

CONTRATO-PROGRAMA

APOIO À EXPLORAÇÃO DO EXERCÍCIO DE 2025

Entre: -----

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

E -----

SEGUNDA CONTRAENTE: ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO, E.M., S.A., empresa local de natureza municipal, com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, na freguesia e concelho da Maia, pessoa coletiva e matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Maia com o n.º 505462583, com capital social de €17.436.640,00, representada pelos administradores, Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, e pelo Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes, na qualidade de Vogal e Administrador Executivo, de ora em diante designada por Espaço Municipal. -----

Considerando que: -----

l) A empresa Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. é uma empresa local inteiramente detida pelo Município da Maia e regida pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, pelo Código das Sociedades Comerciais, pelos seus Estatutos e, subsidiariamente, pelo Regime do Setor Empresarial do Estado, sem prejuízo das normas imperativas nele previstas. -----

II) Esta Empresa Municipal tem como objeto principal, de acordo com o artigo 4.º dos seus Estatutos, *"a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social e outros fogos da Empresa, a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia, bem como de património municipal cuja administração lhe seja confiada, bem como a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável"*, sendo que, nos termos e condições previstas no n.º 2 desse artigo, constituem atribuições da Espaço Municipal as seguintes matérias: -----

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

b) Organizar e manter anualmente atualizado o inventário dos imóveis urbanos e rústicos da sua propriedade ou cuja administração ou uso e fruição lhe tenha sido cedida para realização das suas atribuições; -----

c) Adquirir, adaptar e construir os terrenos ou os imóveis necessários à prossecução dos seus fins, ou os direitos a eles correspondentes; -----

d) Vender ou arrendar, mediante ajuste direto, concurso ou licitação, os imóveis de que disponha, funcionando como critério prevalecente da sua atribuição, quando se trate de habitação social, as necessidades habitacionais dos concorrentes; -----

e) Administrar o parque habitacional e não habitacional da sua propriedade ou que lhe esteja afeto, bem como qualquer equipamento municipal cuja gestão lhe seja atribuída, definindo as condições da sua utilização, assegurando a sua conservação e reparação,

exigindo, por parte de quem o utiliza, o cumprimento das obrigações regulamentares ou contratuais correspondentes; -----

f) Desenvolver e implementar políticas de captação, atração e acompanhamento do investimento privado, seja ele nacional ou investimento direto estrangeiro, que contribua, sem finalidades lucrativas, mas estrategicamente, para a melhoria do tecido social do concelho da Maia, gerando postos de trabalho e riqueza; -----

g) Proceder à apresentação de candidaturas a fundos comunitários destinados ao apoio a empresas; -----

h) Promover atividades com vista à dinamização económica, à promoção do empreendedorismo, à valorização territorial, à internacionalização e à captação de investimento (local, nacional e internacional) de modo a melhorar as condições de vida das populações do concelho da Maia; -----

i) Organizar e/ou participar em feiras, congressos, seminários ou outros eventos, incluindo os de carácter socioeconómico, cultural, desportivo, recreativo e turístico; -----

j) Criar e manter bases de dados relevantes para a sua atividade e promover e desenvolver estudos, análises e tratamento de dados; -----

k) Disponibilizar e produzir informação relevante para a atividade económica, estabelecendo e criando redes e parcerias com as mais variadas instituições para a prossecução dos fins acima expostos; -----

l) Promover a "marca Maia", relacionada com o seu objeto social; -----

- m) Efetuar gestão de zonas de acolhimento empresarial, podendo designadamente conceber, construir e/ou gerir em regime condominial, ou outro, áreas e espaços de incubação e aceleração de empresas e/ou projetos empresariais; -----*
- n) Exercer todas as competências delegadas pelo Município da Maia com vista ao desenvolvimento e dinamização económica com finalidades de natureza não lucrativa; ---*
- o) Projetar e executar, no âmbito de programas estatais, regionais ou municipais, os empreendimentos imobiliários destinados a proporcionar a melhoria das condições de habitação das populações mais carenciadas; -----*
- p) Colaborar com as autoridades municipais e com os organismos de proteção civil nos planos de realojamento de populações maiatas cujas habitações hajam sido expropriadas ou ocupadas por razões de utilidade pública ou que tenham sido desalojadas em virtude de qualquer sinistro ou calamidade; -----*
- q) Estudar e implantar, em colaboração com as autoridades competentes na matéria, programas de inserção social das populações de áreas e de bairros de habitação social; ---*
- r) Apoiar financeiramente a instalação de famílias carenciadas em habitações arrendadas a terceiros, enquanto não puderem dispor de habitação facultada pela Empresa; -----*
- s) Celebrar contratos de associação ou de venda da propriedade ou do direito de superfície de imóveis, nos termos previstos na Lei e, quando se mostre conveniente, com os proprietários das áreas a urbanizar ou a submeter a operações de renovação habitacional ou urbana." -----*

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

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

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

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

VII) Durante o ano de 2022, registou-se desadequação entre a receita corrente e os encargos necessários à gestão da empresa, em particular ao nível da conservação e manutenção do edificado habitacional, que implicou uma nova abordagem. Tal como em 2023 e em 2024, prevê-se que no ano de 2025 a referida desadequação se mantenha e até se agrave, em função das justificações adiante explanadas e detalhadas no Anexo I, sendo também expectável que essa desadequação se mantenha nos próximos exercícios, não obstante com

tendência para uma redução significativa, à medida que a execução do Programa 1.º Direito avance, a par do incremento de maior oferta de habitação pública, bem como da redução de encargos com o parque de habitação social em processo de alienação. Os argumentos expostos implicam, por inerência, à semelhança dos exercícios anteriores, a prossecução da nova abordagem de gestão, iniciada em 2022, que pressupõe, uma vez mais, o recurso a um mecanismo compensatório da atividade habitacional, justificado, designadamente: -----

- a) Pela redução de rendimentos, em parte relacionada com a cessação de contratos de arrendamento por via da respetiva celebração de contratos-promessa de compra e venda, em ritmo crescente desde 2020, e que tem vindo a implicar um acréscimo de contratos de renda apoiada, quer pelo simples término de contratos de renda resolúvel (arrendamento com opção de compra), quer pela acentuação de situações de conversão de alguns destes últimos em contratos de renda apoiada. De salientar que, desde o início de 2022, se adotou a exclusiva contratação na modalidade de arrendamento apoiado, tendo em vista que toda a habitação pública financiada no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, na vertente PRR ou considerando outras fontes de financiamento, tem a obrigação de assumir este modelo; -----

- b) Pela desaceleração e término de ações de reabilitação na maior parte dos empreendimentos habitacionais e, por inerência, pelo incremento significativo de necessidades de ações de manutenção e conservação do edificado sob gestão. Apesar da redução do parque habitacional sob gestão, à medida que evolui o processo de alienação dos imóveis em regime de renda resolúvel, a verdade é que a concretização das escrituras tem vindo a ser realizada num ritmo mais lento do que

o que seria suposto e desejável, traduzindo-se num prolongamento da assunção de encargos condominiais acima do expectável, por parte da Espaço Municipal. Por outro lado, as conversões de contratos de renda resolúvel em renda apoiada e a existência destes contratos em empreendimentos de renda resolúvel têm vindo a resultar também num agravamento dos encargos condominiais, correspondentes, precisamente, à responsabilidade que a Espaço Municipal não pode deixar de assumir no âmbito do regime do arrendamento apoiado. -----

Em acréscimo ao referido, verifica-se, atualmente, e para além do que se previa relativamente a 2024, a necessidade específica de concretização de empreitadas de conservação e manutenção do património habitacional de grande dimensão, que até à data não estavam a ser promovidas, e que o Plano de Atividades e Orçamento de 2025 programa, em termos plurianuais, compreendendo intervenções diversas no património habitacional não próprio (do Município da Maia, mas sob gestão da Espaço Municipal), conforme detalhe vertido no Anexo I, bem como no património da empresa, em particular a obra de “Recuperação e conservação das Zonas Comuns Habitacionais de Acessos Horizontais e Verticais das Torres 1, 2, 3 e 4 do Empreendimento do Sobreiro”, com um encargo total de cerca de €400.000,00 (quatrocentos mil euros). Estas obras de conservação e manutenção, que extravasam o âmbito das intervenções correntes de pequena monta contribui para o incremento das necessidades de ampliação do valor do Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025, nos termos ora previstos; -----

- c) Pela manutenção do subdimensionamento da estrutura operacional da empresa, em termos de recursos humanos e materiais, e pelas necessidades de reforço,

evidentes desde há vários anos, em particular desde 2016, com a assunção da gestão do TECMAIA Parque, bem como a gestão e execução de múltiplas operações financiadas (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, EHHUR, “Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution, Horizonte Europa) ligadas à promoção e dinamização de processos de reabilitação do parque habitacional e de nova construção a custos controlados, bem como pela assunção de parcerias de significativo relevo social no âmbito de programas financiados (Operação “Maia Melhor”, no âmbito do Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”, enquadrável no Aviso N.º 02/C03-i06.03/2022, Operação “Habitação Mais Acessível – Melhoria das condições de acessibilidade nos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia”, também enquadrável no referido Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”, conforme Aviso N.º 02/C03-i06.03/2022). De salientar, ainda, a aproximação do quadro comunitário Norte 2030, com um conjunto de novos desafios ligados à gestão do património habitacional, bem como diversos processos relativos ao reforço operacional do suporte às administrações condominiais dos empreendimentos, através da Gestão de Proximidade, e a incremento de processos de projeto relacionados com a conservação do parque habitacional, em condições de desenvolvimento interno, tirando partido do conhecimento próximo e da experiência de gestão do referido parque. Importa ainda destacar o reforço da estrutura de recursos humanos da empresa, designadamente no exercício de 2024, em que se enquadra a aprovação recente de uma reestruturação organizacional, com implicações em termos de incremento das despesas com pessoal. Contudo,

mantêm-se evidências de insuficiência operacional, que têm vindo a ser mitigadas à custa do empenho e do esforço abnegado do quadro de trabalhadores da empresa, situação esta que só é suprível através do referido instrumento compensatório, que assegure condições razoáveis de atividade; -----

- d) Pela nova missão assumida, em articulação com os serviços municipais competentes, de desenvolvimento, gestão e elaboração da Carta Municipal de Habitação do Concelho da Maia, desiderato este estabelecido pelo Município da Maia e confiado à Espaço Municipal, cuja operacionalização já motivou a contratação de serviços externos especializados. Em face da complexidade e multiplicidade de atividades desenvolvidas no ano de 2024, a elaboração da Carta Municipal de Habitação não pôde ser concluída no exercício em referência, e implicará, previsivelmente até meados de 2025, a afetação de recursos internos, para a prossecução e definição do novo instrumento de políticas de habitação para o Município da Maia, devidamente coordenado com a revisão do Plano Diretor Municipal da Maia; -----
- e) Pela redução do resultado operacional da atividade não habitacional, a qual tem permitido suprir insuficiências na atividade habitacional, situação que deixou de se verificar, de forma significativa, em 2022, e que se deverá manter e agravar em 2025 e 2026. Nos termos referenciados no Plano de Atividades e Orçamento referente ao exercício de 2025, importa considerar que a previsão de um conjunto de intervenções de grande reabilitação a promover no TECMAIA Parque vem eliminar a reduzida afetação dos respetivos rendimentos comerciais para mitigar as carências económicas no setor da exploração do património de habitação pública, o que, assim, explica também, a relação do incremento dos encargos de gestão do património não

habitacional com o incremento expressivo do montante fixado para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025; -----

f) E ainda por outros aspetos, designadamente apontados e desenvolvidos adiante, no Anexo I e outros do presente documento. -----

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

IX) Tendo em atenção a ampla missão da Espaço Municipal e as evidências de um desequilíbrio na componente da atividade habitacional, considera-se necessário e adequado, tal como sucedeu em 2022 e em 2023, promover a celebração do presente Contrato-programa com o Município, para obtenção de um subsídio à exploração, suscetível de cobrir a diferença entre os custos anuais e as receitas operacionais anuais decorrentes da atividade que a empresa desenvolve e continuará a desenvolver na gestão do património próprio e municipal de habitação social, incluindo os custos humanos, técnicos e materiais acrescidos em que irá incorrer na execução das ações identificadas nas delegações de competências estabelecidas estatutariamente. -----

X) Atendendo ao facto de se prever que a celebração do Contrato-programa se concretizará já em plena execução do orçamento do primeiro semestre de 2025, considera-se adequado que o pagamento do subsídio à exploração seja realizado em prestações mensais, no prazo

de 30 (trinta) dias a contar da data de emissão dos respetivos documentos contabilísticos de suporte. -----

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

XII) A despesa referente ao presente contrato será suportada pelo Município da Maia tendo enquadramento orçamental nas GOP e Orçamento para 2025, Projeto 2010/A/54 "Comparticipação à "Espaço Municipal, E.M." em razão de Contratos-programa celebrados com a Câmara Municipal", através da proposta de cabimento n.º 964/25, compromisso nos fundos disponíveis 2176/2025, datado de 28 de janeiro de 2025, cujas aprovações pelos Órgãos Executivo e Deliberativo, tiveram lugar, respetivamente, na 3.ª Reunião Ordinária Pública, realizada no dia 31 de janeiro de 2025 e na 1.ª Sessão Extraordinária de 07 de fevereiro de 2025. -----

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

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

Cláusula Primeira

Objeto

1. O presente Contrato-programa tem por objeto a concretização das ações correspondentes à delegação de poderes operada pela Câmara Municipal da Maia nos Estatutos da Espaço Municipal, relativamente ao ano de 2025. -----
2. Os objetivos setoriais a prosseguir pela Espaço Municipal correspondem ao fixado no seu plano de atividades, comunicado à Câmara Municipal da Maia, nos termos do disposto no artigo 42.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto. -----
3. As cláusulas seguintes definem os termos jurídicos, financeiros e materiais segundo os quais será disciplinada a atuação e o funcionamento da Espaço Municipal. -----

Cláusula Segunda

Missão e Obrigações da Espaço Municipal

1. A missão da Espaço Municipal no âmbito do presente Contrato-programa, de acordo com o seu objeto estatutário, será a de: -----
 - a) Promover a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional municipal e assegurar todas as atividades respeitantes à gestão do arrendamento de habitação social no concelho da Maia; -----
 - b) Garantir o acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para acederem a uma habitação adequada e que se encontram sinalizadas na Estratégia Local de Habitação (ELH) do concelho da Maia; -----

c) Promover as obras de manutenção e de conservação do parque habitacional municipal sob gestão e também a construção de habitação social, tendo em vista suprir as carências habitacionais do concelho da Maia. -----

2. No âmbito do presente Contrato-programa constituem obrigações da Espaço Municipal:

a) Assegurar a existência de um sistema contabilístico adequado para o registo dos valores recebidos e relacionados com o presente Contrato-programa, de acordo com as normas contabilísticas em vigor; -----

b) Cumprir todas as obrigações legais e regulamentares que forem aplicáveis às prestações a realizar; -----

c) Comunicar ao Primeiro Contraente qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os objetivos que estiveram na base da aprovação do contrato; -----

d) Promover o acompanhamento, controlo e fiscalização de todas as ações objeto deste contrato e a garantia perante o Primeiro Contraente do cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato; -----

e) Promover uma eficaz relação institucional com o Município, assegurando toda a colaboração e prestando as informações necessárias aos técnicos municipais responsáveis pela orientação, coordenação e fiscalização da execução das obrigações assumidas pela Espaço Municipal no presente contrato; -----

f) No caso de subcontratação ou cessão de posição contratual, demonstrar documentalmente que os subcontratantes ou o cessionário se comprometem a fornecer ao

Primeiro Contraente ou a quem este credenciar para o efeito, todas as informações que sejam solicitadas relativamente às atividades subcontratadas ou cedidas; -----

g) Manter a sua situação regularizada perante a Administração Fiscal e a Segurança Social; -

h) Proceder à restituição dos montantes financeiros indevidamente pagos ou não justificados que sejam objeto de correção financeira decidida pelo Primeiro Contraente ou quaisquer entidades nacionais competentes; -----

i) Cumprir os objetivos previstos no contrato. -----

Cláusula Terceira

Obrigações da Câmara Municipal

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

a) Realizar a(s) transferência(s) financeira(s) nos termos previstos no presente Contrato-programa; -----

b) Definir as orientações estratégicas correspondentes à implementação da Estratégia Local de Habitação do concelho da Maia, incluindo eventuais ajustamentos, durante o período de tempo em que vigorar o presente Contrato-programa; -----

c) Cumprir a sua função de fiscalização e controlo do cumprimento das obrigações assumidas pela Espaço Municipal neste contrato; -----

d) Prestar à Espaço Municipal todas as informações que esta lhe solicite com vista à boa execução do contrato. -----

Cláusula Quarta

Fundamento e Finalidade

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

a) Na base estatutária da empresa, dando corpo ao desenvolvimento da missão de interesse geral que lhe foi confiada no âmbito da promoção do desenvolvimento local e, em particular, ao nível da gestão da habitação pública do Município da Maia; -----

b) Nas vantagens que traz para o Município da Maia, tanto do ponto de vista operacional como económico, tirando partido da otimização de recursos humanos e materiais especificamente vocacionados para a prossecução dos objetivos visados no contrato; -----

c) Na experiência e no conhecimento adquirido pela empresa ao longo do tempo decorrente do contacto direto e permanente com as comunidades locais, compreendendo as suas necessidades e expectativas, e da atividade de gestão do parque de habitação pública da Maia, há mais de duas décadas; -----

d) Na especial vocação e preparação da Espaço Municipal para assumir as competências que lhe são confiadas; -----

e) Nos termos específicos e detalhadamente desenvolvidos no Anexo I ao presente contrato, que constitui a Memória justificativa do Contrato-programa de 2025. -----

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

Cláusula Quinta

Subsídio à Exploração

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

2. O montante a que se refere o número anterior totaliza €1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil euros), conforme resulta da leitura do mapa justificativo correspondente ao Anexo II, montante de subsidiação que é diretamente imputável à ponderação Encargos / Rendimentos no âmbito da atividade habitacional, isto é, à gestão da habitação social do concelho da Maia no ano de referência. -----

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

de Viabilidade Económica e Financeira, com adendas de atualização, que dele passam a fazer parte integrante. -----

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

5. O encargo financeiro decorrente do presente contrato tem enquadramento orçamental para o Município nas GOP e Orçamento para 2025, Projeto 2010/A/54 "Comparticipação à "Espaço Municipal, E.M." em razão de Contratos-programa celebrados com a Câmara Municipal", submetido para aprovação dos órgãos executivo e deliberativo, nas reuniões realizadas, respetivamente, 31 de janeiro de 2025 e em 07 de fevereiro de 2025, através da proposta de cabimento n.º 964/2025. -----

Cláusula Sexta

Condições de pagamento

1. O pagamento do subsídio à exploração será realizado, em referência ao ano de 2025, em prestações mensais equivalentes, a realizar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega dos respetivos documentos contabilísticos de suporte e sua validação pelo gestor do contrato. -----

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

Cláusula Sétima

Objetivos, indicadores de eficácia e eficiência e sua monitorização

1. São considerados os seguintes objetivos: -----
- a) Melhorar as condições de segurança, salubridade, higiene e conforto do edificado com reflexos imediatos na qualidade de vida dos munícipes residentes em habitação social; -----
 - b) Promover soluções habitacionais condignas para os munícipes que não têm condições de acesso a uma habitação adequada; -----
 - c) Incrementar as condições de qualidade de vida da população com a reabilitação do tecido urbano. -----
2. São fixados indicadores de realização para aferição da eficácia e da eficiência das ações desenvolvidas, definidos no Anexo IV e que fazem parte integrante do contrato, que permitam habilitar a Câmara Municipal da Maia com informação sobre o desempenho da Espaço Municipal na gestão das ações inscritas nas respetivas delegações de competências.
3. O desempenho da Espaço Municipal, à luz dos indicadores estabelecidos no Anexo IV, será 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. -----

Cláusula Oitava

Condição de salvaguarda relativa ao incumprimento de indicadores

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

Cláusula Nona

Revisão dos termos do Contrato-programa

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

Cláusula Décima

Resolução

1. As partes deste Contrato-programa podem, no caso de violação grave e/ou reiterada das obrigações que lhes incumbem, resolver o presente Contrato-programa. -----

2. No caso de incumprimento pela Espaço Municipal do estabelecido no número anterior, deverá o Primeiro Outorgante decidir usar das prerrogativas que, no Código do Procedimento Administrativo, garantam a salvaguarda e prossecução do interesse público, designadamente por requisição do bem ou recurso à posse, se aplicável. -----

Cláusula Décima Primeira

Incumprimento

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

Cláusula Décima Segunda

Foro para resolução de eventuais litígios

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

Cláusula Décima Terceira

Vigência

O presente contrato vigorará até ao final do ano 2025. -----

Cláusula Décima Quarta

Produção de efeitos

O presente contrato entra em vigor nos termos legalmente previstos, designadamente após aprovação pela Assembleia Geral da empresa e, sequentemente, pelo órgão deliberativo do Município da Maia, sob proposta e após aprovação pelo respetivo órgão executivo, nos termos do número 5 do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, sem prejuízo do mesmo se reportar à globalidade do Exercício de 2025, designadamente ao nível da avaliação dos indicadores de realização para aferição da eficácia e da eficiência das ações desenvolvidas pela Espaço Municipal, estabelecidos na Cláusula Sétima. -----

Cláusula Décima Quinta

Anexos

São parte integrante deste contrato: -----

Anexo I – Memória justificativa do Contrato-programa “Apoio à Exploração do Exercício de 2025”; -----

Anexo II – Mapa justificativo do subsídio à exploração; -----

Anexo III – Estudo de Viabilidade Económica e Financeira, com 4.ª Adenda; -----

Anexo IV – Mapa de indicadores de eficácia e eficiência. -----

Feito na Maia, aos 21 dias do mês de fevereiro de 2025,



Pelo MUNICÍPIO DA MAIA,

Pela ESPAÇO MUNICIPAL,

Anexo I

Memória justificativa do Contrato-programa

“Apoio à Exploração do Exercício de 2025”

Mantendo o referido nas memórias dos contratos-programa referentes aos anos anteriores, até ao final de 2021, a Espaço Municipal manteve uma operação autossustentável, baseada numa gestão de tesouraria. Essa gestão, embora prudente, deixou de ser consistente com o desempenho adequado da missão da empresa, em particular no que se reporta à satisfação das práticas de manutenção preventiva e de conservação do edificado habitacional sob gestão, tal como já reportado nos exercícios dos anos de 2021 a 2024, e cuja situação se mantém. De seguida, apresentamos um conjunto de aspetos que visam justificar a pertinência e necessidade do novo contrato-programa a celebrar com o Município da Maia, na sequência do contrato-programa de apoio à exploração do Exercício de 2024, agora em referência ao ano de 2025, complementando a informação do mapa correspondente ao Anexo II:

- a) Uma parte significativa dos rendimentos que suportam a atividade da Espaço Municipal corresponde a um conjunto de contratos de renda resolúvel, correspondentes a diversos empreendimentos de habitação social, que, desde 2020, começaram a atingir maturidade. Tem sido verificada uma redução de rendimentos relacionada, precisamente, com a cessação de contratos de arrendamento por via da respetiva celebração de contratos-promessa de compra e venda, em ritmo crescente desde 2020, que tem vindo a implicar um acréscimo de contratos de renda apoiada, quer pelo simples término de contratos de renda resolúvel, quer pela acentuação de situações de conversão de alguns destes últimos em contratos de renda apoiada. De salientar que, desde o início de 2022, se adotou a exclusiva contratação na modalidade de arrendamento apoiado, tendo em vista que toda a habitação pública financiada no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, na vertente PRR ou considerando outras fontes de financiamento, tem a obrigação de assumir este modelo.

No que respeita ao enquadramento da justificação desta alínea a), importa remeter para alguns dos conteúdos vertidos no Plano de Atividades e Orçamento de 2025 (PAO 2025), seguidamente transcritos do Capítulo 3.4:

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

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

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

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

Nos rendimentos correntes estão incluídos todos os arrendamentos e cedências de espaço que constituem o grosso dos rendimentos correntes da Espaço Municipal.¹

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

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

Por fim, e com valor significativo, importa referir as receitas da cedência de espaços e gestão do Parque de Ciência e Tecnologia Tecmaia (TECMAIA Parque), que têm vindo a crescer, ao contrário de anos anteriores, de forma endógena, como desejado, eliminando a influência nefasta de fatores exógenos, como o aumento dos componentes dos custos condominiais, em particular os custos energéticos

¹ O valor de Rendimentos Correntes inclui os rendimentos da componente habitacional e não habitacional. Dos 5 565 991,83 € do montante global de rendimentos, e nos termos inscritos no PAO 2025, a componente habitacional reporta-se a um valor total 2 757 743,45 €.

com gás e energia elétrica, tal decorrendo do esforço da Espaço Municipal de autonomizar os respetivos fornecimentos aos restantes lotes do parque.

(...)

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

No caso do referido contrato-programa, trata-se de um instrumento que visa a compensação da empresa num contexto de insuficiência de receita no âmbito da gestão do património habitacional, situação que se agravará nos próximos anos, com a transferência de propriedade correspondente ao término dos contratos de renda resolúvel, sendo um instrumento absolutamente necessário para permitir desenvolver as inevitáveis ações de conservação e manutenção do edificado sob gestão. Esta situação de carência será resolvida ou, no mínimo, mitigada, apenas após a atribuição das habitações a construir no âmbito 1.º Direito e cuja construção se encontra devidamente programada neste plano de atividades, no ponto 2.2 anterior.²

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

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

Contudo, há uma parte que se reflete nas receitas diretas da empresa, no caso dos contratos não abrangidos pelo contrato de antecipação de rendas, sendo de referir

² Também a renegociação do contrato de arrendamento comercial com a Synopsys, no TECMAIA Parque, que foi possível levar a cabo este ano, permitirá um considerável elemento de equilíbrio a partir do ano de 2026.

ainda a manutenção de despesas de conservação e manutenção, designadamente no âmbito da gestão condominial, pela existência de diversos fogos em regime de arrendamento apoiado (de assinalar que, ao longo do tempo, diversos contratos de renda resolúvel foram sendo convertidos em contratos de renda apoiada, por insuficiência económica dos agregados abrangidos por esta conversão). Assim, considerem-se os seguintes valores, que traduzem a redução de contratos de renda resolúvel por atingimento da maturidade dos mesmos, nos últimos anos:

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

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

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

O mapa imediatamente anterior, bem como a extratização dos conteúdos do PAO 2025 enquadram a expressiva perda de receitas correspondente à evolução dos contratos de renda resolúvel e as necessidades de concretização de um novo contrato-programa de apoio à exploração em referência ao ano de 2025. Remete-se, de modo complementar, para a verificação dos dados quantitativo constantes no “Anexo III – Estudo de Viabilidade Económica e Financeira com 4.ª Adenda”.

- b) Em 2009, a Espaço Municipal iniciou um processo de reabilitação para correção de patologias e defeitos de construção numa grande parte dos empreendimentos de habitação social sob gestão, património do Município. Desde 2013, as obras de reabilitação que temos vindo a executar totalizam, à data atual, um montante aproximado de 14 milhões de euros, correspondendo, em geral, a intervenções na envolvente exterior dos edifícios (renovação de fachadas, coberturas e caixilharias). Durante este período, não foram praticamente executadas obras de manutenção e conservação do edificado – por um lado, porque as obras de reabilitação permitiram resolver e atenuar parte dos problemas correspondentes a necessidades de manutenção e conservação; por outro lado, porque os recursos humanos e materiais da empresa não permitiram a execução simultânea de obras de conservação /

manutenção em paralelo com o desenvolvimentos dos trabalhos de reabilitação corretiva em curso; por fim, porque as próprias necessidades foram atenuadas com os processos de grande empreitada.

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

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

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

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

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

De facto, tal como descrito, de forma sucinta, na própria redação do novo contrato-programa de apoio à exploração, a desaceleração e o término de ações de reabilitação na maior parte dos empreendimentos habitacionais e, por inerência, o

incremento significativo de necessidades de ações de manutenção e conservação do edificado sob gestão constituem justificações de base para o mesmo.

Apesar da redução do parque habitacional sob gestão, à medida que evolui o processo de alienação dos imóveis em regime de renda resolúvel, a verdade é que a concretização das escrituras tem vindo a ser realizada num ritmo mais lento do que o que seria suposto e desejável, traduzindo-se num prolongamento da assunção de encargos condominiais acima do expectável, por parte da Espaço Municipal. Por outro lado, as conversões de contratos de renda resolúvel em renda apoiada e a existência destes contratos em empreendimentos de renda resolúvel têm vindo a resultar também num agravamento dos encargos condominiais, correspondentes, precisamente, à responsabilidade que a Espaço Municipal não pode deixar de assumir no âmbito do regime do arrendamento apoiado.

Por outro lado, e retomando os conteúdos do PAO 2025, há a registar, relativamente ao ano transato, um incremento do valor de apoio à exploração de €600.000,00 (seiscentos mil euros). Este acréscimo decorre das necessidades de equilíbrio previsional, ao nível da ponderação de encargos e rendimentos, nos termos definidos no mapa constante do Anexo II.

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

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

*NP - Património Habitacional Não Próprio

(...)"

Como é possível verificar no mapa anterior, só no âmbito de grandes obras de conservação e manutenção, o PAO estabelece uma previsão de encargos para 2025 superior a €300.000,00 (trezentos mil euros), que, em boa parte, também sustentam o incremento do valor do contrato-programa.

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

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

De salientar [ainda] a definição de obras correspondentes a um plano de manutenção e conservação do Empreendimento do Sobreiro e também dos Empreendimentos Maia I e Maia II. (...)"

- c) No âmbito de um estudo contratado no passado para otimização da estrutura da empresa, definia-se como solução adequada para o desenvolvimento das atividades um quadro composto por cerca de 45 pessoas. No final de 2021, correspondente ao início do mandato do atual Conselho de Administração, e antes da implementação do 1.º Direito, a Espaço Municipal tinha um quadro com 29 trabalhadores. Ora, no início de 2023, fruto das necessidades de reforço, o quadro da empresa já contava com 38 pessoas, passando para 44 trabalhadores no final do mesmo ano, sendo que aquele número incluía a contratação, em 2022, de 7 recursos, aos quais se somou a contratação de outros recursos humanos, em 2023, incluindo um técnico superior para assumir um cargo de coordenação de unidades orgânicas na área da engenharia civil e arquitetura. Este incremento de recursos reflete a resposta às necessidades operacionais da empresa, para a concretização dos desafios já assumidos. Já no início de 2024, foram contratados mais dois recursos – uma técnica superior de arquitetura, em regime de cedência de interesse público pelo Município da Maia e uma administrativa para a área de Atendimento da empresa. Entretanto, no final de 2024, o quadro de trabalhadores compreende já 49 (quarenta e nove) elementos, incluindo dois novos assistentes operacionais a integrar na Equipa de Manutenção interna da Espaço Municipal e uma técnica superior para assessorar diretamente o Administrador Executivo.

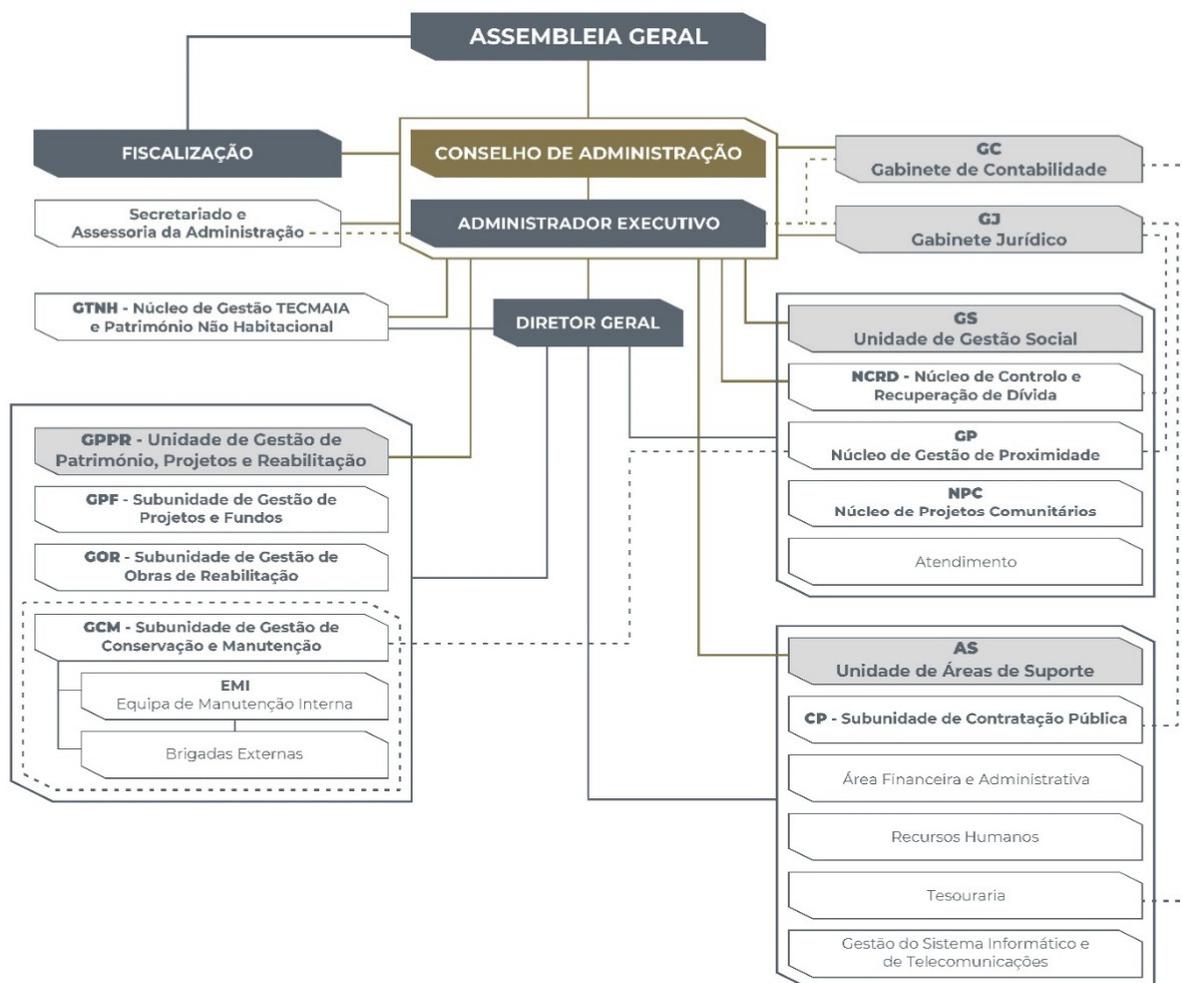
Recentemente, foi aprovada pelo Conselho de Administração uma Reestruturação Organizacional, que o PAO 2025 enquadra "(...) numa perspetiva de melhoria da capacidade de resposta às novas atividades, em particular no que concerne à gestão do Programa 1.º Direito e à adaptação da empresa aos desafios que se colocam a curto e médio prazo, em particular no próximo Exercício de 2025, até meados de 2026, finais de 2027 e, numa perspetiva mais geral, até ao final de 2030. (...)

O processo (...) será acompanhado e suportado, no Exercício de 2025, por uma revisão profunda e estrutural do Regulamento Interno da empresa, incluindo de todos os documentos regulamentares que integram o mesmo, designadamente ao nível remuneratório, organizacional e da avaliação de desempenho, tendo sido verificada a impossibilidade operacional de desenvolvimento desse trabalho até ao momento. (...)

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

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

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



(...)"

Face ao exposto, e considerando o reforço de recursos humanos, bem como as implicações orçamentais da reestruturação, de 2024 para 2025 prevê-se um incremento de gastos com o pessoal superior a €240.000,00 (duzentos e quarenta mil euros), entrando já em linha de conta efeitos da inflação, o que se traduz num incremento de encargos que também suporta a elevação do valor do contrato-programa de apoio à exploração.

De salientar que o acréscimo se deve à afetação de parte dos recursos contratados às atividades de implementação do Programa 1.º Direito, sem prejuízo de uma significativa afetação de recursos às atividades de gestão corrente do património habitacional.

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

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

- d) Outro aspeto que suporta o novo contrato-programa de apoio à exploração e o incremento do seu valor é o desenvolvimento, gestão e elaboração da Carta Municipal de Habitação do Concelho da Maia, desiderato este estabelecido pelo Município da Maia e confiado à Espaço Municipal, cuja operacionalização já motivou a contratação de serviços externos especializados. Em face da complexidade e multiplicidade de atividades desenvolvidas no ano de 2024, a elaboração da Carta Municipal de Habitação não pôde ser concluída no exercício em referência, e implicará, previsivelmente até meados de 2025, a afetação de recursos internos, para

a prossecução e definição do novo instrumento de políticas de habitação para o Município da Maia, devidamente coordenado com a revisão do Plano Diretor Municipal da Maia. Este aspeto relaciona-se com os conteúdos da alínea c) anterior e traduz também as necessidades acrescidas de reforço dos recursos humanos, bem como incremento de gastos respetivos, que também explicam o incremento do subsídio à exploração em mais de 50%.

- e) Tal como definido na redação do contrato-programa, outro fator relevante para a configuração do novo contrato-programa de apoio à exploração corresponde à redução do resultado operacional da atividade não habitacional, a qual tem permitido suprir insuficiências na atividade habitacional, situação que deixou de se verificar, de forma significativa, em 2022, e que se deverá manter e agravar em 2025 e 2026. Nos termos referenciados no Plano de Atividades e Orçamento referente ao exercício de 2025, importa considerar que a previsão de um conjunto de intervenções de grande reabilitação a promover no TECMAIA Parque vem eliminar a reduzida afetação dos respetivos rendimentos comerciais para mitigar as carências económicas no setor da exploração do património de habitação pública, o que, assim, explica também, a relação do incremento dos encargos de gestão do património não habitacional com o incremento expressivo do montante fixado para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025. Em termos concretos, no Capítulo 3.4 do PAO 2025 refere-se:

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

Ora, em particular no Exercício de 2025 e também em 2026, preveem-se encargos significativos na requalificação do Edifício Tecmaia, o que se traduz numa redução expressiva da capacidade de afetação dos respetivos rendimentos comerciais [pelo menos em termos potenciais ou de possibilidade contingente] para mitigar as carências económicas no setor da exploração do património de habitação pública, o que, assim, explica também, a relação do incremento dos encargos de gestão do património não habitacional com o incremento expressivo do montante fixado para o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025. Pelo exposto, e considerando a perspetiva apresentada no plano plurianual, também em 2026 ainda se sentirá de forma evidente a necessidade de reforço do Contrato-

programa de Apoio à Exploração, sendo que, no futuro, se estima uma redução do valor para montantes mais alinhados com os definidos para os últimos exercícios. (...)"

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

Ora, é este mapa que, para 2025, concretiza o valor correspondente à definição da verba a inscrever em Contrato-programa a celebrar entre o Município da Maia e a Espaço Municipal. À semelhança do que acontece com outras empresas municipais congéneres, mantém-se a necessidade de recurso a um novo contrato-programa de apoio à exploração, em referência ao Exercício de 2025, para que a Espaço Municipal possa garantir o nível de serviço adequado e necessário, pelo menos até que os rendimentos resultantes da promoção de nova habitação social, a construir e realizar nos próximos anos, possam suprir as necessidades da atividade corrente.

Também se prevê, desde já, com base na perspetiva plurianual do PAO 2025, a necessidade de celebração de mais contratos-programa de apoio à exploração nos exercícios seguintes, com uma tendência de redução, que poderá ser mais acentuada, em função dos rendimentos que possam vir a concretizar-se com a promoção de nova habitação pública municipal, ao abrigo do Programa 1.º Direito, a partir de meados de 2026.

Anexo II

Mapa justificativo do subsídio à exploração

ENCARGOS / RENDIMENTOS 2025 - RESUMO CONTRATO-PROGRAMA – GERAL

(conforme Plano de Atividades e Orçamento 2025)

ENCARGOS	2025
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	646 082,31
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	982 483,11
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (c/ contrato Financiamento)	62 642 453,05
FSE 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato Financiamento)	5 519 281,44
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	1 823 602,74
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outros	272 318,29
Fornecimentos e Serviços Externos EM	385 960,45
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	72 272 181,39
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 722 600,33
Gastos com o Pessoal Tecmaia	139 923,32
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 862 523,65
Gastos de depreciação e amortização	456 250,76
Perdas por Imparidade	100 000,00
Outros gastos rendas resolúveis	1 263 567,17
Gastos por Juros e encargos	52 720,18
Subtotal 1	76 007 243,15
Imposto sobre o rendimento	37 904,72
Total	76 045 147,87
RENDIMENTOS	
Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis CMM	1 773 518,09
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36
Comerciais	500 335,53
Tecmaia	2 307 912,85
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	62 642 453,05
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) (s/ contrato financiamento)	5 519 281,44
Rédito não corrente, alienações e outros	57 540,62
Transferências e Subsídios	565 719,07
Reabilitações (CMM/EM)	177 800,00
Programa Maia Melhor	77 092,07
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	310 827,00
Subtotal 2	74 350 986,02
Contrato-programa de Apoio à Exploração	1 700 000,00
Total	76 050 986,02
Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	462 088,91
Resultado líquido do exercício	5 838,15



4ª Adenda ao Estudo de Viabilidade Económico-Financeira e Racionalidade Económica de 20/11/2020



10 de janeiro de 2024

Índice

1. Âmbito e objetivos do trabalho	5
2. Constrangimentos atuais da empresa	7
3. Conclusões e Recomendações	16
4. Análise da Revisão Orçamental de junho de 2022	18
5. Análise da Revisão Orçamental de outubro de 2022 e orçamento de 2023	26
6. Análise do Plano de Atividades e Orçamento de 2024	34
7. Análise do Plano de Atividades e Orçamento de 2025	42

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Contratos-Programa com CM Maia de 2013 a 2020 para Obras de Conservação (valores em euros)	7
Tabela 2 - Análise Disponibilização de Fundos para execução de obras (valores em euros)	9
Tabela 3 - Análise do Impacto da função não habitacional no resultado da EM (valores em euros).....	11
Tabela 4 - Conciliação da análise por atividade com o Relatório e Contas de 2021	12
Tabela 5 - Rendas por tipo e por proprietário (previsão para 2022) (valores em euros).....	13
Tabela 6 - Evolução das Rendas Resolúveis (valores em euros)	13
Tabela 7 - Candidatura ao Programa 1º Direito.....	14
Tabela 8 - Cálculo do diferencial de rendas apoiadas para renda máxima em vigor no final de 2021 (valores em euros).....	17
Tabela 9 - Revisão Orçamental de Junho de 2022	19
Tabela 10 - Repartição dos Rendimentos por Atividade	20
Tabela 11 - Previsão de Subsídios à Exploração para 2022.....	21
Tabela 12 - Repartição dos FSE's por atividade.....	22
Tabela 13 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade	23
Tabela 14 - Repartição do resultado por atividade	25
Tabela 15 - Revisão Orçamental de outubro de 2022 e orçamento de 2023	27
Tabela 16 - Repartição dos Rendimentos por Atividade	28
Tabela 17 - Previsão de Subsídios à Exploração	29

Tabela 18 - Repartição dos FSE's por atividade.....	30
Tabela 19 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade	31
Tabela 20 - Repartição do resultado por atividade	33
Tabela 21 – Planos de Atividades e Orçamento de 2024 e 2023 e Demonstração de Resultados de 2022	35
Tabela 22 - Repartição das Prestações de Serviços por Atividade	36
Tabela 23 - Previsão de Subsídios à Exploração	37
Tabela 24 - Repartição dos FSE's por atividade.....	38
Tabela 25 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade	39
Tabela 26 - Repartição do resultado por atividade	41
Tabela 27 – Planos de Atividades e Orçamento de 2025 e 2024 e Demonstração de Resultados de 2023	43
Tabela 28 - Repartição das Prestações de Serviços por Atividade – 2025/2024.....	44
Tabela 29 - Previsão de Subsídios à Exploração – 2025/2024	45
Tabela 30 - Repartição dos FSE's por atividade – 2025/2024	46
Tabela 31 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade – 2025/2024.....	47
Tabela 32 - Repartição do resultado por atividade – 2025/2024.....	49

1. Âmbito e objetivos do trabalho

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

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

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

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

Em janeiro de 2023, foi solicitada pela EM a análise da Revisão Orçamental efetuada em outubro de 2022, a qual espelha um novo agravamento do resultado de exploração da empresa, bem como a análise do Orçamento para 2023. No capítulo 5 deste documento, é efetuada esta análise.

No mês de janeiro de 2024, a EM solicitou a análise do Plano de Atividades e Orçamento para 2024. No capítulo 6 deste documento, é efetuada esta análise.

Já em 2025, foi solicitada pela EM nova análise ao Plano de Atividades e Orçamento para 2025. Esta análise, encontra-se documentada no capítulo 7 do presente documento.

A informação disponibilizada para a efetuarmos esta adenda (capítulos 2 e 3) foi, entre outra, a seguinte:

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

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

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

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

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

A informação disponibilizada para a análise efetuada no capítulo 6 foi a seguinte:

- Relatório e Contas referente ao exercício de 2022;
- Plano de Atividades e Orçamento (PAO) da empresa referente ao exercício de 2024 a 2028, aprovado em novembro de 2023.

A informação disponibilizada para a análise efetuada no capítulo 7 foi a seguinte:

- Relatório e Contas referente ao exercício de 2023;
- Revisão ao Plano de Atividades e Orçamento (PAO) da empresa referente ao exercício de 2024;
- Plano de Atividades e Orçamento (PAO) da empresa referente ao exercício de 2025 a 2029, aprovado em novembro de 2024.

2. Constrangimentos atuais da empresa

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

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

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

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

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

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

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonte: Balancete 2021 e Serviços da Espaço Municipal

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

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

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

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

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

A coluna denominada “Rendas Resolúvel - Bancos” refere-se aos atuais contratos de arrendamento que estão ao abrigo dos contratos de antecipação de rendas, pelo que a sua evolução não é relevante para o rendimento disponível da EM, nos anos de vigência destes contratos. O mesmo não se passa com

a coluna “Renda Resolúvel”, pelo que a sua evolução determina uma perda de rendimento para a entidade. Não obstante, associada a esta transferência de propriedade, extingue-se a obrigação da EM, como arrendatário, em efetuar as intervenções necessárias à manutenção das habitações, pelo que os gastos também irão diminuir.

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

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

Tabela 7 - Candidatura ao Programa 1º Direito

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

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

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

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

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

3. Conclusões e Recomendações

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonte: Serviços da Espaço Municipal

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

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

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

4. Análise da Revisão Orçamental de junho de 2022

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

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

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

Tabela 9 - Revisão Orçamental de Junho de 2022

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

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

1. Prestações de serviços

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

Tabela 10 - Repartição dos Rendimentos por Atividade

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

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

2. Transferências e subsídios correntes obtidos

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

Tabela 11 - Previsão de Subsídios à Exploração para 2022

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

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

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

3. Fornecimentos e Serviços Externos

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

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

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

Tabela 12 - Repartição dos FSE's por atividade

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

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

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

4. Gastos com o Pessoal

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

Tabela 13 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade

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

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

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

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

5. Imparidades

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

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

6. Outros rendimentos

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

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

7. Outros gastos

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

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

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

8. Juros e gastos similares suportados

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

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

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

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

Tabela 14 - Repartição do resultado por atividade

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

Fonte: Revisão Orçamental junho de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Prestações de serviços

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

Tabela 16 - Repartição dos Rendimentos por Atividade

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

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

2. Transferências e subsídios correntes obtidos

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

Tabela 17 - Previsão de Subsídios à Exploração

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

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

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

3. Fornecimentos e Serviços Externos

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

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

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

Tabela 18 - Repartição dos FSE's por atividade

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

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

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

4. Gastos com o Pessoal

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

Tabela 19 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade

Gastos com o Pessoal	2023	2022
Habituação Social	1 042 599	933 106
Não Habitacional	70 034	70 034
Total	1 112 633	1 003 140

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

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

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

5. Imparidades

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

6. Outros rendimentos

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

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

7. Outros gastos

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

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

8. Juros e gastos similares suportados

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

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

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

Tabela 20 - Repartição do resultado por atividade

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

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

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

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

6. Análise do Plano de Atividades e Orçamento de 2024

Este capítulo tem por objetivo analisar os resultados previsionais da entidade para 2024, com base no orçamento aprovado e integrado no plano de atividades, comparativamente com o plano de atividades para 2023 e o resultado do exercício de 2022, constante no Relatório de Contas desse ano.

É ainda de referir que, durante o exercício de 2023, foram efetuadas duas revisões orçamentais: uma em junho e outra em setembro.

Nos pontos seguintes, é efetuada uma análise às diversas componentes da demonstração de resultados, constante no Plano de Atividades e Orçamento para 2024, comparativamente com o Plano de Atividades e Orçamento para 2023, nomeadamente:

- Prestações de Serviços;
- Transferências e subsídios correntes obtidos;
- Fornecimentos e serviços externos;
- Gastos com pessoal;
- Imparidades de dívidas a receber;
- Outros rendimentos; e
- Outros gastos.

A análise das várias rúbricas tem por objetivo demonstrar o resultado das duas atividades da entidade e evidenciar eventuais desequilíbrios de exploração de forma segregada, bem como os motivos para que tal aconteça.

Tabela 21 – Planos de Atividades e Orçamento de 2024 e 2023 e Demonstração de Resultados de 2022

Rúbrica	Notas	2024 Sem efeito do Contrato- Programa	2024 Com efeito do Contrato- Programa	2023 (PAO)	2022 (real)
Vendas					3 390
Prestações de serviços e concessões	1	51 886 873	51 886 873	7 918 498	6 129 273
Transferências e subsídios correntes obtidos	2	1 449 515	2 549 515	1 628 305	1 298 707
Fornecimentos e serviços externos	3	-50 748 431	-50 748 431	-6 628 451	-4 418 419
Gastos com pessoal	4	-1 590 597	-1 590 597	-1 112 633	-955 576
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)	5	-52 543	-52 543	-52 543	-53 289
Outros rendimentos	6	0	0	331 000	299 278
Outros gastos	7	-1 419 496	-1 419 496	-1 509 415	-1 768 629
Resultado antes de depreciações, gastos financiamento e impostos		-474 680	625 320	574 760	534 736
Gastos/reversões de depreciação e amortização		-524 162	-524 162	-464 211	-437 845
Resultados Operacionais		-998 842	101 158	110 549	96 891
Juros e gastos similares suportados		-52 720	-52 720	-99 721	-84 334
Resultados Antes de Impostos		-1 051 562	48 438	10 828	12 557
Imposto sobre o rendimento		-8 500	-38 914	-10 828	-10 200
Resultado Líquido do Período		-1 060 062	9 524	0	2 357

Fonte: PAO de 2024 e 2023 e Relatório e Contas de 2022

1. Prestações de serviços

As prestações de serviços encontram-se segregadas da seguinte forma:

Tabela 22 - Repartição das Prestações de Serviços por Atividade

Tipo de Rendimento	2024	2023
Rendas Apoiadas	920 733	920 733
Rendas Resolúveis	2 008 191	2 126 133
Não Habitacionais	2 797 042	3 749 388
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/EM/IHRU)	46 097 415	1 058 752
Outros	63 492	63 492
Total	51 886 873	7 918 498

Fonte: PAO de 2024 e 2023

No caso dos rendimentos não habitacionais, prevê-se uma ligeira redução face ao previsto para 2023, resultado de um decréscimo nas rendas da atividade não habitacional, associado aos encargos com eletricidade.

O acréscimo do montante de Prestações de serviços, de 2023 para 2024, está relacionado com o Programa 1.º Direito, em que a Espaço Municipal celebrou um contrato de mandato com o Município da Maia, em que efetua a gestão da realização dos investimentos, suportando os gastos associados e debitando nos mesmos montantes. No ponto 3, relativamente aos Fornecimentos e Serviços Externos, encontra-se a análise do reflexo contrário a estes rendimentos.

2. Transferências e subsídios correntes obtidos

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

Tabela 23 - Previsão de Subsídios à Exploração

Transferências e subsídios correntes	2024	2023
Reabilitações (CMM/EM)	1 250 950	516 750
Programa PRR-AMP	0	95 480
Programa MaiaInclui	99 334	0
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	99 231	166 075
Subtotal	1 449 515	778 305
Contrato Programa	1 100 000	850 000
Total	2 549 515	1 628 305

Fonte: PAO de 2024 e 2023

Tendo em consideração o valor de Transferências e Subsídios Correntes de 2023 (€ 778.305), se não considerarmos o valor previsto para o contrato programa em ambos os anos, o acréscimo relativo a 2023 é de cerca de € 670.000, resultado essencialmente do crescimento das transferências associadas às reabilitações dos imóveis do Município.

3. Fornecimentos e Serviços Externos

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

Ao nível dos FSE's associados à atividade de habitação social (incluindo a conservação e reparação), existe um aumento significativo previsto no valor dos gastos. No entanto, é de referir que, na revisão orçamental, não se encontram repartidos cerca de 280 mil euros, relativos a custos de funcionamento, pelas duas atividades.

Como podemos verificar no quadro seguinte, os FSE's associados à atividade não habitacional sofrem um enorme aumento em 2024.

Tabela 24 - Repartição dos FSE's por atividade

Tipo de FSE	2024	2023
FSE's Habitação Social (sem conservação e reparação)	47 018 323	1 903 641
Conservação e Reparação - Habitação Social	1 087 747	932 160
FSE's Não Habitacional	2 363 905	3 441 719
Outros (Custos de funcionamento)	278 457	350 931
Total	50 748 431	6 628 451

Fonte: PAO de 2024 e 2023

De acordo com o detalhe fornecido para as previsões efetuadas, a principal causa para este avultado acréscimo está relacionada, essencialmente, com o aumento dos gastos relacionados com as habitações com renda resolúvel – 1.º Direito, propriedade da Câmara (ver ponto 1).

4. Gastos com o Pessoal

Conforme se pode verificar pela análise do quadro abaixo, existe um aumento de cerca de 480 mil euros no total de gastos com o pessoal, mantendo-se praticamente estável a afetação de cerca de 107 mil euros à atividade Não Habitacional.

Tabela 25 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade

Gastos com o Pessoal	2024	2023
Habitação Social	1 483 158	1 042 599
Não Habitacional	107 440	70 034
Total	1 590 597	1 112 633

Fonte: PAO de 2024 e 2023

Para esta afetação, o critério utilizado foi o da “extinção de postos de trabalho”. Com base neste critério, foram identificadas quatro pessoas que têm uma afetação total ao Tecmaia. Nesse sentido, caso a atividade do Tecmaia cessasse, iria ocorrer uma diminuição do gasto da EM somente no montante relativo a estas quatro pessoas, uma vez que os restantes colaboradores continuariam a prestar o serviço à área de habitação social. Estima-se que o gasto com estas quatro pessoas ascenda a cerca de 107 mil euros.

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

5. Imparidades

Neste ponto, foi considerado como gasto de 2024 o valor normalizado de perdas por imparidade. Este valor foi calculado com base em médias históricas e é igual ao do ano de 2023.

6. Outros rendimentos

O valor considerado nesta rubrica diz respeito a rendimentos não recorrentes. Assim, não é aqui efetuada qualquer comparação entre os valores dos dois anos, sendo nulo em 2024.

7. Outros gastos

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

Este valor regista uma ligeira diminuição em 2024 face a 2023 (cerca de 90 mil euros).

Em suma, o agravamento do resultado de exploração da entidade, previsto para 2024 e já refletido na revisão orçamental de setembro de 2023, decorre do facto de se verificar na atividade de habitação social um agravamento do resultado negativo, não sendo compensado com o excedente passado da atividade arrendamento não habitacional, conforme acontecia em anos anteriores, tal como analisado nos capítulos 2 e 3 desta adenda.

Em 2024, o excedente da atividade de arrendamento não habitacional volta novamente a valor positivos (cerca de 326 mil euros), o que poderia ser menor se tivéssemos repartidos os encargos de estrutura, mas continua a não compensar o défice da atividade de habitação social.

Tabela 26 - Repartição do resultado por atividade

Resultado por atividade	2024	2023
Habitação Social	-1 098 803	-206 876
Tecmaia e Comercial	325 697	237 635
Estrutura	-278 457	-350 931
Outros	0	331 000
Resultado antes de impostos	-1 051 562	10 828

Fonte: PAO de 2024 e 2023

Com base neste exercício, verifica-se que a demonstração de resultados da Espaço Municipal é deficitária em cerca de 1.052 mil euros.

Neste sentido torna-se imperativa a efetivação de um novo contrato-programa com a CMM, tal como ocorrido em 2023.

7. Análise do Plano de Atividades e Orçamento de 2025

Este capítulo tem por objetivo analisar os resultados previsionais da entidade para 2025, com base no orçamento aprovado e integrado no plano de atividades, comparativamente com o plano de atividades para 2024 e o resultado do exercício de 2023, constante no Relatório de Contas desse ano.

É ainda de referir que, durante o exercício de 2024, foi efetuada uma revisão orçamental em maio, versão que será utilizada nas análises no âmbito deste capítulo.

Nos pontos seguintes, é efetuada uma análise às diversas componentes da demonstração de resultados, constante no Plano de Atividades e Orçamento para 2025, comparativamente com o Plano de Atividades e Orçamento para 2024 – Revisão de maio, nomeadamente:

- Prestações de Serviços;
- Transferências e subsídios correntes obtidos;
- Fornecimentos e serviços externos;
- Gastos com pessoal;
- Imparidades de dívidas a receber;
- Outros rendimentos; e
- Outros gastos.

A análise das várias rubricas tem por objetivo demonstrar o resultado das duas atividades da entidade e evidenciar eventuais desequilíbrios de exploração de forma segregada, bem como os motivos para que tal aconteça.

Tabela 27 – Planos de Atividades e Orçamento de 2025 e 2024 e Demonstração de Resultados de 2023

Rubrica	Notas	2025 Sem efeito do Contrato- Programa	2025 Com efeito do Contrato- Programa	2024 (PAO Revisão maio)	2024 (PAO Original)	2023 (real)
Vendas						535
Prestações de serviços e concessões	1	73 727 726	73 727 726	58 883 345	51 886 873	6 877 756
Transferências e subsídios correntes obtidos	2	565 719	2 265 719	2 050 607	2 549 515	1 041 425
<i>Contrato-Programa</i>		0	1 700 000	1 100 000	1 100 000	
Fornecimentos e serviços externos	3	-72 272 181	-72 272 181	-57 705 173	-50 748 431	-4 463 170
Gastos com pessoal	4	-1 862 524	-1 862 524	-1 675 182	-1 590 597	-1 289 716
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)	5	-100 000	-100 000	-145 000	-52 543	-105 555
Outros rendimentos	6	57 541	57 541	100 000	0	219 922
Outros gastos	7	-1 263 567	-1 263 567	-1 419 496	-1 419 496	-1 810 372
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-1 147 286	552 714	89 101	625 320	470 826
Gastos/reversões de depreciação e amortização		-456 251	-456 251	-448 259	-524 162	-392 476
Resultados Operacionais		-1 603 537	96 463	-359 158	101 158	78 349
Juros e gastos similares suportados		-52 720	-52 720	-52 720	-52 720	-54 019
Resultados Antes de Impostos		-1 656 257	43 743	-411 879	48 438	24 330
Imposto sobre o rendimento		-8 500	-37 905	-32 500	-38 914	6 464
Resultado Líquido do Período		-1 664 757	5 838	-444 379	9 524	30 794

Fonte: PAO de 2025 e 2024 e Revisão de maio ao PAO de 2024 e Relatório e Contas de 2023

1. Prestações de serviços

As prestações de serviços encontram-se segregadas da seguinte forma:

Tabela 28 - Repartição das Prestações de Serviços por Atividade – 2025/2024

Tipo de Rendimento	2025	2024
Rendas Apoiadas	920 733	920 733
Rendas Resolúveis	1 773 518	2 008 191
Não Habitacionais	2 808 248	2 840 119
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/EM/IHRU)	68 161 734	53 050 809
Outros	63 492	63 492
Total	73 727 726	58 883 345

Fonte: PAO de 2025 e Revisão de maio ao PAO de 2024

No caso dos rendimentos não habitacionais e rendas apoiadas, prevê-se uma manutenção dos valores face ao que estava previsto para 2024. Quanto às rendas resolúveis, o seu decréscimo está previsto por efeito da extinção das rendas, transferindo-se para a esfera do inquilino.

O acréscimo do montante de Prestações de serviços, de 2024 para 2025, está relacionado com o Programa 1.º Direito, no âmbito do qual a Espaço Municipal celebrou um contrato de mandato com o Município da Maia, em que efetua a gestão da realização dos investimentos, suportando os gastos associados e debitando nos mesmos montantes. No ponto 3, relativamente aos Fornecimentos e Serviços Externos, encontra-se a análise do reflexo contrário a estes rendimentos.

2. Transferências e subsídios correntes obtidos

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

Tabela 29 - Previsão de Subsídios à Exploração – 2025/2024

Transferências e subsídios correntes	2025	2024
Reabilitações (CMM/EM)	177 800	750 950
Programa PRR-AMP	0	1 092
Programa MaiaInclui/MaiaMelhor	77 092	99 334
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	310 827	99 231
Subtotal	565 719	950 607
Contrato Programa	1 700 000	1 100 000

Fonte: PAO de 2025 e Revisão de maio ao PAO de 2024

Antes de considerar o efeito do contrato programa, prevê-se um decréscimo das Transferências e Subsídios Correntes, sobretudo pela diminuição das transferências relativas às reabilitações CMM/EM fora do âmbito do Programa 1º Direito, pelo maior enfoque no programa 1º Direito.

3. Fornecimentos e Serviços Externos

Como se poderá verificar, esta rubrica é a principal ao nível do resultado de exploração da entidade, uma vez que aí se encontram registados os FSE's associados à atividade de habitação social (incluindo a conservação e reparação),

O aumento significativo previsto no valor dos gastos está diretamente relacionado com os encargos associados ao programa 1º Direito, que são por sua vez compensados por transferências no âmbito do contrato com o Município da Maia (ver ponto 1).

No entanto, é de referir que não se encontram repartidos cerca de 386 mil euros, relativos a custos de funcionamento, pelas duas atividades.

Como podemos verificar no quadro seguinte, os FSE's associados à atividade não habitacional sofrem uma ligeira redução em 2025.

Tabela 30 - Repartição dos FSE's por atividade – 2025/2024

Tipo de FSE	2025	2024
FSE's Habitação Social (sem conservação e reparação)	68 702 553	53 992 255
Conservação e Reparação - Habitação Social	1 087 747	1 087 747
FSE's Não Habitacional	2 095 921	2 240 753
Outros (Custos de funcionamento)	385 960	384 418
Total	72 272 181	57 705 173

Fonte: PAO de 2025 e Revisão de maio ao PAO de 2024

4. Gastos com o Pessoal

Conforme se pode verificar pela análise do quadro abaixo, existe um aumento de cerca de 187 mil euros no total de gastos com o pessoal, existindo um acréscimo de 32 mil euros na atividade Não Habitacional, sendo o restante imputado diretamente à atividade de Habitação Social.

Tabela 31 - Repartição dos Gastos com o Pessoal por atividade – 2025/2024

Gastos com o Pessoal	2025	2024
Habitação Social	1 722 600	1 567 742
Não Habitacional	139 923	107 440
Total	1 862 524	1 675 182

Fonte: PAO de 2025 e Revisão de maio ao PAO de 2024

Para esta afetação, o critério utilizado foi o da “extinção de postos de trabalho”. Com base neste critério, foram identificadas seis pessoas (em 2024, eram apenas 4 pessoas) que têm uma afetação total ao Tecmaia. Nesse sentido, caso a atividade do Tecmaia cessasse, iria ocorrer uma diminuição do gasto da EM somente no montante relativo a estas seis pessoas, uma vez que os restantes colaboradores continuariam a prestar o serviço à área de habitação social. Estima-se que o gasto com estas seis pessoas ascenda a cerca de 140 mil euros.

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

5. Imparidades

Neste ponto, foi considerado como gasto de 2025 o valor normalizado de perdas por imparidade. Este valor foi calculado com base em médias históricas e é semelhante ao do ano de 2023.

6. Outros rendimentos

O valor considerado nesta rubrica diz respeito a rendimentos não recorrentes. Assim, não é aqui efetuada qualquer comparação entre os valores dos dois anos.

7. Outros gastos

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

Este valor regista uma ligeira diminuição em 2025 face a 2024 (cerca de 150 mil euros).

Em suma, o agravamento do resultado de exploração da entidade, previsto para 2025 e já refletido na revisão orçamental de maio de 2024, decorre do facto de se verificar na atividade de habitação social um aumento do resultado negativo, não sendo compensado com o excedente passado da atividade não habitacional, conforme aconteceu em anos anteriores, tal como analisado nos capítulos 2 e 3 desta adenda.

Em 2025, o excedente da atividade de arrendamento não habitacional volta novamente a valor positivos (cerca de 572 mil euros), o que poderia ser menor se tivéssemos repartidos os encargos de estrutura, mas continua a não compensar o défice da atividade de habitação social.

Tabela 32 - Repartição do resultado por atividade – 2025/2024

Resultado por atividade	2025	2024 – Revisão Maio	2024 – PAO Original
Habitação Social	-1 900 241	-1 719 387	-1 098 803
Tecmaia e Comercial	572 404	491 926	325 697
Estrutura	-385 960	-384 418	-278 457
Outros	57 541	100 000	0
Resultado antes de impostos (expurgado do Contrato Programa)	-1 656 257	-1 511 879	-1 051 562

Fonte: PAO de 2025 e 2024 e Revisão de maio ao PAO de 2024

Com base neste exercício, verifica-se que a demonstração de resultados da Espaço Municipal é deficitária em cerca de 1.656 mil euros.

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

Anexo IV

Mapa de indicadores de eficácia e eficiência

1. Indicador de eficácia / periodicidade anual

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

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

2. Indicador de eficácia / periodicidade anual

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

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
% de respostas "Razoavelmente satisfeito" ou "Muito Satisfeito" < 50%	% de respostas "Razoavelmente satisfeito" ou "Muito Satisfeito" ≥50% e <75%	% de respostas "Razoavelmente satisfeito" ou "Muito Satisfeito" ≥75%

3. Indicador de eficácia / periodicidade anual

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

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

4. Indicador de eficiência / periodicidade anual

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

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

5. Indicador de eficiência / periodicidade anual

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

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥90 dias	≥60 e <90	<60