos, Lda.
22	Aquisição de serviços para a elaboração de medidas de autoproteção (MAP) referentes ao edifício Tecmaia e Tecmaia Parque, incluindo formação e simulacro	€3.210,00	Exactusensu – Consultores Associados, Lda
23	Aquisição de Serviços de Reparação do elevador esquerdo da Torre 1 do Empreendimento do Sobreiro.	€957,53	KONE Portugal – Elevadores, Lda.
24	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Dacia S1E Spring, com a matrícula BG-81-EA.	€93,17	Caetano Formula, S.A.
25	Aquisição de serviços de eletricidade para o edifício Tecmaia	€440,30	PNRD – Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.

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

26	Aquisição de Serviços de topografia na Rua da Arroteia, Santo Ovídeo em Folgosa, na Rua Bairro da Brisa e Rua da Igreja em Pedrouços, Rua das Arregadas e Rua de Sobre-os-moinhos	€4.100,00	Tiago Delgado, unipessoal, Lda.
27	Aquisição de serviços de eletricidade para aplicação de pontos de alimentação cadeiras e plataforma elevatória	€520,78	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
28	Aquisição de serviços de manutenção de sistema automático de deteção de gás	€243,50	FEELSAFE – Soluções de Segurança
29	Aquisição de serviços de avaliação da qualidade do ar interior e monitorização do gás radão no Edifício Tecmaia e na Sede da Espaço Municipal	€1.580,00	Apopartner, Unipessoal, Lda
30	Aquisição de serviços de avaliação imobiliária: Rua da Arroteia, 1804, Milheirós, Maia – 1.º Direito	€300,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
31	Aquisição de serviços para a manutenção dos extintores e carreteis do edifício Tecmaia, edifício Tecnologias e portaria	€625,45	Vianas, S.A.
32	Aquisição de serviços de reparação do motor do ventilador dos WCs da Torre 3 do Empreendimento do Sobreiro.	€252,60	MEPSYS, S.A.
33	Aquisição de serviço de Engenharia Eletrotécnica para elaboração de Projeto Elétrico para contentores habitacionais na Travessa de Anta e Empreendimento de "Sobreiro" Bloco 44	€1.800,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa
34	Aquisição de serviços de Apoio à Unidade de Gestão Social	€2.800,00	Sónia Manuela Teixeira Campos
35	Aquisição de serviços de manutenção preventiva do AVAC das frações 6.1, 6.2, 6.3 e 6.5 do edifício Plaza	€460,00	MEPSYS, S.A.
36	Aquisição de serviços de consultadoria e assessoria jurídica no âmbito da contratação pública	€4.950,00	Carla Isabel de Barros Granjo
37	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Mercedes EQA 250+ Edition, com a matrícula BH-33-VU	€260,16	Sociedade Comercial C. Santos, S.A.
38	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Smart Forfour, com a matrícula 51-SN-32	€114,28	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
39	Aquisição de serviços de eletricidade para o edifício Tecmaia	€697,74	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.
40	Aquisição de serviços para a manutenção do Sistema Automático Deteção de Incêndios, do sistema de CCTV e do sistema de deteção de intrusão na Sede da Espaço Municipal	€320,00	FEELSAFE – Soluções de Segurança
41	Aquisição de serviços de limpeza no Empreendimento de Sobreiro para o fogo devoluto sito na Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8º dir., Ap. 2 (T3) e fogo sito na Rua Central do Sobreiro, Bloco 47, 1.º dir.	€3.850,00	Nova Era 2, Serv. de Limpeza, Lda.
42	Aquisição de serviços de vigilância – Parque Central da Maia	€3.810,69	Powershield Segurança Privada S.A.
43	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Smart Forfour, com a matrícula 96-PP-52	€404,85	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
44	Aquisição de serviços de instalação de equipamento elétrico, para aplicação de ponto de alimentação na Avenida Santos Leite, n.º 190, 3.º Piso	€225,18	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
45	Aquisição do seguro de apólice de seguro do ramo Multirriscos – 11 frações	€646,00	SABSEG – CORRETOR DE SEGUROS, S.A.
46	Aquisição de serviço de Auditoria Energética	€1.390,00	Instituto De Soldadura e Qualidade
47	Aquisição de serviços para a limpeza e desmatação do terreno de Ardegães	€1.280,00	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.
48	Aquisição de serviços de controlo de pragas (ratos e ratazanas) no Empreendimento das Lagielas	€450,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
49	Aquisição de serviços para reparação de monobloco removido recentemente da Anta	€1.470,00	Movex – Produção, venda e aluguer de módulos pré-fabricados, S.A.
50	Manutenção preventiva e revisão periódica da viatura Smart Forfour, com a matrícula 52-SN-01	€183,22	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
51	Prospeção Geológica e Geotécnica no Parque Central da Maia para preparação de futura obra de requalificação.	€4.989,50	GeoNorte Geotecnia e Fundações Especiais, Lda.
52	Aquisição de serviços de substituição de registo de ar do queimador no edifício Tecnologias	€91,57	Euroma 21, Lda

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

53	Aquisição de serviços de manutenção dos elevadores a poente (n.º1 e n.º2) do Parque Central da Maia	€3.510,00	Schmitt Elevadores, Lda.
54	Aquisição de serviços para emissão de Certificado Energético do Edifício Tecmaia	€4.200,00	1501 Engenharia e Serviços, Lda.
55	Aquisição de serviços para a desbaratização do Bloco 42 do E.M. do Sobreiro	€560,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
56	Aquisição de serviços para a limpeza dos jardins E.M de Maia II e desmatação e limpeza do terreno situado na Rua igreja de Pedrouços.	€1.280,00	Vítor M. Santos, Serv. de Limp, Jardinag., Lda.
57	Aquisição de serviços para alteração da ligação de Média Tensão (MT) no Posto de Seccionamento do TECMAIA Parque	€3.300,00	EnergyTop – Instalações Eléctricas e Topografia, Lda.
58	Aquisição de serviços de jardinagem nos espaços envolventes à casa 17 sita no Empreendimento Municipal da Brisa pré-fabricados	€807,00	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.
59	Aquisição de serviços de reavaliação do Prédio Urbano em P.H. (48 frações autónomas) sito na Rua Manuel Assunção ³Falcão, n.º 441, freguesia do Castêlo da Maia, concelho da Maia.	€200,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
60	Aquisição de Serviços de Fiscalização e Coordenação da alteração de Infraestruturas de MT no lote 1-Tecmaia	€3.300,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa
61	Aquisição de serviços para a reparação de não conformidades no grupo gerador existente no Edifício TECMAIA.	€651,50	Flamingopower Máquinas e Equipamentos, Lda.
62	Aquisição de serviços de desratização dos Jardins do EM Maia II e do EM Sobreiro Blocos 1, 2, 3 e 4.	€570,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
63	Aquisição de serviços para controlo de pragas do terreno de Ardegães.	€849,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
64	Aquisição de serviços de limpeza no edifício Tecmaia durante o evento Maia Chess Open	€192,00	Euromex – Facility Services, Lda.
65	Aquisição de serviços para a reparação das Barreiras do Parque de Estacionamento do TECMAIA (NORTE)	€1.937,00	PROJECTTIME II – Soluções Integradas, Lda.
66	Aquisição de serviços para a publicação de um anúncio no Jornal de Notícias e no Expresso	€4.000,00	P95 – Agência de Publicidade Integrada, Lda.
67	Aquisição de serviços de limpeza para o fogo devoluto sito no Empreendimento de Souto de Cima, Rua António Augusto da Rocha Rebelo, n.º 49, 2.º dir.	€560,00	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.
68	Aquisição de serviços para a desbaratização do Bloco 47 no Empreendimento Municipal do Sobreiro.	€560,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
69	Aquisição de serviços de jardinagem dos espaços ajardinados do TECMAIA Parque	€2.450,00	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.
70	Aquisição de serviços de limpeza do WC da Estação, incluindo fornecimento de consumíveis	€1.312,50	Nova Era 2, Serv. de Limpeza, Lda.
71	Aquisição de serviços para a desmatação e limpeza dos jardins situados na Rua da Guiné, n.º 41 e 43	€930,00	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.
72	Aquisição de serviços para a reparação das Barreiras do Parque de Estacionamento do TECMAIA (NORTE) (Placas Controladoras)	€1.937,00	PROJECTTIME II – SOLUÇÕES INTEGRADAS LDA.
73	Aquisição de serviços de licenciamento da instalação elétrica do tipo B do Lote 1 do Tecmaia Parque	€3.500,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa
74	Aquisição de serviços de esvaziamento e limpeza de cave, submersa em águas residuais, lado direito do Bloco 47 do Bairro do Sobreiro	€200,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves
75	Revisão e Manutenção preventiva da viatura Renault Twingo III E Tech, com a matrícula BD-78-QZ.	€84,02	Caetano Formula, S.A.
76	Revisão e Manutenção preventiva da viatura Renault Twingo III E Tech, com a matrícula BE-52-DL.	€84,02	Caetano Formula, S.A.
77	Reparação do sistema de travagem – Smart Forfour, com a matrícula 96-PP-52.	€348,70	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
78	Aquisição de serviços para a higienização das cisternas sitas no Edifício TECMAIA e no Edifício TECNOLOGIAS	€730,00	Cisterfoz – Higienização de água potável – Augusto Borges, Unipessoal, Lda.

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

79	Aquisição de serviços de serralharia para o fornecimento de cantoneiras de remate para a fachada da casa 17, sita no E.M. da Brisa.	€249,28	Serralharia A.R Unipessoal, Lda.
80	Serviços de Limpeza e Lavagem AUTO	€1.463,42	Socicom, Sociedade Unipessoal, Lda.
81	Aquisição de serviços de manutenção do sistema de deteção de incêndios e do sistema de deteção de monóxido de carbono nos edifícios Tecmaia e Tecnologias	€1.563,80	Redifogo-Materiais de Protecção e Segurança, Unipessoal Lda.
82	Renovação da Quota de 2025 do TECMAIA Parque na Associação TECPARQUES	€1.000,00	Tecparques - A. Port. Parques Ciência e Tecnologia
83	Renovação da Quota de 2025 do TECMAIA Parque na Associação IASP	€1.950,00	International Association of Science Parks and Areas of Innovation
84	Revisão e Manutenção preventiva da viatura Renault Express, com a matrícula AV-73-MR.	€273,95	Caetano Formula, S.A.
85	Aquisição de serviços para substituição de eletrobomba de drenagem de águas pluviais do edifício Lidador em Águas Santas	€460,72	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
86	Revisão e Manutenção preventiva da viatura Renault Master III, com a matrícula AV-20-GP.	€452,06	Caetano Formula, S.A.
87	Aquisição de serviços de integração e gestão de carregadores elétricos – Sede da Espaço Municipal	€3.930,00	High Green Power Unipessoal, Lda.
88	Aquisição de serviços para a inspeção ao Circuito de Exaustão "Eurest"	€175,00	FILTAPOR – RESÍDUOS E MANUTENÇÃO LDA
89	Aquisição de 6 Licenças ChatGPT	€1.697,52	OpenAI Ireland Ltd.
90	Aquisição de serviços para a manutenção e assistência técnica da rede de gás.	€2.400,00	MaiaClima, Unipessoal, Lda.
91	Participação na 11.ª edição da Revista "1000 Maiores da Maia"	€1.000,00	Severaldiscoveries, Uni. Lda.
92	Aquisição de serviços para a decoração de natal do espaço de receção (interior e exterior) do Edifício TECMAIA	€4.950,00	BY AZUL - Acções Estratégicas Lda.
93	Aquisição de serviços para a reparação de não conformidades no sistema de deteção de incêndios e ao sistema de deteção de monóxido de carbono do edifício Tecnologias	€2.487,58	Redifogo-Materiais de Protecção e Segurança, Unipessoal Lda.
94	Aquisição de serviços de instalação de equipamento elétrico para aplicação de pontos de alimentação na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 243 e na Rua das Tílias, n.º 15, Bl. 24.	€640,00	PNRD – Soluções de Segurança, Unipessoal Lda.
95	Aquisição de serviços de instalação de intercomunicador na sede da E.M.	€321,50	PNRD – Soluções de Segurança, Unipessoal Lda.
96	Aquisição de serviços para elaboração de projeto de alteração dos estatutos da EM e de um projeto de regulamento interno da EM para a Concessão de Apoios.	€4.500,00	João Carlos Silva & Associados - Sociedade de Advogados, S.P., R.L.
97	Aquisição de serviços de manutenção completa dos oito elevadores das quatro torres do Empreendimento do Sobreiro (2 meses)	€1.024,00	Kone Portugal - Elevadores, Lda.
98	Manutenção Websites Tecmaia e Espaço Municipal	€2.350,00	PontoPR - Serviços de Publicidade e Robótica Lda.
99	Aquisição de Serviços de Revisão Oficial de Contas / Fiscal Único	€4.800,00	ESTEVES, PINHO & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
100	Renovação da licença de antivírus ESET instalada na EM	€1.675,00	Nexus Solutions, S.A.

LOCAÇÕES			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Aluguer Operacional em Regime de Renting de 1 (uma) viatura	€3.195,30	Kinto Portugal, S.A.
2	Aluguer de Contentores dos Coriscos	€1.008,00	MOVEX, Prod., Vend. Alug. Mód. Pré-Fabricados, S.A.
3	Aluguer de plantas para a Praceta do Edifício Tecmaia durante o evento Norte Summit da Women In Tech Portugal	€1.080,00	Horto da Circunvalação, Lda.

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

EMPREITADAS			
	Objeto	**Preço Contratual**	**Fornecedor**
1	Empreitada de demolição da casa 0 do Empreendimento Municipal da Brisa.	€2.500,00	António Brito Oliveira Unipessoal, Lda.
2	Empreitada de instalação de base de chuveiro na fração F da Torre 4 do Bairro do Sobreiro	€844,40	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil, Lda.
3	Execução de infraestruturas de telecomunicações na Rua Eusébio da Silva Ferreira	€2.579,56	Engeglobal, Lda.
4	Reparação e manutenção das coberturas dos blocos 14, 15, 30, 35, 36 e 37.	€1.800,00	Pascoal & Veneza, Lda.
5	Empreitada de manutenção e conservação da fração 65 do edifício "Plaza"	€1.870,00	Fonseca Pinto & Pintos, Lda.
6	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", Alameda das Tílias, n.º 102, Bloco 18, 1.º Dir. (T3	€7.179,50	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.
7	Trabalhos de carpintaria a realizar nas seguintes frações habitacionais: E.M. Frejufe, 184, R/C Esq. e Rodrigo Gonçalves Lage, 84, R/C Esq.	€900,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.
8	Empreitada de alteração de espaço de garagem nas instalações da Espaço Municipal	€4.250,00	Marlana Construção Civil, Lda.
9	Empreitada para execução de tubagem adicional para a rede de média e baixa tensão na Rua Central de Ardegães.	€2.874,09	Alexandre Barbosa Borges, S.A.
10	Empreitada para delimitação da área cedida ao Lions Clubes Centro Norte nas instalações localizadas no Parque do Avioso	€6.950,00	Marlana Construção Civil, Lda.
11	Empreitada para a criação de novos postos de trabalho e reorganização dos postos já existentes, incluindo criação de posto de carregamento EV	€5.451,60	PNRD – Soluções de Segurança, Unipessoal Lda.
12	Empreitada para a execução de infraestrutura de alimentação elétrica de dois postos duplos de carregamento de veículos no Edifício Tecnologias	€6.500,00	Petrogal S.A.
13	Empreitada para drenagem periférica do Bloco 29 do Empreendimento do Sobreiro	€4.867,50	Tempo Renovado – Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.
14	Empreitada de reparações diversas	€4.025,00	Fachada Requintada Unipessoal Lda.

c) Ajustes Diretos – 36 (trinta e seis) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 6 (seis) procedimentos para a aquisição de bens, onde se incluem:

1. 3 (três) não adjudicações;
2. 3 (três) contratos celebrados.

ii. 26 (dezoito) procedimentos para a aquisição de serviços, onde se incluem:

1. 2 (duas) não adjudicações;
2. 1 (um) procedimento adotado ao abrigo de critérios materiais – artigo 24.º, n.º 1, alínea e), subalínea iii);
3. 24 (vinte e quatro) contratos celebrados.

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

iii. 2 (dois) procedimentos de locação, onde se incluem:

1. 1 (um) procedimento adotado ao abrigo de critérios materiais – artigo 24.º, n.º 1, alínea b);
2. 2 (dois) contratos celebrados.

iv. 2 (dois) procedimentos e consequentes contratos para a execução de trabalhos de empreitada.

AQUISIÇÃO DE BENS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de material informático	Não adjudicado		
2	Aquisição de material informático	€4.570,84	JANS Informática, Sociedade Unipessoal, Lda.	€4.570,84
3	Aquisição de eletrodomésticos para equipar 3 fogos devolutos e 5 monoblocos sito no Empreendimento do Sobreiro, assim como a aquisição de termoacumuladores para as frações habitacionais sitas no E.M. Maia I, 77, 1.º Dir. e no E.M. Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap.2. – E-MAIL	Não adjudicado		
4	Aquisição de eletrodomésticos para equipar 3 fogos devolutos e 5 monoblocos sito no Empreendimento do Sobreiro, assim como a aquisição de termoacumuladores para as frações habitacionais sitas no E.M. Maia I, 77, 1.º Dir. e no E.M. Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap.2.	Não adjudicado		
5	Aquisição de eletrodomésticos para equipar 3 fogos devolutos e 5 monoblocos sito no Empreendimento do Sobreiro, assim como a aquisição de termoacumuladores para as frações habitacionais sitas no E.M. Maia I, 77, 1.º Dir. e no E.M. Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap.2.	€4.519,47	AG Electro – Anderson Baptista Unipessoal, Lda.	€4.519,47
6	Aquisição de equipamento de som para o espaço de Auditório no Edifício TECMAIA	€6.626,00	Luz & Som – Electrónica, Lda.	€6.626,00

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

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Estudo geológico-geotécnico para futura construção de um edifício habitacional em Moreira, Maia (Rua António Maria da Costa)	€7.371,00	CGHS - Civil and Geotechnical Engineering Services, Lda.	€7.371,00
2	Aquisição de Serviços de Engenharia – Responsabilidade Técnica pela Exploração de Instalação do tipo B do Parque Empresarial Tecmaia	€7.200,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa	€7.200,00
3	Aquisição de serviços para a manutenção e assistência técnica da rede de gás	€10.000,00	Redegás-Projecto e Instalações de Gás, S.A.	€10.000,00
4	Aquisição de serviços de revisor oficial de contas / Fiscal Único	€11.825,00	ESTEVES, PINHO & ASSOCIADOS, SROC, LDA.	€11.825,00
5	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário em matérias civil e administrativa	€10.850,00	António Lima Pereira	€10.850,00
6	Aquisição de serviços de vazadouro para receção dos solos contaminados	Não adjudicado		
7	Aquisição de serviços de manutenção, assistência técnica, integração de novos módulos e de licenciamento ilimitado	€29.658,20	Medidata.net – Sistemas de Informação para Autarquias, S.A.	€29.658,20
8	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas - Ardegães e Lagielas	€4.400,00	Luísa Raquel Sousa Ribeiro	€4.400,00
9	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas – Anta e Moreira	€4.400,00	Ana Alexandra Carvalho Pinheiro	€4.400,00
10	Aquisição de serviços de curadoria e criação artístico-fotográfico com enfoque arquitetónico e urbanístico	€19.900,00	Teresa Novais & Jorge Carvalho – Arquitectos, Lda.	€19.900,00
11	Aquisição de serviços de vazadouro para receção dos solos contaminados	€19.875,00	Valor-Rib – Indústria de Resíduos, Unipessoal, Lda.	€19.875,00
12	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à resolução de incompatibilidades relativas à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas – Ardegães e Lagielas.	€4.400,00	Luísa Raquel Sousa Ribeiro	€4.400,00
13	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à resolução de incompatibilidades relativas à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas – Anta e Moreira.	€4.400,00	Ana Alexandra Carvalho Pinheiro	€4.400,00
14	Aquisição de serviços de limpeza geral da Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Empreendimento do Sobreiro	Não adjudicado		
15	Aquisição de serviços de reparação do Chiller do Edifício Tecnologias do Tecmaia Parque	€14.700,00	Mediar, Lda.	€14.625,65
16	Aquisição de serviços de limpeza geral da Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Empreendimento do Sobreiro	€6.750,00	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	€6.734,80
17	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário em matérias civil e administrativa.	€3.000,00	António Lima Pereira	€3.000,00
18	Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana – Tecmaia E-MAIL	€6.438,76	Powershield Segurança Privada S.A.	€6.438,76
19	Aquisição de serviços de Manutenção do sistema de CCTV, Comunicações e Redes do TECMAIA Parque	€6.389,11	IT Solutions by José Plácido, Lda.	€6.389,11
20	Aquisição de serviços de sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo, manutenção e suporte, entre outros	€5.735,80	TOPSOLUTIONS – Soluções Informáticas E Telecomunicações Lda.	€5.735,80

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

21	Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança para a empreitada dos Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro – 1.º Direito e de coordenação de segurança para 5 empreitadas (Parque Aviso, Torres 1, 2, 3 e 4, Sendal e Tecmaia)	€16.056,00	Manuel António Sousa Ferreira	€16.056,00
22	Aquisição de serviços de limpeza do WC da Estação, incluindo fornecimento de consumíveis (1 ano).	€10.800,00	Nova Era 2, Serv. de Limpeza, Lda.	€10.800,00
23	Aquisição de serviços de elaboração de projeto de arquitetura de alteração de interior e elaboração de projeto de propriedade horizontal de edifício de habitação coletiva – Rua Manuel Assunção Falcão, Castêlo da Maia.	€7.500,00	BLK Porto – Arquitetura, Lda.	€7.500,00
24	Aquisição de apólice de seguro do ramo Multirriscos Comercial para o TECMAIA Parque e para o Piso 6 do Edifício Plaza	€5.391,78	J.PEDRO – Mediação de Seguros, Lda.	€5.289,45
25	Aquisição de apólice de seguro de frota automóvel (1 ano)	€7.625,00	José Moreira Valente – Agente de Seguros	€7.625,00
26	Aquisição de apólice de seguro de acidentes de trabalho	€9.401,26	José Moreira Valente – Agente de Seguros	€9.401,26

LOCAÇÃO				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aluguer de Contentores Habitacionais para o Empreendimento de "Sobreiro", Bloco 44	€19.985,25	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€19.985,25
2	Locação operacional para o fornecimento, instalação e manutenção de sistema de produção de energia fotovoltaica e acessórios de interligação à rede elétrica, em regime de autoconsumo com injeção na rede com sistemas fotovoltaicos – Unidades de Produção em Autoconsumo (UPAC)	€128.640,00	Circuitos Energy Solutions, Lda.	€128.640,00

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada para reparação pontual das coberturas dos Blocos 2, 4, 21 e 33 e lavagem parcial das fachadas ventiladas dos Blocos 15, 24, 30, 36 e 38 do Empreendimento do Sobreiro	€5.451,59	Pascoal & Veneza, Lda.	€5.447,90
2	Execução de infraestrutura elétrica para instalação futura de cinco carregadores de veículos elétricos no piso -2 do Edifício Tecmaia	€11.100,00	Main Energy – Manutenção e Instalações Eléctricas, Lda.	€11.100,00

d) Consultas Prévias – 41 (quarenta e um) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes:

i. 2 (dois) procedimento para a aquisição de bens, onde se incluem:

1. 1 (uma) não adjudicação;
2. 1 (um) contrato celebrado.

ii. 12 (doze) procedimentos para a aquisição de serviços, onde se incluem:

1. 1 (um) procedimento com 2 (dois) lotes; e
2. 1 (um) procedimento não adjudicado;
3. 12 (doze) contratos celebrados.

iii. 27 (vinte e sete) procedimentos para a execução de empreitadas, onde se incluem:

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

1. 1 (um) procedimento com 7 (sete) lotes;
2. 2 (dois) procedimento com 2 (dois) lotes;
3. 4 (quatro) procedimento não adjudicados;
4. 31 (trinta) contratos celebrados.

AQUISIÇÃO DE BENS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de 1 automóvel elétrico para a Unidade de Gestão do TECMAIA Parque e do Património Não Habitacional.	(Não adjudicado)		
2	Aquisição de material informático	€14.268,00	JANS Informática, Sociedade Unipessoal, Lda.	€14.052,00

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário	€38.400,00	Nuno Cerejeira Namora, Pedro Marinho Falcão – Sociedade de Advogados	€38.400,00
2	Lote 1 – (Feliciano Castilho) Aquisição de serviços para a elaboração de projetos de especialidade	€32.000,00	Core Concept, Lda.	€27.800,00
3	Lote 2 – (Rua da Guiné) Aquisição de serviços para a elaboração de projetos de especialidade	€9.000,00	Core Concept, Lda.	€5.500,00
4	Aquisição de serviços para a subscrição de licenciamento de Software (Autodesk, Trimble e Adobe)	€22.800,00	Luso Cuanza Sociedade de Importação e Exportação, Lda.	€20.837,00
5	Aquisição de serviços de manutenção preventiva do AVAC do edifício Tecmaia e edifício Tecnologias	€34.000,00	MEPSYS, S.A.	€29.998,00
6	Aquisição de serviços para a elaboração de projeto de estudo hidrológico / hidráulico referente ao desvio de linha de água – passagem hidráulica na Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira, Maia	€36.000,00	GEESTRADA – Gabinete de Engenharia de Estradas, Lda.	€35.900,00
7	Aquisição de serviços de jardinagem dos espaços ajardinados do TECMAIA Parque e Ecoparque	€42.560,00	Jardins Tesouro – Construção e Manutenção de Jardins Lda.	€37.440,00
8	Aquisição de serviço de reparação das Escadas Rolantes do Parque Central da Maia	€39.000,00	Grupnor – Elevadores de Portugal, Lda.	€38.990,00
9	Aquisição de serviços de consultoria e apoio jurídico especializado e contínuo, abrangendo o patrocínio judiciário, com uma abordagem primordial na contratação pública, e no suporte à governação interna da Entidade, designadamente através da elaboração e revisão do seu quadro normativo e regulamentar	€45.400,00	Carla Isabel de Barros Granjo	€45.400,00
10	Serviço de instalação de cadeiras elevatórias	€33.000,00	Not Stops – Mobilidade e Acessibilidade, Lda.	€29.975,70
11	Aquisição de serviços de vigilância – Sede da Espaço Municipal	€57.100,00	Powershield Segurança Privada S.A.	€56.377,13
12	Aquisição de serviços de abate e poda de árvores em risco de queda	Não adjudicado		
13	Aquisição de serviços de subscrição de Plataforma Informática Integrada de Gestão de Processos e Atendimento Presencial e Online (Saas)	€61.150,00	Espublico Portugal, Unipessoal Lda.	€61.132,00

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha	€65.000,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€61.273,10
2	Empreitada de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Bloco 11, Cave A, n.º 1 (T1)	Não adjudicado		
3	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Moutidos, n.º 73, R/C – T5	€15.500,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€14.857,75
4	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia, n.º 13, 2º direito (T1)	€5.000,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€4.561,00
5	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Fábrica, Bloco B2, n.º 685, 2º Esq. (T2)	€6.500,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€5.947,00
6	Empreitada de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Bloco 11, Cave A, n.º 1 (T1)	€6.000,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€5.977,00
7	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", Rua de Porto Bom, n.º 544, 2.º Esq. (T2)	€9.200,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€8.850,00
8	Empreitada para a montagem de caixilharias nas lavandarias nos Blocos 30, 35, 36 e 37 do Empreendimento do Sobreiro	€12.000,00	A.R. Soluções Metálicas Unipessoal, Lda.	€11.635,00
9	Empreitada para implementação do plano de mitigação referente ao sistema AVAC no edifício Tecnologias	Não adjudicado		
10	Empreitada de beneficiação e conservação de fogo devoluto localizado no Empreendimento da Brisa pré-fabricados, casa n.º 17, Pedrouços	€7.900,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€7.840,03
11	Empreitada de Limpeza e Pintura do Parque Central da Maia.	€38.800,00	Tempo Renovado – Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€34.994,00
12	Empreitada de conceção-construção de novo edifício para sala polivalente em LSF ("light steel framing"), no Empreendimento dos Coriscos, Pedrouços	Não adjudicado		
13	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Travessa de Anta, Gemunde	€32.000,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€28.080,54
14	Empreitada para alteração da infraestrutura de alimentação em Média Tensão do Lote 1 do TECMAIA Parque	€109.000,00	Main Energy – Manutenção e Instalações Eléctricas, Lda.	€59.682,23
15	Empreitada de relocalização do PT no Lote 13 da Quinta do Mosteiro, Moreira da Maia	€35.000,00	Main Energy – Manutenção e Instalações Eléctricas, Lda.	€25.644,00
16	L1 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€9.000,00	Porto Sá Construções Lda.	€8.360,00
17	L2 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€8.500,00	Tempo Renovado – Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€8.360,00
18	L3 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€7.500,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€7.055,00
19	L4 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€6.000,00	FOJA – Sociedade de Construções Lda.	€5.840,00
20	L5 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€4.000,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€3.965,00

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

21	L6 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€6.000,00	FOJA – Sociedade de Construções Lda.	€5.940,00
22	L7 – Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€6.500,00	Tempo Renovado – Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€6.250,00
23	Empreitada de conceção-construção de novo edifício para sala polivalente em LSF ("light steel framing"), no Empreendimento dos Coriscos, Pedrouços	€69.622,64	Delmontes, Unipessoal, Lda.	€64.000,00
24	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Paiol, Rua das Lagoeiras, n.º 37, R/C Esq. (T3)	€12.500,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€11.917,00
25	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Alves Redol, Bloco B, n.º 118, 1.º esq. (T2)	€5.600,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€5.165,00
26	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8.º dir., Ap. 2 (T3).	€14.000,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€12.954,50
27	Reabilitação do edifício de apoio ao complexo desportivo do Empreendimento Municipal da Souto de Cima	€149.900,00	Morais, Taveira & Santos – Construções Lda.	€148.745,43
28	Empreitada para implementação do plano de mitigação referente ao sistema AVAC no edifício Tecnologias	€62.000,00	MEPSYS, S.A.	€61.850,00
29	Lote 1 – Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – 2 LOTES	€12.800,00	Porto Sá Construções Lda.	€12.794,20
30	Lote 2 – Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – 2 LOTES	€12.800,00	FOJA – Sociedade de Construções Lda.	€12.736,00
31	Lote 1 – Empreitadas de conservação e manutenção de dois fogos devolutos dispersos no concelho da Maia.	€6.400,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€6.100,00
32	Lote 2 – Empreitadas de conservação e manutenção de dois fogos devolutos dispersos no concelho da Maia.	€14.300,00	Tempo Renovado – Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€13.195,00
33	Empreitada para a remodelação das instalações elétricas, tipo B, do Lote 1, do TECMAIA Parque	€22.900,00	Main Energy – Manutenção e Instalações Eléctricas, Lda.	€22.843,00
34	Empreitada para reparação do pavimento exterior em lajetas do Empreendimento Municipal de Figueiras.	€6.500,00	Fachada Requintada – Unipessoal, Lda.	€6.310,50
35	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento do Gaveto Gonçalves Mendes da Maia, Rua Gonçalo Mendes da Maia N.º 1197 3.º A23 (T1	Não adjudicado		

e) Concursos Públicos – 8 (oito) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 2 (dois) procedimentos para a aquisição de serviços, onde se incluem:

1. 2 (dois) procedimentos com publicidade nacional;

2. 2 (dois) contratos celebrados.

ii. 3 (três) procedimentos para a locação de bens, onde se incluem:

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

1. 1 (um) procedimento com 2 (dois) lotes;
2. 2 (dois) procedimentos não adjudicados;
3. 2 (dois) contratos celebrados.

iii. 3 (três) procedimentos para a execução de empreitadas, distribuídos nos termos seguintes:

1. 3 (três) procedimentos com publicidade internacional; e
2. 3 (três) contratos celebrados.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de serviços de seguro de saúde de grupo	€211.900,00	Verlingue – Corretor de Seguros, S.A.	€210.282,68
2	Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para aquisição de 3 automóveis elétricos Dacia Spring	€53.816,17	Caixa Geral de Depósitos, S.A.	€53.359,80

LOCAÇÃO DE BENS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Lote I – Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€138.000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€136.400,00
2	Lote II – Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€102.000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€93.650,00
3	Locação operacional para o fornecimento, instalação e manutenção de sistemas de produção de energia fotovoltaica e acessórios de interligação à rede elétrica, em regime de autoconsumo com injeção na rede com sistemas fotovoltaicos – Unidades de Produção em Autoconsumo	Não adjudicado		
4	Locação operacional para o fornecimento, instalação e manutenção de sistema de produção de energia fotovoltaica e acessórios de interligação à rede elétrica, em regime de autoconsumo com injeção na rede com sistemas fotovoltaicos – Unidades de Produção em Autoconsumo (UPAC)	Não adjudicado		

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada de "Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62561	€3.163 950,00	Valcomar – Investimentos Unipessoal, Lda. e Predilethes – Construções, Lda.	€3.790 398,74
2	Empreitada de Execução de Acessibilidades e Melhoramentos no Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento	€180.000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€171.839,00
3	Empreitada de reabilitação exterior do Empreendimento de Monte Penedo, Milheirós.	€270.000,00	RBT – Construção, S.A.	€253.313,71

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

f) Concursos Limitados por Prévia Qualificação – 3 (três), distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

   i. 1 (um) procedimento para a aquisição de serviços, onde se inclui:

      1. 1 (um) procedimento com publicidade internacional;

      2. 1 (um) contrato celebrado.

   ii. 2 (dois) procedimentos para a execução de empreitadas, nos quais se incluem:

      1. 2 (dois) procedimento sem publicidade internacional;

      2. 2 (dois) contratos celebrados.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana – Tecmaia	€826.000,00	Powershield Segurança Privada S.A.	€719.239,53

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada de revitalização das áreas comuns interiores e entradas exteriores cobertas das Torres 1, 2, 3 e 4 do Bairro do Sobreiro – Maia	€550.000,00	Pascoal & Veneza, Lda.	€542.012,39
2	Empreitada de reabilitação da envolvente exterior do Edifício Tecmaia – 2ª Fase	€580.000,00	Pascoal & Veneza, Lda.	€556.420,50

4.4.3.2 Análise Orçamental entre Procedimentos Fechados e Abertos

Em 2025, a Espaço Municipal implementou diversos procedimentos de contratação pública, dos quais contratações realizadas através de procedimentos fechados (ajustes diretos e consultas prévias) e procedimentos abertos (concursos públicos e concursos limitados por prévia qualificação).

Nos procedimentos fechados e adjudicados, ajustes diretos e consultas prévias (excluindo os ajustes diretos simplificados e os ajustes diretos por critério material), a totalidade dos valores lançados foi de €1.396.662,50 (um milhão, trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos). O valor global dos preços contratuais foi de €1.292.317,30 (um milhão, duzentos e noventa e dois mil, trezentos e dezassete euros e trinta cêntimos), resultando numa poupança de €104.345,20 (cento e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco euros e vinte cêntimos).

No que concerne aos restantes tipos de ajuste direto (simplificados e por critérios materiais) o valor global adjudicado foi de €445.853,85 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três euros e oitenta e cinco cêntimos), distribuídos de acordo com as alíneas seguintes:

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

a) Ajustes Diretos Simplificados: €287.555,65 (duzentos e oitenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e cinco euros e sessenta e cinco cêntimos);

b) Ajustes Diretos por Critérios Materiais: €158.298,20 (cento e cinquenta e oito mil, duzentos e noventa e oito euros e vinte cêntimos.

Nos procedimentos de consulta prévia, os valores lançados ascenderam a €1.243.400,64 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil e quatrocentos euros e sessenta e quatro cêntimos), com um valor global de preços contratuais de €1.135.524,11 (um milhão, cento e trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e quatro euros e onze cêntimos), resultando numa poupança de €107.876,53 (cento e sete mil, oitocentos e setenta e seis euros e cinquenta e três cêntimos).

Já nos procedimentos abertos (concurso públicos e concursos limitados por prévia qualificação), com contratos celebrados, o valor global – retirado o procedimento com adjudicação excecional do preço base – lançado foi de €2.911.716,02 (dois milhões, novecentos e onze mil, setecentos e dezasseis euros e dois cêntimos), com um valor global de preços contratuais de €2.736.517,61 (dois milhões, setecentos e trinta e seis mil, quinhentos e dezassete euros e sessenta e um cêntimos).

O referido procedimento adjudicado excecionalmente, teve um preço base de €3.163.950,00 (três milhões, cento e sessenta e três mil, novecentos e cinquenta euros) e um preço contratual de €3.790.398,74 (três milhões, setecentos e noventa mil, trezentos e noventa e oito euros e setenta e quatro cêntimos). O referido procedimento teve respaldo legal nos termos do n.º 6 do artigo 70.º do Código dos Contratos Públicos.

4.4.3.3 Análise Comparativa da Poupança nos Procedimentos de Contratação Pública

A presente análise avalia a poupança gerada nos procedimentos de contratação pública concluídos durante o exercício de 2025, com base na diferença entre o valor base/lançado e o valor contratual efetivamente adjudicado. Para garantir a integridade metodológica, os procedimentos foram divididos em dois grupos:

a) Parte I – procedimentos com preço base comparável (Ajustes Diretos excluindo simplificados e por critérios materiais, Consultas Prévias e Concursos Públicos), onde é possível calcular a taxa de poupança; e

b) Parte II – Ajustes diretos simplificados, por critérios materiais e o Concurso Público com adjudicação excecional (Art.º 70.º n.º 6 do CCP), analisados separadamente para não distorcer a taxa global de poupança.

Nos procedimentos fechados adjudicados (Ajustes Diretos excluindo simplificados e por critérios materiais), os valores lançados ascenderam a €1.396.662,50, com um valor contratual de €1.292.317,30

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

(um milhão, duzentos e noventa e dois mil, trezentos e dezassete euros e trinta cêntimos), gerando uma poupança de €104.345,20, correspondente a uma taxa de 7,47%. Destes, as Consultas Prévias representam a componente mais significativa, com €1.243.400,64 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil e quatrocentos euros e sessenta e quatro cêntimos) lançados e €1.135.524,11 (um milhão, cento e trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e quatro euros e onze cêntimos) contratuais, evidenciando uma poupança de €107.876,53 (cento e sete mil, oitocentos e setenta e seis euros e cinquenta e três cêntimos) – 8,68%.

Nos procedimentos abertos (Concursos Públicos e Concursos Limitados por Prévia Qualificação, excluindo o concurso com adjudicação excecional), os valores lançados totalizaram €2.911.716,02 (dois milhões, novecentos e onze mil, setecentos e dezasseis euros e dois cêntimos), com um valor contratual de €2.736.517,61 (dois milhões, setecentos e trinta e seis mil, quinhentos e dezassete euros e sessenta e um cêntimos), o que corresponde a uma poupança de €175.198,41 (cento e setenta e cinco mil, cento e noventa e oito euros e quarenta e um cêntimos) e a uma taxa de 6,02%.

Procedimentos	Valor Lançado	Valor Contratual	Poupança	Taxa
Fechados	€1.396.662,50	€1.292.317,30	€104.345,20	**7,47%**
Abertos	€2.911.716,02	€2.736.517,61	€175.198,41	**6,02%**
Total Geral	**€4.308.378,52**	**€4.028.834,91**	**€279.543,61**	**6,49%**

** Exclui-se do quadro anterior os ajustes diretos simplificados, os procedimentos adotados ao abrigo de critérios materiais e o concurso público com adjudicação excecional.*

A comparação com o exercício anterior evidencia uma melhoria significativa da eficiência na contratação. Nos procedimentos fechados, a taxa de poupança duplicou (de 3,75% para 7,47%) e nos procedimentos abertos registou igualmente uma melhoria expressiva (de 3,26% para 6,02%). A variação nas Consultas Prévias (de 10,43% para 8,68%) reflete a natureza e o perfil dos contratos celebrados em cada exercício.

No exercício de 2025, a Espaço Municipal obteve uma poupança total de €279.543,61 (duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e quarenta e três euros e sessenta e um cêntimos) nos procedimentos com preço base comparável, correspondente a uma taxa de poupança global de 6,49%. Este resultado representa uma melhoria significativa face ao exercício anterior, com a taxa nos procedimentos fechados a duplicar (de 3,75% para 7,47%) e os procedimentos abertos a registarem igualmente uma melhoria expressiva (de 3,26% para 6,02%).

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

Em termos globais, os resultados de 2025 demonstram uma evolução positiva na eficiência da gestão dos procedimentos de contratação pública, com uma tendência de melhoria das taxas de poupança nos procedimentos concorrenciais, reforçando o compromisso da Espaço Municipal com a otimização dos recursos públicos.

4.4.3.4 Modificações Contratuais

Durante o período compreendido no ano de 2025 a subunidade de contratação pública acompanhou os gestores de contrato, apoiando nas eventuais problemáticas que foram surgindo ao longo da execução dos contratos, nas modificações contratuais ou informações a transmitir ao órgão competente.

Durante a execução de vários contratos tornou-se imprescindível a substituição de vários gestores de contrato, conforme se pode apurar pela seguinte tabela:

	Contrato	Ato	Referência Interna
1	Empreitada de "Conceção-Construção de 26 fogos – Monte das Cruzes, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62668"	Substituição de gestor do contrato	2024_CP07
2	Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 30 fogos, Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892	Substituição de gestor do contrato	2024_CP24
3	Construção de 24 fogos – Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62565	Substituição de gestor do contrato	2024_CP26
4	serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62565	Substituição de gestor do contrato	2024_CP27
5	serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62561	Substituição de gestor do contrato	2024_CP29
6	Construção de 30 fogos – Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Lugar da Arroteia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892	Substituição de gestor do contrato	2024_CP33

Ainda, durante a execução de vários contratos foi solicitada a substituição/reforço de cauções, conforme se pode apurar pela seguinte tabela:

	Contrato	Ato	Referência Interna
1	Empreitada de Conceção-construção de 32 fogos na Travessa do Pisão, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975	Reforço Caução	2024_AD18
2	Empreitada de Conceção-Construção de 42 fogos na Rua Joaquim da Costa Carvalho, em Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62664	Reforço Caução	2024_CP03
3	Empreitada de Conceção-construção de 19 fogos na Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62631	Reforço Caução	2024_CP04
4	Empreitada de Conceção-construção de 29 fogos na Rua do Outeiro, na Cidade da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62584	Reforço Caução	2024_CP05

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

5	Empreitada de Conceção-Construção de 24 fogos – Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62562	Reforço Caução	2024_CP06
6	Empreitada de Conceção-construção de 26 fogos na Rua Monte das Cruzes, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62668	Reforço Caução	2024_CP07
7	Empreitada de Conceção-construção de 54 fogos, Rua Central de Ardegães, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63044	Reforço Caução	2024_CP09
8	Empreitada de Conceção-construção de 48 fogos na Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63125	Reforço Caução	2024_CP10
9	Empreitada de construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62589 – Lote 1	Reforço Caução	2024_CP19
10	Empreitada de construção de Empreitada de Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 61843 – Lote 2	Reforço Caução	2024_CP19
11	Empreitada de Construção de 24 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 1, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62884	Reforço Caução	2024_CP32
12	Empreitada de "Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 2, Águas Santas" – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62887"	Reforço Caução	2024_CP32
13	Empreitada de "Construção de 30 fogos – Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Lugar da Arroteia" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892"	Reforço Caução	2024_CP33

No âmbito das modificações contratuais, objetivas e subjetivas, a subunidade de contratação pública assegurou, em conjunto com os respetivos gestores dos contratos, a devida conjugação de facto e de direito que permitiram a efetivação das mesmas, conforme se pode apurar pelas seguintes tabelas:

Modificação Subjetiva			
	Contrato	**Ato**	**Referência Interna**
1	Aquisição de serviços de fiscalização, gestão da qualidade, coordenação de segurança, saúde e ambiente da empreitada de construção de 32 fogos – Travessa do Pisão, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975	Cessão da Posição Contratual	2024_CP17
2	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 48 fogos – Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63125	Cessão da Posição Contratual	2024_CP18

Modificação Objetiva			
	Contrato	**Ato**	**Referência Interna**
1	Reposição do equilíbrio financeiro, por força da atualização legal do salário mínimo nacional, para a Sede da EM – Ano 2025	Reposição do Equilíbrio Financeiro	2023_CPr17
2	Reposição do equilíbrio financeiro limpeza regular TECMAIA – Ano 2025	Reposição do Equilíbrio Financeiro	2023_CLPQ02
3	Serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572	Prorrogação do Prazo de execução	2023CP07
4	Empreitada de "Construção de 58 fogos – Rua Central do Sobreiro" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60572"	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2023_CP06
5	Serviços de manutenção completa dos seis elevadores instalados no edifício TECMAIA e dos dois elevadores do edifício Tecnologias	Serviços Complementares	2024_AD12

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

Modificação Objetiva			
	Contrato	**Ato**	**Referência Interna**
6	Telecomunicações, incluindo comunicações fixas, móveis, acesso à Internet e fornecimento de equipamento – Sede e TECMAIA	Serviços Complementares	2024_AD17
7	Aquisição de apólice de seguro de frota automóvel	Serviços Complementares	2024_CPr20
8	Empreitada de reabilitação das coberturas no empreendimento municipal de "Pinhal"	Trabalhos Complementares	2024_CPr34
9	Empreitada de reabilitação das coberturas e fachadas no empreendimento municipal de "Cousso/Sendal"	Trabalhos Complementares	2024_CPr35
10	Empreitada de conceção-construção de 24 fogos na Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira	Serviços Complementares	2024_CP06
11	Empreitada de conceção-construção de 24 fogos na Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2024_CP06
12	Empreitada de "Conceção-Construção de 26 fogos – Monte das Cruzes, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62668"	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2024_CP07
13	Empreitada de conservação e manutenção de teto e remoção de espelho de água da praça coberta de receção Edifício Tecmaia, TECMAIA Parque	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2024_CP12
14	serviços de fiscalização, gestão da qualidade, coordenação de segurança, saúde e ambiente da empreitada de construção de 32 fogos – Travessa do Pisão, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975	Serviços a Menos	2024_CP17
15	serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 48 fogos – Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63125	Serviços a Menos	2024_CP18
16	Empreitada para a Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas e Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62589 e n.º 61843 – Lote II	Trabalhos Complementares	2024_CP19
17	serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 54 fogos, Rua Central de Ardegães, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63044	Serviços a Menos	2024_CP22
18	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Moutidos, n.º 73, R/C – T5	Trabalhos Complementares	2025_CPr03
19	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", Rua de Porto Bom, n.º 544, 2.º Esq. (T2)	Trabalhos Complementares	2025_CPr08
20	Empreitada de Limpeza e Pintura do Parque Central da Maia	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2025_CPr15
21	Empreitada para alteração da infraestrutura de alimentação em Média Tensão do Lote 1 do TECMAIA Parque	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2025_CPr18
22	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8.º dir., Ap. 2 (T3)	Trabalhos Complementares e Trabalhos a Menos	2025_CPr26
23	Empreitada de "Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62561	Trabalhos Complementares	2025_CP01
24	Empreitada de Execução de Acessibilidades e Melhoramentos no Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento	Trabalhos Complementares	2025_CP08

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

4.4.3.5 Compras Públicas Ecológicas

A Espaço Municipal, em alinhamento com os objetivos de descarbonização e redução da pegada carbónica, tem vindo a reforçar a adoção de critérios ambientais nos seus procedimentos de contratação pública. Ao longo de 2025, implementou medidas concretas para aumentar o número de contratos públicos ecológicos, designadamente:

a) A promoção da aquisição de veículos 100% elétricos;

b) A introdução de especificações técnicas ambientalmente sustentáveis em certos contratos;

c) A aquisição de equipamentos informáticos recondicionados, promovendo a reutilização e a redução do impacto ambiental associado à produção de novos dispositivos.

A Espaço Municipal reafirma o seu compromisso com a contratação pública sustentável, garantindo a progressiva integração de requisitos ecológicos nos seus procedimentos, em conformidade com os princípios do Código dos Contratos Públicos (CCP), o Plano Nacional de Compras Públicas Ecológicas (PNCPE) e as diretrizes europeias aplicáveis.

4.4.3.6 Estrutura da Subunidade de Contratação Pública

A contratação pública assume um papel estruturante na atividade da Espaço Municipal, quer em virtude da intensificação das necessidades de aquisição de bens e serviços e da realização de empreitadas de obras públicas, decorrentes das obrigações emergentes dos instrumentos jurídicos vigentes celebrados com o Município da Maia (designadamente contratos-programa, contratos de apoio à exploração e contratos de mandato), quer em razão do quadro normativo aplicável, em especial o Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo, os quais estabelecem, de forma vinculativa, as regras atinentes à formação e execução dos contratos administrativos, bem como os respetivos pressupostos procedimentais e substantivos.

Em consequência, esta Subunidade tem sido objeto de reforço progressivo, com o propósito de assegurar um apoio técnico-jurídico qualificado às diversas unidades orgânicas da Espaço Municipal, atento o incremento do grau de complexidade inerente às fases pré-contratual e de execução contratual, as quais exigem uma atuação especializada.

Neste contexto, no ano de 2025, a Espaço Municipal procedeu à contratação de um técnico superior e de um assistente técnico, com o objetivo de mitigar a sobrecarga funcional existente e, simultaneamente, otimizar os tempos de resposta no âmbito dos procedimentos pré-contratuais e da execução contratual, assegurando, *inter alia*, o apoio na fase pré-procedimental, o acompanhamento técnico em reuniões, a emissão de pareceres jurídicos e a análise e resolução de questões emergentes, numa lógica de reforço da eficiência administrativa e da boa gestão pública.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

4.5 Gabinete Jurídico (GJ)

A crise da habitação é um problema crescente na Europa, a que Portugal não é alheio. Os preços da habitação em Portugal estão sobrevalorizados em 25% e o rácio preços-rendimentos das famílias está mais de 20% acima dos níveis de há uma década. Com efeito, 10% dos agregados familiares da União Europeia (EU) gastam mais de 40% dos seus rendimentos na habitação e Portugal, em particular, tem a pior relação entre o preço das casas e o rendimento familiar *per capita*, segundo os últimos dados do Eurostat, divulgados em 2025. Na verdade, os dados estatísticos têm vindo a revelar que, em menos de 10 anos, os preços das casas na UE aumentaram em média 48%.

O Parlamento Europeu, para acudir a este cenário de degradação das condições habitacionais, criou, em 2025, uma comissão para propor soluções para uma habitação digna, sustentável e a preços acessíveis – a Comissão Especial sobre a Crise Habitacional na União Europeia – e, em abril de 2025, no âmbito de uma Comunicação sobre política de coesão modernizada, a Comissão Europeia comprometeu-se a "permitir que os Estados-Membros dupliquem os investimentos previstos na política de coesão em habitação a preços acessíveis", tornando irrefutável a *vox populi* da necessidade de aumentar a oferta de habitação pública no seio da União Europeia.

Em Portugal, no ano de 2018, lançou-se a denominada "Nova Geração de Políticas de Habitação", que incluiu o 1.º Direito, o mais ambicioso programa público de habitação até à data.

Mas, entretanto: "Os mercados habitacionais, turístico e financeiros mudaram de escala e tornaram-se globais. Cresceram igualmente os movimentos migratórios. A procura de habitação disparou em toda a Europa, alavancada por três fenómenos: a financeirização, que faz da habitação, de preferência desocupada, um mero produto financeiro; a gentrificação, que privilegia a procura externa com maior poder de compra sobre a procura interna; e a imigração de população pobre em demanda de paz e trabalho, alvo prioritário de tráfico ilegal e sobre-exploração habitacional. As consequências conjugadas destes fenómenos entre nós traduziram-se em subidas insustentáveis do preço da habitação, tanto na compra como no arrendamento", *vide* ROSETA, Helena, *Público*, 14.06.2025.

Certo é que a política de coesão da União Europeia, no período de programação de 2021-2027, afetou 7,5 mil milhões de euros à melhoria do setor da habitação da UE, e que, em junho de 2025, o Parlamento Europeu promoveu uma audiência pública que teve por tema *Estratégias de Investimento Público e Privado para Habitação Acessível e Social,* desnudando a séria preocupação com o problema europeu de crise na habitação.

Portugal definiu a meta de 26 mil habitações novas ou renovadas até 2026, no âmbito do Programa 1.º Direito, financiadas a 100% pelo PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, programa de âmbito nacional, com um período de execução até 2026, tendo o Governo de Portugal prometido financiar mais 30 mil habitações até 2030. Este programa pretende, dizem as suas linhas orientadoras, relançar

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

e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias. Pretende-se relançar e reorientar, em particular, a política de habitação em Portugal, salvaguardando habitação para todos, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

Num ano em que 10,2% da população portuguesa acusou provação material e social e em que a proporção da população residente em risco de pobreza ou exclusão social atingiu os 18,6%, os preços das casas, medidos pelo Índice de Preços da Habitação (IPHab), aumentaram 5,4% na Zona do Euro e 5,7% na UE, em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Por essa razão, o Parlamento Europeu decidiu, de 18 de dezembro de 2024, criar uma comissão especial sobre a crise da habitação na União Europeia e à definição das suas responsabilidades, composição, com vista à criação de um Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis.

Segundo dados estatísticos divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística, a renda mediana dos 23.417 novos contratos de arrendamento celebrados no mercado privado em Portugal atingiu 8,22 €/m² em Portugal, representando este valor um crescimento homólogo de 10,0%, superior ao observado no trimestre anterior (9,3%) e, quando comparado com o 1.º trimestre de 2024, o número de novos contratos de arrendamento diminuiu 10,4% e os novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na Maia fixaram-se, no primeiro trimestre de 2025, em 271.

Os despejos aumentaram, em relação ao ano de 2024, mais de 44%, com maior expressão em Lisboa e no Porto, tendo sido emitidos 1447 títulos de desocupação no âmbito de processos de despejo.

Deste modo, não surpreenderá que as descritas dinâmicas macroeconómicas subjacentes à desregulação do mercado da habitação tenham delineado o quotidiano da Empresa Municipal, revelando os constrangimentos no acesso à habitação e exigindo um maior esforço e o incremento das iniciativas adotadas pelo Município e pela Espaço Municipal para amortecer aqueles nefastos impactos.

Assim, no ano de 2025, a Espaço Municipal lançou quatro edições do Concurso de atribuição de habitação, alojando 52 novos agregados familiares, e deu o passo fundacional para o que virá a ser um novo programa de apoio ao arrendamento.

O Gabinete Jurídico, neste contexto, atuou, como seu desígnio técnico, auxiliando a implementação de instrumentos legais para a concretização dos propósitos da Espaço Municipal e fê-lo, sobremaneira, com o foco no combate ao incumprimento no pagamento de rendas, nos casos de faltas de residência permanente e em situações de coabitações não autorizadas, tendo instaurado 12 novos procedimentos administrativos de despejo com esses fundamentos, a par de 17 outros,

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

pendentes, extinto 21 procedimentos face a entregas coercivas, voluntárias e/ou transações judiciais e cumpridas 5 diligências de entrega de coisa certa.

Acresce que, desde a publicação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, veio o legislador enunciar, ainda que sub-repticiamente, como meio privilegiado de abordagem, em sede de arrendamentos apoiados, os acordos de regularização de dívida ante as moras no pagamento de rendas dos locatários municipais. Os pagamentos faseados representaram 39 atuações nesse contexto, correspondentes a novos acordos de regularização, sendo que os que redundaram em incumprimento foram encaminhados para a Administração Tributária para cobrança coerciva.

Importa ainda relevar as quotidianas intervenções multissetoriais, com enfoque na justa composição de interesses, prevenção da conflitualidade e suporte das diversas áreas de trabalho da Espaço Municipal, seguindo princípios de estrito cumprimento da legalidade e preservação do interesse público, com práticas enformadas em critérios de urbanidade e justiça.

De facto, diariamente, e concretamente no período temporal *sub judice*, o Gabinete Jurídico foi chamado a pronunciar-se sobre dezenas de situações, desde a análise de contratos, à produção de informações jurídicas relevantes, quer para apoio jurídico à Unidade de Gestão Social (UGS), Unidade de Gestão de Património e Obras (GPPR), à Gestão de Proximidade, à Unidade de Áreas de Suporte (UAS), Unidade Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH), entre outras, algo que se traduz em múltiplas ações, quer por escrito, quer de modo verbal.

Como se deixa demonstrado, é na consultoria jurídica que o Gabinete Jurídico tem uma intervenção mais ativa. Com efeito, em 2025, este Gabinete desdobrou-se em específicas intervenções de consultoria jurídica, elaboração de contratos, mudanças de titularidade, pareceres e pronúncias jurídicas várias, que permanecem como pilares justificativos da sua importância na Espaço Municipal, a par de todas as outras unidades orgânicas da empresa.

Mas também os procedimentos administrativos de despejo têm vindo a exigir do Gabinete Jurídico, face a sucessivas impugnações judiciais, a ciência e o labor que o domínio da prática forense exige.

Por outro lado, o assento do Gabinete Jurídico no Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD) vinculou-o, neste período temporal, à necessidade de interpelações, reuniões e contactos telefónicos frequentes com arrendatários, para evitar resoluções contratuais, o que, em muitos casos, foi bem-sucedido, atenta a atuação preventiva.

A colaboração do Gabinete Jurídico com os responsáveis pela gestão do parque não habitacional fez povoar de diálogos construtivos a veia empresarial da Espaço Municipal, com renegociações de contratos, acordos de pagamento e mesmo cessações de contratos por mútuo acordo.

Destacam-se na sua intervenção:

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

_ Celebração e revogação de contratos de arrendamento celebrados com clientes comerciais;

_ Reconhecimentos de assinaturas e certificação de fotocópias;

_ Redação de acordo de teletrabalho e revisão de minutas de Contratos de Trabalho;

_ Elaboração de credenciais para diligências de despejo – tomadas de posse de frações habitacionais;

_ Elaboração de requerimentos em processo de promoção de proteção de menores pendente;

_ Informações Internas produzidas sempre que solicitado;

_ Troca de correspondência e atendimento presencial de arrendatários, com vista ao esclarecimento de questões jurídicas relacionadas com a relação senhorio/arrendatário;

_ Troca de correspondência com seguradoras em resultado de sinistros;

_ Elaboração de proposta de alteração do Anexo IV do Regulamento Municipal de Atribuição de habitação Pública (RGPD);

_ Revisão de documentação para celebração de parceria a constituir com o Conselho Local de Acão Social da Maia (CLAS);

_ Informações e respostas a pedidos de esclarecimento a solicitação da UGS e do Núcleo de Gestão de Proximidade – esclarecimentos sobre cobrança de quotas de condomínio, mediação com empresa de Administração de Condomínio e marcação de assembleias de condóminos;

_ Reuniões do Núcleo NCRD;

_ Apoio a audiência de julgamento realizada no dia 19/02/2025, respeitante ao processo que corre termos no Juízo Local Criminal da Maia, do Tribunal Judicial da Comarca do Porto;

_ Elaboração de informações jurídicas solicitada pela UGS – candidatura a atribuição de habitação pública, mudanças de titularidade do arrendado, entre outras;

_ Estudo e pronúncia sobre pedidos de habitação;

_ Condução de procedimentos administrativos de despejo, com audição de testemunhas e troca de correspondência com os mandatários constituídos pelos arrendatários;

_ Reuniões com solicitadora – reporte de informações sobre diligências de despejo agendadas e medidas a adotar em diligências futuras;

_ Redação de Declarações de Confissão de Dívida;

_ Revisão de declarações com vista à renúncia de direitos sobre CPCV;

_ Reuniões com Administrações de Condomínio;

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

_ Trocas de e-mails com advogados de arrendatários;

_ Frequência de Formações Profissionais;

_ Instruções jurídicas para registo de operador de UAS (aeronaves não tripuladas / drone) – tutorial para efetuar o registo de um Operador de UAS – Unidade GPPR;

_ Concurso n.º 2/2025_2026 para atribuição de habitação em arrendamento apoiado – redação de respostas a reclamações e subscrição, enquanto elemento de Júri;

_ Audiências de julgamento realizadas nos dias 23/04/2025, 07/05/2025, 15/10/2025 e 10/12/2025, respeitantes ao processo que corre termos no Juízo Local Criminal da Maia;

_ Deslocação PSP Águas Santas – Processo de Inquérito – acompanhamento de testemunhas;

_ Deslocação a Tribunal do Trabalho – audiência de partes;

_ Apoio ao TECMAIA Parque, designadamente ao nível da elaboração de informações jurídicas para satisfação de necessidades decorrentes da gestão do TECMAIA Parque, bem como preparação e elaboração de diferentes contratos, quer de cedência de espaços, quer de arrendamento, no âmbito do apoio à gestão deste parque. Neste campo, o Gabinete Jurídico interveio também em pendências judiciais;

_ Elaboração de 73 contratos e acompanhamento à sua gestão, celebração de transações essencialmente extrajudiciais e de contencioso administrativo, quer pela via de autotutela, quer por intervenção nos tribunais;

_ Celebração de 9 minutas de aditamentos a contratos de arrendamento apoiado que permitissem a cobrança de quotas de condomínio;

_Caderno de Encargos para o Concurso para Atribuição de Habitações Municipais no Âmbito do Programa 1.º Direito em Regime de Arrendamento, na Modalidade de Renda Reduzida;

Em sede de apoio à Unidade de Gestão Social, à Gestão de Proximidade, NCRD (Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida), Recursos Humanos, bem como no domínio das ações judiciais / procedimentos administrativos de despejo, e ainda no âmbito da formação profissional contínua e perene, destacam-se as seguintes ações no escopo da atividade do Gabinete Jurídico:

a) 4 Informações internas;

b) 3 Contratos de cedência de espaço;

c) 1 Contrato de prestação de serviços;

d) 52 Contratos de arrendamento apoiado para habitação;

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

e) 115 Cartas de interpelação para pagamento e comunicações várias;

f) 9 Cartas dirigidas a Administrações de Condomínio;

g) 11 Comunicações para clientes TECMAIA;

h) Gestão de 39 acordos de pagamento para regularização de dívida;

j) Redação de 53 aditamentos a contratos para formalização de transmissões;

K) Participação como membro de Júri em edições trimestrais de concurso de atribuição de habitação – com elaboração de pronúncias e respostas a reclamações. Incluindo apoio ao "Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado" – elemento de júri e redator das respostas a todas as reclamações apresentadas – Concurso n.º 2/2025_2026;

l) Elaboração e procedimentalização de 12 novos despejos administrativos que, no âmbito do arrendamento apoiado, passaram a substituir as ações judiciais, em contratos de arrendamento apoiado para habitação;

m) 5 despejos concretizados;

n) Revisão do Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia;

Os processos administrativos de despejo que exigem intervenção e gestão diária pelo Gabinete Jurídico, até para controlo dos prazos consignados, ascendem, nesta data, em pendência, a 27, tendo já sido, porém, concluídos algumas dezenas ao longo do ano, quer com decisão final de despejo, em regra, quer com arquivamento por pagamento ou outra causa.

Sem embargo, foram 12 os processos de despejo administrativo iniciados, 4 as intervenções em providências cautelares interpostas, 10 as ações executivas, 11 as ações declarativas, 67 as pendências no seu todo, conforme mapas discriminativos que se seguem:

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

4.5.1 Sistematização de atividades do Gabinete Jurídico por tipo

4.5.1.1 Procedimentos Administrativos de Despejo

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Contrato	N.º Processo Judicial Impugnações Tribunal Administrativo	Data início do procedimento Administrativo (Notificação)
1	Gondim III	2139	DA	06/07/2021
2	Teibas II	3118	DA	30/08/2023
3	Sobreiro	5094	DA	08/03/2023
4	Sobreiro	5276	DA	1403.2024
5	Alves Redol	4136	DA	19/03/2024
6	Maninhos	680	DA	01/08/2024
7	Maninhos	5280	DA	02/08/2024
8	Coriscos	5375	DA	27/09/2024
9	Maninhos	654	DA	01/08/2024
10	Maia II	526	DA	03/10/2023
11	Sobreiro	5276	DA	15/03/2024
12	Xisto	5272	não aplicável	25/11/2024
13	Sobreiro	4949	DA	04/12/2024
14	Alves Redol	3342	DA	19/12/2024
15	Sobreiro	4879	DA	19/12/2024
16	Sobreiro	4615	DA	18/12/2024
17	Souto de Cima	5239	DA	17/12/2024
18	Arroteia	1392	DA	31/01/2025
19	Aldeia	3847	DA	12/03/2025
20	Sobreiro	4626	DA	12/03/2025
21	Maia II	515	DA	20/03/2025
22	Folgosa	3473	DA	27/05/2025
23	Paiol	3264	DA	27/05/2025
24	Coriscos	4359	DA	30/06/2025
25	Sobreiro	222	DA	10/09/2025
26	Maia II	5229	DA	16/10/2025
27	Lidador	2493	DA	27/11/2025

4.5.1.2 Providências Cautelares

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Ponte das Cabras	2184/24.3BEPRT
2	Maia II	1310/24.7BEPRT
3	Xisto	2176/24.2BEPRT
4	Xisto	2150/24.9BEPRT

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

4.5.1.3 Ações Declarativas

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Ponte das Cabras	298/23.6BEPRT
2	Pinhal	1258/23.2BEPRT
3	TECMAIA Parque	1895/22.2T8PVZ - J6
4	Projetista	361/22.0BEPRT-TAF Porto
5	Sobreiro	39707/24.0YIPRT
6	Xisto	2220/24.3BEPRT TAF do Porto
7	Xisto	2222/24.0BEPRT TAF do Porto
8	Maia II	1461/24.8BEPRT
10	Gondim	2595/24.4BEPRT
11	Gondim	2802/25.6BEPRT

4.5.1.4 Ações Executivas

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Arregadas	2804/16.3BEPRT-A
2	Porto Bom	3805/18.2T8MAI - Juiz 1
3	Bajouca	7195/10.3TBMAI - Juiz 1
4	Folgosa	2388/17.5BEPRT-B
5	Cousso - Sendal	252/22.5BEPRT-B
6	Sobreiro	3356/24.6T8MAI
7	Gaveto de Gonçalo Mendes da Maia	1286/20.0BEPRT-A
8	Monte Penedo	1234/16.1BEPRT-A
9	Paiol	4149/24.6T8MAI
10	Alves Redol	6071/24.7T8MAI

4.5.1.5 Reclamações de Créditos

N.º	N.º Processo Judicial	Valor do Crédito Reclamado	Data de propositura da ação
1	Processo 3049/25.7T8STS	5.417,15 €	9/10/2025
2	Processo 452/22.8T8STS - Juiz 5	11 431,60 €	23/03/2022
4	Processo 3551/22.2T8STS	6 608,30 €	28/11/2022
5	Processo 2486/21.0T8STS - Juiz 7	5 000,00 €	16/11/2021

4.5.1.6 Processos Tributários

N.º	Data de propositura	N.º Processo Judicial	Tipo do processo	Valor	Parte Contrária	Imposto
1	26/04/2022	893/22.0BEPRT	Impugnação	182 101,17 €	AT	IRC relativo a 2017
2	07/12/2010	3477/10.2BEPRT	Impugnação	167 685,45 €	AT	IRC relativo a 2006 e 2007
3	02/08/2013	1946/13.1BEPRT	Impugnação	13 551,75 €	AT	IRC relativo a 2007
4	24/10/2013	2507/13.0BEPRT	Impugnação	53 223,29 €	AT	IRC relativo a 2008

Nota: Os processos tributários pendentes – 893/22.0BEPRT; 3477/10.2BEPRT; 1946/13.1BEPRT; 2507/13.0BEPRT – correspondem às liquidações 1805202201050664 (IRC), 1805201001151703 (IRC) e 1805201001161598, no valor total de €248.876,21.

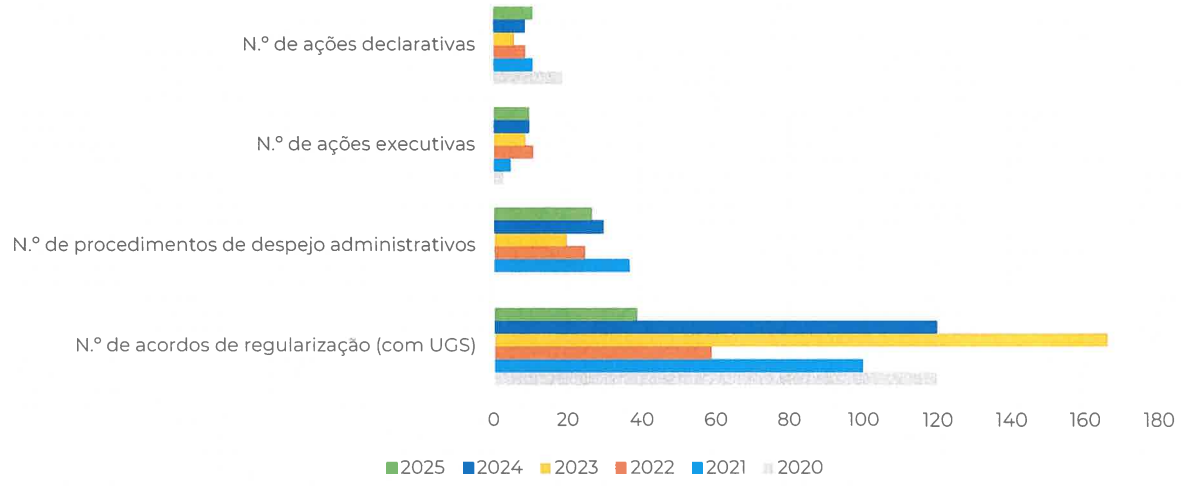
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

4.5.1.7 Processos-crime

N.º	Tipo de Crime	N.º Processo Judicial	Data de queixa-crime
1	Incêndio	Processo 688/23.4PBMAI – DIAP Maia	03/09/2023
2	Difamação e ofensa a Organismo	Processo n.º 593/25.0T9MAI – DIAP Maia	06/11/2023
3	Dano e introdução em lugar vedado ao público	DIAP da Maia	08/01/2024
4	Denúncia Polícia Judiciária	Homicídio	06/09/2024
5	Adulteração e falsificação	5305/25.5T9MAI – DIAP da Maia	22/09/2025

4.5.2 Síntese de Atividades

Considere-se o seguinte gráfico-síntese, que ilustra as atividades atinentes ao âmbito do contencioso gerido pelo Gabinete Jurídico no ano de 2025, comparando com os exercícios de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024:



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

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

4.6 Gabinete de Contabilidade (GC)

Durante o ano de 2025, o Gabinete de Contabilidade consolidou e aprofundou as atividades de registo, reporte e controlo da informação contabilística, num exercício marcado por um ritmo de execução financeira sem precedentes.

A aceleração do Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação exigiu um esforço extraordinário do Gabinete de Contabilidade, que em 2025 passou a gerir fluxos financeiros de ordem de grandeza muito superior à de exercícios anteriores, decorrentes do arranque efetivo de múltiplas empreitadas contratualizadas com o IHRU. O volume de faturação, refaturação ao Município da Maia ao abrigo do Contrato de Mandato, e pedidos de desembolso ao IHRU atingiu níveis históricos, exigindo a alocação de recursos dedicados a estas operações.

Ao nível da fiscalidade, foi concretizado o processo de admissão da Espaço Municipal no grupo de entidades com capacidade de aceder à Autoridade Tributária para execução fiscal por dívidas, mediante a emissão de certidões de dívida, uma medida que, tendo iniciado em 2024, passou a produzir efeitos plenos no decorrer de 2025, contribuindo para a melhoria dos processos de recuperação de créditos.

Foram elaborados relatórios mensais de controlo da execução orçamental, fundamentais para aferir a execução da despesa e da receita e, em particular, para recolher indicadores sobre as atividades operacionais. A realização de estudos prospetivos de tesouraria, prevista para 2025, materializou-se e permitiu antecipar picos de liquidez associados à execução do Programa 1.º Direito, com resultados positivos no planeamento das necessidades de tesouraria.

O Gabinete de Contabilidade prosseguiu o aperfeiçoamento da qualidade da informação gerada, nomeadamente no contexto da NCP-26 (Consolidação de Contas) e NCP-27 (Contabilidade de Gestão), garantindo a observância dos procedimentos implementados no exercício anterior e a melhoria do nível de detalhe dos relatos por segmentos.

O reforço da colaboração com o Gabinete Jurídico, no âmbito dos processos de execução fiscal, e com a Subunidade de Contratação Pública, intensificou-se em 2025, potenciando sinergias que se revelaram essenciais para responder à exigente cadência dos processos atinentes à implementação do Programa 1.º Direito.

4.6.1 Programa 1.º Direito

Tal como referido, a execução do Programa 1.º Direito registou, em 2025, uma aceleração muito significativa, com um aumento expressivo dos fluxos financeiros associados a empreitadas em execução, em fase de medição ou concluídas. O Gabinete de Contabilidade manteve os rigorosos processos de validação orçamental, cabimentação, compromisso e validação da faturação dos

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

fornecedores, em conjunto com os respetivos gestores de contrato, assegurando o cumprimento dos prazos de pagamento contratualizados: 15 dias para refaturação ao Município da Maia e 30 dias para pagamento aos fornecedores.

A refaturação mensal ao Município, ao abrigo do Contrato de Mandato, continuou a ser desenvolvida com elevado rigor processual, implicando um registo individual por operação e por atividade, com envio em formato digital de toda a documentação de suporte (faturas originais dos fornecedores e autos de medição), garantindo a rastreabilidade e transparência do processo. O ficheiro partilhado de suporte ao controlo, em formato Excel, continuou a ser atualizado mensalmente.

A inserção de faturas, autos de medição, comprovativos de pagamento e demais documentação na plataforma do IHRU, para efeitos de pedidos de desembolso, passou a ter caráter mensal, como previsto, o que contribuiu significativamente para a regularidade dos fluxos de tesouraria. O Gabinete de Contabilidade manteve participação ativa na elaboração dos pedidos de desembolso ao IHRU, garantindo a entrega atempada e contribuindo para evitar estrangulamentos de tesouraria.

Os registos contabilísticos e analíticos do Programa 1.º Direito foram mantidos com classificação própria e devidamente estruturados, permitindo isolar a execução do Programa do restante perímetro de atividade da Espaço Municipal e assegurar os controlos de *compliance*.

Em 2025, a Espaço Municipal obteve do IHRU aprovação de algumas operações ainda pendentes de contratualização. As empreitadas em execução geraram um volume de faturação que contribuiu decisivamente para o aumento das prestações de serviços e de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), tendência que se perspetiva que se mantenha no exercício de 2026.

4.6.2 Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH)

Considerando a articulação muito próxima com a atividade do Núcleo de Gestão TECMAIA Parque e Património Não Habitacional (GTNH), criado formalmente no final de 2024, foi promovida, em 2025, a operacionalização de diversos procedimentos internos estabelecidos, consolidando a atividade contabilística e financeira no domínio da gestão patrimonial não habitacional da Espaço Municipal.

1. Mapa de Alterações Mensais

A operacionalização do envio mensal do mapa de alterações de faturação comunicado até ao dia 25 de cada mês pelo GTNH à área financeira do Gabinete de Contabilidade foi plenamente concretizada em 2025, garantindo transparência e reduzindo significativamente a ocorrência de erros de faturação e a necessidade de notas de crédito.

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

2. Faturação em Complexos Desportivos

O novo modelo de faturação aprovado em Conselho de Administração, em 2024, com efeito retroativo, produziu em 2025 os resultados esperados: os clientes passaram a comunicar atempadamente os dias de encerramento das instalações, que são deduzidos automaticamente no valor mensal. Esta medida, formalizada por aditamentos contratuais, reduziu materialmente o número de notas de crédito emitidas.

3. Reporting e Controlo Orçamental

A elaboração de relatório mensal de controlo, contemplando os valores faturados, o comparativo com o orçamentado e a análise de desvios, consolidou-se em 2025 como instrumento fundamental de gestão operacional na articulação com a Unidade GTNH. A análise de desvios permitiu identificar e justificar desvios de forma clara e célere.

4. Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque

O processo de alteração e atualização do loteamento TECMAIA, que se previa concluir no decurso de 2025, registou avanços significativos, embora não tenha sido possível concluir o processo, considerando a própria dinâmica de implementação do Acordo de Proprietários celebrado em 2024. A autonomização das infraestruturas elétricas do Lote 1 do TECMAIA Parque foi concluída em 2025, com as obras de autonomização elétrica dos restantes lotes privados a prosseguir em paralelo. O Ecoparque (parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA Parque) atingiu níveis de ocupação positivos, prevendo-se que em 2026 se consolide a dinâmica de exploração deste parque.

5. Gestão de Dívida *(Bad Debt)*

O protocolo de identificação e recuperação de montantes em dívida, implementado em 2024, produziu resultados positivos em 2025, verificando-se uma redução do saldo de clientes em contencioso e a regularização de montantes em atraso, incluindo ao abrigo do Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque. A rubrica de imparidade de dívidas a receber registou, em 2025, uma reversão líquida, refletindo a melhoria do perfil de cobrança.

5. Programa de comparticipação – RECRIMAIA

Em conformidade com a alteração introduzida em 2025, as ligações às redes públicas de água e saneamento com extensão inferior a 20 metros passaram a ser suportadas na totalidade pelos SMAS, sem qualquer custo para os munícipes. Esta alteração reduziu significativamente a procura do programa RECRIMAIA, que passou a ter um caráter residual, conforme previsto.

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

6. Contrato-programa de Apoio à Exploração de 2025

O Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025, no montante de €1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil euros), celebrado em 21 de fevereiro, reportando-se à globalidade do ano em referência, contou com um nível de execução, em geral, muito positivo. Para caracterizar a atividade associada ao contrato, apresenta-se, de seguida, uma síntese, com atualizações minudentes, do relatório final de execução do contrato-programa, datado de 29 de dezembro de 2025.

Nos termos dos números 2 e 3 da Cláusula Sétima do contrato-programa celebrado com o Município e designado "Apoio à Exploração do Exercício de 2025", o desempenho da Espaço Municipal é "(...) objeto de monitorização e avaliação periódica, a realizar em dois momentos – a primeira avaliação, num período intermédio de execução do contrato, a concretizar na segunda quinzena de julho, e a segunda avaliação, final, na segunda quinzena de dezembro, a realizar em simultâneo com a avaliação do valor do contrato-programa, nos termos do n.º 2 da Cláusula Oitava, cujos resultados serão reportados ao Município nesses períodos".

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

_ 3 indicadores de eficácia:

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

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

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

_ 2 indicadores de eficiência:

d) Ponderação do custo com o pessoal relativamente à despesa corrente / operacional e intervenções promovidas pela Espaço Municipal;

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

Para além da avaliação de indicadores, e conforme referido, o valor do contrato-programa é também sujeito a avaliação através da atualização dos mapas constantes do Anexo II ao Contrato-programa.

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

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

6.1 Indicadores de Eficácia

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

Até ao dia 15 de dezembro do presente ano, a Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM) promoveu **823 intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão**, correspondendo **742 destas intervenções a fogos de habitação social**, tendo sido assim atingido o nível objetivo "Muito Eficaz".

A partir do dia 3 de março, a GCM contou com a intervenção da Brigada 4, cuja ação incidiu, sobretudo, em trabalhos de pichelaria, desentupimento, pintura e reparação/substituição de equipamentos de produção de água quente (EAQ).

Nível objetivo		
Ineficaz	**Eficaz**	**Muito Eficaz**
<400	≥400 e <450	≥450
Realização em 15.12.2025	**742**	Nível objetivo atual: **Muito Eficaz**

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

Relativamente a este indicador, no que diz respeito ao sistema de avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados em 2025, foram recolhidos **710 inquéritos** relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 700 registaram uma classificação de "Muito Satisfeito" (cerca de 98,59%) e 10 de "Razoavelmente Satisfeito" (cerca de 1,41%), não tendo havido nenhuma ocorrência com a menção de "Não Satisfeito".

Importa salientar que se verificou um incremento no aumento da recolha de inquéritos e que este instrumento de avaliação não é aplicável às situações de intervenção geral em fogos devolutos.

Com efeito, na sequência da identificação, em reportes anteriores, da necessidade de se aumentar a recolha destes instrumentos de aferição do trabalho executado, a Espaço Municipal implementou um conjunto de medidas que se revelaram bastante eficazes para melhorar o seu desempenho, sensibilizando as equipas técnicas para a importância desta recolha e realizando inquéritos por via telefónica nas intervenções em que não se verificou o preenchimento dos referidos inquéritos.

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

Nível objetivo		
Ineficaz	**Eficaz**	**Muito Eficaz**
% de respostas "Razoavelmente satisfeito" ou "Muito Satisfeito" < 50%	% de respostas "Razoavelmente satisfeito" ou "Muito Satisfeito" ≥ 50% e < 75%	% de respostas "Razoavelmente satisfeito" ou "Muito Satisfeito" ≥ 75%
Realização em 15.12.2025	**100% (em 710 inquéritos)**	Nível objetivo atual: **Muito Eficaz**

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

Inquéritos recolhidos até 15.12.2025, por Brigada e Grau de Satisfação

Brigada	Grau de Satisfação			
	Muito Satisfeito	**Razoavelmente Satisfeito**	**Não Satisfeito**	**Totais**
B1 (EM)	299	1	0	**300**
B2 (Construção Civil)	65	1	0	**66**
B3 (Pichelaria)	164	3	0	**167**
B4 (Pichelaria)	172	5	0	**177**
Totais	**700**	**10**	**0**	**710**

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

Durante o ano de 2025 (até à data de reporte, 15.12.2025), a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal (UGS) promoveu um total de 1948 visitas domiciliárias, com a distribuição especificada no mapa apresentado de seguida:

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

N.º de visitas domiciliárias	
Pedidos de habitação (1.º Direito) total	**Gestão habitacional corrente total**
168	104
67	41
51	247
72	437
101	310
23	42
32	29
0	82
0	82
0	48
2	10
516	**1432**

Para efeitos da avaliação referente ao indicador estabelecido, deve considerar-se apenas a quantidade de visitas realizadas no âmbito da gestão habitacional corrente, dado que as visitas efetuadas para desenvolvimento de pedidos de habitação de agregados suscetíveis não alojados em habitação social, em contexto de situações de habitação indigna para efeitos de promoção de operações no âmbito do Programa 1.º Direito, traduzem atividade extraordinária, isto é, não enquadrável na atividade relacionada com a gestão corrente do parque de habitação social do concelho da Maia, ao nível da interação e apoio social aos residentes e agregados dos diversos empreendimentos.

Apesar de, no segundo semestre de 2025, uma assistente social estar de licença de maternidade, houve um reforço da equipa da Unidade de Gestão Social, para suprir as necessidades operacionais verificadas. Com efeito, mais quatro técnicas superiores e uma assistente técnica realizaram visitas domiciliárias, diversificando a sua atuação para além do trabalho no âmbito do projeto Maia Melhor e do Núcleo de Projetos Comunitários.

Nível objetivo		
Ineficaz	**Eficaz**	**Muito Eficaz**
<700	≥700 e <800	≥800
Realização em 15.12.2025	**1432**	Nível objetivo: **Muito eficaz**

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

6.2 Indicadores de Eficiência

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

No âmbito deste indicador, e considerando os dados da execução atualizada à data de reporte, verifica-se que o rácio entre a rubrica "gastos com o pessoal" e a despesa corrente / operacional da empresa e intervenções se cifra agora em 7,17%. Este valor traduz um nível objetivo "Muito Eficiente", nos termos do modelo de avaliação estabelecido, representando uma diminuição face ao período homólogo.

Nível objetivo		
Ineficiente	**Eficiente**	**Muito Eficiente**
≥30%	≥20% e <30%	<20%
Realização em 10.12.2025	**7,17%**	Nível objetivo: **Muito Eficiente**

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

Nível objetivo		
Ineficiente	**Eficiente**	**Muito Eficiente**
≥90 dias	≥60 e <90	<60
Realização em 15.12.2025	**85,57**	Nível objetivo atual: **Eficiente**

Em 2025, em alguns fogos, o prazo de realização de obras de conservação e manutenção geral de habitações devolutas está acima do expectável, obtendo-se valores superiores a 90 dias.

Importa relevar, entre outros aspetos, três fatores determinantes para os atrasos verificados na execução de obras: por um lado, a concentração dos serviços da Espaço Municipal na gestão do Programa 1.º Direito, que tem absorvido os recursos humanos da empresa, afetando a sua resposta noutros âmbitos de atividade; por outro lado, a falta de mão de obra e de capacidade de resposta do setor da construção e as correspondentes dificuldades relacionadas com o desenvolvimento de procedimentos de contratação pública.

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

6.3 Avaliação do valor do contrato-programa

No relatório de execução do Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025, foi apresentado, não uma mera atualização dos valores contantes do Anexo II do Contrato-Programa ("Mapa justificativo do subsídio à exploração"), mas um Mapa de Demonstração Previsional de Resultados correspondente ao Exercício de 2025. Este mapa foi elaborado antes do período de reporte das contas de 2025, mas correspondeu a uma abordagem muito aproximada dos valores finais de apresentação de contas da empresa. Como é possível verificar, foi previsto um resultado líquido positivo, o que se traduziu numa avaliação também positiva deste fator de avaliação do Contrato-programa.

Desta forma, aproximámo-nos significativamente do formato de apresentação do Relatório e Contas do Exercício de 2025 e o caráter estimativo da informação passou a ser mais credível e realista, como se pretende no âmbito de um processo de avaliação como o que foi formalizado quanto à execução do Contrato-programa de Apoio à Exploração de 2025.

MAPA DE DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DE RESULTADOS
Exercício de 2025 (atualização a 2025.12.10)

Rubricas	2025
Prestações de serviços e concessões	27 457 663,09 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 615 242,56 €
Fornecimentos e serviços externos	24 999 218,09 €
Gastos com pessoal	1 930 389,44 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	50 000,00 €
Outros rendimentos	128 221,45 €
Outros gastos	1 362 783,63 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	858 735,94 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	475 431,39 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	383 304,55 €
Juros e gastos similares suportados	335 426,35 €
Resultado antes de impostos	47 878,20 €
Imposto sobre o rendimento	29 791,67 €
Resultado líquido do período	18 086,53 €

Apresenta-se, de seguida, o Mapa de Demonstração de Resultados correspondente ao Exercício de 2025, elaborado com base na informação definitiva das contas do exercício.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

Rendimentos e Gastos	2025
Rendimentos	
Vendas	267,00 €
Prestação de serviços e concessões	30.880.799,92 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1.118.677,03 €
Outros rendimentos	191.380,62 €
Gastos	
Fornecimentos e serviços externos	(28.259.568,69 €)
Gastos com o pessoal	(1.915.708,66 €)
Imparidade de dívidas a receber (ganho/perda)	137,39 €
Outros gastos	(1.461.076,37 €)
Gastos de depreciação e de amortização	(502.830,36 €)
Gastos por juros e outros encargos	(32.941,89 €)
Resumo	
Resultado antes de impostos	19.135,99 €
Imposto sobre o rendimento	9.771,96 €
Resultado Líquido do período	**28.907,95 €**

7. Conjuntura Económico-Financeira

7.1 Evolução conjuntural no ano de 2025

O ano de 2025 ficou marcado por um contexto de elevada incerteza geopolítica e comercial, que condicionou a economia europeia e portuguesa. A implementação efetiva das tarifas comerciais pelos Estados Unidos da América sobre as importações de produtos europeus e as ameaças de escalada adicional criaram um ambiente de instabilidade nos mercados globais que afetou as perspetivas de crescimento da União Europeia.

Na Europa, as previsões de crescimento económico foram revistas em baixa ao longo do ano, com a Alemanha a registar uma contração económica e vários países da zona euro a reportar crescimentos abaixo de 1%. A inflação, embora em trajetória descendente face aos picos de 2022 e 2023, manteve-se acima do objetivo do Banco Central Europeu em vários países, o que contribuiu para a cautela nas políticas de investimento.

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

Em Portugal, a economia demonstrou maior resiliência do que a média europeia, suportada pelo dinamismo do turismo, pelas exportações de serviços e pela execução dos fundos europeus, em particular do PRR (Plano de Recuperação e Resiliência).

O crescimento do PIB português, embora moderado, manteve-se positivo, e a taxa de desemprego estabilizou em níveis historicamente baixos. No entanto, os custos de construção e de mão de obra qualificada continuaram a aumentar, impactando negativamente os custos das empreitadas e a capacidade de resposta do setor.

Para a Espaço Municipal, este contexto teve implicações diretas nos custos associados ao Programa 1.º Direito, em particular nas empreitadas de construção e reabilitação habitacional. O encarecimento dos materiais de construção e a escassez de mão de obra qualificada traduziram-se em pressões sobre os preços-base de alguns procedimentos concursais, exigindo uma gestão cuidadosa dos recursos e uma adaptação contínua às condições do mercado. A aceleração da execução do Programa 1.º Direito, com múltiplas empreitadas em curso simultaneamente, amplificou estes desafios.

A Espaço Municipal procurou mitigar estes impactos através da diversificação das fontes de financiamento, da negociação de condições contratuais mais favoráveis e do investimento em eficiência energética, em linha com as exigências ambientais emergentes e os objetivos da política climática europeia.

Para 2026, as perspetivas apontam para um incremento dos níveis de incerteza e de instabilidade, designadamente decorrentes dos eventos recentes no Médio Oriente e da guerra dos Estados Unidades da América e Israel contra o Irão.

O conflito entre os Estados Unidos / Israel e o Irão está a provocar uma forte instabilidade económica global, sobretudo devido à subida dos preços do petróleo. A economia nacional poderá ser afetada pelo aumento do preço dos combustíveis e eletricidade, pelo aumento da inflação e pela maior pressão sobre famílias e empresas. Estas tensões poderão afetar negativamente o crescimento económico, as exportações e o turismo, condicionando também as políticas públicas nacionais e internacionais e o setor da construção civil.

Apesar das dificuldades, a continuação do Programa 1.º Direito até 2030, com a majoração da componente comparticipada anunciada pelo Governo, representa uma oportunidade estratégica para a Espaço Municipal ampliar significativamente o seu parque habitacional e a capacidade de resposta às crescentes necessidades habitacionais do concelho da Maia.

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

7.2 Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos

A tabela seguinte apresenta a evolução comparativa dos rendimentos e gastos da Espaço Municipal, nos exercícios de 2025 e 2024:

Rubricas	2025	%	2024	%
Vendas	267,00 €	0,00%	969,30 €	0,01%
Prestações de serviços e concessões	30.880.799,92 €	100,00%	10.958.878,57 €	100,00%
Transferências e subsídios correntes obtidos	1.118.677,03 €	3,62%	1.184.559,78 €	10,81%
Fornecimentos e serviços externos	(28.259.568,69 €)	-91,51%	(8.402.629,81 €)	-76,67%
Gastos com pessoal	(1.915.708,66 €)	-6,20%	(1.570.419,17 €)	-14,33%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	137,39 €	0,00%	(66.460,69 €)	-0,61%
Outros rendimentos	191.380,62 €	0,62%	285.463,84 €	2,60%
Outros gastos	(1.461.076,37 €)	-4,73%	(1.883.709,76 €)	-17,19%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	**554.908,24 €**	**1,80%**	**506.652,06 €**	**4,62%**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	(502.830,36 €)	-1,63%	(458.318,99 €)	-4,18%
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	**52.077,88 €**	**0,17%**	**48.333,07 €**	**0,44%**
Juros e gastos similares suportados	(32.941,89 €)	-0,11%	(47.780,93 €)	-0,44%
Resultado antes de impostos	**19.135,99 €**	**0,06%**	**552,14 €**	**0,01%**
Imposto sobre o rendimento	9.771,96 €	0,03%	8.388,63 €	0,08%
Resultado líquido do período	**28.907,95 €**	**0,09%**	**8.940,77 €**	**0,08%**

A análise da estrutura de rendimentos e gastos de 2025 revela um crescimento muito expressivo das prestações de serviços e concessões, que passou de cerca de 11,0 M€ em 2024 para cerca de 30,9 M€ em 2025, correspondente a um acréscimo de, aproximadamente, 182%.

Este crescimento é determinado, em grande medida, pelo aumento da execução do Programa 1.º Direito: as empreitadas em curso em 2025 geraram um volume de faturação e refaturação ao Município da Maia muito superior ao de qualquer exercício anterior, com uma correspondente evolução dos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) associados ao mandato.

Os FSE registaram um aumento proporcional, passando de €8,4 milhões para €28,3 milhões, refletindo a natureza neutra da relação de mandato, pois os custos das empreitadas são integralmente refaturados ao Município. O resultado líquido do período melhorou significativamente, passando de €8.941, em 2024, para €28.908, em 2025, refletindo um maior volume de atividade nas operações "próprias" da empresa e uma melhoria da eficiência operacional.

Os gastos com o pessoal cresceram de €1,57 milhões para €1,92 milhões, refletindo o reforço da equipa realizado em 2024 e em 2025. As depreciações aumentaram de €458.319 para €502.830, em consequência dos investimentos realizados em Propriedades de Investimento. Os juros e encargos financeiros diminuíram, refletindo a amortização regular dos empréstimos.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

7.3 Evolução da Distribuição Patrimonial

Rubricas	2025	%	2024	%
ATIVO				
Ativo não corrente	**16.346.167,52 €**	**76,67%**	**16.416.920,47 €**	**76,22%**
Ativos fixos tangíveis	13.808.431,35 €	64,77%	14.633.610,56 €	67,94%
Propriedades de investimento	2.477.773,86 €	11,62%	1.714.631,89 €	7,96%
Ativos intangíveis	17.730,53 €	0,08%	32.499,95 €	0,15%
Clientes, contribuintes e utentes	42.231,78 €	0,20%	36.178,07 €	0,17%
Ativo corrente	**4.972.700,89 €**	**23,33%**	**5.123.064,03 €**	**23,78%**
Clientes, contribuintes e utentes	1.089.612,65 €	5,11%	894.177,57 €	4,15%
Estado e outros entes públicos	73.859,96 €	0,35%	96.727,28 €	0,45%
Outras contas a receber	556.416,45 €	2,61%	815.386,26 €	3,79%
Diferimentos	25.247,73 €	0,12%	25.680,26 €	0,12%
Caixa e depósitos	3.227.564,10 €	15,14%	3.291.092,66 €	15,28%
Total Ativo	**21.318.868,41 €**	**100,00%**	**21.539.984,50 €**	**100,00%**
PATRIMÓNIO LÍQUIDO				
Capital/Património	17.436.640,00 €	81,79%	17.436.640,00 €	80,95%
Reservas	696.926,99 €	3,27%	696.032,91 €	3,23%
Resultados transitados	(5.981.522,65 €)	-28,06%	(5.962.857,86 €)	-27,68%
Outras variações no património líquido	4.053.272,55 €	19,01%	3.982.286,79 €	18,49%
Resultado líquido do período	28.907,95 €	0,14%	8.940,77 €	0,04%
Total Património Líquido	**16.234.224,84 €**	**76,15%**	**16.161.042,61 €**	**75,03%**
PASSIVO				
Passivo não corrente	**1.488.073,61 €**	**6,98%**	**1.624.129,15 €**	**7,54%**
Provisões	9.859,94 €	0,05%	9.859,94 €	0,05%
Financiamentos obtidos	301.058,58 €	1,41%	456.449,54 €	2,12%
Outras contas a pagar	1.177.155,09 €	5,52%	1.157.819,67 €	5,38%
Passivo corrente	**3.596.569,96 €**	**16,87%**	**3.754.812,74 €**	**17,43%**
Fornecedores	700.258,26 €	3,28%	1.452.686,57 €	6,74%
Estado e outros entes públicos	613.018,45 €	2,88%	85.071,62 €	0,39%
Financiamentos obtidos	243.133,56 €	1,14%	307.089,71 €	1,43%
Outras contas a pagar	933.779,06 €	4,38%	1.484.094,91 €	6,89%
Diferimentos	1.106.380,63 €	5,19%	425.869,93 €	1,98%
Total Passivo	**5.084.643,57 €**	**23,85%**	**5.378.941,89 €**	**24,97%**
Total Património Líquido e Passivo	**21.318.868,41 €**	**100,00%**	**21.539.984,50 €**	**100,00%**

A análise da distribuição patrimonial da Espaço Municipal em 31 de dezembro de 2025 revela uma estrutura financeira sólida e equilibrada, com um total de ativo de €21,3 milhões, ligeiramente abaixo dos €21,5 milhões registados em 2024. A estabilidade do ativo não corrente é assinalável, com uma ligeira diminuição dos ativos fixos tangíveis (decorrente de depreciações), compensada pelo aumento das propriedades de investimento, que passaram de €1,7 milhões para €2,5 milhões, refletindo a conclusão e ativação do Ecoparque de apoio ao TECMAIA Parque.

O ativo corrente registou uma ligeira diminuição, em grande parte determinada pela redução das "outras contas a receber" e da "caixa e depósitos". A redução de caixa em €63.529 reflete uma maior

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Chamada para a rede fixa nacional

regularidade nos pagamentos, com os encaixes do Município da Maia a serem rapidamente canalizados para o pagamento das empreitadas do Programa 1.º Direito.

O património líquido aumentou de €16,16 milhões para €16,23 milhões, impulsionado pelo resultado líquido positivo de €28.908 e pelas variações no âmbito das transferências e subsídios de capital. A estrutura de passivo melhorou, com uma redução do passivo total de €5,38 para €5,08 milhões.

De relevar a redução do saldo de fornecedores de €1,45 milhões para €700 mil, refletindo a regularização dos pagamentos que tinham ficado pendentes no final de 2024. A rubrica "Estado e outros entes públicos no passivo corrente" aumentou para €613 mil, refletindo provisões fiscais.

7.4 Evolução da Execução Orçamental

O orçamento da Espaço Municipal foi sujeito a revisão anual em 2025, de modo a adequar o ritmo de execução às dinâmicas do Programa 1.º Direito e às condições do mercado. A execução orçamental de 2025 ficou marcada por um nível de atividade sem precedentes, refletindo a concretização de múltiplas empreitadas contratualizadas nos exercícios anteriores.

Rubrica	Valor Executado (2025)
RECEITAS	
Saldo de gerência anterior	3.291.092,66 €
Receita corrente	**35.217.246,71 €**
Taxas, multas e outras penalidades	21.804,75 €
Transferências e subsídios correntes	1.686.520,10 €
Venda de bens e serviços	33.397.344,32 €
Outras receitas correntes	111.577,54 €
Receita de capital	**210.312,20 €**
Transferências de capital (UE)	210.312,20 €
Receita efetiva [total]	**35.427.558,91 €**
Rubrica	**Valor Executado (2025)**
DESPESAS	
Despesa corrente	**34.737.325,20 €**
Despesas com o pessoal	1.867.770,09 €
Aquisição de bens e serviços	31.388.013,52 €
Juros e outros encargos	212.450,18 €
Outras despesas correntes	1.269.091,41 €
Despesa de capital	**474.810,59 €**
Aquisição de bens de capital	474.810,59 €
Despesa efetiva	**35.212.135,79 €**
Despesa não efetiva (passivos financeiros)	278.294,36 €
Despesa total	**35.490.430,15 €**
SALDOS	
Saldo global [receita efetiva - despesa efetiva]	215.423,12 €
Saldo corrente	479.921,51 €
Saldo de capital	(264.498,39 €)
Saldo para a gerência seguinte	**3.227.564,10 €**

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* geral@espacomunicipal.pt www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

A execução orçamental de 2025 registou um saldo global positivo de €215.423, com a receita efetiva a ascender a €35,4 milhões e a despesa efetiva a atingir €35,2 milhões. O saldo corrente foi positivo em €479.922, enquanto o saldo de capital apresentou um défice de €264.498, refletindo o investimento em ativos fixos e propriedades de investimento.

O saldo de gerência anterior era de €3.291.093, e o saldo para a gerência seguinte ascende a €3.227.564, verificando-se uma diminuição de €63.529, que reflete o esforço de investimento do exercício.

A execução das receitas de capital foi condicionada pelos prazos de aprovação e desembolso das transferências de capital relativas às operações financiadas por fundos europeus.

7.5 Indicadores Financeiros, Económicos e Operacionais

Indicador	Valor 2025	Interpretação
Resultado Líquido	**28.907,95 €**	Resultado positivo, demonstrando equilíbrio operacional.
Margem EBITDA	**1,72%**	Demonstra o *cash-flow* operacional.
Autonomia Financeira	**76,2%**	Estrutura financeira sólida, sendo de registar dependência reduzida de capitais alheios.
Endividamento	**23,8%**	Níveis confortáveis de dívida face ao total do ativo.
Rendimentos Totais	**30.880.799,92 €**	Aumento significativo comparativamente com 2024.
Fornecimentos e Serviços Externos (FSE)	**28.259.568,69 €**	Grande peso relativo devido ao Programa 1.º Direito.
Gastos com Pessoal	**1.915.708,66 €**	Estável e proporcional à expansão da empresa.

A análise dos indicadores demonstra que:

a) A empresa apresentou equilíbrio económico, com resultado líquido positivo;

b) A solidez financeira é elevada (autonomia 76,2%);

c) A liquidez é adequada e compatível com a dimensão do Programa 1.º Direito;

d) O forte crescimento dos rendimentos reflete a execução intensiva das operações financiadas pelo IHRU no âmbito do PRR;

e) O desempenho operacional é estável, mas pressões externas (custos de construção e mão-de-obra) exigem gestão financeira rigorosa.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL.: (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

8. Situação de dívida ao Estado

A situação da Espaço Municipal perante as entidades representativas do Estado mantém-se de integral cumprimento e regularidade. Persistem algumas situações de contencioso com a Autoridade Tributária, todas elas devidamente contestadas e sujeitas a garantias prestadas.

Continuam suspensos os processos 1805201001151703 (IRC), 1805201001161598 (IRC) e 1805202201050664 (IRC), relativos aos anos de 2006/2007, 2008 e 2017, a que correspondem, respetivamente, os valores de EUR 13.551,75, EUR 53.223,29 e EUR 182.101,17, impugnados através dos processos 3477/10.2BEPRT, 2507/13.0BEPRT e 893/22.0BEPRT. No que se reporta ao processo 1805202201050664 (IRC), mantém-se a hipoteca voluntária das frações A, E, F, G e H do artigo urbano 6161.º, Vermoim / Cidade da Maia.

As decisões entretanto proferidas pelos Tribunais Administrativos e Fiscais têm sido, na sua generalidade, amplamente favoráveis à Espaço Municipal, consolidando as expectativas de desfechos favoráveis nos processos ainda em curso. Por conseguinte, a Administração não considera existirem dívidas correntes ou em mora ao Estado, nem contingências cujo desfecho seja passível de menção nas presentes demonstrações financeiras.

A Espaço Municipal não tem dívidas perante a Segurança Social.

9. Objetivos para os próximos anos

Considerando a descrição global da atividade patente neste documento, passamos a apresentar os principais objetivos e âmbitos de atuação para os próximos anos:

_ Um Novo Ciclo de Habitação Pública na Maia – 1.º Direito e incremento do parque habitacional

Face ao incremento de necessidades habitacionais existentes no concelho, atuais e futuras, o Município da Maia prevê continuar a expandir o parque habitacional público até 2030, estando prevista a construção de cerca de 350 novas habitações, para além das 734 soluções habitacionais, correspondente a um **investimento global superior a 61 M€, no plano plurianual até 2030.**

Para o efeito, encontram-se em fase preparatória novas operações a submeter ao Programa 1.º Direito, para além das operações enquadradas no PRR e outras contratualizadas, com o objetivo de responder às carências habitacionais estruturais do território.

Globalmente, está assim programado um investimento superior a **181 M€ até 2030, referente à promoção de habitação pública, sendo que cerca de 50% deste montante se encontra atualmente em execução.**

Assim, estima-se que já em 2027 seja possível avançar com a execução física de **158 soluções** habitacionais correspondentes a várias operações 1.º Direito não contratualizadas com o IHRU, bem como com projetos e empreitadas de novas operações correspondentes a mais **350 soluções habitacionais de nova construção**.

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

A promoção de nova habitação pública, configurada no Plano de Atividades e Orçamento para o Exercício de 2026, com uma perspetiva plurianual até 2030, prevê o desenvolvimento de novos projetos / empreendimentos de habitação pública não apenas com recurso a financiamento europeu e nacional, sob a promoção direta do Município da Maia, mas também a possibilidade de promoção direta pela Espaço Municipal de projetos de menor dimensão.

Para além das operações contratualizadas em execução e das que foram candidatadas, estão já a ser ponderadas outras operações a submeter no âmbito do Programa 1.º Direito ou outro programa congénere a ser lançado, correspondente à modalidade de arrendamento acessível ou de renda reduzida. Em termos de novas operações já definidas, é possível elencar os seguintes projetos, cuja elaboração deve iniciar já em 2026, compreendendo, pelo menos, **50 fogos**:

_ Construção de 2 fogos no prédio da Associação Columbófila, Pedrouços;

_ Construção de 15 fogos no terreno a destacar do prédio da Feira da Maia;

_ Construção de 15 fogos no terreno do Outeiro – 2.ª fase, Cidade da Maia, Bairro Oliveira Braga (estudo prévio desenvolvido);

_ Construção de 18 fogos / renovação do Bairro da Brisa, Pedrouços (foi já desenvolvido Estudo Prévio de Arquitetura – sistema de construção modular baseado em impressão de betão 3D).

Para além dos projetos / operações referidas anteriormente, nos termos programados e incluídos no Plano de Atividades e Orçamento Plurianual de 2026, importa considerar o desenvolvimento de projetos e a construção de cerca de 300 novas habitações públicas em terrenos e condições a definir até meados de 2027, para garantir a execução até ao final de 2029.

Incluem-se nas novas operações a construção de cerca de 20 (vinte) fogos nas freguesias de S. Pedro Fins e Folgosa (terrenos municipais ou a adquirir para o efeito).

A construção dos novos empreendimentos pressupõe um investimento total superior a 51M€.

Para a prossecução de uma estratégia consistente de novas políticas de habitação pública, que garanta o incremento do parque habitacional concelhio e a resolução das dificuldades identificadas, importa caracterizar os princípios fundamentais preconizados pelo Município da Maia e que têm orientado a ação na implementação do 1.º Direito, enquanto missão central da empresa:

1. Qualidade de Vida e Arquitetura

Na Maia, queremos promover Habitação Pública e não apenas habitação de interesse social. A habitação não tem estratos sociais, deve ser a melhor possível para todos. Estamos a contruir habitação com qualidade, com características que potenciam a vivência, com arquitetura de excelência, isto é, com soluções arquitetónicas que garantem qualidade de vida, não só ao nível dos espaços interiores, mas também da envolvente urbana, promovendo a cidadania, o conforto, a saúde e o desenvolvimento urbano e social harmonioso. Apostamos também na qualidade dos materiais e dos sistemas construtivos, bem como na funcionalidade, prestando especial atenção às questões ambientais e à otimização das condições de manutenção e de conservação dos edifícios e, sobretudo, à construção de comunidades. O edifício não existe sem Comunidade. De notar, por exemplo, a provisão de espaços polivalentes de uso condominial e, sempre que possível, a integração de arrumos e aparcamento coletivo.

2. Integração Urbana e Cidade Habitat

Na Maia, a promoção de habitação pública é sempre pensada a partir da construção de pequenos empreendimentos, integrados na malha urbana, em termos de acessibilidade e mobilidade, morfologia (isto é, garantindo que o novo edificado não apresenta ruturas de proporção, de escala, de imagem, mas assume a continuidade, contribuindo para uma composição urbana equilibrada...), potenciando a construção de novos

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

arruamentos, com passeios qualificados e acessíveis, e, tanto quanto possível, com espaços verdes de enquadramento.

A habitação pública deve contribuir para a construção da Cidade como um todo organizado e qualificado, uma cidade para ser habitada. Tal como nas operações PER, construídas há mais de duas décadas, as novas operações 1.º Direito correspondem a empreendimentos de pequena dimensão, ao nível do número / concentração de fogos, com especial atenção ao edificado e à qualificação da sua envolvente próxima, com infraestruturas que potenciam a qualidade de vida, tais como espaços verdes ajardinados, hortas urbanas e espaços de utilização pública para estar e circular, na envolventes do edificado.

Do ponto de vista da mobilidade, importa relevar que cerca de 40% das habitações correspondentes a novos empreendimentos se localizam na proximidade da linha de Metro a construir na Maia.

3. Eficiência Energética, Sustentabilidade e Acessibilidade

Todos os novos edifícios a construir no âmbito do Programa 1.º Direito prestam particular atenção às questões construtivas no âmbito da eficiência energética e da acessibilidade:

_ Integram soluções de energias renováveis e de redução de consumos, tais como painéis fotovoltaicos e bombas de calor para aquecimento de águas, utilizando, quando possível, soluções compatíveis com processos de economia circular; todos os novos edifícios observam o padrão NZEB+20% (Nearly Zero Energy Building + 20%), sendo extremamente eficientes em termos energéticos e quase passivos, com níveis muito elevados de conforto térmico;

_ Uma parte muito significativa dos novos empreendimentos compreende espaços verdes com hortas urbanas de proximidade; foi promovida a utilização de materiais reciclados ou recicláveis com especial atenção às características de resistência e durabilidade;

_ A conceção arquitetónica contemplou e deve sempre assegurar também, de forma muito rigorosa, o cumprimento das normas de acessibilidade universal, de tal modo que as habitações foram pensadas para garantir níveis muito elevados de acessibilidade, em termos globais, com particulares cuidados nas instalações sanitárias, nos acessos comuns com elevadores acessíveis em soluções de habitação coletiva e também ao nível dos arranjos exteriores.

4. Miscigenação e integração social

Está prevista a aplicação de várias modalidades de arrendamento nos novos empreendimentos, desde logo renda apoiada e renda reduzida, para diversos estratos socioeconómicos, desde a população mais desfavorecida à classe média, promovendo a diversidade social e a integração urbana dos agregados no território.

No decurso de 2026, no âmbito dos instrumentos de atribuição e habitação pública, será desenvolvido e apresentado pela Espaço Municipal, a curto prazo, um Regulamento de Renda Reduzida, e, depois, uma proposta de atualização / alteração do Regulamento Municipal que enquadra a atribuição de habitação em regime de renda apoiada.

Os processos concursais de atribuição de habitação serão desenvolvidos com especial atenção à miscigenação e coesão nas comunidades habitacionais, essenciais para que a habitação seja mesmo um elevador social e um fator determinante para o desenvolvimento urbano.

A Habitação Pública deve ser um catalisador do valor humano do território. Para além da dimensão construtiva, a Espaço Municipal está também a desenvolver projetos de acompanhamento social dos agregados e de organização de comunidades condominiais organizadas e colaborativas.

Para além de toda a atividade respeitante à promoção de habitação pública, importa destacar algumas outras vertentes de atuação e objetivos para os próximos anos, em particular até 2030.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL.: (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

_ Carta Municipal de Habitação – finalização, aprovação e implementação

Sendo certo que o problema da habitação tem muitas origens e razões, a sua resolução também implica múltiplas respostas, que não podem reduzir-se às políticas de habitação pública. Neste sentido, a Espaço Municipal está a finalizar a Carta Municipal de Habitação (CMH) da Maia. Prevê-se que a proposta de documento seja aprovada e fique operacional a curto prazo, ainda no primeiro semestre de 2026.

Em articulação com o Plano Diretor Municipal da Maia, a CMH integra uma visão estratégica e programática, com diversas propostas de intervenção, constituindo um documento fundamental para a implementação e potenciação de ações capazes de dar resposta aos desafios da Habitação na Maia, tanto para orientar a intervenção do município, como para estimular e enquadrar a iniciativa privada e cooperativa.

_ Programa de apoio e estímulo ao arrendamento habitacional acessível

Paralelamente ao desenvolvimento da CMH, foi também iniciada a preparação de um programa municipal de estímulo ao arrendamento habitacional acessível, privilegiando, nomeadamente, agregados jovens, visando estimular a iniciativa privada na promoção de novas soluções habitacionais, maioritariamente resultantes de construção nova.

O programa assenta na disponibilização inicial, pela autarquia, de solo para nova habitação, sendo o município a definir estrategicamente a localização e condições para a promoção de empreendimentos de habitação a custos controlados destinados a arrendamento, assumindo a totalidade ou a maior parte dos encargos correspondentes (terrenos municipais ou adquiridos para o efeito).

Esses terrenos poderão ser, depois, disponibilizados à iniciativa privada, em regime de direito de superfície, através de procedimento concursal. Posteriormente, com recurso a mecanismo contratual, o Município da Maia assumirá o arrendamento dos fogos a construir pela iniciativa privada, promovendo o respetivo subarrendamento nas modalidades de renda acessível ou reduzida. Desta forma, o Município apoiará uma parte dos encargos de arrendamento dos agregados, durante um período de tempo definido e estável, de alguns anos.

Pretende-se que este programa garanta a concretização de novas 500 a 1000 soluções habitacionais, num horizonte de 5 a 10 anos, assumindo a autarquia um papel catalisador da promoção privada, contribuindo de alguma forma para aumentar a confiança no mercado de arrendamento.

Pressupondo a disponibilização de solos municipais em direito de superfície por períodos de 30 a 50 anos, ficará estabelecida a incorporação dos imóveis habitacionais no património municipal no final dos prazos a estabelecer, assegurando assim o incremento de habitação pública a longo prazo, envolvendo a iniciativa privada na produção da mesma.

Às soluções referidas acrescerão aproximadamente mais 220 novos fogos que o IHRU / Estado tem a responsabilidade de promover no Castêlo da Maia para disponibilizar na modalidade de arrendamento acessível, operação esta identificada no mapa com a localização das operações 1.º Direito.

_ Reabilitação de Edifício no Empreendimento de Monte Penedo, Milheirós, para afetação a Habitação Urgente e Temporária

No âmbito da diversificação de soluções habitacionais, pretende-se propor a celebração de um contrato de mandato específico com o Município da Maia para a reabilitação de edifício / equipamento municipal integrado no Empreendimento de Monte Penedo, no sentido de destinar o mesmo a habitação urgente e temporária, dando sequência a um estudo prévio desenvolvido previamente.

_ Gestão de novo Património Habitacional e Não Habitacional

_ Eventual ampliação do objeto e missões da Espaço Municipal

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Chamada para a rede fixa nacional

_ Reconfiguração jurídica dos instrumentos de inter-relação institucional com o Município da Maia: Contrato-Programa e Contrato de Mandato

Atendendo à dinâmica recente de evolução das competências e estrutura da empresa no âmbito da gestão de habitação pública, do TECMAIA Parque e de outro património não habitacional, coloca-se a possibilidade de ampliação do objeto e missões da Espaço Municipal, no sentido de a empresa municipal poder contribuir de um modo ainda mais intenso e efetivo para a gestão municipal e para o desenvolvimento do Concelho da Maia.

Neste âmbito, a Espaço Municipal está já a promover a contratação de serviços jurídicos de apoio para estudar a reconfiguração e agilização jurídica dos instrumentos de inter-relação institucional com o Município da Maia, designadamente nas formas de **Contrato-Programa e Contrato de Mandato**.

Ao nível da ampliação da gestão de património não habitacional, importa definir, desde já, dois grupos de ação distintos, com exemplificação de algumas operações a promover, eventualmente, nos próximos anos, em função dos desígnios municipais:

GRUPO A – EQUIPAMENTOS DIVERSOS DE GESTÃO NÃO HABITACIONAL GERAL

Equipamentos Municipais com condições de gestão pela EM por mera ampliação de recursos humanos da unidade orgânica da EM preexistente (GPNH) – exemplos / ações a promover:

a) Piso térreo das torres 1, 2 e 3 do Sobreiro e plataforma superior (praceta de sobre-loja) – projeto de reabilitação com incorporação de novos usos e ações de renovação urbana;

b) Parque Central da Maia (PCM) – ampliação do património sob gestão, passando a contemplar a gestão do espaço afeto a parque de estacionamento e os espaços exteriores do conjunto, promovendo uma gestão integrada e a reabilitação e dinamização generalizada do conjunto;

c) TECMAIA Parque – projeto(s) e intervenções de: renovação e melhoria dos espaços exteriores (espaços verdes, vias e passeios), dos espaços de equipamentos comuns de uso desportivo (espaços de desporto informal); redefinição e alterações de espaços internos do Edifício Tecmaia para integração de mais salas polivalentes, incubação de empresas e *co-working* (em articulação com entidades de ensino superior); concessão de estacionamento subterrâneo para incremento do estacionamento de uso coletivo. Em geral, as ações referidas, enquadram-se na alteração de loteamento em curso a concretizar até ao final de 2026.

GRUPO B – GRANDES EQUIPAMENTOS E PROJETOS URBANOS ESTRUTURANTES

Equipamentos e Projetos Municipais de âmbito estratégico e de transformação territorial, cuja gestão pressupõe o desenvolvimento de processos complexos de definição estratégica, programática, jurídica, económico-financeira e projetual, bem como gestão de operações urbanísticas, a médio e longo prazo – exemplos (hipóteses):

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

d) Mercados do Castêlo e de Pedrouços – desenvolvimento de *masterplans* / projetos de investimento e de operacionalização, incluindo integração de novos usos, habitação e modelos de viabilidade económico-financeira;

e) Terrenos municipais de grande dimensão – desenvolvimento de *masterplans* / projetos e gestão de todos os processos operacionais, incluindo articulação com entidades privadas.

Por fim, e para evitar uma abordagem demasiado extensiva, importa dar nota que, nos próximos anos, a par da reestruturação organizacional da empresa inerente ao crescimento em curso, avançaremos com a elaboração / atualização e aprovação de diversos instrumentos regulamentares determinantes para a empresa – de referir, designadamente, o Regulamento Interno e o sistema de avaliação de desempenho, bem como outros documentos normativos e de controlo interno, no sentido de garantir a atualização e melhoria contínua dos modelos de gestão e governança empresarial.

9.1 Evolução previsível da empresa

Considerem-se as seguintes notas sobre a evolução previsível da empresa:

a) A Gestão prevê que a atividade da Espaço Municipal continue a desenvolver-se em 2026 e anos seguintes com forte incidência na execução do Programa 1.º Direito, na gestão e expansão do património municipal habitacional e não habitacional, e na consolidação das reestruturações organizacionais iniciadas e promovidas anteriormente, designadamente em 2025;

b) As perspetivas de evolução mantêm-se positivas, embora condicionadas por fatores externos, designadamente a evolução dos custos de construção, a execução dos financiamentos associados ao PRR e ao IHRU, e a necessidade de garantir capacidade técnica e operacional adequada às dinâmicas / necessidades de expansão do parque habitacional;

c) Prevê-se um aumento significativo da atividade operacional, associado às empreitadas em curso e às operações de construção e reabilitação previstas até 2030, bem como ao reforço das equipas técnicas, em particular nas áreas de gestão do património não habitacional;

d) A empresa continuará a privilegiar a sustentabilidade financeira, a otimização de recursos e a melhoria contínua dos processos, esperando-se a manutenção de níveis estáveis de liquidez e equilíbrio económico-financeiro no horizonte previsional, suportados pelos contratos-programa e pelas receitas próprias decorrentes da sua atividade.

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

10. Outras Divulgações

Dando cumprimento às disposições legais em vigor, declara-se que:

_ Para além do mencionado, durante o período económico, após o termo do exercício e até à presente data, não ocorreram factos relevantes que afetem as Demonstrações Financeiras apresentadas ou que devam ser relatados;

_ Não foram efetuadas operações com ações próprias nem adquiridas / alienadas quotas no exercício;

_ A entidade não possui sucursais;

_ Não existem dívidas em mora à Segurança Social ou a qualquer entidade do Setor Público;

_ Quanto aos objetivos e políticas da empresa em matéria de gestão dos riscos financeiros, para além das operações normais de financiamento, não são utilizados outros instrumentos (cf. ponto 10.1, adiante);

_ A entidade não desenvolve atividades de Investigação e Desenvolvimento (I&D).

Nos termos da Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, a Espaço Municipal consolidou a implementação do modelo de contabilidade de gestão, nos termos previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 27 – Contabilidade de Gestão, nomeadamente quanto à divulgação da informação requerida nos parágrafos 34 e 37 desta NCP. A informação constante do presente Relatório de Gestão cumpre globalmente a legislação aplicável, divulgando a informação necessária e adequada para a compreensão das Demonstrações Financeiras da Entidade.

No dia 7 de janeiro de 2026, no âmbito das competências legais instituídas, foi eleito pela Assembleia Geral da Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., designadamente nos termos do artigo 26.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, o novo Conselho de Administração da empresa, constituído por elemento Presidente do Conselho de Administração e por dois vogais remunerados, com funções executivas, nos termos da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, em conformidade com o disposto no número 4 do artigo 25.º, pois a Espaço Municipal regista uma média anual de proveitos, apurados nos últimos três anos, igual ou superior a cinco milhões de euros:

- Presidente do Conselho de Administração: Dr.ª Emília de Fátima Moreira Santos;

- Administrador Executivo e Primeiro Vogal: Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes,

- Administrador Executivo e Segundo Vogal: Eng.º José António da Silva Ferreira.

O mandato do Conselho de Administração tem a duração correspondente ao mandato dos órgãos municipais eleitos, ou seja, de quatro anos.

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

De seguida, apresenta-se uma breve nota curricular do Eng.º José António da Silva Ferreira:

_ Licenciatura em Engenharia Civil (variante Planeamento do Território e Ambiente) pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP);

_ Pós-graduação em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano – Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP) e Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP);

_ Membro do Gabinete de Estudos e Planeamento da CMPH – Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (03/04/2024 a 12/01/2026);

_ Adjunto na Secretaria de Estado da Habitação do Ministério da Habitação (01/02/2023 a 02/04/2024);

_ Coordenador do Gabinete de Estudos e Planeamento da CMPH – Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (2005-2023);

_ Diretor da Direção de Gestão do Parque Habitacional da CMPH – Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (2003-2005);

_ Coordenador do Gabinete de Estudos e Planeamento da Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto (2005-2013) – recurso partilhado com a Domus Social, EM;

_ Gestor de Empreendimentos da Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto (2001-2003).

_ Membro do Grupo de Trabalho do Programa Especial de Realojamento e de Renovação Urbana da Câmara Municipal do Porto (1996-2001);

_ Investigador na Secção de Planeamento do Território e Ambiente da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto na área das Políticas de Habitação (1992-1996).

10.1 Políticas de gestão adotadas e riscos financeiros

As políticas de gestão adotadas ao nível da gestão dos riscos financeiros são os seguintes:

1. Risco de Crédito

Créditos sobre clientes:

O risco de crédito resulta sobretudo dos créditos sobre clientes relacionados com a atividade operacional. O principal objetivo da gestão de risco de crédito é garantir a cobrança efetiva dos recebimentos operacionais de clientes em conformidade com as condições negociadas. De modo a mitigar o risco de crédito que deriva eventual incumprimento de pagamento por clientes, a empresa:

_ Tem implementado procedimentos de gestão de crédito e processos de aprovação de crédito;

_ Estabelece e acompanha os limites de crédito dos seus clientes, monitorizando a exposição efetiva;

_ Recorre aos meios legais disponíveis para recuperação de crédito, quando aplicável.

Outros Ativos Financeiros para além de Créditos sobre clientes:

Para além dos ativos resultantes das atividades operacionais, a entidade detém ativos financeiros decorrentes do seu relacionamento com Instituições Financeiras, designadamente depósitos bancários. Consequentemente, existe também risco de crédito associado ao potencial incumprimento pecuniário das Instituições Financeiras que são contraparte nestes relacionamentos. Como regra, os ativos financeiros decorrentes deste relacionamento com Instituições Financeiras envolvem contrapartes com *rating* mínimo de *Investment Grade*. Por outro lado, de um modo geral, a exposição relacionada com este tipo de ativos financeiros é amplamente diversificada e de duração limitada no tempo (de curto prazo).

2. Risco de Mercado

Risco de taxas de juro:

Em resultado da existência de dívida a taxa variável no seu Balanço, e dos consequentes *cash-flows* de pagamento de juros, a empresa encontra-se exposta a risco de taxa de juros, particularmente ao risco de variação de taxa de juro do Euro. Como regra geral, a entidade não cobre por meio de derivados financeiros a sua exposição às variações de taxas de juro.

3. Risco de Liquidez

A gestão de risco de liquidez tem por objetivo garantir que a entidade possui capacidade para obter atempadamente o financiamento necessário para poder levar a cabo as suas atividades de negócio, implementar a sua estratégia, e cumprir com as suas obrigações de pagamento, quando devidas, evitando ao mesmo tempo a necessidade de obter financiamento em condições desfavoráveis. Com este propósito, a gestão de liquidez tem sido promovida com especial atenção aos seguintes aspetos:

_ Planeamento financeiro consistente baseado em previsões de *cash-flows* ao nível das operações, de acordo com diferentes horizontes temporais;

_ Diversificação de fontes de financiamento;

_ Diversificação das maturidades da dívida emitida de modo a evitar a concentração excessiva em curtos períodos de tempo das amortizações de dívida; e,

_ Contratação com Bancos de relacionamento, de linhas de crédito de curto prazo e outros tipos de operações financeiras, assegurando um balanceamento entre níveis adequados de liquidez.

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

11. Proposta de aplicação de resultados

Em conformidade com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, e tendo em consideração os demais preceitos legais, bem como os objetivos apresentados no presente relatório, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido, no montante de **€28.907,95 (vinte e oito mil novecentos e sete euros e noventa e cinco cêntimos)**, tenha a seguinte aplicação:

a) Reservas Legais (Art.º 26.º dos Estatutos): €2.890,80 (dois mil oitocentos e noventa euros e oitenta cêntimos);

b) Resultados Transitados: €26.017,15 (vinte e seis mil e dezassete euros e quinze cêntimos).

12. Agradecimentos

A Administração da Espaço Municipal expressa a sua gratidão e presta homenagem ao Presidente do Conselho de Administração cessante, Eng.º Inácio Fialho de Almeida, pelas mais de três décadas dedicadas à gestão do parque municipal de habitação pública da Maia e, em particular, pelo serviço prestado a esta empresa municipal, desde 2002 até 2025.

Por fim, resta-nos agradecer a disponibilidade e confiança por parte da Assembleia Geral e do Executivo Municipal, bem como a colaboração cada vez mais ativa e empenhada dos trabalhadores da empresa, considerando os enormes desafios enfrentados e superados no exercício de 2025, em particular na execução do Programa 1.º Direito.

Maia, 31 de março de 2026

A Administração,

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos, Presidente

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

Eng. José António da Silva Ferreira, Vogal

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

ESPAÇO MUNICIPAL

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

II.1 Balanço individual em 31 de dezembro de 2025

Rubricas	Notas	2025	2024
ATIVO			
Ativo não corrente		**16.346.167,52 €**	**16.416.920,47 €**
Ativos fixos tangíveis	5	13.808.431,35 €	14.633.610,56 €
Propriedades de investimento	8	2.477.773,86 €	1.714.631,89 €
Ativos intangíveis	3	17.730,53 €	32.499,95 €
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	42.231,78 €	36.178,07 €
Ativo corrente		**4.972.700,89 €**	**5.123.064,03 €**
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	1.089.612,65 €	894.177,57 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	73.859,96 €	96.727,28 €
Outras contas a receber	18.2.4	556.416,45 €	815.386,26 €
Diferimentos	18.2	25.247,73 €	25.680,26 €
Caixa e depósitos	1	3.227.564,10 €	3.291.092,66 €
Total Ativo		**21.318.868,41 €**	**21.539.984,50 €**
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património/Capital		17.436.640,00 €	17.436.640,00 €
Reservas		696.926,99 €	696.032,91 €
Resultados transitados		(5.981.522,65 €)	(5.962.857,86 €)
Outras variações no património líquido		4.053.272,55 €	3.982.286,79 €
Resultado líquido do período		28.907,95 €	8.940,77 €
Total Património Líquido		**16.234.224,84 €**	**16.161.042,61 €**
PASSIVO			
Passivo não corrente		**1.488.073,61 €**	**1.624.129,15 €**
Provisões	15	9.859,94 €	9.859,94 €
Financiamentos obtidos	6, 7	301.058,58 €	456.449,54 €
Outras contas a pagar	18.2.5	1.177.155,09 €	1.157.819,67 €
Passivo corrente		**3.596.569,96 €**	**3.754.812,74 €**
Fornecedores	18.2	700.258,26 €	1.452.686,57 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	613.018,45 €	85.071,62 €
Financiamentos obtidos	6, 7	243.133,56 €	307.089,71 €
Outras contas a pagar	18.2.5	933.779,06 €	1.484.094,91 €
Diferimentos	18.2	1.106.380,63 €	425.869,93 €
Total Passivo		**5.084.643,57 €**	**5.378.941,89 €**
Total Património Líquido e Passivo		**21.318.868,41 €**	**21.539.984,50 €**

A Administração

O Contabilista Certificado

MAIA

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* *chamada para a rede fixa nacional*

II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2025

Rubricas	Notas	2025	2024
Vendas	13	267,00 €	969,30 €
Prestações de serviços e concessões	13	30.880.799,92 €	10.958.878,57 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	14	1.118.677,03 €	1.184.559,78 €
Fornecimentos e serviços externos	20	(28.259.568,69 €)	(8.402.629,81 €)
Gastos com pessoal	19.1	(1.915.708,66 €)	(1.570.419,17 €)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		137,39 €	(66.460,69 €)
Outros rendimentos	13	191.380,62 €	285.463,84 €
Outros gastos		(1.461.076,37 €)	(1.883.709,76 €)
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		**554.908,24 €**	**506.652,06 €**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3, 5	(502.830,36 €)	(458.318,99 €)
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		**52.077,88 €**	**48.333,07 €**
Juros e gastos similares suportados	6, 7	(32.941,89 €)	(47.780,93 €)
Resultado antes de impostos		**19.135,99 €**	**552,14 €**
Imposto sobre o rendimento		9.771,96 €	8.388,63 €
Resultado líquido do período		**28.907,95 €**	**8.940,77 €**

A Administração

O Contabilista Certificado

ESPAÇO MUNICIPAL

II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2025

Designação	Capital/ Património	Reservas	Resultados transitados	Outras variações no património líquido	Resultado líquido	TOTAL	Total do património líquido
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO	**17.436.640,00 €**	**696.032,91 €**	**(5.962.857,86 €)**	**3.982.286,79 €**	**8.940,77 €**	**16.161.042,61€**	**16.161.042,61€**
ALTERAÇÕES NO PERÍODO			**(26.711,48 €)**	**70.985,76 €**		**44.274,28 €**	**44.274,28 €**
Transferências e subsídios de capital			(26.711,48 €)	70.985,76 €		44.274,28 €	44.274,28 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					**28.907,95 €**	**28.907,95 €**	**28.907,95 €**
RESULTADO INTEGRAL					**28.907,95 €**	**73.182,23 €**	**73.182,23 €**
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL		**894,08 €**	**8.046,69 €**		**(8.940,77€)**		
Outras operações		894,08 €	8.046,69 €		(8.940,77€)		
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO	**17.436.640,00 €**	**696.926,99 €**	**(5.981.522,65 €)**	**4.053.272,55 €**	**28.907,95 €**	**16.234.224,84 €**	**16.234.224,84 €**

A Administração

O Contabilista Certificado

ESPAÇO MUNICIPAL

II.4 Demonstração individual dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2025

Rubricas	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	33.085.356,68 €	11.600.492,86€
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	1.683.320,10 €	1.044.304,54€
Pagamentos a fornecedores	(31.383.005,47 €)	(7.776.176,52€)
Pagamentos ao pessoal	(1.867.770,09 €)	(1.524.436,13€)
Caixa gerada pelas operações	**1.517.901,22 €**	**3.344.184,75€**
Outros recebimentos/pagamentos	(1.050.077,76 €)	(1.643.081,77€)
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	**467.823,46 €**	**1.701.102,98€**
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento	(474.773,34 €)	(497.888,90€)
Recebimentos provenientes de:		
Transferências de capital	210.312,20 €	156.818,29€
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	**(264.461,14 €)**	**(341.071,061 €)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos respeitantes a financiamentos obtidos	(277.287,78 €)	(286.837,09€)
Pagamentos de juros e gastos similares	(32.714,05 €)	(42.556,41€)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	**(310.001,83 €)**	**(329.393,50€)**
Variação de caixa e seus equivalentes (a)+(b)+(c)	**(106.639,51 €)**	**1.030.638,87€**
Caixa e seus equivalentes no início do período	3.291.092,66 €	2.260.453,79€
Efeito das diferenças de câmbio		
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**3.227.564,10 €**	**3.291.092,66€**
Conciliação entre caixa e seus equivalentes e saldo de gerência		
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	**3 291 092,66 €**	**2 260 453,79 €**
Saldo da gerência anterior (SGA)	3 291 092,66 €	2 260 453,79 €
SGA de execução orçamental	3 261 567,84 €	2 251 882,65 €
SGA de operações de tesouraria	29 524,82 €	8 571,14 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	**3 227 564,10 €**	**3 291 092,66 €**
Saldo para a gerência seguinte (SGS)	3 227 564,10 €	3 291 092,66 €
SGS de execução orçamental	3 198 696,60 €	3 261 567,84 €
SGS de operações de tesouraria	28 867,50 €	29 524,82 €

A Administração

O Contabilista Certificado

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

II.5 Demonstração do Desempenho Orçamental (DDORC) de 2025

Rubrica / Designação	Recebimentos / Pagamentos	Fontes de Financiamento (n)
RA01 Saldo de gerência anterior	**3.291.092,66 €**	**105.676,51 €**
RI01 Operações orçamentais [1]	3.291.092,66 €	105.676,51 €
RA02 Receita corrente	**35.217.246,71 €**	
R3 Taxas, multas e outras penalidades	21.804,75 €	
R5 Transferências e subsídios correntes	1.686.520,10 €	
R5.1.1.5 Administração Local	1.683.320,10 €	
R6 Venda de bens e serviços	33.397.344,32 €	
R7 Outras receitas correntes	111.577,54 €	
RA03 Receita de capital	**210.312,20 €**	
R9.1.2 Transferências de capital (UE)	210.312,20 €	
RA04 Receita efetiva [2]	**35.427.558,91 €**	
RA06 Soma [4] «=[1]+[2]+[3]	**38.583.450,24 €**	**105.676,51 €**
DA01 Despesa corrente	**34.737.325,20 €**	
D1 Despesas com o pessoal	1.867.770,09 €	
D2 Aquisição de bens e serviços	31.388.013,52 €	
D3 Juros e outros encargos	212.450,18 €	
D5 Outras despesas correntes	1.269.091,41 €	
DA02 Despesa de capital	**474.810,59 €**	
D6 Aquisição de bens de capital	474.810,59 €	
DA03 Despesa efetiva [5]	**35.212.135,79 €**	
DA04 Despesa não efetiva [6] (passivos financeiros)	**278.294,36 €**	
DA05 Soma [7]=[5]+[6]	**35.490.430,15 €**	
DA06 Saldo para a gerência seguinte	**3.227.564,10 €**	**105.676,51 €**
DA07 Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	3.227.564,10 €	105.676,51 €
DA09 Saldo global [2]-[5]	**215.423,12 €**	
DA10 Despesa primária	34.999.685,61 €	
DA11 Saldo corrente	479.921,51 €	
DA12 Saldo de capital	(264.498,39 €)	
DA13 Saldo primário	427.873,30 €	

A Administração

O Contabilista Certificado

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

II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Exercício de 01.01.2025 a 31.12.2025)

As notas que se seguem respeitam a numeração definida na NCP 1 – Estrutura e Conteúdo das Demonstrações Financeiras, integrada no Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNCAP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, na sua redação atual. O Anexo às Demonstrações Financeiras é peça integrante do conjunto completo de demonstrações financeiras, a par do balanço, da demonstração dos resultados por natureza, da demonstração das alterações no património líquido e da demonstração de fluxos de caixa, compreendendo ainda a Demonstração do Desempenho Orçamental (DDORC) de 2025. Este Anexo às Demonstrações Financeiras inclui um conjunto de notas que compreendem um resumo das políticas contabilísticas significativas e outras notas explicativas.

As notas que se seguem encontram-se organizadas em conformidade com a numeração definida na NCP 1 do SNC-AP, para apresentação das contas, e visam facultar a informação necessária ao conhecimento da atividade da entidade, permitindo uma adequada compreensão das situações expressas nas demonstrações financeiras ou de outras situações que, não tendo reflexo nessas demonstrações, são úteis para uma melhor avaliação do seu conteúdo.

Para as notas referentes a rubricas inexistentes ou sem materialidade, é apresentada a menção "Não se verifica a situação enunciada".

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

1.1. Identificação da entidade, período de relato

Designação entidade: ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Endereço: Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4471-157 Maia

Tutela: Município da Maia

Legislação que criou a instituição e principal legislação aplicável: Deliberação do Executivo da Câmara Municipal da Maia, de 18 de janeiro de 2001

Designação e sede da entidade que controla: Câmara Municipal da Maia, Praça Dr. José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia

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

A ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. (doravante designada EM), com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4471-157 Maia, criada em 6 de maio de 2002, tem por objeto a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social do Município da Maia e outros fogos da Empresa, a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia, a gestão de património municipal cuja administração lhe seja confiada, bem como a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável.

1.2. Referencial contabilístico e demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei N.º 192/2015, de 11 de setembro, e foram aplicados os requisitos das Normas de Contabilidade Pública relevantes para a entidade.

As políticas contabilísticas apresentadas na nota 2 foram utilizadas nas demonstrações financeiras para o período de 1 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários

Designação	Saldo 31/12/2025	Saldo 31/12/2024
Caixa	70 274,86 €	68 461,07 €
Depósitos bancários	3 157 289,24 €	3 222 631,59 €
Total caixa e depósitos	**3 227 564,10 €**	**3 291 092,66** €

2. Principais políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

2.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, a partir dos registos contabilísticos da EM.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com o SNC-AP requer que o Órgão de Gestão formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas.

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

2.2. Outras políticas contabilísticas relevantes

Ativos Fixos Tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição que compreende o seu preço de compra, incluindo os direitos de importação e os impostos de compra não reembolsáveis, após dedução dos descontos e abatimentos, quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo na localização e condição necessárias, para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida, e a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade.

Os custos subsequentes são reconhecidos como ativos fixos tangíveis apenas se for provável que deles resultem benefícios económicos futuros para a EM, ou seja, quando aumentam a vida útil dos ativos ou resultem em benfeitorias ou melhorias significativas. Os custos de assistência diária ou de reparação e manutenção são reconhecidos como gastos à medida que são incorridos de acordo com o regime de acréscimo.

A EM procede a testes de imparidade relativamente aos seus ativos fixos tangíveis sempre que eventos ou circunstâncias indiciem que o valor contabilístico destes ativos excede o seu valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida diretamente em resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu "justo valor deduzido de custo de alienação" e o seu "valor de uso", sendo este último calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados, que se esperam vir obter do uso continuado dos ativos e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Os terrenos não são depreciáveis. As depreciações dos restantes ativos fixos tangíveis são calculadas segundo o método da linha reta, após a dedução do seu valor residual, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada dos bens:

	Anos
Terrenos e recursos naturais	
Edifícios e outras construções	10 a 50
Equipamento básico	3 a 8
Equipamento de transporte	4
Equipamento administrativo	3 a 10
Outros ativos fixos tangíveis	4 a 10

As vidas úteis, método de depreciação e valor residual dos bens são revistos anualmente. O efeito das alterações a estas estimativas é reconhecido na demonstração dos resultados prospetivamente.

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

Pese o facto de o Classificador Complementar II (CCII) do SNC-AP prever vidas úteis para amortização dos bens, no caso da EM as mesmas são coincidentes com as que a Entidade vinha utilizando, razão pela qual não se verifica a existência de necessidade de ajustamentos neste campo.

Os ganhos ou perdas provenientes do abate ou alienação são determinados pela diferença entre o recebimento e a quantia escriturada do ativo, sendo reconhecidos como rendimentos ou gastos no período.

Ativos intangíveis

A EM reconhece um ativo intangível sempre que o mesmo for identificável, exercer o controlo sobre o mesmo, seja provável que fluam benefícios económicos futuros para a Entidade e o seu custo possa ser fiavelmente mensurado.

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

As amortizações são registadas após o início da utilização, segundo o método da linha reta, de acordo com o seguinte período de vida útil estimado:

	Anos
Goodwill	
Projetos de desenvolvimento	
Programas de computador e sistemas de informação	1 a 8
Propriedade industrial e intelectual	
Outros	

A EM procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciam que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu justo valor menos os custos de vender e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil. As perdas de imparidade determinadas são reconhecidas em resultados do período. A reversão é feita para a nova quantia recuperável, até ao limite do custo original líquido das amortizações como se nenhuma perda de imparidade tivesse sido reconhecida, caso ocorra alteração nas estimativas usadas para determinar a quantia recuperável do ativo desde que a última perda por imparidade foi reconhecida.

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

Propriedades de Investimento

Os ativos fixos tangíveis são classificados como propriedades de investimento quando detidos com o objetivo de valorização do capital e obtenção de rendas.

A propriedade de investimento é valorizada inicialmente pelo seu custo de aquisição, incluindo os custos de transação que lhe sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são valorizadas ao custo deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

Os custos suportados com propriedades de investimento em utilização, nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como gastos no período a que se referem.

As beneficiações ou benfeitorias em propriedades de investimento relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais, para além do inicialmente estimado, são capitalizadas na rubrica de Propriedades de Investimento.

Impostos sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado em resultados inclui o efeito do imposto corrente e do imposto diferido.

O imposto corrente corresponde ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período, utilizando a taxa de imposto em vigor à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores. O rendimento tributável do período é apurado através da adição/subtração ao resultado contabilístico dos montantes não relevantes fiscalmente ou que permitem deduções adicionais de gastos ou de rendimentos não tributáveis, podendo estas diferenças ser temporárias ou permanentes.

A Espaço Municipal encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC") à taxa de 20% sobre a matéria coletável. A tributação é acrescida de Derrama Municipal a uma taxa de 1,5% sobre o lucro tributável.

Os impostos diferidos referem-se a diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos relevados contabilisticamente e os respetivos montantes considerados para efeitos fiscais.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados, e periodicamente avaliados, utilizando as taxas de tributação aprovadas à data de balanço, não se procedendo ao respetivo desconto financeiro.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos somente quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo

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

prejuízos fiscais reportáveis). Na data de cada balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

O prazo de reporte dos prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2014 a 2016 é de 12 anos. Para os períodos de 2012 e 2013, bem como para os períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, o prazo de reporte dos prejuízos fiscais é de cinco anos. Os períodos de tributação de 2020 e 2021 não relevam para efeitos da contagem do prazo de reporte dos prejuízos ficais vigentes no primeiro dia de tributação de 2021.

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

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

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

Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios são reconhecidos em resultados, quando forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

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

_ Tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes;

_ Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável.

Contas a receber

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

As perdas por imparidade são registadas com base na avaliação regular da existência de evidência objetiva de imparidade associada aos créditos de cobrança duvidosa na data do balanço. As perdas

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

por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados, sendo subsequentemente revertidas por resultados caso se verifique uma redução do montante da perda estimada, num período posterior.

Contas a pagar

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

Locações

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Reconhecimento de gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime de acréscimo. As diferenças entre os montantes

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

recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas são registadas nas rubricas de "Outros ativos ou passivos", conforme sejam valores a receber ou a pagar.

Rédito

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

_ Tiverem sido transferidos para o cliente os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;

_ A EM não mantiver envolvimento continuado na gestão a um nível usualmente associado à propriedade, nem o controlo efetivo sobre os bens vendidos;

_ A quantia do rendimento puder ser mensurada com fiabilidade;

_ For provável que os benefícios económicos ou potencial de serviço associados à transação fluam para a entidade;

_ Os gastos suportados ou a suportar relativos à transação puderem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito associado a uma prestação de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação à data do balanço quando o desfecho de uma transação possa ser fiavelmente estimado. O desfecho de uma transação pode ser fiavelmente estimado quando todas as condições seguintes forem satisfeitas:

_ A quantia de rendimento pode ser mensurada com fiabilidade;

_ É provável que os benefícios económicos ou potencial de serviço associados à transação fluirão para a entidade;

_ A fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade;

_ Os custos suportados com a transação e os custos para completar a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito compreende os montantes faturados na venda de produtos ou prestações de serviços líquidos de impostos sobre o valor acrescentado, abatimentos e descontos. Quando o influxo de dinheiro ou equivalentes de dinheiro for diferido, o justo valor da retribuição pode ser menor que a quantia nominal. Esta diferença é reconhecida como rédito de juros.

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

Rendimento de transações sem contraprestação

A EM reconhece um ativo proveniente de uma transação sem contraprestação quando obtém o controlo de recursos que satisfaçam a definição de um ativo e os critérios de reconhecimento.

Um anúncio de uma intenção de transferir recursos para a EM não é em si mesmo suficiente para identificar esses recursos como controlados. A EM apenas reconhece um ativo quando pode reclamar esses recursos e excluir ou regular o acesso do cedente a esses recursos.

Em algumas situações, a obtenção de controlo do ativo pode também acarretar com ele obrigações. Nestes casos, a EM reconhece também um passivo.

Caso existam restrições sobre ativos transferidos, a EM procede à sua divulgação.

No que concerne a ofertas e doações, incluindo bens em espécie, quando as condições de reconhecimento estão cumpridas, é reconhecido um ativo por contrapartida de capitais próprios.

O ativo é mensurado pelo seu justo valor ou, no caso de terrenos e edifícios, pelo seu valor patrimonial bruto.

Transferências e subsídios

Um subsídio (ou uma transferência) só será reconhecido após existir segurança de que:

_ Serão cumpridas as condições a ele associada; e

_ O mesmo será recebido.

Um subsídio não é reconhecido até que haja segurança razoável de que a entidade cumprirá as condições a ele associadas, e que o subsídio será recebido.

Subsídios não reembolsáveis

Os subsídios não reembolsáveis relacionados com ativos fixos tangíveis e intangíveis são inicialmente reconhecidos nos capitais próprios e, subsequentemente:

_ Os que respeitam a ativos fixos tangíveis depreciáveis e intangíveis amortizáveis devem ser imputados numa base sistemática como rendimentos de forma que sejam balanceados com os gastos relacionados que se pretende que eles compensem;

_ Os que respeitem a ativos fixos tangíveis não depreciáveis devem ser mantidos nos capitais próprios, exceto se a respetiva quantia for necessária para compensar qualquer perda por imparidade.

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

Subsídios reembolsáveis

Os subsídios reembolsáveis são contabilizados como passivos. Trata-se de um passivo financeiro tal como previsto nos instrumentos financeiros.

Um subsídio que inicialmente se tenha considerado não reembolsável e se torne reembolsável será contabilizado como uma revisão de uma estimativa contabilística, isto é, terá efeitos prospetivos.

Benefícios dos empregados

A EM reconhece um passivo quando o empregado prestou o serviço em troca de benefícios a pagar no futuro e um gasto quando a entidade consumir os benefícios económicos decorrentes dos serviços prestados em troca de benefícios dos empregados.

Os benefícios aos empregados dizem exclusivamente respeito a benefícios de curto prazo, os quais incluem essencialmente os salários, contribuições, férias anuais pagas, ausências por doença pagas.

Provisões

São reconhecidas provisões quando:

_ A EM tem uma obrigação presente, legal ou construtiva como resultado de um acontecimento passado;

_ É provável que um efluxo de recursos que incorporem benefícios económicos será necessário para liquidar a obrigação; e,

_ É possível efetuar uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Numa base anual, as provisões são sujeitas a uma revisão, de acordo com a estimativa das respetivas responsabilidades futuras. A atualização financeira da provisão, com referência ao final de cada período, é reconhecida como um gasto financeiro.

Ativos e Passivos Contingentes

A EM não reconhece contabilisticamente ativos nem passivos contingentes. Os passivos contingentes são divulgados, a menos que seja remota a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos. Os ativos são divulgados, quando for provável um influxo de benefícios económicos.

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

Os ativos e passivos contingentes são avaliados continuadamente para assegurar que os desenvolvimentos estão apropriadamente refletidos nas demonstrações financeiras.

Se se tornar provável que um exfluxo de benefícios económicos futuros seja exigido para um item previamente tratado como um passivo contingente, é reconhecida uma provisão nas demonstrações financeiras do período em que a alteração da probabilidade ocorra.

Se se tornar virtualmente certo de que ocorrerá um influxo de benefícios económicos, o ativo e o rendimento relacionado são reconhecidos nas demonstrações financeiras do período em que a alteração ocorra.

Acontecimentos após a data de balanço

Os eventos ocorridos após a data do balanço sobre condições que existiam à data do balanço são eventos ajustáveis considerados na preparação das demonstrações financeiras.

Instrumentos Financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

_ Seja à vista ou tenha uma maturidade definida;

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

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

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

Imparidade

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

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

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

_ Significativa dificuldade financeira do emitente ou devedor;

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

_ Quebra contratual, tal como não pagamento ou incumprimento no pagamento do juro ou amortização da dívida;

_ O credor, por razões económicas ou legais relacionados com a dificuldade financeira do devedor, oferece ao devedor concessões que o credor de outro modo não consideraria;

_ Torne-se provável que o devedor irá entrar em falência ou fará qualquer reorganização financeira;

_ O desaparecimento de um mercado ativo para o ativo financeiro devido a dificuldades financeiras do devedor;

_ Informação observável indicando que existe uma diminuição na mensuração da estimativa dos fluxos de caixa futuros de um grupo de ativos financeiros desde o seu reconhecimento inicial, embora a diminuição não possa ser ainda identificada para um dado ativo financeiro individual do grupo, tal como sejam condições económicas nacionais, locais ou sectoriais adversas.

Os ativos financeiros que sejam individualmente significativos são avaliados individualmente para efeitos de imparidade. Os restantes são agrupados com base em similares características de risco de crédito.

Instrumentos de capital

Um instrumento é classificado como instrumento de capital próprio quando não exista uma obrigação contratual de a sua liquidação ser efetuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro ativo financeiro, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos.

2.3. Julgamentos (excetuando os que envolvem estimativas) que o órgão de gestão fez no processo de aplicação das políticas contabilísticas e que tiveram maior impacto nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras

Para além das estimativas detalhadas na nota 2.6, não foram identificados julgamentos com impacto significativo nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras.

2.4. Principais pressupostos relativos ao futuro (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

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

As situações identificadas que são suscetíveis de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano seguinte encontram-se detalhadas na nota 2.3.

Não se identificaram situações que coloquem em causa a continuidade da EM.

2.5. Efeitos da aplicação inicial de uma NCP no período corrente ou em qualquer período anterior

Não se verifica a situação enunciada.

2.6. Principais fontes de incerteza das estimativas (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

O SNC-AP requer que sejam efetuadas estimativas e julgamentos no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total do ativo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efetuados, nomeadamente no que se refere ao efeito dos gastos e rendimentos reais.

As principais estimativas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos são discutidos nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Entidade e a sua divulgação. Uma descrição detalhada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela EM foi apresentada na nota 2.2.

Considerando que, em algumas situações, existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pela EM, os resultados reportados poderiam ser diferentes, caso um tratamento diferente tivesse sido escolhido. A Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da EM e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Recuperabilidade de saldos devedores de clientes e outros devedores

As perdas por imparidade relativas a saldos devedores de clientes e outros devedores são baseadas na avaliação efetuada pela EM quanto à existência de prova objetiva de imparidade e da probabilidade de recuperação dos saldos das contas a receber, antiguidade de saldos, anulação de dívidas e outros fatores. Existem determinadas circunstâncias e factos que podem alterar a estimativa das perdas por imparidade dos saldos das contas a receber face aos pressupostos considerados, incluindo:

_ Alterações da conjuntura económica,

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

_ Deterioração da situação creditícia dos principais clientes e de incumprimentos significativos.

Este processo de avaliação está sujeito a diversas estimativas e julgamentos. As alterações destas estimativas podem implicar a determinação de diferentes níveis de imparidade e, consequentemente, diferentes impactos nos resultados.

Provisões

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

_ A avaliação da probabilidade de ocorrência de cada obrigação, que foi graduada em i) maior do que 50%, ii) possível (menor do que 50%, mas não remota) ou iii) remota;

_ Uma estimativa do montante do gasto que pode ser incorrido. Esta considerou a totalidade dos gastos (incluindo juros e custas ainda não registadas) e as especificidades do processo.

Vida útil estimada e valor residual dos ativos fixos tangíveis

A vida útil estimada e valor residual do equipamento operacional foram determinados pela EM, de acordo com o classificador cadastro e vidas úteis dos ativos tangíveis e intangíveis, constante do ponto 7, do Anexo III, do DL 192/2015, de 11/09, que, com base na nossa experiência, consideramos uma boa estimativa da vida útil destes ativos.

2.7. Alterações em estimativas contabilísticas com efeito no período corrente ou que se espera que tenham efeito em períodos futuros

Não se verifica a situação enunciada.

2.8. Erros materiais de períodos anteriores

Não se verifica a situação enunciada.

3. Ativos intangíveis

Esta rubrica detalha-se como se segue, sendo de considerar os mapas apresentados nas páginas seguintes:

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

ESPAÇO MUNICIPAL

Ativos intangíveis – variação das amortizações e perdas por imparidade acumuladas

Rubrica	Início do período			Final do período		
	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Quantia Escriturada
Programas de computador e sistemas de informação	125 086,97 €	92 587,02 €	32 499,95 €	125 086,97 €	107 356,44 €	17 730,53 €
Total	**125 086,97 €**	**92 587,02 €**	**32 499,95 €**	**125 086,97 €**	**107 356,44 €**	**17 730,53 €**

Nesta rubrica não são apresentados movimentos de adição. Os movimentos registados são apenas os das amortizações, apresentados no mapa seguinte:

Categorias	Amortizações acumuladas iniciais	Amortizações do período	Reversões / Abates	Amortizações acumuladas finais
Programas de computador	92 587,02 €	14 769,42 €		107 356,44 €
Total	**92 587,02 €**	**14 769,42 €**		**107 356,44 €**

4. Acordos de concessão de serviços: Concedente

Não se verifica a situação enunciada.

5. Ativos fixos tangíveis

Esta rubrica detalha-se como se segue, sendo de considerar os mapas apresentados nas páginas seguintes.

Ativos fixos tangíveis – variação das depreciações

Rubrica	Início do período			Final do período		
	Quantia bruta	Depreciações Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Depreciações Acumuladas	Quantia Escriturada
Outros ativos fixos tangíveis:						
Terrenos e recursos naturais	2 136 534,86	0,00	2 136 534,86	2 136 534,86	0,00	2 136 534,86
Edifícios e outras construções	16 017 120,80	4 784 572,56	11 232 548,24	16 468 077,60	5 120 221,36	11 347 856,24
Equipamento básico	64 200,21	24 697,37	39 502,84	66 301,05	31 295,97	35 005,08
Equipamento de transporte	363 783,94	132 571,73	231 212,21	425 276,41	228 702,72	196 573,69
Equipamento administrativo	411 889,73	383 794,16	28 095,57	417 978,17	396 172,16	21 806,01
Outros	20 030,47	12 180,00	7 850,47	20 030,47	12 180,00	7 850,47
Outros Ativos fixos tangíveis em curso	957 866,37	0,00	957 866,37	62 805,00	0,00	62 805,00
Total	**19 971 426,38**	**5 337 815,82**	**14 633 610,56**	**19 597 003,56**	**5 788 572,21**	**13 808 431,35**

O movimento dos ativos fixos tangíveis durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi o seguinte:

Categorias	Quantia escriturada inicial	Adições	Abates / Transferências	Depreciações do período	Quantia escriturada final
Terrenos	2 136 534,86				2 136 534,86
Edifícios e outras construções	11 232 548,24		450 956,80	(335 648,80)	11 347 856,24
Equipamento básico	39 502,84	2 100,84		(6 598,60)	35 005,08
Equipamento de transporte	231 212,21	61 492,47		(96 130,99)	196 573,69
Equipamento administrativo	28 095,57	6 088,44		(12 378,00)	21 806,01
Outros AFT	7 850,47	0,00			7 850,47
Ativos em curso	957 866,37	58 945,43	(954 006,80)		62 805,00
TOTAL	**14 633 610,56**	**128 627,18**	**(503 050,00)**	**(450 756,39)**	**13 808 431,35**

O movimento acumulado das depreciações e perdas por imparidade dos ativos fixos tangíveis foi o seguinte:

Categorias	Depreciações acumuladas iniciais	Depreciações do período	Depreciações acumuladas finais
Edifícios e outras construções	4 784 572,56	335 648,80	5 120 221,36
Equipamento básico	24 697,37	6 598,60	31 295,97
Equipamento de transporte	132 571,73	96 130,99	228 702,72
Equipamento administrativo	383 794,16	12 378,00	396 172,16
Outros AFT	12 180,00		12 180,00
TOTAL	**5 337 815,82**	**450 756,39**	**5 788 572,21**

Não existiram ativos fixos tangíveis dados em garantia ou com restrições à sua titularidade no período em referência.

ESPAÇO MUNICIPAL

6. Locações

A Espaço Municipal possui contratos de locação financeira, relativos a veículos de transporte. Esta rubrica detalha-se como se segue, no mapa da página seguinte:

Locação financeira	valor do contrato	Verba 2025	Período		Acumulado		Futuros pagamentos mínimos		Total
			capital	juros	capital	juros	Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	
100143042	70 889,92 €	16 610,61 €	15 679,94 €	930,67 €	52 499,03 €	5 106,75 €	18 390,89 €		18 390,89 €
100149648	91 360,86 €	20 870,84 €	18 985,35 €	1 885,49 €	51 819,14 €	5 866,03 €	19 757,58 €	19 784,14 €	39 541,72 €
100152401	34 555,01 €	8 152,64 €	7 345,72 €	806,92 €	16 640,67 €	1 864,45 €	7 635,57 €	10 278,77 €	17 914,34 €
100160993	61 492,48 €	15 715,10 €	14 614,13 €	1 100,97 €	14 614,13 €	1 100,97 €	12 977,23 €	33 901,12 €	46 878,35 €
100153958	50 600,00 €	12 132,45 €	10 606,02 €	1 526,43 €	23 350,72 €	2 941,16 €	11 106,64 €	16 142,64 €	27 249,28 €

A entidade mantém igualmente contratos de locação operacional, relativos a equipamentos de escritório, contentores habitacionais e outros bens, cujos gastos são reconhecidos linearmente ao longo dos respetivos períodos contratuais.

Bens Locados	Valor do Contrato	Valor 2025	Pagamentos efetuados acumulados		Futuros pagamentos mínimos				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos
			Período Pagamentos mínimos	Acumulado Pagamentos mínimos	Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
Facetancestral (Tecmaia)	39 738 434,50 €	372 053,91 €	372 053,91 €	2 226 598,39 €	434 266,51 €	1 737 066,04 €	35 340 503,56 €	37 511 836,11 €	37 511 836,11 €
Semanaltiva (Tecmaia)	39 738 434,50 €	372 053,91 €	372 053,91 €	2 226 598,39 €	434 266,51 €	1 737 066,04 €	35 340 503,56 €	37 511 836,11 €	37 511 836,11 €
Casa Rua do Souto	43 977,60 €	4 094,03 €	4 094,03 €	24 937,35 €	4 094,03 €	14 946,22 €		19 040,25 €	19 040,25 €
Viaturas	27 831,36 €	7 910,21 €	7 910,21 €	26 742,76 €	1 088,60 €			1 088,60 €	1 088,60 €
Contentores Coriscos	1 239,84 €	1 239,84 €	1 239,84 €	1 239,84 €					
Terreno Ecoparque Tecmaia (estacion.)	180 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	80 000,00 €	12 000,00 €	48 000,00 €	40 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €
Edifício IP, WC's e terrenos contíguos	5 000,00 €	4 510,78 €	4 510,78 €		489,22 €			489,22 €	489,22 €
Total	**79 734 917,80 €**	**773 862,67 €**	**773 862,67 €**	**4 586 116,72 €**	**886 204,87 €**	**3 537 078,30 €**	**70 721 007,13 €**	**75 144 290,30 €**	**75 144 290,30 €**

7. Custos de empréstimos obtidos

Em 31 de dezembro de 2025, o detalhe da rubrica de financiamentos obtidos é o seguinte:

Entidades	Data do contrato	Prazo do contrato	Capital		Capital		Pagamentos de anos anteriores			Pagamentos do ano			Saldo em 1 de janeiro ano N	Saldo em 31 de dezembro ano N
			Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total		
Santander e BPI	05/11/2004	7 anos	4.100.000,00 €	4.100.000,0 0 €	5,27%	5,27%	30 705 658,16 €	3 058 330,88 €	33 763 989,04 €	213 473,05 €	27 052,76 €	240 525,81 €	607 825,98 €	394 352,93 €

8. Propriedades de investimento

O movimento das propriedades de investimento durante o exercício de 2025 foi o seguinte (modelo do custo):

Categorias	Quantia escriturada inicial	Adições Transferências	Depreciações do período	Quantia escriturada final
Terrenos	468 264,31 €	127 055,26 €		595 319,57 €
Edifícios e outras construções	911 099,99 €	453 565,80 €	(37 304,55 €)	1 327 361,24 €
Ativos em curso	335 267,59 €	219 825,46 €		555 093,05 €
TOTAL	**1 714 631,89 €**	**800 446,52 €**	**(37 304,55 €)**	**2 477 773,86 €**

As propriedades de investimento incluem imóveis habitacionais e comerciais detidos para obtenção de rendas ou valorização de capital, afetos essencialmente ao património de habitação social e a espaços de negócios (TECMAIA Parque – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia). As adições e transferências do exercício, no montante de 800.446,52 € são maioritariamente decorrentes de obras de reabilitação e construção no âmbito do Programa 1.º Direito e de novos fogos afetos ao parque habitacional municipal.

9. Imparidade de ativos

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Ativo (1)	Natureza (2)	Quantia bruta (3)	Imparidade acumulada (4)	Modelo utilizado
				Justo valor (6)
Clientes, contribuintes e utentes	Ativo Gerador de Caixa	356 249,83 €	356 249,83 €	Corresponde ao valor líquido que se espera vir a receber, tendo sido criadas imparidades em função do risco de crédito avaliado
Total		**356 249,83 €**	**356 249,83 €**	

10. Inventários

Não se verifica a situação enunciada.

11. Agricultura

Não se verifica a situação enunciada.

12. Contratos de construção

Não se verifica a situação enunciada.

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

13. Rendimento de transações com contraprestação

Os rendimentos com contraprestação registados em 2025, desagregados pelas principais linhas de negócio, foram os seguintes:

Designação	2025	2024
Prestação de serviços Habitação social (rendas e outros)	3 832 165,97 €	3 811 405,27 €
Prestação de serviços TECMAIA e parques empresariais	2 288 000,83 €	2 298 324,83 €
Prestação de serviços Mandato (1.º Direito)	24 760 633,12 €	4 849 148,47 €
Total de prestações de serviços e cedências	**30 880 799,92 €**	**10 958 878,57 €**
Vendas	267,00 €	969,30 €
TOTAL de vendas e prestação de serviços com contraprestação	**30 881 066,92 €**	**10 959 847,87 €**
Outros	191 380,62 €	285 463,84 €
TOTAL Rendimentos com contraprestação	**31 072 447,54 €**	**11 245 311,71 €**

O aumento significativo das prestações de serviços em 2025 face a 2024 resulta da plena operacionalização da gestão do Programa 1.º Direito em regime de mandato do Município da Maia, a qual se reflete nos montantes de execução de empreitadas liquidados durante o período.

14. Rendimento de transações sem contraprestação

Os rendimentos sem contraprestação registados no exercício foram os seguintes:

Designação	2025	2024
Transferências correntes Município da Maia	1 118 677,03 €	1 138 011,00 €
Subsídios ao investimento reconhecidos no período		46 548,78 €
Outros rendimentos sem contraprestação		
TOTAL	**1 118 677,03 €**	**1 184 559,78 €**

As transferências correntes recebidas do Município da Maia destinam-se a cobrir atividades de gestão do parque habitacional municipal ao abrigo do contrato de gestão e dos programas de apoio social.

15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

As provisões reconhecidas nas demonstrações financeiras apresentam o seguinte movimento:

Designação	Saldo inicial 01/01/2025	Dotações do período	Utilizações / Reversões	Saldo final 31/12/2025
Outras provisões	9 859,94 €			9 859,94 €
TOTAL	**9 859,94 €**			**9 859,94 €**

As provisões registadas referem-se a contingências fiscais relativas a impugnações administrativas de liquidações de IRC. A Espaço Municipal possui um conjunto de processos de impugnação em curso junto das autoridades tributárias, tendo sido identificadas situações que motivaram o reconhecimento de uma provisão de 9.859,94 €, montante que permaneceu inalterado em 2025.

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

A Espaço Municipal tem pendentes impugnações judiciais de liquidações de IRC, relativas ao apuramento de derrama estadual. A confiança nos pareceres dos seus causídicos, a precedente jurisprudência favorável e a solidez dos argumentos apresentados levam a que a Administração não preveja contingências neste âmbito, pelo que não foi constituída qualquer provisão adicional.

Processos IRC

Mantêm-se sem alteração os processos da Autoridade Tributária relacionados com IRC dos anos de 2006 e 2007 (Processo n.º 1805201001151703), 2008 (Processo n.º 1805201001161598) e 2017 (Processo n.º 1805202201050664). Os valores considerados em dívida pela AT ascendem a 13.551,75 €, 53.223,29 € e 182.101,17 €, respetivamente, aos quais a AT calcula juros em dívida nos montantes de 11.107,17 €, 37.932,23 € e 20.292,26 €, também respetivamente.

O Processo n.º 1805201001151703, referente a IRC dos períodos de 2006 e 2007, aguarda acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte após uma sentença parcialmente favorável em 2018 (Processo n.º 3477/10.2BEPRT). O Processo n.º 1805201001161598, relacionado com IRC do período de 2008, encontra-se suspenso até ao trânsito em julgado das decisões dos processos anteriores (Processo n.º 2507/13.0BEPRT). Já o Processo n.º 1805202201050664, relacionado com IRC do ano de 2017, aguarda sentença no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto (Processo n.º 893/22.0BEPRT).

No que se reporta ao processo 1805202201050664 (IRC), a que corresponde o processo de impugnação 893/22.0BEPRT, foi apresentada hipoteca voluntária das frações A, E, F, G e H do artigo urbano 6161.º, Vermoim (Empreendimento do Sobreiro, atual freguesia Cidade da Maia).

Em todos os casos, a opinião dos nossos juristas aponta para uma probabilidade razoável de sucesso.

Aguardamos com a habitual confiança as decisões judiciais respeitantes a processos inspetivos instaurados nos anos de 2006/2007, 2008 e 2017.

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

16. Efeitos de alterações em taxas de câmbio

Não se verifica a situação enunciada.

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

17. Acontecimentos após a data de relato

As demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 31 de março de 2026.

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

18. Instrumentos financeiros

18.2. Ativos e Passivos Financeiros

18.2.1. Ativos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos (Outros)	Diminuições (Outras)	Quantia escriturada final
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Ativos Financeiros não corrente	**36 178,07 €**	**36 677,82 €**	**30 624,11 €**	**42 231,78 €**
Clientes, contribuintes, utentes	36 178,07 €	36 677,82 €	30 624,11 €	42 231,78 €
Ativos Financeiros corrente	**5 123 064,03 €**	**78 243 277,35 €**	**78 157 538,00 €**	**5 208 803,38 €**
Clientes, contribuintes, utentes	894 177,57 €	36 396 996,00 €	36 201 560,92 €	1 089 612,65 €
Estado e outros entes públicos	96 727,28 €	101 383,12 €	124 250,44 €	73 859,96 €
Outras contas a receber	815 386,26 €	3 788 165,50 €	4 047 135,31 €	556 416,45 €
Diferimentos	25 680,26 €	103 634,94 €	104 067,47 €	25 247,73 €
Caixa e depósitos à ordem	3 291 092,66 €	41 357 631,08 €	41 421 159,64 €	3 227 564,10 €
Total	**5 159 242,10 €**	**78 279 955,17 €**	**78 188 162,11 €**	**5 251 035,16 €**

18.2.2. Passivos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos (Outros)	Diminuições (Outras)	Quantia escriturada final
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Passivos Financeiros não corrente	**1 614 269,21 €**	**347 167,50 €**	**211 111,96 €**	**1 478 213,67 €**
Financiamentos obtidos	456 449,54 €	202 269,30 €	46 878,34 €	301 058,58 €
Outras contas a pagar	1 157 819,67 €	144 898,20 €	164 233,62 €	1 177 155,09 €
Passivos Financeiros corrente	**3 754 812,74 €**	**68 142 696,81 €**	**67 984 454,03€**	**3 596 569,96 €**
Fornecedores	1 452 686,57 €	56 547 672,91 €	55 795 244,60 €	700 258,26 €
Estado e outros entes públicos	85 071,62 €	1 655 684,96 €	2 183 631,79 €	613 018,45 €
Financiamentos obtidos	307 089,71 €	280 839,58 €	216 883,43 €	243 133,56 €
Outras contas a pagar	1 484 094,91 €	7 608 322,90 €	7 058 007,05 €	933 779,06 €
Diferimentos	425 869,93 €	2 050 176,46 €	2 730 687,16 €	1 106 380,63 €
Total	**5 369 081,95 €**	**68 489 864,31 €**	**68 195 565,99 €**	**5 074 783,63 €**

18.2.3. Estado e outros entes públicos

Estado e outros entes públicos	Saldo devedor 2025	Saldo credor 2025	Saldo devedor 2024	Saldo credor 2024
Imposto sobre o rendimento	73 859,96 €		86 269,00 €	40 231,00 €
Retenção de impostos		17 720,63 €		14 929,00 €
Imposto sobre o Valor Acrescentado		561 730,60 €	10 458,00 €	
Contribuições para a Seg. Social		33 567,22 €		29 463,00 €
ADSE				448,00 €
Total	**73 859,96 €**	**613 018,45€**	**96 727,00 €**	**85 071,00 €**

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

18.2.4. Outras contas a receber

Outras contas a receber	2025	2024
Devedores por acréscimos de rendimentos	146 761,52	319 940,00 €
Banco BPI + Santander Totta	409 654,93 €	495 446,00 €
Outros devedores		
Total	**556 416,45 €**	**815 386,26 €**

18.2.5. Outras contas a pagar

Outras contas a pagar	2025	2024
Passivo não corrente:	**1 177 155,09 €**	**1 157 819,67 €**
Solicitadores / Agentes de Execução		1 273,00 €
Outros	1 177 155,09 €	1 156 546,67 €
Passivo corrente:	**933 779,06 €**	**1 484 094,91 €**
Pessoal	214,44 €	5 473,00 €
Previsão para férias e subsídio de férias	262 111,88€	218 770,00 €
Credores por acréscimos de gastos	539 585,52 €	1 040 371,00 €
Cauções	15 087,24 €	11 887,00 €
Outros credores	116 779,98 €	207 593,91 €
Total	**2 110 934,15 €**	**2 641 914,58 €**

A rubrica "Outros" do passivo não corrente refere-se essencialmente a imposto a pagar associado a rendimentos de subsídios ao investimento que serão reconhecidos em anos futuros. A rubrica "Credores por acréscimos de gastos" inclui especializações de gastos do período ainda não faturadas pelos fornecedores.

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

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

Rubricas	Quantia escriturada bruta	Imparidade	Valor deduzido da imparidade
Clientes, contribuintes e utentes	**1 488 094,26 €**	**356 249,80 €**	**1 131 844,43 €**
Clientes	1 488 094,26 €	356 249,80 €	1 131 844,43 €

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

Em 2025, o impacto fiscal do ajustamento de imparidade é residual (137,39 €, com sinal positivo), o que reflete uma ligeira reversão líquida.

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

Desagregação de Caixa e Depósitos à Ordem

Conta	Designação	Saldo 31/12/2025
11	Caixa	70 274,86 €
12	Depósitos bancários	3 157 289,24 €
13	Depósitos a prazo	
	TOTAL Caixa e Depósitos	**3 227 564,10 €**

19. Benefícios dos empregados

No que respeita a benefícios dos empregados da Espaço Municipal, é relevante referir o seguro de saúde universal com cobertura a todos os colaboradores, no montante total de 88.629,12 €.

19.1. Gastos reconhecidos no período

Custos de serviço corrente	Valor a 31/12/2025
Remuneração dos órgãos sociais e de gestão	30 667,58 €
Remuneração do pessoal	1 468 275,23 €
Encargos sobre remunerações (Seg. Social)	307 841,13 €
Acidentes de trabalho e seguros de saúde	7 080,95 €
Outros gastos com pessoal	101 843,77 €
Valor total gastos com pessoal do período	**1 915 708,66 €**

19.2 Mapa dos funcionários efetivos

Função / Carreiras	N (2025)	N-1 (2024)
Diretor Geral	1	1
Técnico Superior	35	31
Assistente Técnico	14	12
Assistente Operacional	4	4
Total	**54**	**48**

Número de efetivos a 31 de dezembro de 2025

20. Divulgações de partes relacionadas

A tabela seguinte evidencia as relações financeiras estabelecidas com entidades do perímetro de consolidação municipal durante o exercício de 2025:

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

Divulgações de partes relacionadas

Tipo de fluxos	Espaço Municipal / CM Maia									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
Subsídios						137 500,00 €	1 837 281,16 €		1 974 781,16 €	
Relações comerciais		607,42 €		607,42 €		851,24 €	28 887 922,48 €	2 059 078,40 €	26 694 090,66 €	135 604,66 €
Total		**607,42 €**		**607,42 €**		**138 351,24 €**	**30 725 203,64 €**	**2 059 078,40 €**	**28 668 871,82 €**	**135 604,66 €**

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

Tipo de fluxos	Espaço Municipal / SMAS									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
Relações comerciais		31 543,35 €		31 543,35 €						
Total		**31 543,35 €**		**31 543,35 €**						

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

Divulgação de controlo

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

Pessoas-chave da gestão

Designação dos membros	Funções	Natureza da remuneração	Valor atribuído
Conselho de Administração			
Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida	Presidente	Despesas de Representação	15 144,72 €
Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos	Administradora e Primeira Vogal	Sem remuneração	
Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador Executivo e Segundo Vogal	Remuneração Despesas de Representação	49 239,40 € 8 037,12 €
Fiscal Único			
Esteves, Pinho & Associados, SROC	Fiscal Único	Remuneração	15 867,00 €
Total			**88 288,24 €**

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

_ Presidente da Associação Empresarial da Maia no mandato de 2018-2022

_ Diretor da Associação Portuguesa de Habitação Municipal

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

_ Psicóloga, nasceu no Castêlo da Maia e reside na Cidade da Maia

_ Vice-presidente da Câmara Municipal da Maia e vereadora com os Pelouros da Educação e Ciência e da Saúde

_ Presidente do Conselho Diretivo da Fundação do Conservatório de Música da Maia

_ Deputada à Assembleia da República nas 12ª. e 13ª. legislaturas, integrando diversas Comissões Parlamentares bem como a Mesa da Assembleia da República

_ Presidente do Conselho Consultivo do Centro Hospitalar Universitário São João, atualmente

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

_ Administrador Executivo da Espaço Municipal desde dezembro de 2021

_ Membro efetivo da Ordem dos Arquitetos, sob o n.º de inscrição 12023

_ Coordenador da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) da Espaço Municipal

_ Responsável Técnico do Grupo MRA em Portugal, de 2008 a 2010;

_ Pós-graduação em Projeto e Planeamento do Ambiente Urbano (Faculdades de Arquitectura, FAUP, e de Engenharia, FEUP, da Universidade do Porto), obtendo em 2010 o grau de Mestre pela FAUP com a dissertação "Novos Processos de Polarização em Contexto Metropolitano – o Caso da Maia", com classificação "Excelente"

_ Licenciatura em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), tendo recebido diversos prémios académicos (Ricardo G. Spratley, Fundação Eng. António de Almeida e Pedro Branco) e bolsas de mérito do Ministério da Educação

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

_ Menção Honrosa no Prémio Nuno Teotónio Pereira 2022, promovido pelo IHRU – Projeto de Reabilitação de 11 Blocos (Eficiência Energética), Bairro do Sobreiro, Maia

_ Arquiteto no gabinete GIPP – Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, Lda., sob orientação do eng.º urbanista José António Lameiras

_ Colaborador estagiário do gabinete do arq. Eduardo Souto de Moura

_ Assistente no curso de Design Industrial da Universidade Lusíada Porto (3 anos)

_ Monitor na Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (2 anos)

21. Relato por segmentos

A presente secção constitui a proposta de relato por segmentos nos termos da Norma de Contabilidade Pública (NCP) 25 Relato por Segmentos. A elaboração desta proposta foi determinada pelo reconhecimento de que, em 2025, a estrutura de atividades da Espaço Municipal evoluiu de forma significativa, com a entrada em plena execução do Programa 1.º Direito, tornando mais relevante a prestação de informação diferenciada por linha de negócio para os utilizadores das demonstrações financeiras.

21.1. Enquadramento Normativo – NCP 25

A NCP 25 tem como objetivo estabelecer princípios para o relato de informação financeira por segmentos operacionais, de modo a permitir aos utilizadores avaliar a natureza e os efeitos financeiros das atividades exercidas e os ambientes económicos em que a entidade opera.

Um segmento operacional é uma componente de uma entidade:

a) Que desenvolve atividades de negócio a partir das quais pode obter rendimentos e incorrer em gastos;

b) Cujos resultados operacionais são regularmente revistos pelo principal responsável pelas decisões operacionais (Órgão de Gestão) para efeitos de tomada de decisões sobre a afetação de recursos e avaliação do desempenho; e

c) Para a qual esteja disponível informação financeira distinta.

Um segmento é reportável se satisfizer qualquer dos limiares quantitativos definidos na NCP 25: (i) rendimentos ≥ 10% dos rendimentos totais combinados; (ii) resultado positivo ou negativo ≥ 10% do maior dos dois valores em módulo; ou (iii) ativos ≥ 10% dos ativos totais combinados. Os segmentos reportáveis devem representar coletivamente pelo menos 75% dos rendimentos externos da entidade.

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

21.2. Identificação dos Segmentos Operacionais

A Espaço Municipal desenvolve a sua atividade em torno de três linhas operacionais principais, cada uma com modelos de negócio, estruturas de risco/retorno e bases de recursos distintos. O Conselho de Administração avalia o desempenho e afeta recursos a estas linhas de forma individualizada, existindo assim informação financeira separada disponível para cada uma delas no ERP Medidata.

Segmento	Designação	Objeto principal	Principais fontes de rendimento
SEG 1	Habitação Pública / de interesse social e Apoio Social conexo	Gestão do parque habitacional municipal; apoio social a famílias carenciadas; Programa RECRIMAIA	Rendas de habitação social; transferências e subsídios correntes do Município da Maia (contratos-programa de apoio à exploração)
SEG 2	Parques e Espaços de Negócio	Gestão condominial do TECMAIA Parque; parques urbanos e espaços de uso não habitacional afetos a atividades económicas	Taxas de condomínio e gestão; cedência de espaços; prestação de serviços de manutenção a empresas
SEG 3	Programa 1.º Direito (Contrato de Mandato)	Gestão de empreitadas de construção e reabilitação habitacional em regime de mandato estabelecido pelo Município da Maia; promoção de operações habitacionais cofinanciadas (PRR/FEDER e fundos nacionais)	Refaturação integral dos custos das empreitadas ao Município da Maia (o Contrato de Mandato não prevê qualquer remuneração para a EM)

Segmentos operacionais identificados ao abrigo da NCP 25 no Exercício de 2025

O SEG 3 (Programa 1.º Direito) passou a ser reportável a partir de 2025, em virtude do aumento expressivo do volume de execução de empreitadas em regime de mandato, que atingiu uma dimensão superior ao limiar de 10% dos rendimentos totais. Os segmentos SEG 1 e SEG 2 eram já identificáveis em exercícios anteriores, embora a sua apresentação separada não fosse considerada relevante na ausência de um terceiro segmento de escala comparável.

21.3. Políticas Contabilísticas e Critérios de Imputação

As políticas contabilísticas adotadas para a elaboração da informação por segmentos são as mesmas que as utilizadas nas demonstrações financeiras consolidadas da entidade. A imputação de rendimentos e gastos aos segmentos respeita os seguintes critérios:

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

Item	Critério de imputação / repartição
Rendimentos	Imputados diretamente ao segmento que os gerou, com base nos registos do plano analítico do ERP Medidata. As transferências correntes do Município são imputadas ao SEG 1 (Habitação Pública / de interesse social) na sua totalidade, por corresponderem ao financiamento do contrato-programa de gestão do parque habitacional municipal.
Fornecimentos e Serviços Externos (FSE)	Os FSE diretamente identificáveis com cada segmento são imputados diretamente. Os FSE comuns (seguros, comunicações, TI) são repartidos com base em critério *pro-rata* dos rendimentos diretos. Os FSE do SEG 3 incluem a totalidade dos custos das empreitadas liquidados no âmbito do Contrato de Mandato.
Gastos com pessoal	Imputados com base nos centros de custo do Medidata (PAT Habitação Pública / Social; TEC TECMAIA; HAB 1.º Direito; ADM Serviços partilhados). Os gastos dos centros ADM e DGE são repartidos pelos segmentos através de critério *pro-rata* dos rendimentos diretos.
Depreciações e amortizações	Imputadas ao segmento que utiliza o ativo. As depreciações dos edifícios habitacionais (AFT) são imputadas ao SEG 1; as de ativos comuns são repartidas através de critério *pro-rata*.
Ativos de segmento	Incluem os ativos diretamente utilizados por cada segmento: propriedades de investimento (PI) habitacionais e AFT específicos ao SEG 1; PI/AFT de parques ao SEG 2; ativos em curso e saldos de clientes de empreitadas ao SEG 3. Os ativos comuns (caixa, ativos intangíveis, equipamento administrativo) são apresentados como "não alocado".
Passivos de segmento	Incluem os passivos diretamente identificáveis com cada segmento: fornecedores de empreitadas ao SEG 3; diferimentos de rendas ao SEG 1; cauções ao SEG 2. Financiamentos obtidos e passivos fiscais são apresentados como "não alocado".

Critérios de imputação e repartição entre segmentos NCP 25

21.4. Informação Financeira por Segmento — 2025

Com base nos registos analíticos disponíveis e nos critérios de imputação descritos no ponto 21.3, apresenta-se, de seguida, a informação financeira por segmento relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

21.4.1. Rendimentos e Gastos por Segmento

Demonstração de Resultados por Segmento	SEG 1 Habitação Pública / de interesse social	SEG 2 Parques e Espaços de Negócio	SEG 3 Programa 1.º Direito (Contrato de Mandato)	Totais Entidade
Vendas & FSE	4 333 061,16 €	2 182 850,93 €	24 365 154,83 €	30 881 066,92 €
Subsídios	1 118 677,03 €			1 118 677,03 €
Outros rendimentos	191 380,62 €			191 380,62 €
Total rendimentos	5 643 118,81 €	2 182 850,93 €	24 365 154,83 €	32 191 124,57 €
Fornecimentos e serviços externos	-1 988 969,16 €	-1 965 170,24 €	-24 305 429,29 €	-28 259 568,69 €
Gastos com pessoal	-1 690 230,31 €	-225 478,35 €		-1 915 708,66 €
Imparidades de dívidas (líquido)	137,39 €			137,39 €
Outros gastos operacionais	-1 457 507,07 €	-3 569,30 €		-1 461 076,37 €
EBITDA (antes depreciações)	506 549,66 €	-11 366,96 €	59 725,54 €	554 908,24 €
Depreciações e amortizações	-465 525,81 €	-37 304,55 €		-502 830,36 €
Resultado operacional (EBIT)	41 023,85 €	-48 671,51 €	59 725,54 €	52 077,88 €

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

O segmento 1.º Direito (SEG 3) concentra a maior parte dos rendimentos, mas apresenta uma margem reduzida, devido ao elevado peso dos fornecimentos e serviços externos. O segmento Habitação Pública (SEG 1) revela uma estrutura mais diversificada, com dependência de subsídios e custos significativos com pessoal, culminando num resultado operacional negativo. Já o segmento Parques e Espaços de Negócio (SEG 2), embora com menor volume, apresenta um desempenho mais equilibrado e resultado operacional positivo.

Globalmente, todos os segmentos geram EBITDA positivo, mas as depreciações impactam sobretudo o segmento de habitação pública e de interesse social. Esta informação permite avaliar o contributo e a sustentabilidade de cada segmento, destacando-se a dependência do SEG 3 em volume e do SEG 2 na geração de resultados.

21.4.2. Ativos e Passivos por Segmento

Ativos e Passivos por Segmento	SEG 1	SEG 2	SEG 3	Não alocado	Totais Entidade
	Habitação Pública / de interesse social	Parques e Espaços de Negócio	Programa 1.º Direito (Contrato de Mandato)		
Ativos fixos tangíveis	13 808 431,35 €				13 808 431,35 €
Propriedades de investimento		2 477 773,86 €			2 477 773,86 €
Ativos intangíveis	17 730,53 €				17 730,53 €
Clientes e outras contas a receber NC	42 231,78 €				42 231,78 €
Clientes correntes	627 003,03 €	462 609,61 €			1 089 612,64 €
Outras contas a receber correntes	512 028,58 €		44 387,87 €		556 416,45 €
Estado e outros entes públicos				73 859,96 €	73 859,96 €
Diferimentos ativos	22 542,62 €	2 705,11 €			25 247,73 €
Caixa e depósitos			2 264 875,66 €	962 688,44 €	3 227 564,10 €
Total ativos por Segmento	**15 029 967,89 €**	**2 943 088,58 €**	**2 309 263,53 €**	**1 036 548,40 €**	**21 318 868,40 €**
Provisões	9 859,94 €				9 859,94 €
Financiamentos obtidos (NC)	301 058,58 €				301 058,58 €
Outras contas a pagar (NC)	1 177 155,09 €				1 177 155,09 €
Fornecedores	527 628,54 €	€ 166 332,77	6 296,95 €		700 258,26 €
Estado e outros entes públicos				613 018,45 €	613 018,45 €
Financiamentos obtidos (corrente)	243 133,56 €				243 133,56 €
Outras contas a pagar (corrente)	788 161,11 €	137 408,80 €	8 209,15 €		933 779,06 €
Diferimentos passivos	815 129,98 €	291 250,65 €			1 106 380,63 €
Total de passivos por Segmento	**3 862 126,80 €**	**594 992,22 €**	**14 506,10 €**	**613 018,45 €**	**5 084 643,57 €**
Ativos líquidos por Segmento	**11 167 841,09 €**	**2 348 096,36 €**	**2 294 757,43 €**	**423 529,95 €**	**16 234 224,83 €**

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

21.4.3. Outros Indicadores por Segmento

Indicadores adicionais	SEG 1 Habitação Pública / de interesse social	SEG 2 Parques e Espaços de Negócio	SEG 3 Programa 1.º Direito (Contrato de Mandato)	Total entidade
Investimentos do período (adições a AFT/PI)	56 226,17 €	800 446,52€		856 672,69 €
Depreciações e amortizações	465 525,81 €	-37 304,55 €		-502 830,36 €
Imparidades reconhecidas / (revertidas)	(137 €)			(137 €)
N.º de trabalhadores afetos	49	5		54
Peso nos rendimentos totais	≈ **17,53%**	≈ **6,78%**	≈ **75,69%**	
Limiar NCP 25 (≥ 10% rendimentos)	SIM	NÃO	SIM	
Limiar NCP 25 (≥ 10% ativos)	SIM	SIM	NÃO	
Segmento reportável	**SIM**	**SIM**	**SIM**	

21.5. Concentração de Rendimentos — Principais Clientes

Nos termos da NCP 25, quando os rendimentos provenientes de transações com um único cliente externo representem 10% ou mais dos rendimentos da entidade, esta deve divulgar esse facto, o montante total de rendimentos de cada um desses clientes e o segmento ou segmentos a que se reportam esses rendimentos.

Em 2025, os rendimentos provenientes de transações com o Município da Maia representam a principal concentração de rendimentos da Espaço Municipal, conforme se indica:

Entidade relacionada / cliente	Rendimentos 2025	Peso nos rendimentos totais	Segmento(s) gerador(es)
Município da Maia (CMM) Contrato de Mandato e Subsídios	25 483 831,86€	≈ 79,18%	SEG 3 (principal) + SEG 1 (subsídios)
Empresas e ocupantes TECMAIA Parque	2 182 850,93 €	≈ 6,78%	SEG 2
Inquilinos de habitação pública / social e outros	4 524 441,78€	≈ 14,04%	SEG 1

Estimativas com base nos registos analíticos de 2025

A elevada concentração de rendimentos no Município da Maia (≈79,18% do total) decorre da implementação do Programa 1.º Direito. Esta concentração representa um risco operacional que é mitigado pela natureza contratual e plurianual do relacionamento com o Município e pela diversidade das atividades exercidas.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 630* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

21.6. Limitações e Desenvolvimentos Futuros

A informação por segmentos apresentada nesta secção constitui uma primeira proposta de cumprimento da NCP 25 para o exercício de 2025, elaborada com base nos registos analíticos disponíveis no sistema ERP Medidata e nos critérios de imputação definidos no ponto 21.3. As limitações a ter em consideração na utilização desta informação são as seguintes:

a) A alocação de ativos e passivos comuns baseia-se em estimativas de gestão e não em registos individualizados por segmento, podendo diferir do resultado de um processo de alocação formal;

b) Os critérios de imputação de custos partilhados (pessoal de suporte, serviços gerais, depreciações de ativos comuns) foram aplicados de forma simplificada (através da aplicação de critério *pro-rata* de rendimentos). Uma análise mais refinada implicaria o desenvolvimento de chaves de imputação específicas por tipologia de custo;

c) A informação sobre o SEG 3 (Programa 1.º Direito) é particularmente sensível à forma como são tratados os fluxos do Contrato de Mandato, nomeadamente o tratamento contabilístico dos fluxos de refaturação: a EM reconhece como rendimento próprio os valores refaturados ao Município, com FSE equivalentes, dado que o Contrato de Mandato não prevê qualquer remuneração própria para a EM;

d) O Balanço Analítico da Contabilidade Geral mantido no ERP Medidata constitui a fonte primária para um relato por segmentos de maior rigor, sendo recomendável a sua reconciliação formal com as demonstrações financeiras em exercícios futuros;

e) Para efeitos do exercício de 2026, propõe-se a revisão dos critérios de imputação e a sua formalização em política contabilística específica, de modo a garantir a comparabilidade inter-anual da informação por segmentos.

22. Interesses em outras entidades

Não se verifica a situação enunciada.

23. Outras divulgações

Para a Espaço Municipal, o ano de 2025 ficou marcado pelo crescimento expressivo da atividade, em particular no âmbito da gestão das empreitadas do Programa 1.º Direito ao abrigo de Contrato de mandato celebrado com o Município da Maia. Este crescimento, visível no aumento substancial das prestações de serviços de 10,9 M€, em 2024, para 30,9 M€ em 2025, reflete a entrada em fase de execução plena de quase duas dezenas de grandes empreitadas de construção e reabilitação habitacional.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL.: (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

A plena operacionalização do sistema ERP Medidata na gestão do património imobiliário, iniciada em 2023 e consolidada em 2024, permitiu em 2025 uma gestão mais eficiente do parque de propriedades de investimento, com reflexo na qualidade do relato financeiro e na precisão dos apuramentos de resultados.

No âmbito do segmento Parques e Espaços de Negócios e, em particular, no TECMAIA Parque – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia, prosseguiram os trabalhos de autonomização do abastecimento de energia elétrica, que se prevê concluir no decurso de 2026, e foi iniciada a instalação de um parque de painéis fotovoltaicos nas coberturas do Edifício Tecmaia, correspondente a um investimento de 257 440 €, inscritos no Plano Plurianual de Investimentos.

Ao longo de 2025, a empresa reforçou os seus recursos humanos, passando para 54 efetivos (48 em 2024), com particular crescimento nos quadros técnicos superiores, por forma a dar resposta às exigências das novas competências municipais transferidas e a transferir no âmbito do Programa 1.º Direito e da gestão de equipamentos e espaços públicos.

A Espaço Municipal mantém a vinculação ao Código dos Contratos Públicos e a toda a legislação aplicável às empresas municipais, o que condiciona os mecanismos de ajustamento perante variações de mercado. A par da rigidez orçamental, a complexidade na gestão de empreitadas e a pressão inflacionista continuam a representar desafios à execução orçamental.

A Administração permaneceu ativamente comprometida com a melhoria contínua dos processos internos, com a modernização administrativa e o reforço do controlo interno, condições essenciais para garantir a eficiência, a transparência e a prestação de contas rigorosa exigidas à empresa municipal.

Conforme se pode observar pelos dados constantes da Demonstração de Resultados por Naturezas, em 2025 verificou-se um incremento significativo da atividade da entidade em consequência da evolução das operações enquadradas no Contrato de Mandato com o Município da Maia, referente ao Programa 1.º Direito, em particular no que se refere à execução das empreitadas, que registaram um impulso substancial. Importa, de facto, salientar que, no ano de 2025, a execução material das operações 1.º Direito teve uma expressão muito significativa, compreendendo o desenvolvimento de um conjunto amplo de prestações diretamente atinentes à própria concretização das mesmas.

Tendo em atenção o referido, as rubricas de Vendas e Serviços prestados e de Fornecimentos e Serviços Externos não são, assim, comparáveis com o exercício de 2024, assumindo valores muito mais expressivos.

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

III. RELATO ORÇAMENTAL

A contabilidade orçamental é regulada pela NCP 26 – Contabilidade e Relato Orçamental, do SNC-AP. Esta Norma estabelece os conceitos, as regras e os modelos de demonstrações orçamentais, seguindo a estrutura adotada nas normas internacionais.

As demonstrações orçamentais são uma representação estruturada da execução e desempenho orçamental, tendo como objetivo proporcionar informação sobre: (a) Orçamento inicial dotações da despesa e previsões de receita; (b) Alterações orçamentais; (c) Execução das despesas e receitas orçamentadas cabimentos, compromissos, obrigações, despesas pagas, receitas liquidadas e receitas cobradas; (d) Pagamentos e recebimentos grau de execução orçamental; (e) Desempenho orçamental.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida na NCP 26. As notas cuja numeração é omissa não são aplicáveis a esta entidade ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações orçamentais.

Responsabilidade pelas demonstrações orçamentais

Responsabilidade	Nome	Cargo / Órgão (dados atuais)
Elaboração	Dr. Fernando Nelson Ferreira Pinto Coimbra Pereira	Contabilista Certificado
Apresentação	Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador Executivo e Primeiro Vogal do Conselho de Administração (CA)
Aprovação	Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes Eng.º José António da Silva Ferreira	Presidente do Conselho de Administração (CA) Administrador Executivo e Primeiro Vogal do CA Administrador Executivo e Segundo Vogal do CA

Componentes das demonstrações orçamentais

1. Demonstrações previsionais

1. a) Orçamento e plano orçamental plurianual

O plano orçamental plurianual aprovado para o período 2025-2028 é o seguinte:

Rubrica	Designação	2025	2026	2027	2028
	Receita corrente	**74 176 137,95 €**	**12 090 791,00 €**	**5 976 595,00 €**	**4 200 000,00 €**
R5	Transferências e subsídios correntes	1 417 211,00 €	184 994,00 €	38 817,00 €	
R51	Transferências correntes	1 417 211,00 €	184 994,00 €	38 817,00 €	
R6	Venda de bens e serviços	72 758 926,95 €	11 905 797,00 €	5 937 778,00 €	4 200 000,00 €
	Receita de capital	**3 073 862,57 €**	**1 029 053,00 €**	**927 787,00 €**	**850 000,00 €**
R9	Transferências e subsídios de capital	3 073 862,57 €	1 029 053,00 €	927 787,00 €	850 000,00 €
	Receita efetiva [1]	**77 249 000,52 €**	**13 119 844,00 €**	**6 904 382,00 €**	**5 050 000,00 €**
	Receita não efetiva [2]	**3 262 567,84 €**			
	Receita total [3]=[1]+[2]	**80 511 568,36 €**	**13 119 844,00 €**	**6 904 382,00 €**	**5 050 000,00 €**
	Despesa corrente	**79 079 979,58 €**	**10 176 268,00 €**	**6 549 640,00 €**	**4 750 000,00 €**
D1	Despesas com o pessoal	2 006 075,09 €	1 674 127,00 €	1 711 880,00 €	1 745 000,00 €
D2	Aquisição de bens e serviços	75 381 735,91 €	6 968 448,00 €	3 672 211,00 €	2 555 000,00 €
D3	Juros e outros encargos	298 363,58 €	343 345,00 €	296 815,00 €	250 000,00 €
D5	Outras despesas correntes	1 393 805,00 €	1 190 348,00 €	868 734,00 €	200 000,00 €
D6	Aquisição de bens de capital	1 431 588,78 €	103 329,00 €	55 512,00 €	50 000,00 €
	Despesa efetiva [4]	**80 511 568,36 €**	**10 279 597,00 €**	**6 605 152,00 €**	**4 800 000,00 €**
D10	Despesa não efetiva (passivos financeiros) [5]		293 530,00 €	294 293,00 €	250 000,00 €
	Despesa total [6]=[4]+[5]	**80 511 568,36 €**	**10 573 127,00 €**	**6 899 445,00 €**	**5 050 000,00 €**

1. b) Plano plurianual de investimentos

O Plano Plurianual de Investimentos (PPI) em vigor em 2025 inclui os seguintes projetos:

Objetivo	Código	Ano	Designação do projeto	Início	Fim	Rubrica	Total previsto
2.4.2.2.	240202	2023	Reabilitações de fogos nos Blocos 29 e 38 Empreendimento do Sobreiro	01/01/2023	31/12/2025	D6	8 696,09 €
4.3.0.	43	2025	Parque Fotovoltaico – Edifício Tecmaia	02/01/2026	31/07/2038	D6	257 440,00 €
			TOTAL				**266 6,09 €**

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*Chamada para a rede fixa nacional

2. Demonstrações de Relato

2. a) Demonstração do Desempenho Orçamental (DDORC)

Rubrica	Recebimentos / Pagamentos	Fontes de Financiamento 2025 RP	UE	Fundos Alheios	2024 Total
RA01	**Saldo de gerência anterior**	**3 155 891,33 €**	**105 676,51 €**	**29 524,82 €**	**2 260 453,79 €**
RI01	Operações orçamentais [1]	3 155 891,33 €	105 676,51 €		2 251 882,65 €
RI03	Operações de tesouraria [A]			29 524,82 €	8 571,14 €
RA02	**Receita corrente**	**35 217 246,71 €**			**12 850 771,01 €**
R3	Taxas, multas e outras penalidades	21 804,75 €			25 856,52 €
R5	Transferências e subsídios correntes	1 686 520,10 €			1 044 304,54 €
R6	Venda de bens e serviços	33 397 344,32 €			11 709 441,46 €
R7	Outras receitas correntes	111 577,54 €			71 168,49 €
RA03	**Receita de capital**	**210 312,20 €**			**156 818,29 €**
R9	Transferências e subsídios de capital	210 312,20 €			156 818,29 €
RA04	**Receita efetiva [2]**	**35 427 558,91 €**			**13 007 589,30 €**
RA05	**Receita não efetiva [3]**				
RA06	**Soma [4] = [1] + [2] + [3]**	**38 583 450,24 €**	**105 676,51 €**		**15 259 471,95 €**
RO11	Operações de tesouraria [B]			52 129,48 €	20 953,68 €
DA01	**Despesa corrente**	**34 737 325,20 €**			**11 212 092,53 €**
D1	Despesas com o pessoal	1 867 770,09 €			1 524 480,45 €
D2	Aquisição de bens e serviços	31 388 013,52 €			7 779 181,78 €
D3	Juros e outros encargos	212 450,18 €			254 478,79 €
D5	Outras despesas correntes	1 269 091,41 €			1 653 951,51 €
DA02	**Despesa de capital**	**474 810,59 €**			**497 888,90 €**
D6	Aquisição de bens de capital	474 810,59 €			497 888,90 €
DA03	**Despesa efetiva [5]**	**35 212 135,79 €**			**11 709 981,43 €**
DA04	**Despesa não efetiva [6]**	**278 294,36 €**			**287 922,68 €**
D10	Despesa com passivos financeiros	278 294,36 €			287 922,68 €
DA05	**Soma [7] = [5] + [6]**	**35 490 430,15 €**			**11 997 904,11 €**
DO11	Operações de tesouraria [C]			52 786,80 €	
DA06	**Saldo para a gerência seguinte**	**3 093 020,09 €**	**105 676,51 €**	**28 867,50 €**	**3 291 092,66 €**
DA07	Operações orçamentais [8] = [4] - [7]	3 093 020,09 €	105 676,51 €		3 261 567,84 €
DA08	Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]			28 867,50 €	29 524,82 €
DA09	**Saldo global [2] - [5]**	**215 423,12 €**			**1 297 607,87 €**
DA10	**Despesa primária**	**34 999 685,61 €**			**11 455 502,64 €**
DA11	**Saldo corrente**	**479 921,51 €**			**1 638 678,48 €**
DA12	**Saldo de capital**	**(264 498,39 €)**			**(341 070,61 €)**
DA13	**Saldo primário**	**427 873,30 €**			**1 552 086,66 €**
DA14	**Receita total [1] + [2] + [3]**	**38 583 450,24 €**	**105 676,51 €**		**15 259 471,95 €**
DA15	**Despesa total [5] + [6]**	**35 490 430,15 €**			**11 997 904,11 €**

R P = Receitas Próprias; U E = União Europeia; F. Alheios = Fundos Alheios

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

2. b) Demonstração de Execução Orçamental da Receita (DOREC)

A demonstração de execução orçamental da receita relativa a 2025 apresenta-se de seguida de forma sumária, com os grupos de classificação económica relevantes:

Rubrica	Designação	Previsões corrigidas	Receitas por cobrar períodos anteriores	Receitas liquidadas	Receitas cobradas brutas	Receitas cobradas líquidas	Receitas por cobrar final período
	RECEITA CORRENTE	**74 176 137,95 €**	**1 634 773,39 €**	**37 965 823,52 €**	**35 340 696,32 €**	**35 217 246,71 €**	**1 762 104,24 €**
R04	Taxas, multas e outras penalidades	3,00 €	38 260,39 €	22 862,18 €	21 804,75 €	21 804,75 €	33 245,72 €
R06	Transferências correntes	(1 834 715,42 €)	216 274,86 €	1 807 331,44 €	1 686 520,10 €	1 686 520,10 €	148 197,32 €
R061	Administração local	(1 831 516,42 €)	216 274,86 €	1 804 131,44 €	1 683 320,10 €	1 683 320,10 €	148 197,32 €
R062	Outras	3 200,00 €		3 200,00 €	3 200,00 €	3 200,00 €	
R07	Venda de bens e serviços	74 118 591,33 €	1 345 255,58 €	36 011 406,74 €	33 520 793,93 €	33 397 344,32 €	1 537 782,15 €
R071	Serviços outros	70 860 510,35 €	631 244,58 €	32 220 573,56 €	29 732 636,51 €	29 614 945,64 €	882 787,98 €
R073	Rendas habitações	2 757 745,45 €	712 940,00 €	3 790 833,18 €	3 788 157,42 €	3 782 398,68 €	653 923,17 €
R08	Outras receitas correntes	57 541,62 €	34 982,56 €	124 223,16 €	111 577,54 €	111 577,54 €	42 879,05 €
	RECEITA CAPITAL	**3 073 862,57 €**	**311 229,90 €**	**210 312,20 €**	**210 312,20 €**	**210 312,20 €**	**311 229,90 €**
R09	Transferências de capital	3 073 862,57 €	311 229,90 €	210 312,20 €	210 312,20 €	210 312,20 €	311 229,90 €
R091	Exterior UE (FEDER/PRR)		310 230,00 €	210 312,20 €	210 312,20 €	210 312,20 €	310 230,00 €
	RECEITA NÃO EFETIVA (saldo ger. ant.)	**3 261 567,84 €**		**3 261 567,84 €**	**3 261 567,84 €**	**3 261 567,84 €**	
	TOTAL	**80 511 568,36 €**	**1 946 003,29 €**	**41 437 703,56 €**	**38 812 576,36 €**	**38 689 126,75 €**	**2 073 334,14 €**

2. c) Demonstração de Execução Orçamental da Despesa (DODES)

A demonstração de execução orçamental da despesa relativa ao exercício de 2025 apresenta-se de seguida de forma sumária:

Rubrica	Designação	Desp. por pagar períodos anteriores	Dotações corrigidas	Compromissos	Obrigações	Despesas pagas líquidas	Obrigações por pagar
	DESPESA CORRENTE	**1 574 418,39 €**	**79 079 979,58 €**	**76 934 557,38 €**	**36 104 312,06 €**	**34 737 325,20 €**	**1 366 986,86 €**
D01	Despesas com o pessoal	50 717,89 €	2 006 075,09 €	1 933 884,27 €	1 917 959,15 €	1 867 770,09 €	50 189,06 €
D0101	Rem. certas e permanentes	28 778,36 €	1 517 879,10 €	1 446 089,44 €	1 443 490,60 €	1 416 420,12 €	27 070,48 €
D0102	Abonos variáveis	2 036,59 €	53 220,01 €	52 818,85 €	50 721,73 €	50 544,78 €	176,95 €
D0103	Segurança social	19 902,94 €	434 975,98 €	434 975,98 €	423 746,82 €	400 805,19 €	22 941,63 €
D02	Aquisição de bens e serviços	1 523 700,50 €	75 381 735,91 €	73 518 396,99 €	32 704 811,32 €	31 388 013,52 €	1 316 797,80 €
D0201	Aquisição de bens	1 890,39 €	1 203 163,18 €	1 176 017,44 €	1 095 468,52 €	1 030 201,67 €	65 266,85 €
D0202	Aquisição de serviços	1 521 810,11 €	74 178 572,73 €	72 342 379,55 €	31 609 342,80 €	30 357 811,85 €	1 251 530,95 €
D03	Juros e outros encargos		298 363,58 €	213 184,71 €	212 450,18 €	212 450,18 €	
D05	Outras despesas correntes		1 393 805,00 €	1 269 091,41 €	1 269 091,41 €	1 269 091,41 €	
	DESPESA CAPITAL	**162 844,33 €**	**1 431 588,78 €**	**1 357 612,67 €**	**889 480,54 €**	**474 810,59 €**	**136 375,59 €**
D06	Aquisição de bens de capital	162 844,33 €	1 431 588,78 €	1 357 612,67 €	889 480,54 €	474 810,59 €	136 375,59 €
	DESPESA EFETIVA [5]	**1 737 262,72 €**	**80 511 568,36 €**	**78 292 170,05 €**	**36 993 792,60 €**	**35 212 135,79 €**	**1 503 362,45 €**
D10	Passivos financeiros (não efetiva)			278 294,36 €	278 294,36 €	278 294,36 €	
	TOTAL [7]=[5]+[6]	**1 737 262,72 €**	**80 511 568,36 €**	**78 570 464,41 €**	**37 272 086,96 €**	**35 490 430,15 €**	**1 503 362,45 €**

2. d) Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimentos (DPPI)

Objetivo	Código	Designação	Total previsto	Execução anos anteriores	Execução ano N	Total executado	Períodos futuros	Nível executado (%)
2.4.2.2.	240202	Reabilitações fogos Blocos 29 e 38 Empreendimento do Sobreiro	8 696,09 €	42 970,88 €	5 359,62 €	48 330,50 €		61,6%
4.3.0.	43	Parque Fotovoltaico Edifício Tecmaia	257 440,00 €				277 440,00 €	
		TOTAL	**266 136,09 €**	**42 970,88 €**	**5 359,62 €**	**48 330,50 €**		**61,6%**

As operações de reabilitação de fogos dos Blocos 29 e 38 do Empreendimento do Sobreiro (Programa 1.º Direito / PRR ao abrigo de Contrato de Financiamento diretamente celebrado entre o IHRU e a Espaço Municipal) atingiu um nível de execução financeira global de 93,5% face ao total previsto acumulado, tendo o projeto terminado em 31 de dezembro de 2025.

Por sua vez, o projeto de instalação de parque fotovoltaico nas coberturas do Edifício Tecmaia, no TECMAIA Parque, inscrito no PPI em 2025, tem início de execução em 2026 e conclusão em 2038, com um total previsto de 257 440 €.

2. e) Anexo orçamental / Alterações Orçamentais

As alterações ao orçamento inicial, aprovadas pelos órgãos competentes durante o exercício de 2025, resumem-se nos quadros seguintes:

Alterações orçamentais da Receita

As principais alterações orçamentais da receita registadas no exercício de 2025 visaram adequar as previsões de receita à evolução da execução, com destaque para os ajustamentos nas rubricas de venda de serviços correntes, em face do volume de contratos de mandato em curso.

Rubrica	Designação	Orçamento inicial	Previsões corrigidas
R04	Taxas, multas e outras penalidades		3,00 €
R06	Transferências correntes		(1 834 715,42 €)
R07	Venda de bens e serviços	80 511 568,36 €	74 118 591,33 €
R08	Outras receitas correntes		57 541,62 €
R09	Transferências de capital		3 073 862,57 €
Total	**Total previsões corrigidas**	**80 511 568,36 €**	**80 511 568,36 €**

Nota 1:

As alterações refletem reafetações entre rubricas sem variação do total orçamental.

Alterações orçamentais da despesa

As principais alterações orçamentais da despesa registadas no exercício de 2025 visaram adequar as dotações às necessidades de execução dos contratos de mandato e empreitadas em curso, com reforço na rubrica de aquisição de serviços.

Rubrica	Designação	Dotação inicial	Dotação corrigida
D01	Despesas com o pessoal	1 677 332,00 €	2 006 075,09 €
D02	Aquisição de bens e serviços	76 834 236,36 €	75 381 735,91 €
D03	Juros e outros encargos	403 466,00 €	298 363,58 €
D05	Outras despesas correntes	1 189 205,00 €	1 393 805,00 €
D06	Aquisição de bens de capital	406 329,00 €	1 431 588,78 €
Total	**Total dotações corrigidas**	**80 511 568,36 €**	**80 511 568,36 €**

Nota 2:

As alterações anteriores foram aprovadas pela Administração e comunicadas nos termos legais.

2. f) Compromissos Plurianuais (Modelo 41)

Os compromissos plurianuais que apresentaram execução financeira no exercício de 2025 e com projeção de dispêndio futuro mais relevantes são os seguintes:

Designação do compromisso	Entidade	Montante global	Projeção N+1	Projeção N+2
2025_CP01 Construção 22 fogos Rua de Alvura, Milheirós	VALCOMAR	442 699,18 €	442 699,18 €	
2024_CP03 Construção 42 fogos R. J. Carvalho Costa, Águas Santas	OJP	857 852,70 €	857 852,70 €	
2024_CP04 Construção 19 fogos R. D. Afonso Henriques	IRMÃOS MOREIRAS	369 393,61 €	369 393,61 €	
2024_CP05 Construção 29 fogos Rua do Outeiro, Maia	ABB	529 284,50 €	529 284,50 €	
2024_CP06 Construção 24 fogos R. Eusébio da Silva Ferreira	OJP	441 095,68 €	441 095,68 €	
2024_CP07 Construção 26 fogos Monte das Cruzes, Milheirós	ABB	521 732,65 €	521 732,65 €	
2024_CP09 Construção 54 fogos R. Central Ardegães	ABB	1 126 186,40 €	1 126 186,40 €	
2024_CP10 Construção 48 fogos R. da Prosela, V. N. Telha	ABB	906 088,00 €	906 088,00 €	
2024_CP32 Construção 24 fogos R. Alvarim Vieira Lote 1	OJP	805 810,94 €	805 810,94 €	
2024_CP33 Construção 30 fogos Rua do Seixido, Pedrouços	OJP	945 306,94 €	945 306,94 €	
2024_AD18 Construção 32 fogos Trav. do Pisão, Águas Santas	ABB	594 807,34 €	594 807,34 €	
2025_CP04 Aluguer contentores habitacionais (Lote I + II)	HABIROBIM	183 459,63 €	102 274,50 €	81 185,13 €
2022_CPr18 Leasing 3 automóveis elétricos	CGD	15 376,94 €	15 376,94 €	
CP08_2023 Contentores Ardegães	ALGECO	37 713,27 €	37 713,27 €	
2023_CLPQ01 Brigadas construção civil	HABIROBIM	50 184,00 €	50 184,00 €	

Nota: lista de contratos mais relevantes com execução e projeção plurianual.

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

IV. CONTABILIDADE DE GESTÃO

A Norma de Contabilidade Pública (NCP) 27 – Contabilidade de Gestão estabelece os requisitos mínimos relativos à informação que as entidades devem produzir no âmbito da contabilidade de gestão, com vista à determinação de custos de atividades, funções, bens ou serviços, e ao apoio à tomada de decisão e avaliação do desempenho.

A Espaço Municipal utiliza o sistema ERP Medidata como plataforma de contabilidade patrimonial, orçamental e analítica. O plano de contas analítico adotado permite a desagregação das rubricas de gastos e rendimentos por centros de custo e por projetos, conforme as orientações definidas no início do exercício, em articulação com o Município da Maia.

1. Estrutura de Centros de Custo

A estrutura de centros de custo da Espaço Municipal está organizada em função das principais linhas de atividade, designadamente:

Código	Centro de Custo	Descrição
PAT	Gestão Patrimonial	Gestão do parque habitacional municipal, rendas, manutenção e operação de fogos
TEC	TECMAIA / Parques Empresariais	Gestão condominial do parque empresarial TECMAIA e outros espaços não habitacionais
HAB	Habitação Social e 1.º Direito	Execução do Programa 1.º Direito, empreitadas, acompanhamento e gestão de contratos de mandato
ADM	Serviços Administrativos e Financeiros	Funções de suporte, contabilidade, recursos humanos, gestão financeira, TI
DGE	Direção Geral e Órgãos Sociais	Custos dos órgãos sociais, representação e gestão estratégica
MNT	Manutenção e Obras	Brigadas de construção civil, trabalhos de conservação e manutenção de edifícios

Centros de Custo da Espaço Municipal – Exercício de 2025

2. Análise de Gastos e Rendimentos por Atividade

Com base nos dados disponíveis da Demonstração dos Resultados, é possível apresentar uma desagregação da estrutura de gastos do exercício de 2025:

PRAÇA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

Natureza do Gasto / Rendimento	2025	2024	Var. %
Rendimentos com contraprestação	**30 881 066,92 €**	**10 959 847,87 €**	**+181,8%**
Prestações de serviços	30 880 799,92 €	10 958 878,57 €	+181,8%
Vendas	267,00 €	969,30 €	-72,4%
Rendimentos sem contraprestação	1 118 677,03 €	1 184 559,78 €	-5,6%
Outros rendimentos	191 380,62 €	285 463,84 €	-32,9%
Total rendimentos operacionais	**32 191 124,57 €**	**12 429 871,49 €**	**+159,0%**
Fornecimentos e serviços externos	**(28 259 568,69 €)**	**(8 402 629,81 €)**	**+236,3%**
Gastos com pessoal	(1 915 708,66 €)	(1 570 419,17 €)	+22,0%
Imparidades (líquido)	137,39 €	(66 460,69 €)	n/a
Outros gastos	(1 461 076,37 €)	(1 883 709,76 €)	-22,4%
Depreciações e amortizações	(502 830,36 €)	(458 318,99 €)	+9,7%
Total gastos operacionais	**(32 139 046,69 €)**	**(12 381 538,42 €)**	**+159,6%**
Resultado operacional (EBIT)	**52 077,88 €**	**48 333,07 €**	**+7,7%**
Juros e encargos financeiros líquidos	**(32 941,89 €)**	**(47 780,93 €)**	**-31,1%**
Resultado antes de impostos	**19 135,99 €**	**552,14 €**	**+n/a**
IRC	**9 771,96 €**	**8 388,63 €**	**n/a**
Resultado líquido do período	**28 907,95 €**	**8 940,77 €**	**+223,3%**

Fonte: Demonstração dos Resultados por Naturezas

3. Indicadores de Gestão

Os principais indicadores de gestão para o exercício de 2025, apurados com base nas demonstrações financeiras, são os seguintes:

Indicador	2025	2024	Variação
Margem EBITDA	1,72%	4,09%	-2,37 pp
Margem EBIT	0,16%	0,39%	-0,23 pp
Rendibilidade do ativo (ROA)	0,14%	0,04%	+0,10 pp
Rendibilidade do capital próprio (ROE)	0,18%	0,06%	+0,12 pp
Peso dos gastos com pessoal no total gastos	5,96%	11,30%	-5,34 pp
Peso dos FSE no total gastos	87,96%	60,52%	+27,44 pp
Peso das depreciações no total gastos	1,56%	3,30%	-1,74 pp
Liquidez geral	1,38	1,36	+0,02
Autonomia financeira	76,2%	75,0%	+1,2 pp
Endividamento total	23,8%	25,0%	-1,2 pp
Prazo médio de recebimentos (dias)	~10	~28	-18 d
Prazo médio de pagamentos (dias)	~9	~47	-38 d

(pp = pontos percentuais; d = dias valores calculados com base nas demonstrações financeiras de 2025 e 2024)

O crescimento expressivo dos FSE em percentagem dos gastos totais resulta do modelo de negócio em regime de mandato adotado para o Programa 1.º Direito, no qual a Espaço Municipal age como entidade gestora das empreitadas para o Município da Maia, com os custos das obras a serem reconhecidos como FSE e os correspondentes rendimentos como prestações de serviços.

Este efeito implica uma compressão das margens em termos percentuais, embora os resultados absolutos tenham melhorado.

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

4. Observações sobre a Contabilidade de Gestão

O registo analítico é efetuado em simultâneo com o registo patrimonial e orçamental no sistema ERP Medidata, garantindo a integridade e a coerência da informação entre os três subsistemas contabilísticos previstos no SNC-AP.

O plano analítico foi revisto em 2024 para acomodar as novas atividades decorrentes da execução do Programa 1.º Direito, nomeadamente a segregação por projeto / operação. Esta revisão permitiu o cumprimento das obrigações de reporte ao IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.) e ao Município da Maia, no âmbito do contratualizado institucionalmente.

O Balanço Analítico da Contabilidade Geral, mantido no sistema ERP Medidata, constitui o instrumento de suporte à demonstração da alocação dos recursos por atividade, servindo de base ao apuramento do custo por serviço e ao reporte de gestão interno. Os dados do Balanço Analítico encontram-se disponíveis para consulta interna e reporte externo, sendo a sua reconciliação com a contabilidade patrimonial efetuada periodicamente pelo Gabinete de Contabilidade da Espaço Municipal.

O presente Relatório e Contas foi elaborado de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e demais legislação complementar aplicável.

Maia, 31 de março de 2026

A Administração

O Contabilista Certificado
OE 08429 / CC 55667

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

V. ANEXO – Certificação Legal de Contas

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

ESTEVES, PINHO & ASSOCIADOS, SROC | BKR INTERNATIONAL INDEPENDENT MEMBER

Maia
Rua António Gomes Soares Pereira, 15
4470-139 Maia, Portugal
T. 22 944 56 80 F. 22 944 56 83

Lisboa
Avenida do Brasil, 1
1749-008 Lisboa, Portugal
T. 21 752 91 40

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com Reservas

Auditámos as Demonstrações Financeiras anexas da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.** (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2025 (que evidencia um total de 21.318.868 euros e um total de Património Líquido de 16.234.225 euros, incluindo um Resultado Líquido do período de 28.908 euros), a Demonstração dos Resultados por Natureza, a Demonstração das Alterações no Património Líquido, a Demonstração dos Fluxos de Caixa, relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às Demonstrações Financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção "*Bases para a Opinião com Reservas*", as Demonstrações Financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.** em 31 de Dezembro de 2025, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a Opinião com Reservas

Conforme referido no ponto 8 do Relatório de Gestão e na Nota 15 do Anexo às Demonstrações Financeiras, foram efectuadas no passado pela Autoridade Tributária liquidações adicionais de IRC (*Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas*) e juros compensatórios no montante aproximado de 318.000 euros, para as quais foram apresentadas impugnações judiciais, aguardando-se a decisão das entidades jurídicas competentes.

Assente na convicção de que as decisões jurídicas serão favoráveis à Entidade e no seguimento do procedimento adoptado no passado, a Administração considera existir alguma probabilidade de sucesso nas impugnações apresentadas, razão pela qual não prevê qualquer contingência associada, sendo por isso considerado como *Passivo Contingente* e como tal apenas objecto de relato mas não de registo contabilístico. À semelhança do já referido nos exercícios anteriores, continuamos a não dispor de elementos suficientes que corroborem as asserções da Administração, o que nos impede de aferir quanto à eventual não materialização do *Passivo*.

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "*Responsabilidades do Auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras*" abaixo. Somos

independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa Opinião com Reservas.

Ênfase

Conforme referido nos pontos 4.6 e 7.2 do Relatório de Gestão e na Nota 23 do Anexo às Demonstrações Financeiras, no exercício de 2025 verificou-se um incremento significativo da actividade da Entidade consequência da evolução das obras associadas ao Contrato de Mandato com o Município da Maia, referente ao Programa 1º Drt. Esta situação, faz com que as rubricas de *Vendas e Serviços prestados* e de *Fornecimentos e Serviços Externos* não sejam comparáveis com o Exercício de 2024.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do Órgão de Gestão pelas Demonstrações Financeiras

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação de Demonstrações Financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade, de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas;
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de Demonstrações Financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam susciptar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as Demonstrações Financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detectará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas Demonstrações Financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos cepticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das Demonstrações Financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objectivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pelo Órgão de Gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam susciptar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas actividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas Demonstrações Financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas actividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das Demonstrações Financeiras, incluindo as divulgações, e se essas Demonstrações Financeiras representam as transacções e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os Encarregados da Governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as Demonstrações Financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as Demonstrações Orçamentais

Auditámos as Demonstrações Orçamentais anexas da Entidade que compreendem a Demonstração do Desempenho Orçamental, a Demonstração da Execução Orçamental da Receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 36.689.127 euros e que inclui 3.261.568 euros de saldo de Gerência anterior), a Demonstração da Execução Orçamental da Despesa (que evidencia um total de despesa paga líquida de reposições de 35.490.430 euros) e

a Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimentos relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

O Órgão de Gestão é responsável pela preparação e aprovação das Demonstrações Orçamentais no âmbito da prestação de contas da Entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e de relato previstos na *Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 – Contabilidade e Relato Orçamental*, do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as Demonstrações Orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspectos materiais, de acordo com a *NCP 26* do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao Artigo 451º, nº 3, alínea (e) do Código das Sociedades Comerciais, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção "*Bases para a Opinião com Reservas*" do *Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras*, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as Demonstrações Financeiras e Demonstrações Orçamentais auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificamos incorrecções materiais.

Maia, 31 de Março de 2026

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.
Representada por:

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

ESTEVES, PINHO & ASSOCIADOS, SROC

BKR INTERNATIONAL
INDEPENDENT MEMBER

Maia
Rua António Gomes Soares Pereira, 15
4470-139 Maia, Portugal
T. 22 944 56 80 F. 22 944 56 83

Lisboa
Avenida do Brasil, 1
1749-008 Lisboa, Portugal
T. 21 752 91 40

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Ao Acionista,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.** (a Entidade) relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da Entidade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação. Vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos, tendo as excepções/sugestões sido comunicadas ao Conselho de Administração.

3 Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado emitimos a respectiva *Certificação Legal das Contas*, em anexo, na qual expressamos uma Opinião com Reservas e com uma Ênfase.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

i) o Balanço, a Demonstração dos Resultados por Natureza, a Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Demonstração das Alterações no Património Líquido e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção *"Bases para a Opinião com Reservas"* do *Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras,* permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Entidade e dos seus resultados;

ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção *"Bases para a Opinião com Reservas"* do *Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras,* são adequados;

iii) o Relatório de Gestão, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção *"Bases para a Opinião com Reservas"* do *Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras,* é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Entidade, evidenciando os aspectos mais significativos;

iv) a informação contida no *Relatório de Boas Práticas de Governo Societário*, preparado nos termos do disposto no nº 1, do Artigo 54º, do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de Outubro, e que constitui parte integrante do conjunto dos documentos de prestação de contas do

Exercício de 2025, no que lhe é aplicável, inclui as matérias reguladas no Capítulo II deste mesmo diploma; e

v) a proposta de aplicação de resultados se encontra devidamente fundamentada.

5 Conforme referido na *Certificação Legal das Contas*, no exercício de 2025 verificou-se um incremento significativo da actividade da Entidade consequência da evolução das obras associadas ao Contrato de Mandato com o Município da Maia, referente ao Programa 1º Drt, situação que faz com que as rubricas de *Vendas e Serviços prestados* e de *Fornecimentos e Serviços Externos* não sejam comparáveis com o Exercício de 2024.

6 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas da Entidade e as conclusões constantes da *Certificação Legal das Contas*, é nosso parecer que as Demonstrações Financeiras, as Demonstrações Orçamentais, o Relatório de Gestão e a Proposta de aplicação de resultados estão de acordo com os Estatutos da Entidade e com as disposições contabilísticas e legais aplicáveis, podendo o accionista deliberar sobre os mesmos.

Maia, 31 de Março de 2026

O Fiscal Único

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.
Representada por:

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