



M1111

ESPAÇO
MUNICIPAL

1.º Direito – Reabilitação dos Blocos 41 e 42
Empreendimento do Sobreiro
[fotografia: José Augusto Lessa]

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS
2024



ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2024	4
1. Mensagem da Administração	4
2. Património sob Gestão	6
3. Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal	13
4. Atividade e Setores de Atividade	19
4.1. Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO)	21
4.1.1. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços	30
4.1.2. Processos de Seguro de Condomínio	30
4.1.3. Fornecimento de Materiais	30
4.1.4. Equipas de Manutenção	31
4.1.5. Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos	43
4.2. Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	44
4.2.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso	46
4.2.2. Projetos cofinanciados no âmbito do Programa Norte 2020 – balanço final das operações e transferência de verbas retidas	47
4.2.3. 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	47
4.2.3.1. Obras concluídas no âmbito do Acordo de Financiamento (AF) entre o IHRU e a EM	78
4.2.3.2. Obras em curso no âmbito do Acordo de Colaboração (AC) entre o IHRU e o Município	79
4.2.3.3. Operações 1.º Direito com empreitadas de conceção-construção	83
4.2.3.4. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos internamente, pela equipa da EM (arquitetura) e contratação externa de especialidades – novos empreendimentos	96
4.2.3.5. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos por equipas externas – novos empreendimentos – projetos a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais	101
4.2.3.6. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos no âmbito de contrato de cooperação horizontal com a FAUP – comunidades minoritárias e desfavorecidas (4 operações) – novos empreendimentos com projetos participados a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais	106
4.2.3.7. Operação de aquisição de 46 apartamentos turísticos (30 frações) para converter em habitação pública – novo empreendimento já construído – candidatura 1.º Direito	111
4.2.4. Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands and Urban Revolution	115
4.2.5. Projeto “Sobrotherhood – Rebuild the lost sense of community in the neighbourhood of Sobreiro by reconnecting with nature through biophilic design”	116
4.2.6. Ações de Apoio à Administração	117
4.3. Unidade de Gestão Social (GS)	118
4.3.1. Novos contratos habitacionais	118



Handwritten signature and initials.

4.3.2.	Pedidos de Habitação Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado.....	120
4.3.3.	Realização de atendimentos.....	126
4.3.4.	Realização de visitas domiciliárias.....	126
4.3.5.	Atendimento ao Público.....	127
4.3.6.	Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)	128
4.3.7.	Núcleo Local de Inserção (NLI).....	129
4.3.8.	Programa Municipal de Emergência Social (PMES).....	129
4.3.9.	Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana	129
4.3.10.	Projeto Maia Melhor.....	131
4.3.11.	Contrato de Cooperação Horizontal – Metodologia Participativa no Desenvolvimento de Soluções Habitacionais Inovadoras das Comunidades Desfavorecidas e Capacitação (FAUP).....	134
4.3.12.	Outras ações desenvolvidas.....	139
4.3.13.	Gestão de Proximidade	141
4.4.	Unidade de Áreas de Suporte (AS)	144
4.4.1.	Reporte de Informação.....	144
4.4.2.	Recursos Humanos.....	144
4.4.2.1.	Análise Socioprofissional dos RH	146
4.4.2.2.	Coesão Social dos RH	156
4.4.2.3.	Formação.....	156
4.4.3.	Gabinete de Contratação Pública.....	158
4.4.3.1.	Relação de Procedimentos Pré-Contratuais Lançados e Concluídos.....	158
4.4.3.2.	Análise Orçamental entre Procedimentos Fechados e Abertos.....	180
4.4.3.3.	Análise Comparativa da Poupança nos Procedimentos de Contratação Pública	181
4.4.3.4.	Compras Públicas Ecológicas.....	182
4.4.3.5.	Reestruturação da Contratação Pública.....	183
4.5.	Gabinete Jurídico (GJ)	184
4.6.	TECMAIA e Núcleo GTNH (Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional).....	192
4.6.1.	TECMAIA: Enquadramento e Perspetivas.....	192
4.6.2.	Comunicação.....	192
4.6.2.1.	Site Oficial: www.tecmaia.pt	193
4.6.2.2.	Redes Sociais.....	193
4.6.2.3.	Eventos.....	194
4.6.3.	Atração e fidelização de empresas e serviços	195
4.6.4.	Protocolos e Parcerias.....	196
4.6.5.	Outros dados relevantes.....	197
4.6.6.	GTNH – Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional.....	198
4.7.	Gabinete de Contabilidade (GC)	199
4.7.1.	Programa 1.º Direito	200
4.7.2.	Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH)	201
5.	Programa de comparticipação – RECRIMAIA.....	204



Handwritten signature: Falete

6. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2024.....	204
7. Conjuntura Económico-Financeira.....	211
7.1. Evolução conjuntural no ano de 2024	211
7.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos	214
7.3. Evolução da Distribuição Patrimonial.....	216
7.4. Evolução da Execução Orçamental.....	217
8. Situação de dívida ao Estado	219
9. Objetivos para os próximos anos.....	220
10. Outras Divulgações.....	225
11. Proposta de aplicação de resultados.....	225
12. Agradecimentos.....	226
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	227
II.1 Balanço individual em 31 de dezembro de 2024.....	227
II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2024.....	228
II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2024.....	229
II.4 Demonstração individual dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2024.....	230
II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	231
III. RELATO ORÇAMENTAL	273
IV. CONTABILIDADE DE GESTÃO.....	297
V. ANEXO – Certificação Legal de Contas.....	299



I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2024

1. Mensagem da Administração

Nos termos estatutários, vem o Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., apresentar o Relatório de Gestão e Contas relativo ao exercício de 2024, para apreciação da Excelentíssima Assembleia Geral.

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

A propósito da implementação do Programa 1.º Direito, de que adiante se fará um ponto de situação mais detalhado do respetivo desenvolvimento, não podemos deixar de assinalar as enormes dificuldades enfrentadas e ainda diante da Espaço Municipal, mas também a capacidade de superação e a resiliência de toda a estrutura empresarial na prossecução de uma missão que todos os dias se agiganta, a par de muitos outros desafios de gestão que se colocam, ao nível da gestão corrente, mas também noutras frentes relevantes para a qualificação do “habitat” na Maia e para o desenvolvimento do território concelhio. A execução das tarefas hercúleas que temos levado a cabo, com sentido de missão e responsabilidade, só têm sido possíveis graças ao envolvimento humano de uma equipa que tem sido incedível, à disponibilidade que o Município da Maia e o Executivo Municipal tem dedicado e estrategicamente permitido, no sentido da capacitação e do reforço significativo dos Recursos Humanos e técnicos da Espaço Municipal, situação que levou, inclusivamente, a uma significativa alteração da orgânica dos serviços.

Com efeito, sem contar com candidaturas de Beneficiários Diretos, o Município da Maia (MM) submeteu, através da Espaço Municipal, **44 candidaturas antes do final de março de 2024** (não contando com 5 candidaturas relativas a beneficiários diretos), sendo que apenas 26 candidaturas



foram, até à data, objeto de contratualização com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), de acordo com os seguintes valores síntese:

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

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Complicação IHRU com IVA (estimativa)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares (estimativa)	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Complicação.
76 389 966,59 €	5 069 681,87 €	81 485 164,46 €	75 116 460,52 €	2 238 424,57 €	8 121 279,69 €	83 412 762,00 €	90,05%

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

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Complicação IHRU com IVA (estimativa)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares (estimativa)	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Complicação.
76 681 177,91 €	5 089 297,58 €	81 795 991,49 €	75 427 287,55 €	- €	8 121 279,69 €	83 723 589,03 €	90,09%

Quadros de valores das candidaturas aprovadas e contratualizadas com o IHRU

No que respeita ao exercício de 2024, merece também destaque a aprovação, pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, do 2.º aditamento ao “Contrato de Mandato”, celebrado com a Espaço Municipal, E.M., S.A., com vista à Execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU e do respetivo aditamento, homologado em 13 de setembro de 2023. Foram ainda aprovadas a repartição de encargos e a assunção de compromissos plurianuais, a seguir sintetizada:

Repartição de Encargos

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

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



[Handwritten signature]

No que diz respeito à gestão do património habitacional e não habitacional, também há a registar, no exercício em análise, progressos significativos nos processos de gestão operacional, como o desenvolvimento de um modo de atuação sistematizado, com vista à redução de dívidas no âmbito de arrendamentos e/ou cedência(s) de espaços.

De seguida, apresenta-se o relatório de gestão referente ao exercício de 2024, começando por focar o desenvolvimento das atividades mais relevantes, por unidade orgânica e/ou área funcional da empresa.

Para melhor perceção da atual atividade da empresa quanto à dimensão, especificidade e dispersão, apresenta-se, de seguida, a listagem do património próprio e do Município da Maia, sob gestão.

Os mapas abaixo incluem uma atualização dos dados, considerando o término de contratos em regime de renda resolúvel, a 31 de dezembro de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e, agora, 2024:

2. Património sob Gestão

a) FRAÇÕES HABITACIONAIS

Propriedade da Espaço Municipal

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			(situação original)							
			À data de transferência para a propriedade e gestão da EM	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.03.20
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666 (a)	495	495	495	439	439	441	441
002	Maia I	Cidade da Maia	66	66	66	66	66	66	66	66
003	Maia II	Cidade da Maia	56	56	56	56	56	56	56	56
	Subtotal 1		788 (a)	617	617	617	561	561	563	563



[Handwritten signature]

Propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			(situação original)							
			À data de transferência para a propriedade e gestão do Município da Maia (Sobreiro) e à data de construção, nos restantes casos	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.03.20
001	Sobreiro	Cidade da Maia	666 (a)				56	56	56	56
004	Moreira	Moreira	25	25	9	4	4	4	4	4
005	Maninhos	Cidade da Maia	30	29 *	11	11	11	11	11	11
006	Catassol	Cidade da Maia	16	16	0	0	0	0	0	0
007	Brisa – Pré-fabricados I	Pedrouços	7	7	7	7	7	7	7	7
008	Meilão	Águas Santas	252	252	252	125	71	70	70	72
009	Porto Bom	Castêlo da Maia	26	26	26	26	4	4	4	4
010	Anta	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	4	4	4
011	Gaveto da Arroteia	Pedrouços	60	60	60	60	15	13	13	13
012	Arroteia	Pedrouços	36	36	36	36	36	4	4	3
013	Corga	Águas Santas	18	18	18	18	18	10	10	9
014	António Simões	Pedrouços	32	32	32	32	32	32	12	12
015	Teibas I	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	20	20
016	Maria Casal	Águas Santas	16	16	16	16	16	16	5	5
017	Senhor dos Aflitos	Águas Santas	32	32	32	32	32	32	20	20
018	Gondim II	Castêlo da Maia	24	24	24	24	24	24	20	15
019	Gil Eanes	Cidade da Maia	54	54	54	54	54	54	20	14
020	Arroteia – Pré-fabricados	Pedrouços	5	5	5	5	5	5	5	5
021	Outeiro	Cidade da Maia	15	15	15	15	15	15	3	3
022	Monte Vilar	Nogueira e Silva Escura	58	58	58	58	58	58	58	58
023	Paço	Águas Santas	30	30	30	30	30	30	30	30
024	Monte Penedo	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48	46
025	Gondim III	Castêlo da Maia	5	5	5	5	5	5	5	5
026	Gondim I	Castêlo da Maia	42	42	42	42	42	42	42	42
027	Figueiras	Milheirós	24	24	24	24	24	24	24	24
028	Xisto	Cidade da Maia	90	90	90	90	90	90	90	90
029	Lidador	Vila Nova da Telha	12	12	12	12	12	12	12	12
030	Cardosas	S. Pedro de Fins	30	30	30	30	30	30	30	30
031	Rodrigo Gonçalves Lage	Águas Santas	42	42	42	42	42	42	42	42



Handwritten signature and initials.

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			(situação original)							
			À data de transferência para a propriedade e gestão do Município da Maia (Sobreiro) e à data de construção, nos restantes casos	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.03.20
032	Fábrica	Vila Nova da Telha	32	32	32	32	32	32	32	32
033	Sendal	Moreira	21	21	21	21	21	21	21	21
034	Frejufe	Nogueira e Silva Escura	36	36	36	36	36	36	36	36
035	Bajouca	Castêlo da Maia	66	66	66	66	66	66	66	66
036	Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	40	40	40	40	40	40	40	40
037	5 de Outubro	Milheirós	48	48	48	48	48	48	48	48
038	Teibas II	Pedrouços	80	80	80	80	80	80	80	80
039	Pinhal	Moreira	48	48	48	48	48	48	48	48
040	Paio	Milheirós	28	28	28	28	28	28	28	28
041	Oliveira Braga	Cidade da Maia	11	10	10	10	10	11	11	11
042	Ponte das Cabras	Cidade da Maia	48	48	48	48	48	48	48	48
043	Alves Redol	Pedrouços	44	44	44	44	44	44	44	44
044	Folgosa	Folgosa	62	62	62	62	62	62	62	62
045	Arregadas	Águas Santas	54	54	54	54	54	54	54	54
046	Souto de Cima	Castêlo da Maia	77	77	77	77	77	77	77	77
047	Brisa – Pré-fabricados II	Pedrouços	10	9	9	9	9	10	10	10
048	Aldeia	Vila Nova da Telha	24	24	24	24	24	24	24	24
049	Lagielas	Vila Nova da Telha	10	10	10	10	10	10	10	10
050	Travessa dos Coriscos	Águas Santas	14	14	14	14	14	14	14	14
095	Fogos Dispersos	s/ especificação	0	1	1	1	1	6	17	17
	Subtotal 2		2493	1825	1775	1643	1578 (b)	1541	1439 (c)	1426

	TOTAL		2615	2442	2392	2260	2139	2102	2002	1989
--	--------------	--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

* Excluindo fogo vendido logo após a construção (empreendimento dos Maninhos).

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



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

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

NOTA: No final de abril de 2024, o Município da Maia adquiriu imóveis habitacionais no mercado, na freguesia de Pedrouços, no âmbito da implementação da ELH e do Programa 1.º Direito, correspondentes a duas operações candidatas ao IHRU, ainda sem aprovação. O processo de transferência da gestão dos imóveis para a Espaço Municipal está a decorrer, sendo expectável que o mesmo se concretize brevemente. As aquisições promovidas pelo Município da Maia, e que nesta fase ainda se encontram sob a sua gestão direta, incluem diversas habitações a reabilitar (operação "Aquisição e Reabilitação de 15 fogos – Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços), bem como outras, em condição significativa de degradação, que se pretendem demolir para afetar à construção de um novo pequeno empreendimento com 12 novos fogos, no âmbito da execução de um projeto interno sucedâneo do "Sobreiro 58" (operação "Aquisição de terreno e construção de 12 fogos – Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia").

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

De salientar que, à data de referência do reporte (31 de dezembro de 2024), a Espaço Municipal geria um conjunto de **2002 habitações**.

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

b) FRAÇÕES NÃO HABITACIONAIS

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
1	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 26, R/C	Loja
2	Emp. da Aldeia	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 116, R/C	Loja
3	Emp. da Arroteia	Rua da Arroteia, N.º 228, R/C	Loja
4	Emp. da Arroteia	Rua da Arroteia, N.º 242, R/C	Loja
5	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 33, R/C	Equipamento
6	Emp. da Bajouca	Alameda João de Deus, N.º 22, R/C	Loja
7	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 679, R/C Z. Comum	Loja
8	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 689, R/C Z. Comum	Loja
9	Emp. da Fábrica	Rua da Fábrica, N.º 709, R/C Z. Comum	Loja
10	Emp. das Arregadas	Rua de Sobre-os-moinhos, N.º 296, Bloco C, Cv. EN	Arrumos
11	Emp. das Arregadas	Rua de Sobre-os-moinhos, N.º 296, Bloco C, Cv. EO	Arrumos
12	Emp. das Cardosas	Rua das Cardosas, N.º 532, R/C	Loja
13	Emp. de António Simões	Rua António Simões, N.º 875, R/C	Loja
14	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 39, R/C B	Equipamento



[Handwritten signatures]

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
15	Emp. de Folgosa	Rua de Tremesinhos, N.º 49, Cv. A	Equipamento
16	Emp. de Gondim I	Rua de Porto Bom, N.º 578, Cobertura	Cobertura
17	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 91, R/C	Loja
18	Emp. de Ponte das Cabras	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 4, R/C	Loja
19	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 12, R/C	Loja
20	Emp. de Rodrigo G. Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 58, R/C	Loja
21	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 15, R/C	Loja
22	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 19, R/C	Loja
23	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 37, R/C	Loja
24	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 53, R/C	Loja
25	Emp. de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 69, R/C	Loja
26	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 16, R/C Lj. 1	Loja
27	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 26, R/C Lj. 2	Loja
28	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 28, R/C Lj. 3	Loja
29	Emp. do Monte Penedo	Praceta do Arq. Mário Bonito, N.º 36, R/C Lj. 4	Loja
30	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 38, R/C Lj. 5	Loja
31	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 77, R/C Lj. 6-BI A	Loja
32	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 75, R/C Lj. 7-BI A	Loja
33	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 65, R/C Lj. 8-BI A	Loja
34	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 63, R/C Lj. 9-BI A	Loja
35	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 35, R/C Lj. 12-BI B	Loja
36	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 33, R/C Lj. 13-BI B	Loja
37	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 23, R/C Lj. 14-BI B	Loja
38	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 21, R/C Lj. 15-BI B	Loja
39	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 11, R/C Lj. 16-BI B	Loja
40	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 9, R/C Lj. 17-BI B	Loja
41	Emp. do Outeiro	Rua da Quinta das Flores, N.º 98, R/C	Loja
42	Emp. do Sr. dos Aflitos	Rua Vasco da Gama, N.º 60, Subcave	Loja
43	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 152, BI. 29, Cv. A	Loja
44	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 160, BI. 29, Cv. B	Armazém
45	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, N.º 11, R/C E	Armazém
46	Emp. do Sobreiro	Rua das Maías, N.º 163, R/C Q	Armazém
47	Emp. do Sobreiro	Rua das Maías, Torre 1, S1, S/L S1 Lj. 33	Loja
48	Emp. do Sobreiro	Rua das Maías, Torre 1, S2, S/L S2 Lj. 31A	Loja
49	Emp. do Sobreiro	Rua das Maías, Torre 1, S3, S/L S3 Lj. 31	Loja
50	Emp. do Sobreiro	Rua das Maías, Torre 1, S4, S/L S4 Lj. 32	Loja
51	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S5, S/L S5 Lj. 34	Loja
52	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, S6, S/L S6 Lj. 35	Loja
53	Emp. do Sobreiro	Praceta das Figueiras, Torre 2, N.º 310, Cobertura	Cobertura
54	Emp. do Sobreiro	Rua Central do Sobreiro, Torre 2, N.º 310A, R/C Lj. 22/23	Armazém
55	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S7, S/L S7 Lj. 36	Loja
56	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S8, S/L S8 Lj. 37	Loja
57	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 3, S9, S/L S9 Lj. 37 ^a	Loja



[Handwritten signature]

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
58	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C A	Loja
59	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, Torre 4, N.º 30, R/C D	Loja
60	Emp. Maia I	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, N.º 267, R/C M	Loja
61	Emp. Maia I	Rua António Oliveira Braga, N.º 116, R/C N	Loja
62	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 40 e 131, R/C A	Univ. Senior
63	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 25 e 87, R/C A	Univ. Senior
64	Emp. Maia I	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 71, R/C B	PSP
65	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, 1.º A	Equipamento
66	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), N.º 9, R/C B	Equipamento
67	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, Cv. A	Equipamento
68	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C B	Equipamento
69	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C C	Equipamento
70	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º D	Equipamento
71	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, 1.º E	Equipamento
72	Equipamentos	Rua Nova de Teibas (Trav. Nova de Teibas), Centro Social, R/C F	Equipamento
73	Equipamentos	Rua António Augusto da Rocha Rebelo, Equip. Desportivo, R/C	Equipamento
74	NH Dispersos	Rua do Bacelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Nascente A	Café
75	NH Dispersos	Rua do Bacelo, Edif. Parque Urbano de Calvilhe, S/N, Ala Poente B	Equipamento
76	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.1	Escritório
77	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.2	Escritório
78	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.3	Escritório
79	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.4	Escritório
80	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.5	Escritório
81	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.6	Escritório
82	Ed. Plaza	Av. D. Manuel II, N.º 2070, 6.º Sala 6.7	Escritório
83	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 18	Restaurante
84	NH Dispersos	Rua Simão Bolívar, Edifício Parque Central, S/N, Praça Elevada Lj. 19	Restaurante
85	NH Dispersos	Rua de Rafael Baptista Rodrigues – Zona Industrial da Maia I	Café
86	NH Dispersos	Av. Altino Coelho – Complexo Municipal de Ginástica da Maia	Café
87	NH Dispersos	Rua dos Moutidos – Parque Urbano dos Moutidos, S/N, R/C	Salão de Chá
88	NH Dispersos	Ilhargá à Rua Doutor Domingos Ramos Paiva – Piscinas de Folgosa	Café
89	NH Dispersos	Av. Comendador Carlos Ferreira da Silva – Piscinas de Gueifães	Café
90	NH Dispersos	Rua Nova dos Altos – Parque dos Altos, S/N, R/C Cafeteria	Café
91	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C Rest./Café	Restaurante
92	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N, R/C	Auditório
93	NH Dispersos	Rua do Monte Grande – Parque de Avioso, S/N	Ed Acolhimento
94	NH Dispersos	Rua João Maia – Piscinas da Quinta da Gruta, N.º 540, R/C Cafeteria	Café
95	NH Dispersos	Av. Pastor Joaquim Eduardo Machado – Quinta da Caverneira	Café
96	NH Dispersos	Praça 5 de Outubro – Monte de Santo Ovídio, S/N, R/C Rest./Bar	Café/Restaurante
97	NH Dispersos	Travessa Dr. Augusto Martins, N.º 49, R/C H	PSP
98	NH Dispersos	Alameda da Granja – Piscinas de Águas Santas, S/N, R/C	Snack Bar
99	NH Dispersos	Rua Carolina Michaélis, N.º 261-267, R/C-261 Lj. M	Loja
100	NH Dispersos	Rua Carolina Michaélis, N.º 261-267, R/C-267 Lj. V	Loja



[Handwritten signature]

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
101	NH Dispersos	Rua Ferreira de Castro (à Av. do Lidador da Maia), S/N, R/C PSP	PSP
102	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º	PSP
103	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 1	Escritório
104	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 2	Escritório
105	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 3	Escritório
106	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 4	Escritório
107	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5	Loja
108	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 5-A	Loja
109	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 6	Loja
110	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 7	Loja
111	NH Dispersos	Av. do Lidador da Maia (à Rua Ferreira de Castro), S/N, 2.º Andar Sala 8	Loja
112	NH Dispersos	Rua da Estação, S/N	Café/Restaurante
113	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201	Escritório
114	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201A	Ginásio
115	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T005	Escritório
116	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T003	Escritório
117	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T202	Restaurante
118	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T108	Escritório
119	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T109	Cabeleireiro
120	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-201	Escritório
121	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T203	Quiosque
122	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -1 T-101	Escritório
123	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T004	Serviços
124	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-202	Escritório
125	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T001	Escritório
126	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T210	Escritório
127	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T002	Escritório
128	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T205	Escritório
129	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T206	Escritório
130	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T207	Escritório
131	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T211	Escritório
132	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T212	Escritório
133	TECMAIA Parque	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T208A	Escritório
134	ECOPARQUE Tecmaia	Via Adelino Amaro da Costa, Moreira	Parque Estac.

Durante o exercício de 2024, foi concluída a execução da empreitada de construção do designado ECOPARQUE, um espaço destinado a estacionamento de veículos, de apoio ao TECMAIA Parque (250 lugares de estacionamento exterior, incluindo 4 lugares para pessoas com mobilidade reduzida – PMR), com pavimento permeável.

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



- a) Uma apreciável taxa de execução, designadamente quanto à cobrança de receitas;
- b) Uma contínua aposta na melhoria dos procedimentos, tendo em vista uma organização mais eficiente e controlo de custos mais apertado.

3. Reestruturação Organizacional da Espaço Municipal

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

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

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

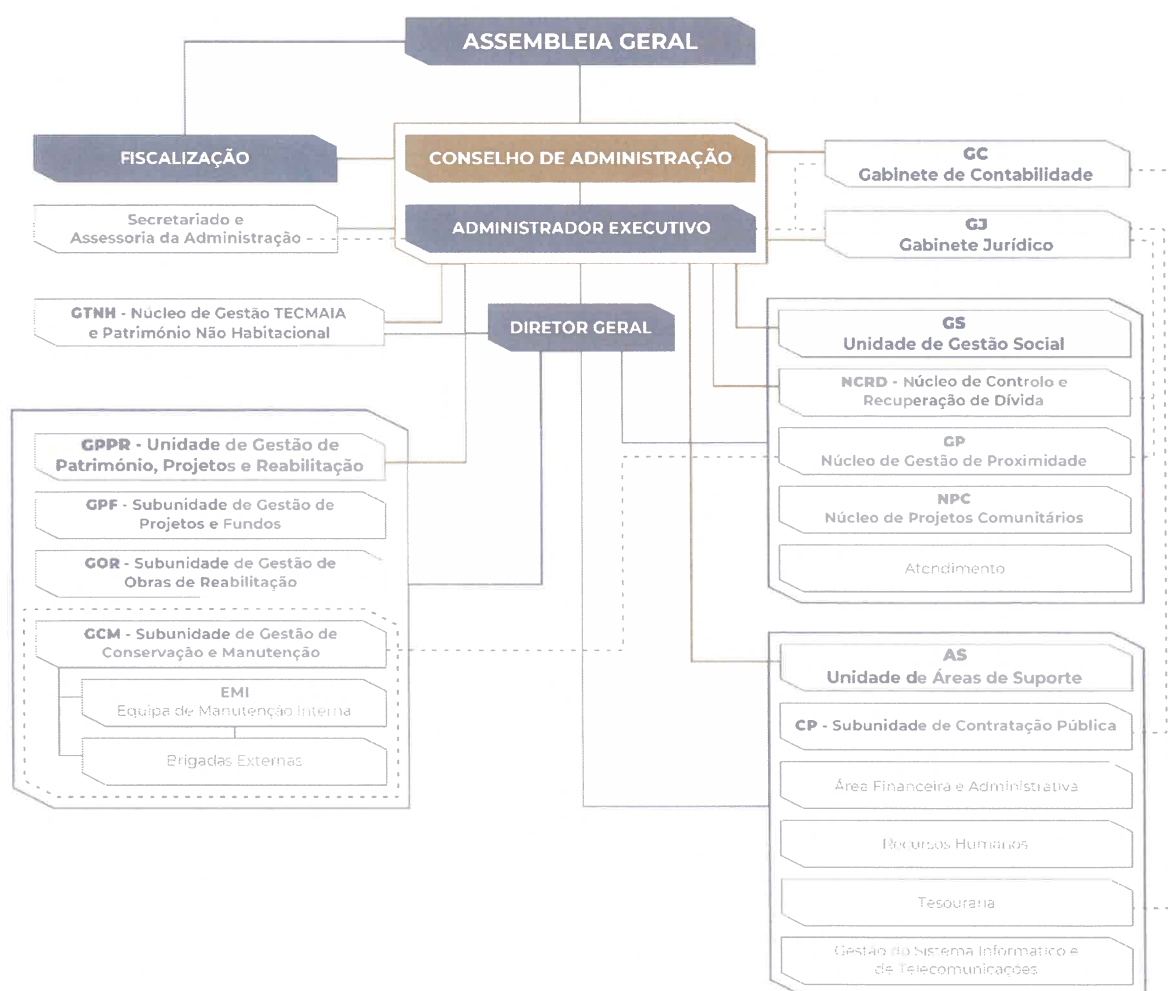
O processo de Reestruturação Organizacional será acompanhado e suportado, no Exercício de 2025, por uma revisão profunda e estrutural do Regulamento Interno da empresa, incluindo de todos os documentos regulamentares que integram o mesmo, designadamente ao nível remuneratório, organizacional e da avaliação de desempenho, tendo sido verificada a impossibilidade operacional de desenvolvimento desse trabalho até ao momento. Contudo, até ao final do mandato, deverá o Conselho de Administração assumir precisamente a concretização desse desiderato, para garantir a necessária consistência das transformações propostas e que serão adiante detalhadas. Contudo, tal como referido previamente, as dificuldades operacionais são de tal ordem que a perspetiva não podia nem pode deixar de ser pragmática e adaptada às condições de contexto, garantindo as



transformações organizacionais estritamente necessárias e sem as quais a prossecução das missões assumidas ficariam em risco imediato de desenvolvimento, adotando, como tem acontecido nos exercícios anteriores, uma abordagem incremental e progressiva de adaptação e transformação, compatível com as reais possibilidades funcionais de evolução da Espaço Municipal.

Acompanhando a evolução económica do ano de 2024 e anteriores, bem como os efeitos significativos da inflação, a Administração reconheceu, uma vez mais, a dinâmica de degradação das remunerações dos trabalhadores em geral e, em particular, daqueles que compõem o quadro da empresa. As alterações organizacionais e atualizações remuneratórias aprovadas foram tidas como determinantes e cruciais para capacitar a empresa para dar respostas adequadas às elevadíssimas responsabilidades que hoje são evidentes.

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





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

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

A especialização das ações passou a ser desenvolvida num nível inferior ao da Unidade, desenvolvendo-se nas diferentes Subunidades, otimizando as competências e áreas de funcionamento já estabelecidas, e permitindo potenciar a subdelegação de responsabilidades num nível intermédio.

A criação de novas Subunidades, alinhada com o acréscimo de Recursos Humanos que tem vindo a ser promovido, implicou a designação / nomeação de coordenadores de nível intermédio. Por outro lado, também foram definidos alguns cargos adicionais de liderança, designadamente ao nível da Gestão de Proximidade e da Equipa de Manutenção Interna.

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

_ Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GPF)

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

Esta Subunidade tem como missão estratégica associada a promoção das novas políticas habitacionais e a expansão do parque habitacional público do Concelho da Maia. Para além das competências associadas à gestão de projetos e à contratação ou desenvolvimento / elaboração



interna e coordenação e da prossecução de operações de novos empreendimentos habitacionais, deve integrar competências de supervisão e gestão programática no âmbito da promoção e planeamento de habitação pública, bem como a gestão da preparação de candidaturas, execução burocrática, técnica e financeira de operações financiadas.

_ Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR)

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

_ Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM)

Na sequência do explicitado para a unidade orgânica anterior, e como acontece também na prática atualmente, a configuração desta Subunidade passou a assumir formalmente a gestão de todas as obras, pequenos projetos e ações de conservação e manutenção corrente do património habitacional e não habitacional. Esta nova Subunidade compreende a gestão da Equipa de Manutenção Interna (EMI) e das Brigadas Externas contratadas para a realização de ações de conservação e manutenção, assumindo o planeamento e gestão de todos os processos correspondentes. Para suprir a insuficiência ao nível das Brigadas Externas, no primeiro trimestre de 2025 foi promovida a contratação de uma nova terceira Brigada Externa, que certamente reforçará a capacidade de resposta no decurso do Exercício de 2025.

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

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

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



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

Tendo em atenção o facto da Unidade de Áreas de Suporte (UAS) também exercer um papel de elevada transversalidade nas suas atividades, considerou-se plenamente adequado e pertinente agregar os serviços de contratação pública a esta Unidade. Tal medida permite reforçar a coordenação e otimização das práticas de contratação.

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

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

Esta reorganização interna revela-se ainda mais relevante ao assegurar que a gestão da contratação pública seja independente de outras áreas, garantindo o foco necessário no cumprimento formal dos procedimentos e na verificação dos requisitos legais estabelecidos pelo CCP consolidado. Ademais, confere à Administração a garantia de que as decisões, que cada vez tem mais impacto financeiro e económico, são tomadas no estrito cumprimento do imenso acervo legislativo em que atualmente estamos enquadrados.

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

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

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

O desenvolvimento da Operação “Maia Melhor”, no âmbito do PRR, bem como a articulação deste projeto com todas as ações em curso correspondentes à construção de 4 novos empreendimentos para realojamento digno de 3 comunidades de etnia minoritária (Anta, Ardegães e Lagiêlas), no âmbito do Programa 1.º Direito e de contrato de cooperação horizontal com projetos participados estabelecido com equipa multidisciplinar da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), tem revelado enormes dificuldades na gestão social dos conjuntos habitacionais das comunidades em causa. Neste âmbito, entende-se ser inescapável a continuidade de um suporte e acompanhamento social intensivo de comunidades minoritárias. Com a previsão do término do projeto “Maia Melhor”, a Espaço Municipal deve continuar a assumir um papel preponderante na gestão habitacional dos conjuntos correspondentes a comunidades minoritárias, assumindo como central e determinante para o sucesso da integração a médio e longo prazo o trabalho social. Neste âmbito, e antecipando necessidades de reforço de meios humanos no âmbito da Unidade de Gestão Social, definiu-se um novo Núcleo de Projetos Comunitários (NPC), que terá como missão desenvolver o suporte social das comunidades a médio e longo prazo, potenciando uma dimensão estratégica e de desenvolvimento de projetos sociais no seio da Unidade de Gestão Social (GS).

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

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

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

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

a Área de Atendimento foi integrada na Unidade de Gestão Social (GS), deixando estes serviços de depender funcionalmente da Unidade de Áreas de Suporte.

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

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

4. Atividade e Setores de Atividade

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

Pelo menos desde 2018, ano em que foi decretada a lei edificante da “Nova Geração de Políticas Habitacionais”, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que se *“destaca o papel imprescindível e fundamental que as autarquias locais na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização”*. Para atender a este desafio, conforme é sabido, em agosto de 2022, foram celebrados dois contratos com o Município da Maia, determinantes para a atividade da empresa, designadamente o contrato-programa de “Apoio à exploração do exercício de 2022”, entretanto na base do desenvolvimento de novos instrumentos, idênticos, referentes ao ano de 2023 e 2024, e o Contrato de Mandato com vista à “Execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Acordo de



Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU". Foram, e são, estes documentos, duas peças fundamentais para a execução das atividades centrais da Espaço Municipal, no âmbito da gestão do património edificado existente de habitação pública e das operações programadas no âmbito do Programa 1.º Direito, que se tornou num objetivo prioritário da atividade da empresa, atentas as necessidades prementes de dar resposta às necessidades habitacionais, no entendimento que o Executivo Municipal defende estrategicamente neste setor.

Recordamos que, no caso do contrato-programa, trata-se de um instrumento que visa a compensação da empresa num contexto de insuficiência de receita no âmbito da gestão do património habitacional, situação que se agravará nos próximos anos, com a transferência de propriedade correspondente ao término dos contratos de renda resolúvel, sendo um instrumento absolutamente necessário para permitir desenvolver as inevitáveis ações de conservação e manutenção do edificado sob gestão.

Por outro lado, através do contrato de mandato, ficou a Espaço Municipal finalmente capacitada para promover as ações de implementação do Programa 1.º Direito e da própria Estratégia Local de Habitação da Maia (ELH), em representação do Município, o que, repetimos, representa um desafio de enorme complexidade e dimensão para os próximos anos, visto que em junho de 2026 se dá o término das ações programadas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência. Significa que, depois daquela data, o subsídio a fundo perdido se reduz ao âmbito do 1.º Direito e, recorde-se, que o desenvolvimento deste programa, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado e recentemente atualizado entre o IHRU e o Município da Maia, se prevê a promoção e concretização de, pelo menos, 757 novas soluções habitacionais. Inicialmente, o referido acordo deu cobertura a um investimento global de € 62.772.440,25, sendo o mesmo revisto em alta, através de um aditamento, para um montante total que ascende agora a € 106.338.396,90, mantendo os objetivos quantitativos em termos de soluções habitacionais, pois aquele incremento deveu-se, essencialmente, ao aumento de custos ocasionados pela onda inflacionária que, entretanto, desabou na economia mundial, sobretudo no que se reporta aos custos dos matérias-primas e de mão de obra, e ao nível da realocação entre tipologias de soluções habitacionais, privilegiando as opções de promoção de nova habitação pública.

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

Todavia, mantém-se a forma de gestão da Administração, numa atenção permanente à contenção de custos e otimização de procedimentos, tendo sido possível gerir a atividade normal de produção, quer dos fogos integrados no património da empresa, quer dos empreendimentos sob gestão. Tudo



sem perder de vista a gestão social, que implica uma atividade de contínuo atendimento às necessidades dos moradores e dos candidatos a habitação pública municipal.

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

Importa assinalar o esforço generalizado da equipa de trabalho na prossecução das diversas atividades e âmbitos de ação, para além dos limites convencionais e expectáveis da atividade empresarial – é evidente que a Espaço Municipal se encontra num ciclo muito acelerado de evolução e amplificação das suas atividades, bem como de crescimento, que se estabilizou durante o ano de 2024, o exercício em que a implementação física do Programa 1.º Direito começou a ter maior expressão.

4.1. Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO)

Como referido no ponto anterior, na sequência da reestruturação organizacional da Espaço Municipal, verificou-se a fusão das Unidades de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) e de Gestão de Património e Obras (GPO) numa única unidade organizacional, sob a designação Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR). No âmbito do património não habitacional sob gestão da Espaço Municipal, visado anteriormente pela Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO) e agora pela Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR), sobressai a gestão do parque tecnológico TECMAIA que é, sem dúvida, um ativo muitíssimo importante ao nível do Concelho e até da Região Norte.

_ TECMAIA Parque

Durante o exercício de 2024, é importante destacar a celebração de Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque, que servirá de base para o estabelecimento do futuro regulamento do respetivo loteamento, em atualização, crucial para clarificar as relações entre os diferentes proprietários dos lotes e que, certamente, irá propiciar, até ao final do Exercício de 2025, muito melhores condições de potenciação do desenvolvimento e da exploração deste parque tecnológico.

Importa ainda referir:

a) A conclusão da “Empreitada de Construção de Parque de Estacionamento de Apoio ao TECMAIA – Ecoparque”. A abertura do espaço ao público ocorreu no dia 20 de fevereiro de 2025.



ESPAÇO
MUNICIPAL

Fidelis



Imagem exterior do Ecoparque – vista 1



Imagem exterior do Ecoparque – vista 2



Imagem exterior do Ecoparque – vista 3 (entrada pedonal)

M1111

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELICUEIRA, N.º 161, 4470-157 MIRA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
* taxa única para a rede fixa nacional

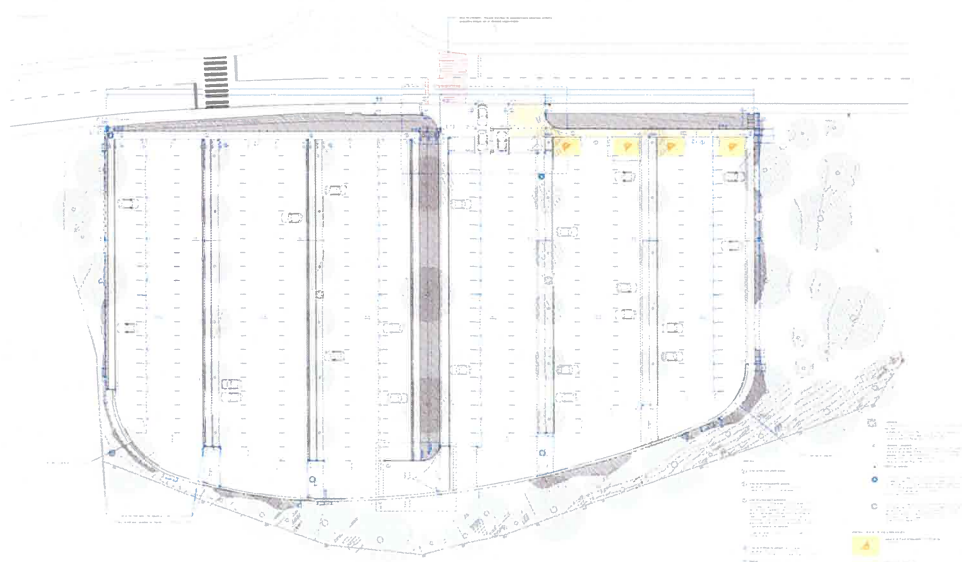


ESPAÇO
MUNICIPAL

Handwritten signature and initials.



Imagem aérea do Ecoparque TECMAIA (fonte: Google Earth, fev. 2024)



Planta de Implantação do Ecoparque TECMAIA (250 lugares, incluindo 4 lugares PMR)

main

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 4 38 030* - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
*gratuito para a rede fixa nacional



Filipe A. S.
SS

b) A adjudicação e desenvolvimento da “Empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do Edifício TECMAIA”. Após a conclusão da empreitada, durante o próximo mês de abril de 2025, pretende-se promover um lançamento de concurso para a instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura, indo ao encontro do desígnio de alcançar uma maior sustentabilidade dos recursos do parque de tecnologia. O investimento global correspondente à adjudicação da empreitada totalizou 239.555,15 €, acrescido de IVA à taxa aplicável;



Fotos da obra de reabilitação da cobertura do Edifício Tecmaia

c) Entretanto, está já em curso a empreitada de reabilitação da praça coberta do Edifício Tecmaia, que inclui a renovação do teto falso, a remoção do espelho de água e a extensão do pavimento em microcubo (minorando problemas de infiltrações), com aplicação de guarda-corpos de vidro laminado embutido em perfil estrutural de alumínio, correspondente a um investimento global de 127.750,00 €, acrescido de IVA. Prevê-se que a empreitada conclua no primeiro semestre de 2025;



Reabilitação da zona do espelho de água preexistente no Edifício Tecmaia – área a pavimentar (extensão da praça coberta)



Handwritten signature and initials.



Reabilitação do teto falso da praça coberta do Edifício Tecmaia

d) Em 2024, foi também executada obra de conservação e manutenção de fachadas do Edifício Tecnologias, designadamente pintura, no montante de 74.794,00 €, acrescido de IVA.



Pintura de fachadas do Edifício Tecnologias

- e) Em 2025, prevê-se o lançamento de procedimento concursal e a execução de empreitada de reabilitação das fachadas do Edifício TECMAIA, orçada em 304 000,00 €, IVA incluído;
- f) Em 2024, foi promovida a relocalização do servidor informático da Espaço Municipal e do sistema “Disaster Recovery” instalado no Edifício Tecmaia, nas imediações das salas de reunião;
- g) A atualização do loteamento do TECMAIA Parque, em curso, será finalizada no decurso do Exercício de 2025, processo este que potenciará a otimização orçamental da distribuição de encargos entre os diversos proprietários, bem como melhorias ao nível da gestão condominial promovida pela Espaço Municipal, suportadas pela criação e desenvolvimento funcional do novo Núcleo GTNH (Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional).

_ Parque Central

No que concerne à gestão do Parque Central da Maia (PCM), importa destacar a “Empreitada de Encerramento das Escadas Rolantes do Parque Central da Maia”, que incluiu a aplicação de portas metálicas de grande dimensão, executada em 2024, com um investimento total de 54.676,00 €, acrescido de IVA à taxa aplicável.

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

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

Assumimos, assim, os seguintes objetivos principais:

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



No conjunto da intervenção, foi desenvolvida uma estimativa preliminar de trabalhos de reabilitação e renovação do conjunto do Parque Central, totalizando um investimento global para já orçado em 1,25M€. Entretanto, no final do segundo semestre de 2024, a Espaço Municipal promoveu o desenvolvimento de um estudo prévio focado em algumas ações estruturantes e catalisadoras do processo, cuja execução poderá avançar a curto prazo e cujo investimento foi estimado em cerca de 270.000,00 €, IVA incluído:

- _ Projeto e definição de passadiço sobre o espelho de água, eventualmente em estrutura metálica, com pavimento antiderrapante, e sistema de rampa e escada que garantam a ligação da cota da praça à cota inferior do jardim infantil no setor norte do Parque Central. Pretende-se criar um novo acesso capaz de estimular as possibilidades de atravessamento e de articulação entre espaços segmentados do Parque Central. A escadaria deve garantir a ligação ao setor noroeste, junto ao acesso às Finanças e a rampa o acesso ao jardim infantil e ao piso inferior do restaurante preexistente;
- _ Projeto e definição de percurso de acesso para uso mecânico, na zona norte do jardim, para garantir a recolha de resíduos do restaurante e do novo equipamento de inovação, sem danificar o jardim;
- _ Requalificação e renovação do espaço do jardim infantil.



Estudo Prévio de obras de renovação no Parque Central – novo percurso de articulação entre a praça e o setor norte

Gestão de Património

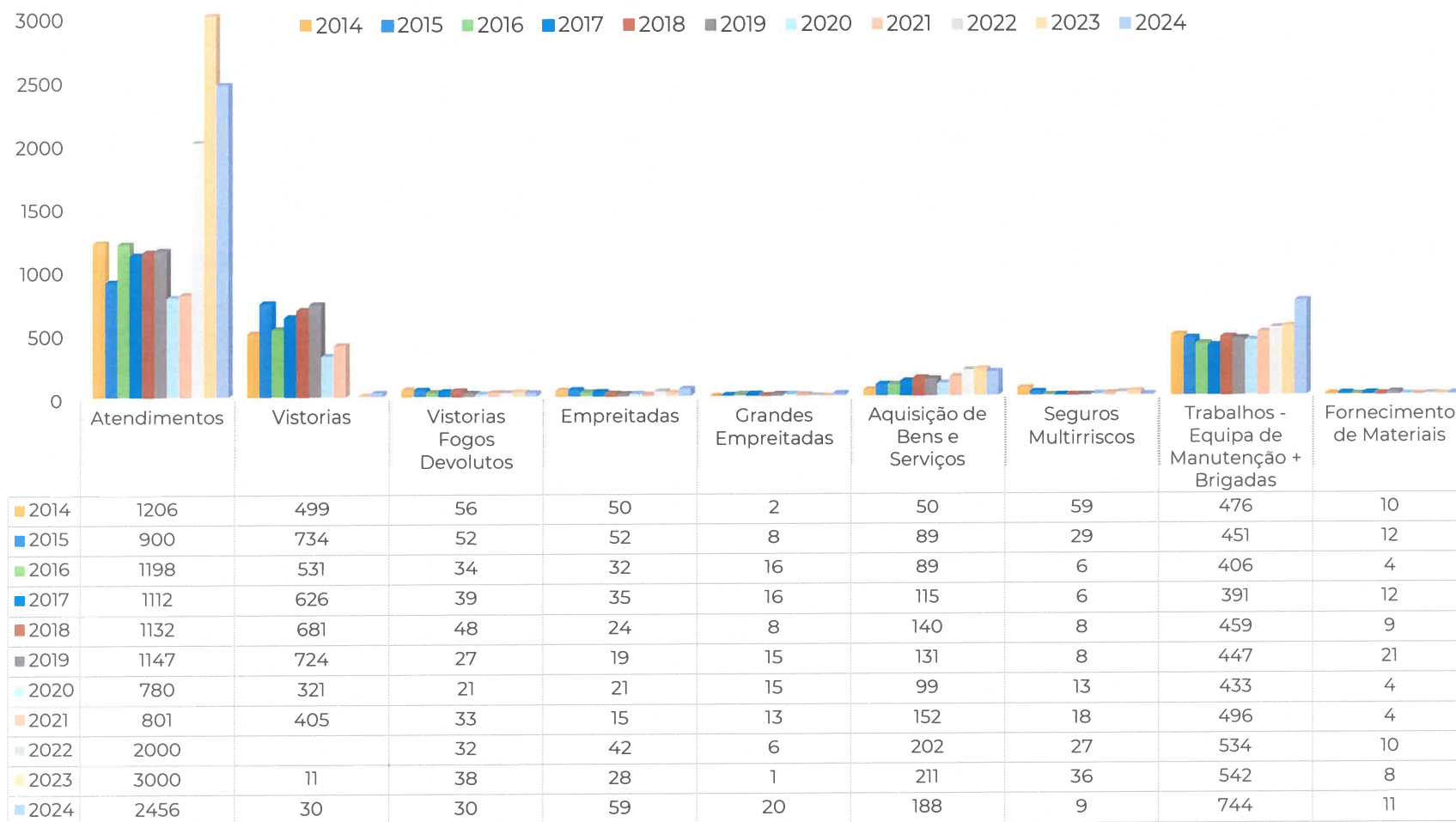
No âmbito da atividade da nova Unidade GPPR, mais especificamente no âmbito da Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM), importa referir que se destaca a continuação dos processos de empreitadas e trabalhos de conservação e manutenção correntes do património de habitação social e não habitacional, contando com o reforço dos recursos humanos das brigadas e da otimização dos processos de produção, designadamente da brigada interna,

Visando melhorar a resposta aos pedidos de obras, esta unidade continuou a realizar vistorias simples aos empreendimentos, para verificação de anomalias, e elaborou 30 vistorias a fogos devolutos, tendo sido realizados pequenos projetos de reabilitação interior, para realização das obras ou apenas para classificação do estado do imóvel, designadamente as que constam da tabela apresentada abaixo:

	Fogo	Data da vistoria
1	Empreendimento das Arregadas, N.º 308, Ent. 1, R/C Esq.	jan/24
2	Empreendimento de Monte Vilar, N.º 341-C, R/C Esq. Trás	jan/24
3	Empreendimento de Teibas II, N.º 80, 3.º Dir.	jan/24
4	Empreendimento do Meilão, N.º 361, 3.º Ap. 3	jan/24
5	Empreendimento do Meilão, N.º 363, 5.º Ap. 2	jan/24
6	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 36 3.º Dir.	abr/24
7	Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, 3.º Esq. Ap. 1	abr/24
8	Empreendimento de Gondim II, N.º 42, R/C Dir. Fr.	abr/24
9	Empreendimento da Brisa, Casa 22	jun/24
10	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 12 1.º Esq.	jun/24
11	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 37, 1.º Dir.	jun/24
12	Empreendimento Gil Eanes, N.º 56, 10.º Esq., Fr.	jun/24
13	Fogos dispersos, Avenida das Magnólias, N.º 149, 3.º Dir.	jun/24
14	Empreendimento da Arroteia - Pré-fabricados, N.º 128	jun/24
15	Empreendimento de Gondim II, N.º 42, 2.º Dir. Fr.	jul/24
16	Empreendimento do Meilão, N.º 327, 2.º Ap. 5	jul/24
17	Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, 6.º Esq. Ap. 2	ago/24
18	Empreendimento do Sobreiro, Torre 3, 10.º Dir. Ap. 1	ago/24
19	Empreendimento de Souto de Cima, N.º 30, 3.º Esq.	ago/24
20	Empreendimento da Fábrica N.º 685 2.º Dir.	set/24
21	Empreendimento de Teibas II, N.º 48, 3.º Esq.	set/24
22	Empreendimento do Xisto, N.º 279 R/C A6	set/24
23	Empreendimento de Ponte das Cabras, N.º 41, 1.º Dir.	out/24
24	Empreendimento do Couso - Sendal, N.º 34, 1.º Esq.	out/24
25	Empreendimento do Pinhal, N.º 168, Bloco 1-A 3.º Esq.	out/24
26	Empreendimento de Maia I, N.º 117, 2.º Esq.	nov/24
27	Empreendimento de Souto de Cima, N.º 52, 2.º Dir.	nov/24
28	Empreendimento do Sobreiro, Torre 3, 8.º Dir. Ap.1	nov/24
29	Empreendimento de Alves Redol, N.º 152 1.º Dir.	dez/24
30	Bairro Oliveira Braga, Casa 4	dez/24



ESPAÇO MUNICIPAL



Ass.
F. Silva

4.1.1. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

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

Ao longo de 2024, a formalização dos contratos públicos foi assegurada por técnicos especializados, o que veio, já em novembro, a concretizar-se na criação do Gabinete de Contratação Pública, como referido no Ponto 3.

Neste sentido, a aquisição de empreitadas, bens e serviços deixará de ser apresentada, como era habitual nos relatórios de gestão anteriores, no âmbito das Unidades GPRU e GPO, entretanto fundidas na nova Unidade GPRR, para passar a ser apresentada no ponto dedicado ao Gabinete de Contratação Pública. À unidade GPRR cabe a cada vez mais exigente tarefa de gerir a enorme quantidade de contratos públicos que tem em mãos, no seu foro específico.

4.1.2. Processos de Seguro de Condomínio

Foram ativados 9 processos de seguros multirriscos, conforme listagem seguinte:

1	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 82 (E.M. Aldeia)
2	Rua Padre António Alves Roriz, N.º 76 R/C (E.M. Folgosa)
3	Rua Padre António Alves Roriz, N.º 64 R/C (E.M. Folgosa)
4	Rua Padre Joaquim Antunes de Azevedo, N.º 26, R/C (E.M. Aldeia)
5	Rua do Pinhal, N.º 168, Bloco 1-A, 1.º Esq. (E.M. Pinhal)
6	Rua António Augusto da Rocha Rebelo, N.º 33, 1.º Dir. (E.M. Souto de Cima)
7	Travessa dos Coriscos, N.º 20, casa 2 (E.M. Coriscos)
8	Avenida das Magnólias, N.º 149, 3.º Direito (Fogo Disperso)
9	Rua Ponte Parada, N.º 381-2.º Frente Esq. (Fogo Disperso)

4.1.3. Fornecimento de Materiais

Foram fornecidos materiais para execução de obras a 10 inquilinos e 1 administração de condomínio. Em geral, tratou-se de obras realizadas pelos inquilinos das frações habitacionais ou comerciais ou de futuros inquilinos, em frações devolutas.

Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 29, 2.º Esquerdo	jan/24
Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 45, 1.º Direito	mar/24
Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 1, 2.º Direito Ap.1	abr/24
Empreendimento Municipal de Ponte das Cabras, N.º 82, 1.º Esquerdo	mai/24
Empreendimento Municipal de Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 88, 2.º Esquerdo	jun/24
Empreendimento Municipal de Teibas II, N.º 20, 2.º Esquerdo	jun/24



Fração Comercial no Parque de Calvilhe, em Milheirós	jul/24
Empreendimento Municipal de Rodrigo Gonçalves Lage, N.º 36, 1.º Esquerdo	ago/24
Empreendimento Municipal de Gondim II, N.º 42, R/C Esq. Trás	out/24
Empreendimento Municipal da Arroiteia II, Zonas Comuns	nov/24
Empreendimento Municipal do Pinhal, N.º 168, Bloco 1, A, 3.º Esquerdo	dez/24

4.1.4. Equipas de Manutenção

A manutenção é assegurada por uma Brigada Interna, constituída por 4 elementos (sendo que um tem estado, recorrentemente, em situação de baixa prolongada), e por duas Brigadas Externas, de 2 elementos cada. No total, foram promovidas 764 intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão, correspondendo 662 destas a intervenções em fogos de habitação social, conforme se apresenta em seguida.

Trabalhos executados pela Equipa de Manutenção interna e pelas brigadas externas – intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social ocupados, realizadas até 17.12.2024

Brigada Interna (Equipa de Manutenção) – 357 trabalhos executados:

Equipa de Manutenção interna:

a) 11 Desentupimentos no património habitacional

1	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 1.º Esq.
2	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 3.º Esq.
3	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 1.º Dir. Ap. 1
4	Rua António Fernandes Pinto, N.º 22, R/C - C
5	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 1.º Dir. Ap. 1
6	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Dir.
7	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 7.º Esq. Ap. 1
8	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 32 R/C Esq.
9	Rua Senhor dos Aflitos N.º 130 2.º Esq.
10	Travessa Gonçalo Mendes da Maia N.º 30 3.º Esq.
11	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 3.º Esq.

b) 57 Trabalhos de Pichelaria no património habitacional

1	Rua Carolina Michaëlis N.º 399 5.º Ap. 6
2	Travessa da Arroiteia N.º 154 R/C
3	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Dir
4	Rua António Marques, N.º 54-A, 2.º Dto.



[Handwritten signatures]

5	Travessa dos Coriscos N.º 20 R/C Casa 2
6	Avenida António Santos Leite N.º 174 R/C Esq.
7	Travessa da Arroteia N.º 134 R/C
8	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 R/C A8
9	Avenida Carlos Alberto Teixeira Azevedo N.º 69 2.º Esq.
10	Travessa dos Maninhos N.º 88 R/C Dir.
11	Rua das Mimosas N.º 42, Bl. 36 3.º Dir,
12	Rua António Fernandes Pinto, N.º 22, R/C - C
13	Alameda das Tílias N.º 56, Bl. 22 1.º Esq.
14	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 3.º A27
15	Praceta das Figueiras N.º 130, Bl. 42 1.º Esq.
16	Alameda Manuel António Dias Moutinho, n.º 39, 2.º Dir.
17	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 3.º Esq.
18	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 R/C A1
19	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 1.º A16
20	Travessa dos Maninhos N.º 88 R/C Dir
21	Travessa dos Maninhos N.º 56 2.º Esq
22	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 36 2.º Esq
23	Rua das Maías Torre 1, N.º 159 9.º Esq Ap 2
24	Rua Prof. Augusto Resende 35, R/C
25	Rua de Sobre-os-Moinhos N.º 308, Ent. 2 1.º Esq
26	Rua das Maías Torre 1, N.º 159 3.º Dir Ap 1
27	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 3.º A27
28	Rua de Porto Bom N.º 512 1.º Esq Tras
29	Rua Central do Sobreiro N.º 372, Bl. 47 3.º Esq
30	Avenida António Santos Leite N.º 174 R/C Esq
31	Alameda das Tílias N.º 56, Bl. 22 2.º Esq
32	Alameda das Tílias N.º 15, Bl. 24 2.º Esq
33	Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esq. Frente
34	Rua de Porto Bom N.º 478 1.º Esq Tras
35	Alameda das Tílias N.º 41, Bl. 25 3.º Esq
36	Passeio de Teibas (à Rua Nova de Teibas) N.º 112 R/C Esq
37	Rua de Mira Rio N.º 42 R/C Dir Fr
38	Alameda da Aldeia Nova N.º 152 1.º Esq
39	Alameda das Tílias N.º 141, Bl. 27 2.º Dir
40	Empreendimento da Arroteia - Pré-fabricados - 1141
41	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 R/C Dir
42	Rua de Sobre-os-Moinhos N.º 296, Ent. 1 R/C Esq
43	Travessa da Anta S/N R/C Casa 4
44	Praceta das Mimosas N.º 108, Bl. 32 1.º Dir
45	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 195 3.º Esq
46	Avenida António Santos Leite N.º 206 2.º Esq
47	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Esq
48	Rua Padre António Alves Roriz N.º 52 1.º Andar
49	Travessa dos Coriscos N.º 34 R/C Casa 4
50	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 5.º Esq Ap 2
51	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 1.º Dir
52	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B



Handwritten signatures and initials.

53	Avenida António Santos Leite N.º 280 3.º Esq
54	Praceta das Acácias N.º 45, Bl. 8 2.º Esq
55	Rua de Porto Bom N.º 512 1.º Esq Tras
56	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 R/C Dir
57	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 1.º A16

c) 26 Trabalhos de Reparação ou Substituição de EAQS no património habitacional

1	Rua Nova do Paço N.º 15 2.º Dir
2	Alameda da Aldeia Nova N.º 152 1.º Esq
3	Rua Central do Sobreiro N.º 624, Bl. 1 3.º Dir
4	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 3.º A27
5	Alameda João de Deus N.º 199 1.º Esq
6	Rua da Fábrica N.º 709 2.º Esq
7	Praceta das Figueiras N.º 130, Bl. 42 R/C Esq
8	Travessa da Arroiteia N.º 164 R/C
9	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 20
10	Praceta das Mimosas N.º 80, Bl. 33 1.º Esq
11	Praceta das Figueiras N.º 104, Bl. 43 3.º Dir
12	Praceta das Acácias N.º 17, Bl. 12 Cv. A
13	Avenida António Santos Leite N.º 264 3.º Dir
14	Travessa dos Coriscos N.º 34 R/C Casa 4
15	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 275, 2.º Esq.
16	Rua Gonçalo Mendes da Maia N.º 1197 3.º A23
17	Alameda das Tílias n.º 152, Bl. 16, 2.º Esq.
18	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 75 R/C Esq
19	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 3.º A27
20	Rua Prof. Augusto Resende 35, R/C
21	Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Dto.
22	Rua Senhor dos Aflitos N.º 186 R/C Esq
23	Rua da Fábrica N.º 679 1.º Esq
24	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 8.º Esq Ap 1
25	Rua de Mira Rio N.º 42 R/C Esq Tras
26	Rua da Borralha N.º 134 R/C Esq.

d) 71 Trabalhos de Eletricidade no património habitacional

1	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 4.º Dir. Ap 2
2	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 1.º Dir.
3	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 275 3.º Esq.
4	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 3.º Esq.
5	Travessa da Arroiteia N.º 164 R/C
6	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 179 2.º Esq.
7	Rua Central do Sobreiro N.º 598, Bl. 2 3.º Esq.
8	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 179 1.º Esq.
9	Rua das Arregadas N.º 209 2.º Dir.
10	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 3.º Esq.
11	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B
12	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 1.º Dir.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

13	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 8.º Esq. Ap 1
14	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 3.º Esq.
15	Praceta das Acácias N.º 17, Bl. 12 Cv. A
16	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Esq.
17	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 1.º Dir.
18	Rua Dr. Augusto Martins N.º 77 1.º Dir.
19	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap 1
20	Avenida António Santos Leite N.º 206 1.º Dir.
21	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 R/C Esq.
22	Travessa da Arroteia N.º 164 R/C
23	Rua Dona Maria Casal N.º 73 2.º Andar
24	Rua de Sobre-os-Moinhos N.º 308, Ent. 2 2.º Esq.
25	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B
26	Travessa da Arroteia N.º 134 R/C
27	Travessa dos Maninhos N.º 78 1.º Dir.
28	Alameda das Tílias N.º 65, Bl. 38 2.º Esq.
29	Alameda das Tílias N.º 65, Bl. 38 R/C Esq.
30	Alameda das Tílias N.º 85, Bl. 29 R/C Dir.
31	Alameda das Tílias N.º 102, Bl. 18 1.º Dir.
32	Praceta das Figueiras N.º 130, Bl. 42 3.º Esq.
33	Alameda das Tílias N.º 65, Bl. 38 2.º Dir.
34	Rua das Maías Torre 1, N.º 159 1.º Dir. Ap 1
35	Avenida António Santos Leite N.º 190 3.º Dir.
36	Praceta das Acácias N.º 45, Bl. 8 2.º Esq.
37	Avenida António Santos Leite N.º 190 1.º Esq.
38	Rua Central do Sobreiro N.º 598, Bl. 2 2.º Esq.
39	Rua Central do Sobreiro N.º 544, Bl. 4 3.º Dir.
40	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 275 1.º Dir.
41	Passeio de Teibas (à Rua Nova de Teibas) N.º 128 1.º Esq.
42	Avenida António Santos Leite N.º 280 R/C Dir..
43	Rua de Porto Bom N.º 512 1.º Esq. Tras
44	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 2.º Dir.
45	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 1.º Dir.
46	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Dir.
47	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B
48	Avenida António Santos Leite N.º 264 3.º Dir.
49	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 1.º A16
50	Rua Prof. Augusto Resende 35, R/C
51	Rua de Sobre-os-Moinhos N.º 296, Ent. 1 R/C Esq
52	Avenida António Santos Leite N.º 280 1.º Dir.
53	Rua Carolina Michaëlis N.º 327 3.º Ap 1
54	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap 1
55	Avenida António Santos Leite N.º 240 3.º Esq.
56	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 2.º Esq.
57	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 R/C Dir.
58	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap 1
59	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 2.º Esq.
60	Rua de Porto Bom N.º 578 R/C Esq.



Full
SS

61	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Dir.
62	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 3.º Esq.
63	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 2.º Esq.
64	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 2.º Dir.
65	Praceta das Figueiras N.º 130, Bl. 42 R/C Esq.
66	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 243 1.º Esq.
67	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 8.º Dir. Ap 2
68	Rua das Arregadas n.º 209, 2.º Dir.
69	Alameda das Tílias N.º 89, Bl. 39 3.º Dir.
70	Rua Central do Sobreiro N.º 544, Bl. 4 R/C Dir.
71	Alameda das Tílias N.º 85, Bl. 29 2.º Dir.

e) 17 Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro no património habitacional

1	Travessa da Arroiteia N.º 134 R/C
2	Rua Padre António Alves Roriz N.º 65 R/C
3	Rua Padre António Alves Roriz N.º 76 R/C
4	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 275, 2.º Esq.
5	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 5.º Esq. Ap 2
6	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 36 2.º Esq.
7	Rua da Quinta das Flores N.º 146 R/C Dir.
8	Travessa de Gonçalo Mendes da Maia S/N R/C Casa 9
9	Rua Padre António Alves Roriz N.º 52 1.º Andar
10	Praceta das Acácias N.º 17, Bl. 12 Cv. A
11	Rua Prof. Augusto Resende 35, R/C
12	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap 1
13	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 32 1.º Dir.
14	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 3.º Dir.
15	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 2.º Esq. Ap 2
16	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Dir.
17	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Esq. Ap 2

f) 170 Trabalhos de Serralharia/Estores no património habitacional

1	Avenida António Santos Leite N.º 224 R/C Esq.
2	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 R/C A4
3	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 1.º Esq.
4	Rua Dr. Augusto Martins N.º 95 3.º Esq.
5	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 63 2.º Esq.
6	Rua das Mimosas N.º 90, Bl. 30 1.º Esq.
7	Alameda das Tílias N.º 15, Bl. 24 R/C Dir.
8	Travessa da Arroiteia N.º 164 R/C
9	Rua Padre António Alves Roriz, n.º 59, 1.º andar
10	Rua da Borralha N.º 134 1.º Dir.
11	Rua do Pinhal, n.º 168, Bloco 2-D, 1.º Dir.
12	Alameda das Tílias N.º 65, Bl. 38 2.º Esq.
13	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 75 R/C Esq.
14	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 3.º Esq.
15	Avenida António Santos Leite N.º 224 R/C Dir.



[Handwritten signature]

16	Alameda das Tílias N.º 85, Bl. 29 R/C Dir.
17	Rua Central da Corga N.º 550 R/C Esq. Trás
18	Rua do Cousso N.º 36 2.º Esq.
19	Praceta das Mimosas N.º 132, Bl. 31 R/C Dir.
20	Praceta das Mimosas N.º 108, Bl. 32 2.º Dir.
21	Rua Central da Corga N.º 536 2.º Dir. Trás.
22	Rua Central do Sobreiro N.º 544, Bl. 4 3.º Dir.
23	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 195 1.º Esq.
24	Avenida António Santos Leite N.º 190 2.º Dir.
25	Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras N.º 227 1.º Dir.
26	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 49 2.º Dir.
27	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 9.º Dir. Ap 1
28	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Dir.
29	Rua Senhor dos Aflitos N.º 130 1.º Dir.
30	Rua Senhor dos Aflitos N.º 130 1.º Esq.
31	Rua Senhor dos Aflitos N.º 150 1.º Andar
32	Rua Mário Moreira Mamede Ramos N.º 43 1.º Andar
33	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 R/C Esq.
34	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Esq.
35	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 R/C Dir.
36	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Esq.
37	Alameda das Tílias N.º 56, Bl. 22 R/C Esq.
38	Alameda das Tílias N.º 56, Bl. 22 3.º Dir.
39	Rua das Mimosas N.º 42, Bl. 36 R/C Esq.
40	Rua Dona Maria Casal N.º 73 2.º Andar
41	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Dir.
42	Praceta das Acácias N.º 45, Bl. 8 1.º Esq.
43	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap 1
44	Rua Dr. Augusto Martins N.º 135 3.º Esq.
45	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 7.º Dir. Ap 2
46	Rua Senhor dos Aflitos N.º 186 2.º Dir.
47	Rua Senhor dos Aflitos N.º 160 R/C Dir.
48	Rua Senhor dos Aflitos N.º 136 1.º Dir.
49	Rua Senhor dos Aflitos N.º 136 2.º Esq.
50	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 34 R/C Esq.
51	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 R/C Esq.
52	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 7.º Esq. Ap 2
53	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 2.º Dir.
54	Travessa dos Maninhos N.º 78 1.º Dir.
55	Praceta das Acácias N.º 70, Bl. 13 3.º Esq.
56	Alameda das Tílias N.º 152, Bl. 16 R/C Esq.
57	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 1.º Dir.
58	Rua Central do Sobreiro N.º 372, Bl. 47 1.º Esq.
59	Praceta das Acácias N.º 70, Bl. 13 R/C Esq.
60	Rua Padre António Alves Roriz N.º 71 1.º Andar
61	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 R/C Dir.
62	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap 1
63	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 R/C Esq.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

64	Alameda da Aldeia Nova N.º 152 1.º Esq.
65	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 4.º Esq Ap 2
66	Rua de Porto Bom N.º 512 R/C Dir. Fr
67	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 1.º Dir. Ap 1
68	Alameda das Tílias N.º 32, Bl. 23 R/C Dir.
69	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 75 1.º Esq.
70	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 R/C Dir.
71	Alameda das Tílias N.º 204, Bl. 14 1.º Dir.
72	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 R/C Esq. Ap 1
73	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 R/C Esq.
74	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 1.º Esq. Ap 1
75	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 6 2.º Esq.
76	Praceta das Acácias N.º 70, Bl. 13 3.º Esq.
77	Alameda das Tílias N.º 89, Bl. 39 R/C Esq.
78	Alameda das Tílias N.º 89, Bl. 39 R/C Esq.
79	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 2.º Esq.
80	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 9.º Esq. Ap 2
81	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 5.º Esq. Ap 1
82	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 3.º Esq. Ap 1
83	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 3.º Esq. Ap 1
84	Travessa dos Maninhos N.º 88 R/C Esq.
85	Avenida António Santos Leite N.º 190 1.º Esq.
86	Rua Padre António Alves Roriz N.º 22 R/C
87	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 36 R/C Esq.
88	Avenida António Santos Leite N.º 280 R/C Dir.
89	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 86 2.º Dir.
90	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap 1
91	Avenida António Santos Leite N.º 280 1.º Esq.
92	Passeio de Teibas (à Rua Nova de Teibas) N.º 128 1.º Esq.
93	Passeio de Teibas (à Rua Nova de Teibas) N.º 128 1.º Esq.
94	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Dir.
95	Rua Central da Corga N.º 536 R/C Dir. Fr
96	Rua das Maias Torre 1, N.º 159 9.º Esq. Ap 2
97	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 10.º Esq. Ap 1
98	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Dir.
99	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 32 R/C Esq.
100	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 8.º Dir. Ap 1
101	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 3.º A27
102	Rua Dr. Augusto Martins N.º 95 1.º Dir
103	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 6.º Esq Ap 1
104	Rua de Lagiela N.º 610 R/C Hab 1.5
105	Rua de Lagiela N.º 610 R/C Hab 1.5
106	Avenida António Santos Leite N.º 174 R/C Esq.
107	Travessa Gonçalo Mendes da Maia N.º 30 3.º Esq.
108	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 41 2.º Dir.
109	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 1.º Esq.
110	Praceta das Acácias N.º 159, Bl. 21 2.º Esq.
111	Alameda Manuel António Dias Moutinho N.º 71 1.º Esq.



[Handwritten signature]

112	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 3.º Dir.
113	Rua da Borralha N.º 184 1.º Esq.
114	Avenida António Santos Leite N.º 190 1.º Dir.
115	Rua Carolina Michaélis N.º 363 5.º Ap 6
116	Avenida das Magnólias 149, 3º Dto.
117	Rua de Lagiela N.º 610 R/C Hab 1.5
118	Travessa da Anta S/N R/C Casa 4
119	Rua das Mimosas N.º 42, Bl. 36 2.º Esq.
120	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras) N.º 63 3.º Esq.
121	Alameda das Tílias N.º 70, Bl. 26 1.º Esq.
122	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 3.º Esq.
123	Avenida António Santos Leite N.º 190 3.º Dir.
124	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 2.º Dir.
125	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 49 2.º Dir.
126	Rua Dona Maria Casal N.º 73 2.º Andar
127	Rua Senhor dos Aflitos N.º 136 1.º Dir.
128	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 34 R/C Esq.
129	Praceta das Acácias N.º 70, Bl. 13 3.º Esq.
130	Rua Padre António Alves Roriz N.º 71 1.º Andar
131	Praceta das Acácias N.º 27, Bl. 11 R/C Dir.
132	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 7.º Dir. Ap 1
133	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 3.º A27
134	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 4.º Esq. Ap 2
135	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 75 1.º Esq.
136	Alameda das Tílias N.º 178, Bl. 15 R/C Dir.
137	Alameda das Tílias N.º 204, Bl. 14 1.º Dir.
138	Praceta do Sobreiro Torre 4, N.º 30 R/C Esq. Ap 1
139	Rua das Mimosas N.º 16, Bl. 37 R/C Esq.
140	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 1.º Esq. Ap 1
141	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 2.º Esq.
142	Praceta das Acácias N.º 7, Bl. 12 R/C Dir.
143	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 1.º Esq.
144	Rua da Borralha N.º 184 1.º Esq.
145	Rua das Mimosas N.º 42, Bl. 36 2.º Esq.
146	Alameda das Tílias N.º 111, Bl. 28 2.º Dir.
147	Rua Monte Vilar N.º 353 2.º Dir.
148	Alameda da Aldeia Nova N.º 152 1.º Esq.
149	Praceta do Sobreiro Torre 4, n.º 30 4.º Esq. Ap 2
150	Rua de Sobre-os-Moinhos N.º 296, Ent. 3 R/C Dir.
151	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 R/C A3
152	Praceta das Figueiras Torre 2, N.º 310 7.º Esq. Ap 2
153	Praceta das Figueiras N.º 104, Bl. 43 1.º Esq.
154	Rua do Picoto N.º 14, Bl. 46 3.º Esq.
155	Travessa dos Maninhos N.º 88 R/C Dir.
156	Rua Dr. Augusto Martins N.º 95 1.º Esq.
157	À Travessa Gonçalo Mendes da Maia N.º 14 R/C Dir.
158	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 10.º Esq. Ap 1
159	Travessa dos Maninhos N.º 56 2.º Esq.



[Handwritten signature and initials]

160	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 63 R/C Esq
161	Praceta do Sobreiro Torre 4, n.º 30 4.º Esq. Ap 2
162	Rua de Porto Bom N.º 578 R/C Esq.
163	Rua António Augusto da Rocha Rebelo N.º 63 R/C Esq.
164	Rua Dr. Augusto Martins N.º 77 1.º Dir.
165	Rua Dona Maria Casal N.º 73 2.º Andar
166	Rua de Sobre-os-Moinhos N.º 308, Ent. 2 2.º Esq.
167	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 83 1.º A11
168	Rua do Picoto N.º 38, Bl. 45 3.º Esq.
169	Travessa Beato Domingos Jorge N.º 33 1.º A13
170	Rua Senhor dos Aflitos N.º 160 1.º Dir.

g) 2 Trabalhos de Pintura no património habitacional

1	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B
2	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13 5.º Esq. Ap 2

h) 1 Trabalho de Trolha no património habitacional

1	Praceta das Acácias N.º 17, Bl. 12 Cv. A
---	--

i) 2 Trabalhos de reabilitação de fogos devolutos no património habitacional

1	Alves Redol, 152, 1.º Dir.
2	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B

Brigadas externas (4 trabalhadores) – 305 trabalhos executados:

Desentupimentos	37
Substituições de banheira por base de chuveiro	18
Trabalhos de Pichelaria	134
Reparação ou Substituição de EAQS	5
Trabalhos de Eletricidade	0
Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro	9
Trabalhos de Serralharia / Estores	1
Trabalhos de Pintura	56
Trabalhos de Trolha	43
Reabilitação geral de fogos devolutos	2
Total	305

Deste modo, apresentamos, na tabela abaixo, o número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social (fogos ocupados), realizadas até 17.12.2024:



Equipas *

Tipo de trabalho	EM	BE
Desentupimentos	11	37
Substituições de banheira por base de chuveiro	0	18
Trabalhos de Pichelaria	57	134
Reparação ou substituição de EAQS	26	5
Trabalhos de Eletricidade	71	0
Trabalhos de Carpintaria / Taqueiro	17	9
Trabalhos de Serralharia / Estores	170	1
Trabalhos de Pintura	2	56
Trabalhos de Trolha	1	43
Reabilitação geral de fogos devolutos	2	2
Totais	357	305
662		

* EQUIPAS:

EM – Equipa de Manutenção interna (2-3 trabalhadores)

BE – Brigadas externas (4 trabalhadores, 2 brigadas)

Para além das intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social, a Equipa de Manutenção e as Brigadas Externas realizaram outros trabalhos, nomeadamente 48 trabalhos no Parque TECMAIA e 34 trabalhos em frações Comerciais.

Equipas *

Tipo de trabalho	EM	BE
TECMAIA Parque	35	13
Trabalhos em frações comerciais	25	9
Totais	60	22
82		

* EQUIPAS:

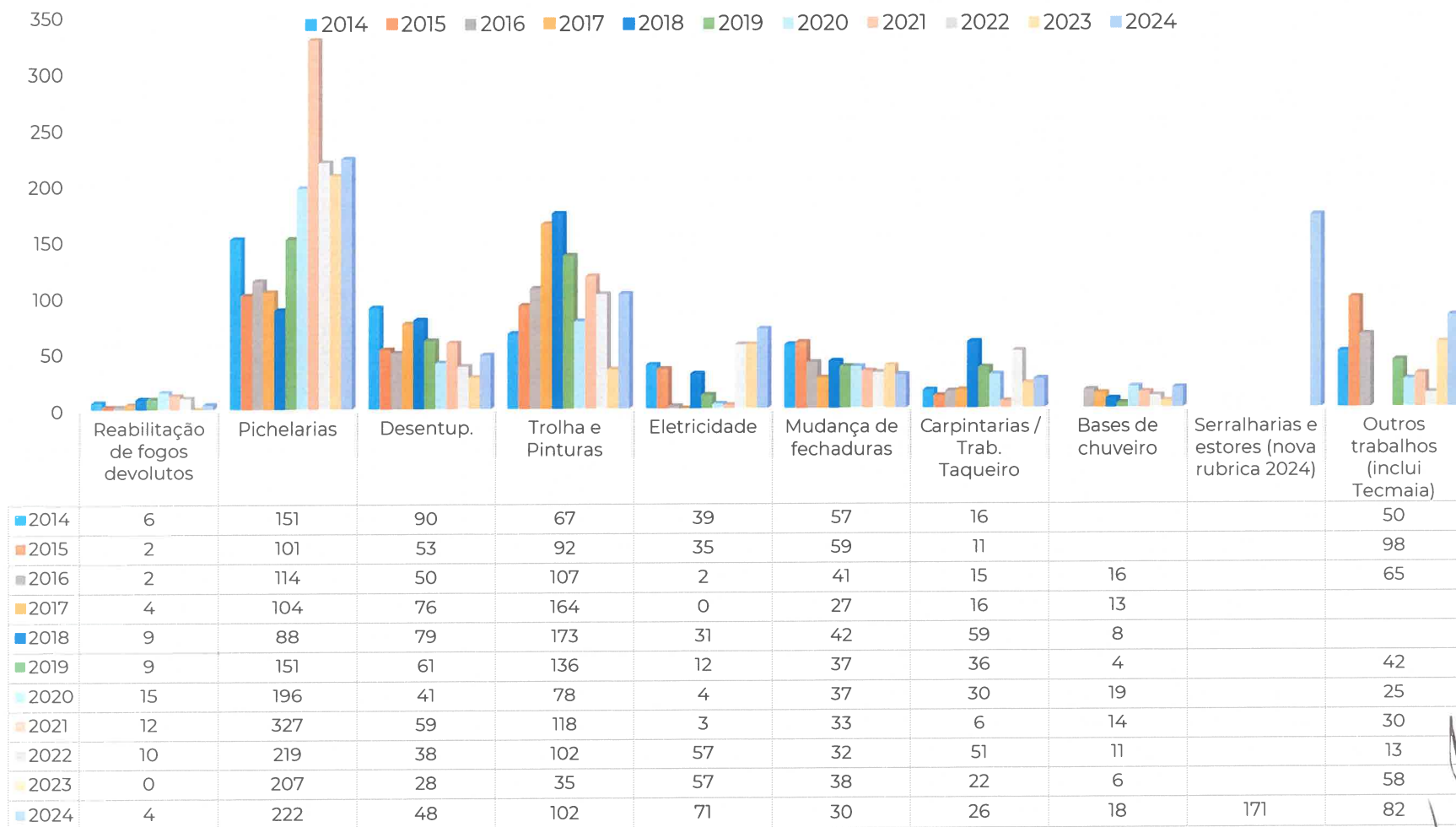
EM – Equipa de Manutenção interna (2-3 trabalhadores)

BE – Brigadas externas (4 trabalhadores, 2 brigadas)

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

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

O gráfico da página seguinte ilustra a atividade da Equipa de Manutenção e das Brigadas Externas desde 2014 (período de 10 anos):





[Handwritten signature]

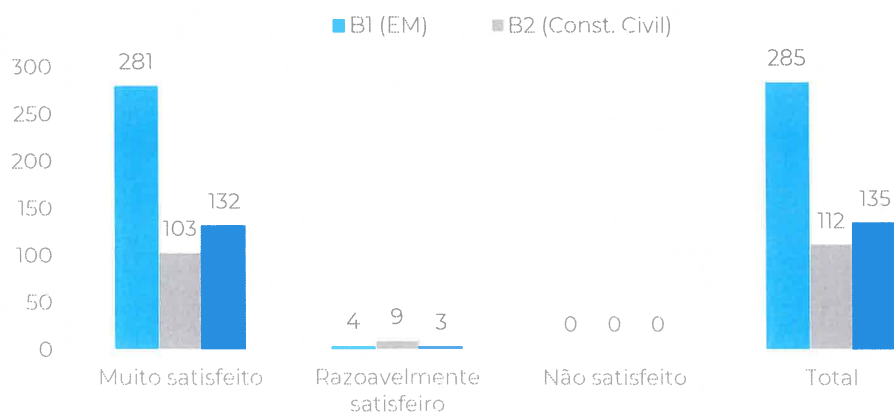
Relativamente ao indicador anteriormente referido, no ano de 2024, foram recolhidos 532 inquéritos relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 516 registaram uma classificação de “Muito Satisfeito” (97,0%) e 16 de “Razoavelmente Satisfeito” (3,0%). Não houve nenhuma ocorrência com o grau de satisfação “Não Satisfeito”.

Importa salientar, também, que, dos 662 trabalhos realizados no período de reporte, e destacados no ponto anterior, em 130 casos não foram recolhidos Inquéritos de Satisfação. Estas ocorrências correspondem, em grande parte, a trabalhos de pequena relevância ou que não estavam agendados, relacionando-se com saídas / ações urgentes das equipas de intervenção. No entanto, é também de relevar que, em algumas situações, os moradores, por questões de iliteracia, não são capazes de preencher os inquéritos. Como já referido em reportes anteriores, a Espaço Municipal deve continuar a fazer esforços para tentar otimizar o preenchimento e recolha dos inquéritos de satisfação.

Em todo o caso, o número de inquéritos recolhidos é muito expressivo e traduz a boa receptividade dos moradores às intervenções levadas a cabo pela Espaço Municipal. Na verdade, todos os inquéritos recolhidos apresentaram um grau de satisfação “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito satisfeito”.

Inquéritos recolhidos até 17.12.2024, por Brigada e Grau de Satisfação

Brigada	Grau de Satisfação			
	Muito Satisfeito	Razoavelmente Satisfeito	Não Satisfeito	Totais
B1 (EM)	281	4	0	285
B2 (Construção Civil)	103	9	0	112
B3 (Pichelaria)	132	3	0	135
Totais	516	16	0	532



Inquéritos recolhidos, por Brigada e Grau de Satisfação

4.1.5. Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos

Em 2024, foram realizadas 30 vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos ocupados por agregados familiares objeto de realojamento pela Câmara Municipal da Maia e/ou através da Espaço Municipal nos seus edifícios de habitação social.

Vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos	Mês
Rua D. Amélia Moutinho Alves, n.º 42, Pedrouços	junho
Rua António Simões, n.º 856, Pedrouços	junho
Rua Artur Neves n.º 352- casa 2, Pedrouços	junho
Rua D. Amélia Moutinho Alves n.º 410, Pedrouços	junho
Rua do Paço n.º 213, na Freguesia de Pedrouços	junho
Travessa dos Moutidos n.º 45, Águas Santas	junho
Rua General Carmona n.º 165 RC Frente, Nogueira e Silva Escura	junho
Rua Nova de Rebordãos n.º 45 Tras, Águas Santas	junho
Avenida Monte de São Miguel o Anjo, n.º 20, Casa 3, Folgosa	junho
Rua do Paiço, 377, casa B, Folgosa	junho
Travessa Manuel Gonçalves Lage, n.º 259 RC, Águas Santas	junho
Largo 14 de Agosto n.º 22 RC, Águas Santas	junho
Rua Nova de Rebordãos n.º 261, 1.º frente, Águas Santas	junho
Tv dos Moinhos n.º 758 - casa 2, Cidade da Maia	junho
R Augusto Simões n.º 864 - casa 11, Cidade da Maia	junho
R Joaq Carlos da Silva 780 - casa 1, Cidade da Maia	junho
Rua Eng.º Duarte Pacheco n.º 137, Cidade da Maia	junho
Rua de Porto Bom n.º 17, Castelo da Maia	junho
Rua da Igreja n.º 301- rc, Castelo da Maia	junho
Estrada Nacional 14 n.º 235- casa 1, Castelo da Maia	junho
Rua 5 de Outubro n.º 164 - casa 4, Moreira	junho
Rua Gonç Mendes da Maia n.º 421 Tras, Vila Nova da Telha	junho
Rua Luís Silva Neves n.º 620, Cidade da Maia	junho
Rua de Matos n.º 245, Moreira	junho
Rua da Igreja n.º 112, Nogueira e Silva Escura	novembro
Rua Central de Frejufe, n.º 865, casa 1, Nogueira e Silva Escura	novembro
Avenida do Aeroporto 419, R/C Traseiras, Moreira	novembro
Rua de Crasto 48, Casa 1, Castêlo da Maia	novembro
Rua António Simões 410, Casa 8, Cidade da Maia	novembro
Rua do Paiol, 160A, Milheirós	novembro

4.2. Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)

A nova Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR), resultante da fusão das Unidades GPRU e GPO, realizada no final do ano de 2024, tem mantido o seu foco de atividade no desenvolvimento das ações de implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O 1.º semestre de 2024 correspondeu a um período de grande intensidade na prossecução da missão definida sob mandato do Município da Maia, através da preparação e submissão de candidaturas a este programa e, posteriormente, no 2.º semestre, à preparação e lançamento de concursos públicos de empreitada, na sequência da revisão da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, concretizada em 2023.

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

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

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

Considerando as elevadas necessidades habitacionais, o Município da Maia prevê a continuidade da expansão do parque público habitacional, desde logo até 2030, estando já previstas algumas possíveis novas operações a candidatar ao Programa 1.º Direito, para além das candidatas, que visam suprir as necessidades do concelho.



Para além do já referido quanto ao Programa 1.º Direito e a diversas empreitadas a promover no âmbito do património habitacional e não habitacional sob gestão da Espaço Municipal, no âmbito da atividade da nova Unidade GPPR, importa ainda referir as seguintes atividades desenvolvidas em 2024, que se destacam entre muitas outras:

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



Remete-se para a verificação dos mapas com conteúdos relativos aos procedimentos de contratação pública em que a Unidade GPRU intervém (atualmente integrada na nova Unidade GPPR), mas que, por razões de sistematização, passam a estar integrados no capítulo 4.4.3, relativo aos processos desenvolvidos sob a alçada da recém-criada Subunidade de Contratação Pública.

No âmbito da gestão de procedimentos de contratação pública e da sua execução, procedeu-se à verificação e registo de dezenas de faturas relativas às atividades do Programa 1.º Direito e de outros projetos e operações financiados por fundos europeus.

Para além dos procedimentos de contratação público promovidos diretamente pela Unidade GPRU, é de referir ainda a participação dos seus elementos na composição do Júri de diversos procedimentos de empreitadas.

Como resulta do exposto, importa destacar, novamente, o incremento significativo da atividade e responsabilidades da Unidade GPRU (agora configurada na Unidade GPPR). A perspetiva de implementação e desenvolvimento do Programa 1.º Direito implicou o reforço de meios humanos e materiais desta unidade orgânica e da própria empresa, crucial para a evolução da própria Espaço Municipal e da sua missão, sem prejuízo do empenho, dedicação e compromisso que sempre colocámos e continuaremos a colocar na concretização de todas as tarefas e objetivos definidos.

4.2.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso

Em 2024, relevamos, entre outros, os seguintes projetos, informações técnicas e processos desenvolvidos pela Unidade GPRU, exemplificativos da amplitude da atividade desta unidade orgânica:

- a) Desenvolvimento dos projetos de execução e acompanhamento técnico das obras de reabilitação das habitações do Bloco 38 (7 fogos) e do Bloco 29 (2 novos fogos) do Bairro do Sobreiro, mais bem caracterizadas em ponto específico referente à implementação do Programa 1.º Direito;
- b) 1.º DIREITO – desenvolvimento de diversos estudos de arquitetura para novos edifícios de habitação social, alguns em terrenos que não foram, posteriormente, selecionados para desenvolvimento;
- c) 1.º DIREITO – organização de pastas físicas e digitais correspondentes às operações a desenvolver no âmbito do Programa;
- d) Acompanhamento e gestão de projetos 1.º Direito;



- e) APOIO CAD – atividades diversas de apoio em termos de desenho assistido por computador a outras unidades orgânicas da empresa, designadamente a elaboração de plantas de suporte para a localização de imóveis para as unidades GS e GPO;
- f) PREPARAÇÃO DE ELEMENTOS PARA CONTRATAÇÃO PÚBLICA:
 - a. FAUP (contrato de cooperação horizontal) – preparação de elementos técnicos de apoio à contratação;
 - b. Aquisição de serviços de projeto correspondentes à “Recuperação e conservação das Zonas Comuns Habitacionais de Acessos Horizontais e Verticais das Torres 1, 2, 3 e 4 do Empreendimento do Sobreiro”;
 - c. Projeto de mobiliário e adaptação dos espaços de Atendimento Geral ao público da EM e de Tesouraria.

4.2.2. Projetos cofinanciados no âmbito do Programa Norte 2020 – balanço final das operações e transferência de verbas retidas

Foram recebidas todas as verbas atinentes às operações desenvolvidas no âmbito do Norte 2020 (PEDU e Eficiência Energética), tendo sido concluídas, com sucesso, 7 (sete) candidaturas, 4 (quatro) das quais incidentes no processo integrado de renovação do Empreendimento do Sobreiro e 1 (uma) relativa à Reabilitação dos Empreendimentos Maia I e II. As operações foram encerradas em articulação com a Autoridade de Gestão (CCDR-N), tendo sido feitas as derradeiras transferências de algumas das operações.

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

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



[Handwritten signature]

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

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

Tal como referido, estão contratualizadas com o IHRU 520 soluções habitacionais, do total de 734 soluções, sendo expectável a contratualização com o IHRU das 214 soluções candidatas a curto prazo, possivelmente ainda no decurso do 1.º semestre de 2025.

As soluções habitacionais candidatas correspondem já à concretização de 93,1% das necessidades habitacionais previstas na ELH (788 soluções habitacionais). As operações já concretizadas ou em execução correspondem a cerca de 66% da execução da ELH.

		% candidaturas	% ELH
N.º de fogos candidados (contratos CMM + EM)	734	100%	93%
N.º de fogos candidados com contratos de financiamento (contratos CMM + EM)	520	71%	66%
N.º de fogos contratualizados e com candidaturas aprovadas pelo CD do IHRU (contratos CMM + EM)	734	100%	93%
N.º de candidaturas submetidas (excluindo 5 candidaturas de beneficiários diretos)	44		
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento + aprovações pelo CD do IHRU (inclui 2 contratos EM)	26	59%	
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento e com estruturas de custo validadas	30	68%	
N.º de soluções por aprovar	0	0%	
Soluções aprovadas (contratualizadas + aprovações pelo CD do IHRU)	734	100%	

O 1.º semestre de 2024 correspondeu a um período de grande intensidade na prossecução da missão definida sob mandato do Município da Maia, através da preparação e submissão de candidaturas a este programa e, posteriormente, à preparação e lançamento de concursos públicos de empreitada, na sequência da revisão da Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, concretizada em 2023.

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

A atualização final da programação financeira encontra-se já contratualizada, sob a forma de um aditamento ao Acordo de Colaboração.

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

Foram finalizados três projetos de execução de três novos edifícios / empreendimentos, sucedâneos arquitetónicos do "Sobreiro 58", de conceção interna da Espaço Municipal – Ribela (24 fogos), no Castelo da Maia; Alvura (22 fogos), em Milheirós; e Arroteia (30 fogos), em Pedrouços. Os projetos de execução foram concluídos no último trimestre de 2024 e, subsequentemente, foram lançados os respetivos três concursos internacionais de empreitada, correspondentes a 76 fogos, também já contratualizados, correspondentes a um investimento total aproximado de 13,6M€.

No final de 2024 foram lançadas mais duas operações, compreendendo um total de 30 fogos, enquadradas num único loteamento de iniciativa municipal constituído por uma empreitada de reabilitação (6 fogos) e outra de construção nova (24 fogos), em Águas Santas, Rua Alvarim Vieira, ambas contratualizadas e com projeto de execução elaborado, atualmente em finalização da revisão de projetos – estas duas operações correspondem a um investimento global de cerca de 6M€.

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

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



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

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

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

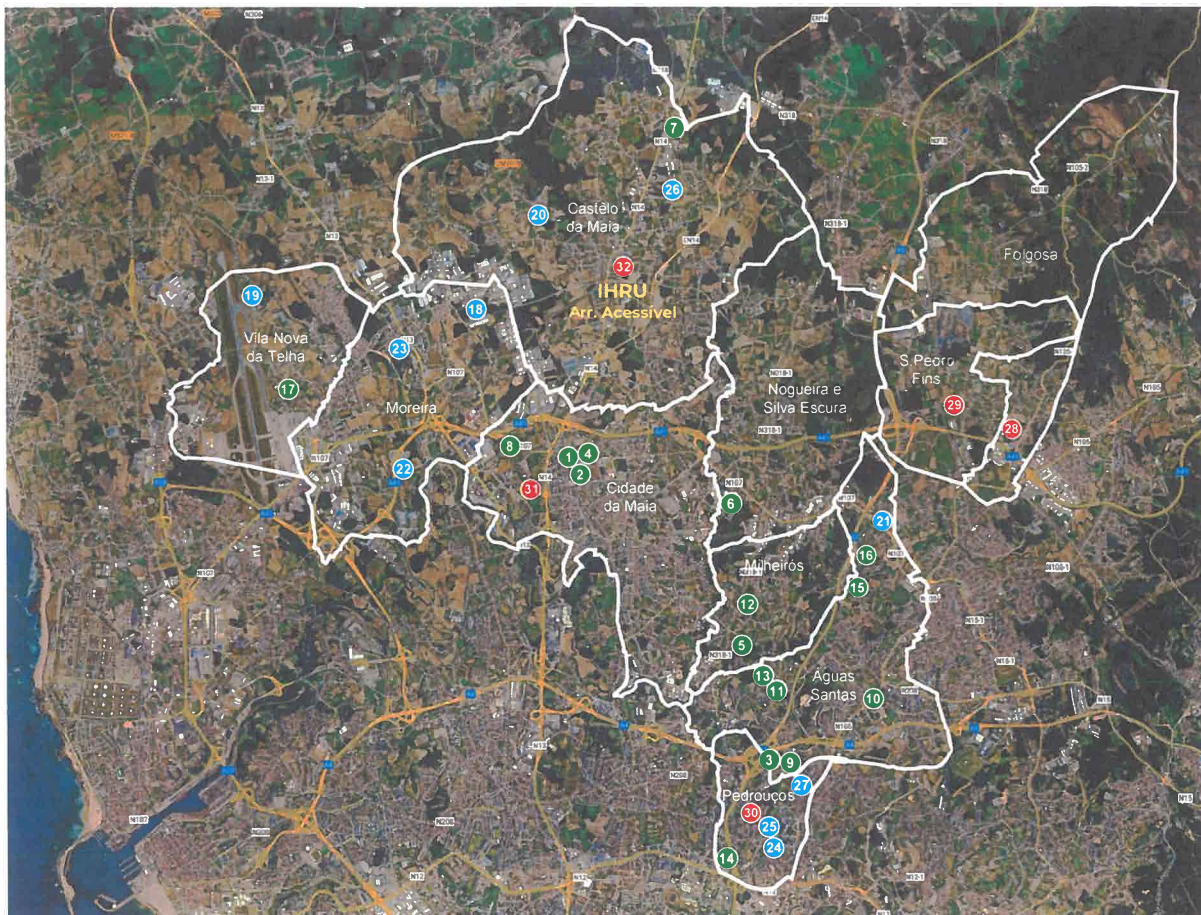
Do investimento total aprovado / contratualizado, **83,7M€**, o montante de comparticipação do IHRU totaliza, à data, mais de 90% do montante, esperando-se que as revisões de preços não façam subir as necessidades de capitais próprios acima de 15%. Contudo, o Investimento total, com IVA, estimado, correspondente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

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

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



Handwritten signature and initials.



Operações 1.º Direito

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

- | | |
|---|---|
| 1. (60571) Reab. 16F - Blocos 41 e 42, B. Sobreiro | 18. (66940) Construção 15F - R. António Maria Costa |
| 2. (60572) Construção 58F - "Sobreiro 58" | 19. (66941) Construção 12F - Rua de Lagielas |
| 3. (61843) Aq. / Constr. 5F - Rua de Tímor | 20. (66945) Construção 15F - Travessa da Anta |
| 4. (62421) Reab. 40F - Blocos 43 a 47, B. Sobreiro | 21. (66939) Aq. / Constr. 8F - Rua de Ardegães |
| 5. (62561) Aq. / Constr. 22F - Rua de Alvura | 22. (67536) Construção 38F - R. Oliveira Andrade |
| 6. (62562) Construção 24F - R. Eusébio S. Ferreira | 23. (67539) Construção 43F - Lote 13, Qta. Mosteiro |
| 7. (62565) Aq. / Constr. 24F - Rua Nova da Ribela | 24. (67540) Aq. / Constr. 12F - Rua da Igreja |
| 8. (62584) Construção 29F - Rua do Outeiro | 25. (66944) Aq. / Reab. 15F - Rua da Igreja |
| 9. (62589) Construção 6F - Rua do Regado | 26. (66943) Aquisição 46F - R. M. Assunção Falcão |
| 10. (62631) Aq. / Constr. 19F - R. D. Afonso Henriques | 27. (63469) Aq. / Reab. 2F - Rua da Guiné |
| 11. (62664) Aq. / Constr. 42F - R. Joaq. Carv. Costa | |
| 12. (62668) Aq. / Constr. 26F - Monte das Cruzes | |
| 13. (62884 e 62887) Aq. / Constr. 24F e Reab. 6F - Rua Alvarim Vieira | |
| 14. (62892) Construção 30F - Lugar da Arroteia | |
| 15. (62975) Aq. / Constr. 32F - Travessa do Pisão | |
| 16. (63044) Aq. / Constr. 54F - R. Central Ardegães | |
| 17. (63125) Aq. / Constr. 48F - Rua da Prosela | |
| | 28. Terreno - Folgosa |
| | 29. Terreno - S. Pedro de Fins |
| | 30. Terreno - Pedrouços |
| | 31. Terreno para arrendamento acessível, Maia |
| | 32. Terreno IHRU para arrendamento acessível, Castelo da Maia |

Imagem aérea com localização das operações 1.º Direito

- _ Aquisição: 60 fogos, 14 dos quais já atribuídos;
- _ Aquisição de terreno e nova construção: 316 fogos, dos quais 296 já estão em construção;
- _ Construção em terrenos municipais: 270 fogos, dos quais 147 já estão também em construção;
- _ Aquisição e reabilitação: 23 fogos;
- _ Reabilitação: 65 fogos, dos quais 16 estão reabilitados (blocos 41 e 42 do Empreendimento Municipal do Sobreiro), 40 estão em reabilitação (blocos 43 a 47 do Sobreiro) e 9 já estão reabilitados e atribuídos (incluindo 7 fogos no bloco 38 e 2 novos fogos, relativos à reabilitação do piso térreo do bloco 29 do Sobreiro).

- _ 641 novas soluções habitacionais para incremento do parque municipal de habitação pública (87%);
- _ 93 soluções habitacionais reabilitadas / a reabilitar no âmbito do parque de habitação pública preexistente (13%).

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

מורה

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

- _ na freguesia de Pedrouços, 2 operações de nova construção (42 fogos – Arroteia e Rua da Igreja) e uma operação de reabilitação de edifício (15 fogos);
- _ na freguesia de Águas Santas, 5 operações correspondentes a novos empreendimentos de habitação a custos controlados para arrendamento apoiado – 77 fogos (2 pequenas operações de nova construção, com 11 fogos, em Sangemil, duas de maior dimensão, na Rua Joaquim Carvalho da Costa, com 42 fogos, e na Rua Alvarim Vieira, com 24 fogos) e ainda uma operação de reabilitação com 6 fogos, também na Rua Alvarim Vieira;
- _ na freguesia de Milheirós, duas operações de nova construção de habitação pública, correspondentes a 48 novos fogos (22 fogos em Alvura e 26 fogos no Monte das Cruzes);
- _ na freguesia de Moreira, as operações da Rua Oliveira Andrade e do lote 13 da Quinta do Mosteiro, num total de 81 fogos, ainda não contratualizadas, mas a executar ao abrigo da nova Resolução do Conselho de Ministros;
- _ na freguesia Cidade da Maia, a operação do lugar do Outeiro, com 29 novas habitações, já contratualizada.



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

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

Repartição de Encargos

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

De reiterar que foi ainda aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal o acréscimo de despesa até 20%, na componente da empreitada, cuja eficácia fica sujeita à posterior demonstração de regularidade financeira, caso se revele necessário e possível o recurso ao regime previsto no n.º 6 do art.º 70.º do CCP, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 36/2022, de 20 de maio. Recentemente, no início de 2025, em resultado do contínuo acréscimo de custos de construção (materiais e mão de obra), e considerando o conjunto das empreitadas já contratualizadas, o recurso à possibilidade referida foi utilizado em quatro operações, adjudicadas acima dos preços-base estabelecidos, com recurso à cabimentação de capitais próprios, nos termos dos mapas abaixo listados:

Valor Total adicional a Cabimentar para adjudicação de operações

Valor Total de Investimento (empreitadas)

Valor de Participação pelo IHRU (empreitadas)

2 059 903,92 €

18 785 072,82 €

14 321 463,66 €

10,97% adicional do investimento total

76,24%



[Handwritten signatures]

Aquisição de terrenos e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia

Empreitada

		Valor sem IVA	Valor com IVA (orçamento)
A	Preço Base	3 407 897,00 €	3 612 370,82 €
B	Proposta mais baixa (F. M. Magalhães, Lda.)	4 082 460,69 €	4 327 408,33 €
C	Diferença (B-A)	674 563,69 €	715 037,51 €
	_ em percentagem (%) = C/A	19,8%	19,8%

Valor inscrito no 2.º aditamento (empreitada)

3 612 371,63 €

Saldo a inscrever no orçamento / a cabimentar

715 036,70 €

Comparticipação contratualizada com o IHRU

3 002 993,11 €

Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós

Empreitada

		Valor sem IVA	Valor com IVA (orçamento)
A	Preço Base	3 163 950,00 €	3 353 787,00 €
B	Proposta "viável" / única (Predilethes / Valcomar)	3 790 398,74 €	4 017 822,66 €
C	Diferença (B-A)	626 448,74 €	664 035,66 €
	_ em percentagem (%) = C/A	19,80%	19,80%

Valor inscrito no 2.º aditamento (empreitada)

3 353 797,36 €

Saldo a inscrever no orçamento / a cabimentar

664 025,30 €

Comparticipação contratualizada com o IHRU

2 898 147,83 €

Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2

Empreitada

		Valor sem IVA	Valor com IVA (orçamento)
A	Preço Base	998 000,00 €	1 057 880,00 €
B	Proposta "viável" / única (OJP)	1 099 594,20 €	1 165 569,85 €
C	Diferença (B-A)	101 594,20 €	107 689,85 €
	_ em percentagem (%) = C/A	10,18%	10,18%

Valor inscrito no 2.º aditamento (empreitada)

1 057 980,22 €

Saldo a inscrever no orçamento / a cabimentar

107 589,63 €

Comparticipação contratualizada com o IHRU

644 926,78 €

Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia

		Valor sem IVA	Valor com IVA (orçamento)
A	Preço Base	4 459 000,00 €	4 726 540,00 €
B	Proposta "viável" / única (OJP)	4 999 890,81 €	5 299 884,26 €
C	Diferença (B-A)	540 890,81 €	573 344,26 €
	_ em percentagem (%) = C/A	12,13%	12,13%

Valor inscrito no 2.º aditamento (empreitada)

4 726 631,98 €

Saldo a inscrever no orçamento / a cabimentar

573 252,28 €

Comparticipação contratualizada com o IHRU

4 476 631,98 €

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



[Handwritten signature and initials]

T0	T1	T2	T3	T4	Total
30	250	275	147	32	734
4%	34%	37%	20%	4%	

Avançamos com uma abordagem à implementação das operações 1.º Direito, iniciando pelas operações de aquisição de fogos – o Município adquiriu 14 fogos dispersos, que entretanto já atribuiu a famílias carenciadas, num esforço muito significativo de aquisição, num contexto de mercado adverso, com preços elevados.

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

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



Para além da aquisição de fogos, e fruto da atividade desenvolvida em 2024, estão já contratualizadas e em fase de execução física 18 (dezoito) grandes empreitadas, maioritariamente de nova construção, prevendo-se que, com a contratualização de mais operações, possa ser possível avançar com mais 8 operações para as quais o Município tem já projetos garantidos:

_ 2 obras de reabilitação de blocos do Empreendimento do Sobreiro (56 fogos) – reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro (16 fogos) e reabilitação dos Blocos 43 a 47 do Sobreiro (40 fogos);

_ 16 operações que se reportam a nova construção (425 novas habitações), das quais 8 correspondem a empreitadas de conceção-construção (274 fogos). Com efeito, o Município da Maia (MM) lançou, em julho, 8 concursos com publicidade internacional de empreitadas de conceção-construção:

- i. Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – operação SIGA n.º 62562;
- ii. Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia – operação SIGA n.º 62584;
- iii. Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas – operação SIGA n.º 62631;
- iv. Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – operação SIGA n.º 62664;
- v. Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós – operação SIGA n.º 62668;
- vi. Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas – operação SIGA n.º 62975;
- vii. Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas – operação SIGA n.º 63044;
- viii. Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha – operação SIGA n.º 63125.

Para além das operações elencadas estão também em execução as empreitadas das seguintes operações, na sequência da conclusão de projetos de execução elaborados para o efeito:

- i. Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia – operação SIGA n.º 60572; é a operação de nova construção mais adiantada (projeto de arquitetura desenvolvido internamente, pela equipa da EM);
- ii. Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas – operação SIGA n.º 61843;
- iii. Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós – operação SIGA n.º 62561 (projeto de arquitetura desenvolvido internamente, pela equipa da EM);
- iv. Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia – operação SIGA n.º 62565 (projeto de arquitetura desenvolvido internamente, pela equipa da EM);
- v. Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas – operação SIGA n.º 62589;



[Handwritten signatures]

- vi. Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1 – operação SIGA n.º 62884;
- vii. Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2 – operação SIGA n.º 62887;
- viii. Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia – operação SIGA n.º 62892 (projeto de arquitetura desenvolvido internamente, pela equipa da EM).

Todas as empreitadas acima listadas foram adjudicadas e estão em construção.

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

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

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

Operação	Designação	CONTRATO	Adjudicatário	Data Contrato	Valor (sem IVA)	Valor (sem IVA)
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - envolvente exterior	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	03/07/2023	18 700,00 €	23 001,00 €
		Empreitada	Pascoal & Veneza, Lda.	10/12/2023	585 347,52 €	620 468,37 €
	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia - reab. Interiores	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	24/09/2024	2 400,00 €	2 952,00 €
		Empreitada	Pascoal & Veneza, Lda.	09/07/2024	269 982,30 €	286 181,24 €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Rioboco – Serviços Gerais, Engenharia e Manutenção, S.A.	24/10/2023	149 035,00 €	183 313,05 €
		Empreitada	ABB - Alexandre Barbosa Borges, S.A.	13/09/2023	7 756 026,81 €	8 221 388,42 €
61843	Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Fiscalização	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	03/02/2025	18 602,00 €	22 880,46 €
		Empreitada	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	29/01/2025	760 969,76 €	806 627,95 €
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Fiscalização	Eng.º Manuel António Sousa Ferreira	12/07/2024	33 800,00 €	41 574,00 €
		Empreitada	Vierominho II - Construção e Reabilitação, Lda.	12/07/2024	2 121 210,09 €	2 248 482,70 €



[Handwritten signature and initials]

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



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

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

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

- a) Com base na primeira e maior operação de nova construção em curso, o designado edifício “Sobreiro 58”, com 58 fogos, em construção no centro da cidade, totalmente acessível e energeticamente eficiente, o projeto foi concebido internamente e pensado *ab initio* para múltiplas adaptações construtivas e de concatenação tipológica, para integração da mesma base de projeto em contextos urbanísticos diferentes e com capacidades construtivas diversificadas. Assim, este projeto iniciático deu já origem a mais 3 projetos / operações objeto de contratualização com o IHRU, cujas empreitadas foram adjudicadas e estão já em curso. Está ainda previsto um quinto edifício, também com a mesma base, a construir em Pedrouços, ainda por contratualizar, mas cuja candidatura foi submetida até 31 de março de 2024. De salientar, nestes projetos, o aproveitamento e a aceleração dos processos projetuais, a previsão de algumas soluções de pré-fabricação, tais como a aplicação de sistemas de carpintarias standardizados (portas e armários), ainda que o sistema construtivo seja



globalmente convencional. A replicação do modelo projetual revelou-se essencial para o desenvolvimento célere dos processos, e na base está a conceção, não de um edifício, mas de um projeto de edifício evolutivo / reconfigurável;

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

De referir que as habitações novas a construir correspondem a empreendimentos de pequena e média dimensão (sempre com menos de 60 habitações), para garantir uma melhor integração urbanística e social no território e os edifícios em construção / a construir cumprem com requisitos muito exigentes de conforto térmico e de eficiência energética, correspondentes a um desempenho NZEB + 20% (*Nearly Zero Energy Building*, isto é, integram soluções construtivas muito eficientes e com energias renováveis, incluindo autoprodução de energia com painéis fotovoltaicos, com um nível de eficiência majorado em 20%), o que se traduz em habitações com classes energéticas A+.

Ao nível dos materiais, a aposta recai em opções duráveis e resistentes, com baixas necessidades de manutenção e conservação, prestando particular atenção a aspetos como a exposição solar / qualidade da iluminação natural e à ventilação / qualidade do ar interior das habitações), bem como às condições de acessibilidade universal (sendo garantido o cumprimento das normas de acessibilidade em todas as novas habitações, adequadas a pessoas com mobilidade reduzida). As soluções desenvolvidas pelo Município da Maia são também de excelência, de tal forma que a nova habitação pública é equiparável ou até mais qualificada do que a habitação de promoção privada.

Mesmo no caso das habitações adquiridas e/ou reabilitadas, o conforto térmico e a qualidade de construção, bem como a acessibilidade, foram também critérios basilares de intervenção.

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que sintetizam a situação atual das candidaturas e a programação da execução do Programa 1.º Direito, em referência ao executado até ao término do Exercício de 2024 e também ao que ainda se prevê executar posteriormente, atualizando os dados disponibilizados no Plano de Atividades e Orçamento do Exercício de 2025, com uma visão plurianual.

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

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

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



Diogo
SS

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	Município Maia	da	X			22/01/2024	11/03/2024	02/04/2024	02/12/2024	31/03/2026	4 583 837,62 €	30	0	em obra
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empregada de conceção-construção]	Município Maia	da		X		10/01/2024	25/03/2024	16/04/2024	06/01/2025	31/03/2026	4 803 910,71 €	32	0	em obra
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empregada de conceção-construção]	Município Maia	da		X		17/01/2024		26/08/2024	03/03/2025	31/03/2026	8 314 074,54 €	54	0	em obra
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empregada de conceção-construção]	Município Maia	da		X		26/01/2024		04/10/2024	03/03/2025	31/03/2026	7 326 350,91 €	48	0	em obra
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, nº 338, 4º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	07/02/2024	04/04/2024	16/04/2024	n.a.	n.a.	189 625,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
SUBTOTALS 1 OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS C/ IHRU			5	4	10	7			26			70 351 704,70 €	520	15	

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, nº 353, 1º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	07/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	185 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, nº 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	28/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	223 150,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, nº 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	188 150,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços"	Município Maia	da			X	29/04/2024		estrutura de custos validada em 30.04.2024	01/02/2025	31/12/2025	357 243,77 €	2	0	em Projeto de Execução
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	27/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	204 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município Maia	da			X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	180 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia" [só aquisição]	Município Maia	da			X	19/02/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas"	Município Maia	da			X	21/03/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	200 900,00 €	1	1	Aquisição s/necessidade obra
	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município Maia	da	X			27/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/03/2027	2 893 410,83 €	15	0	em Projeto de Execução
	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município Maia	da			X	29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/03/2027	1 671 513,13 €	8	0	em Projeto de Execução
	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município Maia	da	X			29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/03/2027	2 367 177,58 €	12	0	em Projeto de Execução



Handwritten signature and initials

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU					Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]				
	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				01/03/2024		falta contratualização	03/03/2025	31/03/2027	3 136 684,02 €	15	0	em Projeto de Execução
	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos]	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	5 183 100,00 €	46	0	Aquisição s/necessidade obra
	"Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	01/02/2025	31/03/2027	861 599,75 €	15	0	em Anteprojeto
	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	31/03/2027	6 070 797,93 €	38	0	em Estudo Prévio (concluído, para operação de conceção-construção)
	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	31/03/2027	6 820 950,62 €	43	0	em Estudo Prévio (concluído, para operação de conceção-construção)
	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	Município da Maia			X		26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	31/03/2027	2 425 209,04 €	12	0	em Estudo Prévio
	SUBTOTALS 2 OPERAÇÕES POR CONTRATUALIZAR C/ IHRU		5	0	2	11			18			33 352 136,67 €	214	8	
	TOTAIS MUNICÍPIO DA MAIA + EM		10	4	12	18			44			103 703 841,37 €	734	23	

Handwritten signatures and initials.

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

Operações:

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

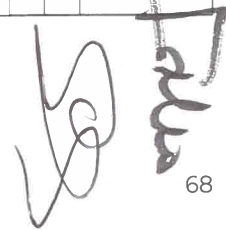
2
18
0
5
1
3
15

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

De seguida, apresenta-se um conjunto de mapas que traduzem o ponto de situação das candidaturas 1.º Direito submetidas:

Operações submetidas AC Município da Maia – dados gerais:

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprovadas	Operações urbanísticas (n.º proc. Municipal)	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição Imóveis
											T0	T1	T2	T3	T4	
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	1647/22	60571	1.º Aditamento e 2.º Aditamento (capitais próprios)	21/10/2022	31/10/2022	06/04/2023	16	0	0	8	8	0	
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1	1645/22	60572	1.º Aditamento	28/10/2022	31/10/2022	10/04/2023	58	0	38	18	2	0	163 812,30 € 161 500,00 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1	1	não aplicável	61649	não aplicável	22/05/2023	29/05/2023	14/08/2023	1	0	0	0	1	0	170 000,00 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo Frente, Moreira	Moreira	1	1	não aplicável	61692	não aplicável	22/05/2023	06/06/2023	22/09/2023	1	0	0	1	0	0	171 784,00 €
Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	1792/23	61843	2.º Aditamento	07/07/2023		23/01/2024	5	0	5	0	0	0	
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1	1	não aplicável	61946	não aplicável	20/07/2023	03/08/2023	01/09/2023	1	0	0	1	0	0	145 000,00 €
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	Cidade da Maia	1	1	não aplicável	61965	não aplicável	14/07/2023	09/08/2023	29/01/2024	1	0	0	0	1	0	235 000,00 €
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1		62421	2.º Aditamento	11/10/2023		22/12/2023	40	0	0	20	0	20	
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milhelrós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Milhelrós	1	1		62561	2.º Aditamento	13/11/2023		23/01/2024	22	0	10	10	2	0	286 000,00 €
Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Nogueira e Silva Escura	1	1	2198/23	62562	2.º Aditamento	14/11/2023		09/01/2024	24	0	12	6	6	0	



68



ESPAÇO MUNICIPAL

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprovadas	Operações urbanísticas (n.º proc. Municipal)	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição imóveis
											T0	T1	T2	T3	T4	
Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Castelo da Maia	1	1		62565	2.º Aditamento	10/10/2023	24/11/2023	19/02/2024	24	0	12	6	6	0	270 000,00 €
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Cidade da Maia	1	1		62584	2.º Aditamento	17/11/2023		13/03/2024	29	6	8	11	4	0	
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	1793/23	62589	2.º Aditamento	04/10/2023	29/11/2023	15/02/2024	6	0	0	6	0	0	
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1	1787/23	62631	2.º Aditamento	04/10/2023	11/12/2023	29/01/2024	19	1	10	5	3	0	425 000,00 €
Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1		62664	2.º Aditamento	05/12/2023		19/02/2024	42	0	16	13	11	2	400 000,00 €
Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Milheirós	1	1		62668	2.º Aditamento	19/12/2023		29/02/2024	26	0	8	10	8	0	212 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	Pedrouços	1	1	não aplicável	62787		03/01/2024	19/02/2024	estrutura de custos validada em 14.05.2024 / assinatura de Termo de Responsabilidade de em 12.06.2024	1	0	0	1	0	0	180 000,00 €
Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1 _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1		62884	2.º Aditamento	03/01/2024	01/02/2024	13/03/2024	24	0	6	12	6	0	258 100,00 €
Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2 _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1		62887	2.º Aditamento	03/01/2024	01/02/2024	28/05/2024	6	0	5	1	0	0	271 500,00 €



ESPAÇO MUNICIPAL

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprovadas	Operações urbanísticas (n.º proc. Municipal)	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição Imóveis
											T0	T1	T2	T3	T4	
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Pedrouços	1	1		62892	2.º Aditamento	22/01/2024	02/02/2024	02/04/2024	30	0	14	14	2	0	
Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1		62975	2.º Aditamento	10/01/2024	16/02/2024	16/04/2024	32	0	12	14	6	0	390 000,00 €
Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Águas Santas	1	1		63044	2.º Aditamento	17/01/2024		26/08/2024	54	0	17	13	17	2	600 000,00 €
Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	Vila Nova da Telha	1	1		63125	2.º Aditamento	26/01/2024		estrutura de custos validada em 26.03.2024 e operação aprovada pelo	48	0	16	22	10	0	450 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	Águas Santas	1	1		63245	não aplicável	14/02/2024	27/03/2024	16/04/2024	1	0	0	1	0	0	188 500,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			63267	não aplicável	07/02/2024			1	0	0	0	1	0	185 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas	Águas Santas	1		27/03/2024	63279	não aplicável	27/02/2024	27/03/2024		1	0	0	0	1	0	222 500,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	Águas Santas	1		não aplicável	63280	não aplicável	19/02/2024	27/03/2024		1	0	0	1	0	0	187 500,00 €
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	Pedrouços	1			63469	3.º Aditamento	20/02/2024	30/04/2024	estrutura de custos validada em 30.04.2024	2	0	0	1	1	0	214 200,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			63470	não aplicável	27/02/2024			1	0	0	1	0	0	190 000,00 €
Aquisição de terreno e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	Águas Santas	1			66939	3.º Aditamento	29/02/2024			8	0	1	4	3	0	99 400,00 €
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira	Moreira	1			66940	3.º Aditamento	01/03/2024			15	0	0	5	8	2	
Construção de 12 fogos - Rua de Lagieiras, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	Vila Nova da Telha	1			66941	3.º Aditamento	29/02/2024			12	0	0	5	1	5	
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			66942	não aplicável	21/03/2024			1	0	0	0	1	0	199 900,00 €
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			66943	3.º Aditamento	21/03/2024			46	22	24	0	0	0	5 153 200,00 €
Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	Pedrouços	1			66944	3.º Aditamento	21/03/2024			15	0	12	3	0	0	100 000,00 €
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia	Castelo da Maia	1			66945	3.º Aditamento	27/02/2024			15	0	0	7	7	1	
Aquisição de 1 fogo - Rua do Melhão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	Águas Santas	1			66946	não aplicável	19/02/2024			1	0	0	1	0	0	204 000,00 €

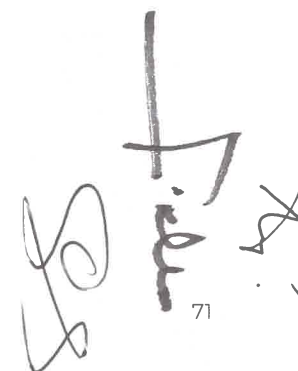

70

MAPA SÍNTESE - PONTO DE SITUAÇÃO CANDIDATURAS 1.º DIREITO

2025.02.05

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU		cand. Submetidas	cand. Aprovadas	Operações urbanísticas (n.º proc. Municipal)	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias					Custo aquisição Imóveis
											T0	T1	T2	T3	T4	
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia	Castêlo da Maia	1			66947		19/02/2024			1	0	0	1	0	0	190 000,00 €
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	Águas Santas	1			66948		19/02/2024			1	0	0	1	0	0	180 000,00 €
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	Moreira	1			67536	3.º Aditamento	26/03/2024			38	0	12	20	6	0	
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Cencelção Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	Moreira	1			67539	3.º Aditamento	26/03/2024			43	1	12	17	13	0	
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	Pedrouços	1			67540	3.º Aditamento	26/03/2024			12	0	0	7	5	0	180 000,00 €
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO										511						12 358 896,30 €
TOTAL OPERAÇÕES APROVADAS COM CONTRATUALIZAÇÃO EXPECTÁVEL A CURTO PRAZO										214						
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO ASSINADO OU COM CANDIDATURAS APROVADAS										725						
										96%	T0	T1	T2	T3	T4	Total

30	250	273	140	32	725
----	-----	-----	-----	----	-----



71

Operações submetidas AC Município da Maia – dados financeiros:

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	641 000,00 €	641 000,00 €	46 210,00 €	687 210,00 €	687 210,00 €	- €	100,00%	322 920,00 €	1 010 130,00 €	68,03%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)	590 000,00 €	590 000,00 €	35 400,00 €	625 400,00 €	625 400,00 €	- €		318 000,00 €		
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	51 000,00 €	51 000,00 €	10 810,00 €	61 810,00 €	61 810,00 €	- €		4 920,00 €		
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	8 455 603,06 €	8 162 659,02 €	521 682,55 €	8 684 341,57 €	8 223 358,75 €	460 982,82 €	94,69%		8 684 341,57 €	
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castelo da Maia	171 850,00 €	172 100,00 €	92,00 €	172 192,00 €	172 192,00 €	- €	100,00%		172 192,00 €	
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo Frente, Moreira	172 434,00 €	172 684,00 €	92,00 €	172 776,00 €	172 776,00 €	- €	100,00%		172 776,00 €	
Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	818 846,73 €	818 846,74 €	55 342,30 €	874 189,04 €	653 897,61 €	220 291,43 €	74,80%	90 000,00 €	964 189,04 €	67,82%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castelo da Maia	145 450,00 €	145 900,00 €	92,00 €	145 992,00 €	145 992,00 €	- €	100,00%		145 992,00 €	
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	225 982,00 €	226 232,00 €	92,00 €	226 324,00 €	226 324,00 €	- €	100,00%		226 324,00 €	
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	2 437 218,50 €	2 437 218,50 €	167 103,96 €	2 604 322,46 €	2 604 322,46 €	- €	100,00%	- €	2 604 322,46 €	100,00%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	3 681 109,80 €	3 681 109,78 €	245 746,60 €	3 926 856,38 €	3 207 096,52 €	719 759,86 €	81,67%	25 000,00 €	3 951 856,38 €	81,15%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										
Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	3 310 352,90 €	3 310 352,90 €	238 156,79 €	3 548 509,69 €	3 375 405,15 €	173 104,54 €	95,12%	167 500,00 €	3 716 009,69 €	90,83%
_ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização)										
_ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços										





Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Particip.
Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	3 689 461,44 €	3 689 461,44 €	234 621,44 €	3 924 082,88 €	3 494 704,36 €	429 378,52 €	89,06%	180 000,00 €	4 104 082,88 €	85,15%
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 129 259,68 €	4 129 259,68 €	285 147,90 €	4 414 407,58 €	4 406 408,74 €	7 998,84 €	99,82%	100 000,00 €	4 514 407,58 €	97,61%
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	1 162 567,41 €	1 162 567,40 €	87 993,43 €	1 250 560,83 €	1 049 668,49 €	200 892,34 €	83,94%	155 000,00 €	1 405 560,83 €	74,68%
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	3 117 447,47 €	3 117 447,50 €	208 106,75 €	3 325 554,25 €	2 561 114,80 €	764 439,45 €	77,01%	25 000,00 €	3 350 554,25 €	76,44%
Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	6 981 527,76 €	6 981 513,83 €	455 603,63 €	7 437 117,46 €	7 250 765,75 €	186 351,71 €	97,49%	280 000,00 €	7 717 117,46 €	93,96%
Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 426 519,24 €	4 144 552,10 €	280 699,78 €	4 425 251,88 €	4 319 413,40 €	105 838,48 €	97,61%	290 000,00 €	4 715 251,88 €	91,61%
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	180 450,00 €	155 134,00 €	92,00 €	180 742,00 €	155 876,00 €	24 866,00 €	86,24%		180 742,00 €	
Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1 _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 341 765,54 €	4 494 281,16 €	333 486,47 €	4 827 767,63 €	4 139 340,36 €	688 427,27 €	85,74%	42 000,00 €	4 869 767,63 €	85,00%
Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2 _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	1 490 237,33 €	1 334 561,72 €	81 700,10 €	1 416 261,82 €	1 048 208,38 €	368 053,44 €	74,01%	45 000,00 €	1 461 261,82 €	71,73%



ESPAÇO MUNICIPAL

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	% Comp.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Particip.
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 696 097,42 €	4 696 097,42 €	341 342,99 €	5 037 440,41 €	4 918 444,98 €	118 995,43 €	97,64%	131 004,57 €	5 168 444,98 €	95,16%
Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	4 954 543,94 €	4 954 543,94 €	323 346,70 €	5 277 890,64 €	5 118 219,44 €	159 671,20 €	96,97%	240 000,00 €	5 517 890,64 €	92,76%
Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços	9 646 447,55 €	9 646 447,50 €	636 668,15 €	10 283 115,65 €	8 870 800,33 €	1 412 315,32 €	86,27%	25 000,00 €	10 308 115,65 €	86,06%
Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha _ Empreitada (incluindo infraestruturas e urbanização) _ Fiscalização e segurança em obra, Publicitação, Registos e atos notariais, Projetos e Certificações Energéticas, levantamentos, estudos geotécnicos e outros serviços		7 635 159,64 €	506 525,87 €	8 141 685,51 €	7 814 348,22 €	327 337,29 €	95,98%	120 000,00 €	8 261 685,51 €	94,59%
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	189 150,00 €	189 625,00 €	120,75 €	189 745,75 €	189 745,75 €	- €	100,00%		189 745,75 €	
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n. 353, 1.º Direito, Águas Santas	185 650,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas	223 150,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	188 150,00 €									
Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	357 243,77 €	358 243,77 €	12 261,42 €	370 505,19 €	328 160,00 €	42 345,19 €	88,57%	- €	370 505,19 €	- €
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas	190 650,00 €									
Aquisição de terreno e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	1 671 513,13 €									
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira	3 136 684,02 €									
Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	2 367 177,58 €									
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas	200 900,00 €									
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia	5 183 100,00 €									
Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	861 599,75 €									
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castelo da Maia	2 893 410,83 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua do Melão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	204 650,00 €									

74

Designação da operação - Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	% Compart.	Capitais Próprios Totais c/ reforços p/ urbanização e infraestruturas	Investimento Total com IVA	% Particip.
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castelo da Maia	190 650,00 €									
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	180 650,00 €									
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	6 070 797,93 €									
Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Concelção Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	6 820 950,62 €									
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	2 425 209,04 €									
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO APROVADO / ASSINADO	110 693 618,08 €	76 098 755,27 €	5 050 066,16 €	81 174 337,43 €	74 805 633,49 €	6 368 703,94 €	92,15%	2 238 424,57 €	83 412 762,00 €	
TOTAL OPERAÇÕES APROVADAS COM CONTRATUALIZAÇÃO EXPECTÁVEL A CURTO PRAZO										
TOTAL OPERAÇÕES COM CONTRATO DE FINANCIAMENTO ASSINADO OU COM CANDIDATURAS APROVADAS		76 098 755,27 €	5 050 066,16 €	81 174 337,43 €	74 805 633,49 €	6 368 703,94 €		2 238 424,57 €	83 412 762,00 €	

Nota: os contratos de comparticipação já celebrados com o IHRU ou as operações com estruturas de custo validadas incluem, maioritariamente, a provisão de custos não elegíveis, em geral correspondentes a encargos com custos de urbanização e infraestruturas. Contudo, no contexto de articulação com as diversas equipas projetistas e no âmbito das gestão de projetos, os serviços da Espaço Municipal verificaram que os encargos estabelecidos nos referidos contratos de comparticipação ou nas estruturas de custo procedentes do IHRU não seriam suscetíveis de cobrir a totalidade dos encargos correspondentes à requalificação adequada do contexto envolvente das operações, tendo sido reconhecidamente necessário quantificar e estimar reforços de capitais próprios municipais para garantir a suficiência de recursos financeiros adstritos a encargos de urbanização e infraestruturas da maior parte das operações, em particular aqueles que excedem os limites da(s) propriedade(s) objeto das candidaturas 1.º Direito. Desta forma, garante-se um nível adequado de requalificação urbanística dos contextos operacionais e é possível mitigar riscos na contratação de empreitadas, a promover a curto prazo, designadamente quanto à possibilidade de haver concursos desertos por desenquadramento com o mercado.



Operações submetidas AF Espaço Municipal – dados gerais e financeiros (operações aprovadas e execução em fase final):

Designação da operação - Acordo de Financiamento Espaço Municipal / IHRU			Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Código da Operação	Contrato de Mandato / Aditamentos	Data de Submissão	Data de Notificação de Aceitação / candidatura em análise	Aprovação - envio do contrato p/ assinatura ou assinatura	N.º de Fogos	Tipologias						
										T0	T1	T2	T3	T4	soma controlo	
Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38		1	1	61235		28/02/2023		15/05/2023	7				7			
Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29		1	1	61319		03/02/2023		18/05/2023	2			2				
TOTAL										9						
										MM + EM T0 T1 T2 T3 T4						Total
										30 250 275 147 32						734

Designação da operação - Acordo de Financiamento Espaço Municipal / IHRU	Investimento Total Candidatado (formulário de candidatura submetido - versão mais atual) sem IVA	Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA	Capitais Próprios com IVA	% Compart.
Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38	182 411,32 €	182 411,32 €	12 386,71 €	194 798,03 €	194 798,03 €	- €	100,00%
Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29	108 800,00 €	108 800,00 €	7 229,00 €	116 029,00 €	116 029,00 €	- €	100,00%
TOTAL	291 211,32 €	291 211,32 €	19 615,71 €	310 827,03 €	310 827,03 €	- €	





Handwritten signatures and initials.

Tipologia de Operação	Dentro do PRR
Aquisição	6
Aquisição do terreno e construção	296
Aquisição e reabilitação	6
Construção	147
Reabilitação	65
	520

Fora do PRR	Total
54	60
20	316
17	23
123	270
0	65
214	734

Nota: no âmbito da concretização das soluções habitacionais previstas na ELH, importa referir que o não atingimento do número alvo de 757 soluções habitacionais resulta, desde logo, da não aplicação / concretização de soluções de arrendamento para subarrendamento (pois foram mantidas 20 soluções na programação da revisão da ELH). Os serviços da Espaço Municipal confrontaram-se com muitas dificuldades na concretização desta tipologia de soluções / candidaturas, desde logo no âmbito das respostas do mercado de arrendamento e na ausência de procura de interessados suscetíveis de se enquadrarem nas exigências estabelecidas no Aviso do Programa 1.º Direito / PRR e na normativa aplicável. Assim, partindo da premissa que as 20 soluções de arrendamento para subarrendamento se apresentaram como dificilmente concretizáveis e submissíveis no caso do Município Maia, na verdade, o nível de concretização de candidaturas relativamente à ELH corresponde, na prática, a um atingimento praticamente integral dos objetivos estabelecidos.

De ressaltar ainda que a aquisição de fogos avulsos também constitui uma vertente com grandes dificuldades práticas de concretização, no caso da Maia. Foi com perseverança e muito esforço na articulação com mediadores imobiliários e diretamente junto do mercado que foi possível concretizar a submissão das 14 candidaturas de aquisição realizadas. Também neste âmbito, o mercado revelou problemas de difícil resolução, desde logo antecipadas com a primeira aquisição, no âmbito de um processo de oferta pública lançado no final de 2022, que resultou apenas na apresentação de uma proposta.

A maior parte dos fogos avulsos adquiridos foi já objeto de escritura, estando pendentes poucas aquisições, todas já com CPCV concretizado, condição para a submissão das candidaturas em referência.

De seguida, apresenta-se um conjunto de conteúdos descritivos, correspondentes a subpontos, que visam caracterizar e descrever, com algum detalhe, os trabalhos e ações em curso no âmbito do Programa 1.º Direito, bem como os projetos em desenvolvimento.

Não é, evidentemente, possível, no âmbito do presente relatório, apresentar uma abordagem completa de todas as ações / operações e do seu estado ou características. Porém, é com intencionalidade que a Administração arrisca, no âmbito do presente documento, uma descrição volumosa e bastante extensiva – pretende-se dar a conhecer, com evidências, a enorme amplitude da missão a desenvolver e os tremendos desafios que temos pela frente, enquanto empresa municipal responsável pela concretização das políticas de habitação pública definidas pela estratégia apontada pelo Executivo Municipal.

Por outro lado, a carga descritiva pretende também servir como compilação suscetível de informar devidamente sobre as mais relevantes operações e projetos em curso, que esperamos poder concretizar em obra até 2026, no que respeita aos investimentos financiados pelo PRR e até 2030 no âmbito da implementação abrangente da ELH e do 1.º Direito, contribuindo para um novo ciclo de desenvolvimento urbano da Maia, focado na qualificação do habitat, da cidade e dos espaços urbanos.

Quanto a dados relativos à execução financeira do Programa 1.º Direito, remete-se para a verificação do mapa constante das páginas 257 e 258 do presente Relatório, com a indicação dos valores faturados por operação em referência ao Exercício de 2024, incluído no Capítulo II – Demonstrações Financeiras, Ponto 12 – Contratos de Construção.

De seguida, apresenta-se uma síntese que visa ilustrar, de forma sistemática e atualizada, as principais operações 1.º Direito em curso, com recurso sistemático a imagens e desenhos.

4.2.3.1. Obras concluídas no âmbito do Acordo de Financiamento (AF) entre o IHRU e a EM

Em 2024, foram finalizadas obras de reabilitação de 9 fogos, no Bairro do Sobreiro – Blocos 38 (7 fogos, já atribuídos) e 29 (2 novos fogos, também já atribuídos). Estas obras de reabilitação enquadraram-se no Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU.

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

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

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

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



Reabilitação do Bloco 29 – Imagens das fachadas exteriores dos dois novos fogos T2, ao nível térreo

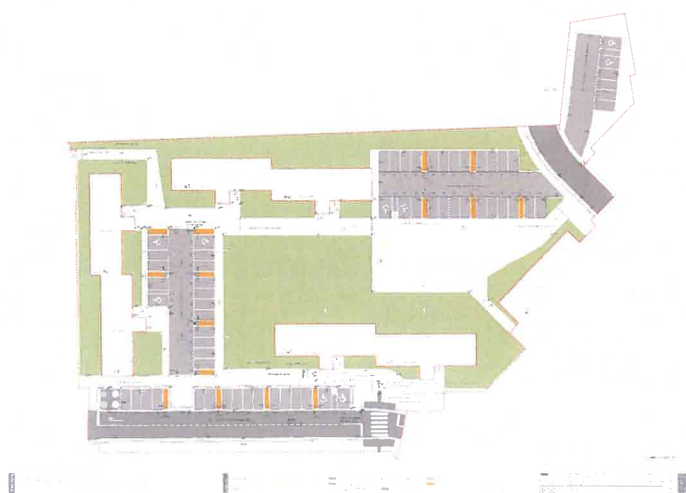
4.2.3.2. Obras em curso no âmbito do Acordo de Colaboração (AC) entre o IHRU e o Município

_ Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia | Operação SIGA 60571

Esta empreitada foi consignada a 8 de janeiro de 2024. Tendo em atenção a aprovação, em 2023, do projeto EHHUR, foi submetido aditamento à candidatura desta operação, para que as obras passem a integrar renovação de infraestruturas e sistemas ativos de eficiência energética, tais como a instalação de bombas de calor compactas para aquecimento de águas sanitárias e painéis fotovoltaicos, associados à renovação das redes elétrica e de águas. Como no caso da operação, já aprovada, dos blocos 43 a 47, estes trabalhos foram objeto de aprovação e comparticipação. A preparação do novo aditamento ao contrato de mandato prevê desde já o acréscimo destes trabalhos com capitais próprios, também no caso dos blocos 41 e 42, que se espera possam ser objeto de comparticipação após a aprovação do aditamento à candidatura, reduzindo o autofinanciamento.



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



Reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro – planta de implantação

_ Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia | Operação SIGA 62421

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

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



Imagens da reabilitação dos blocos 41 a 47 do Empreendimento do Sobreiro (tipo "render" e foto atual das obras em curso)

Operação 1.º Direito / Projeto EHHUR



Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia | Operação SIGA 60572 – construção de um novo edifício habitacional acessível e energeticamente eficiente, designado “Sobreiro 58” (NZEB + 20%).

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

Trata-se de um projeto que visa suprir carências habitacionais, não só numa perspetiva de eliminação dos problemas de habitação “indigna” mais recorrentes, de salubridade ou de degradação construtiva, mas também, e em particular, dando resposta a questões de desadequação, física e espacial do edificado, ao nível da acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida e da habitabilidade por uma população desfavorecida e muito envelhecida.

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



Novo Edifício “Sobreiro 58” – situação da obra no início do ano de 2025



File *AS.*
SDJ

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



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



Handwritten signature and initials.

4.2.3.3. Operações 1.º Direito com empreitadas de conceção-construção

Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha | Operação SIGA 63125

VNT.01 – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua da Prosela, freguesia de Vila Nova da Telha, concelho da Maia

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

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



Planta de Implantação sobre levantamento topográfico e Perfis



Planta do Piso Térreo e Alçados



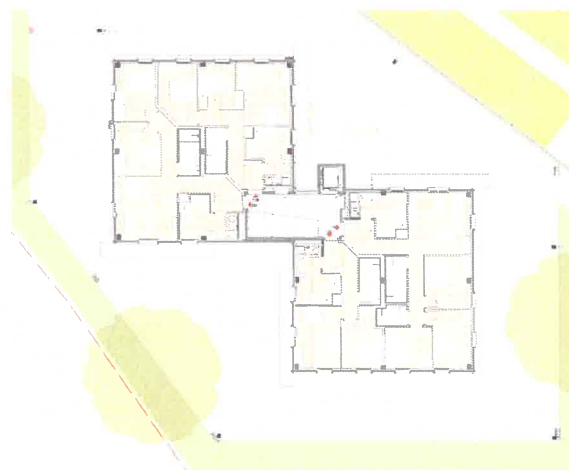
Imagens do novo edifício na Rua da Prosela (tipo "render")

Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas | Operação SIGA 63044

AGS.01 – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua Central de Ardegães e Rua das Arregadas, Águas Santas, Maia; Operação SIGA 63044

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



Planta de Implantação e Planta de Piso de Edifício

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



ESPAÇO
MUNICIPAL

Fale A. S. S.

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



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

M111

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia | Operação SIGA 62584

MAI.01 – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Bairro Oliveira Braga, freguesia de Cidade da Maia, concelho da Maia; Operação SIGA 62584

Construção de 29 frações habitacionais (4 T3, 11 T2 e 14 T1), inseridas em dois edifícios compostos por um piso em cave e três pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 5.626,00m².

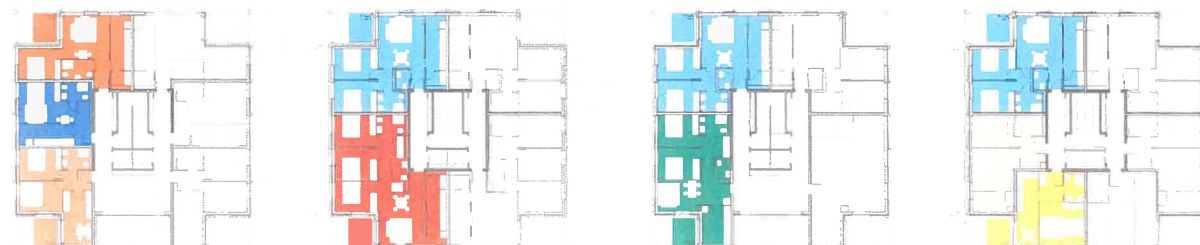
Numa primeira fase de intervenção, está prevista a demolição das 11 habitações existentes no Bairro Oliveira Braga, face ao estado de degradação que apresentam, pelo que se impõe a construção de novos edifícios para realojamento da população residente no local, que será desenvolvida no âmbito do 1.º Direito / PRR. Numa segunda fase, será promovida a construção de um terceiro edifício, com 13 fogos habitacionais, desenvolvida também no âmbito do 1.º Direito, mas eventualmente já não abrangida pela participação na vertente PRR.



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



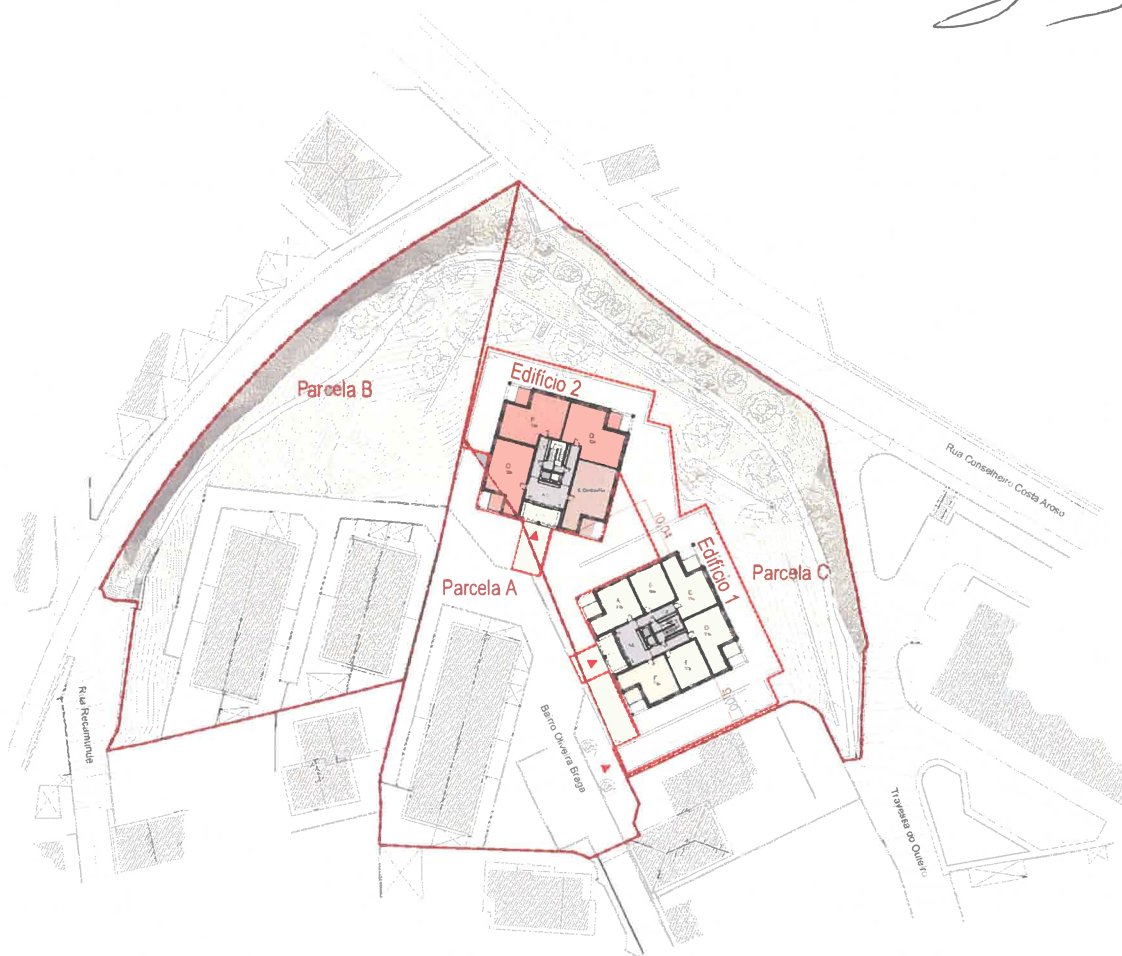
Imagens do novo edifício na Rua do Outeiro (tipo "render")



Plantas de pisos – blocos



Fale G.
SS



Planta de Implantação

Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas | Operação SIGA 62664

AGS.02 – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua Joaquim Carvalho da Costa, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia; Operação SIGA 62664

Proposta para a construção de 42 frações habitacionais (2 T4, 11 T3, 13 T2 e 16 T1), inseridas em três edifícios de habitação multifamiliar, compostos por um piso em cave e quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 7.099,00m². Além das frações habitacionais estão ainda previstas as ocupações para estacionamento privado e zonas de arrumos, espaços comuns, como a sala para a realização das assembleias de condóminos e o compartimento de resíduos sólidos, e ainda um espaço para comércio / serviços / equipamento social, com acesso direto pela Rua Joaquim Carvalho da Costa.



Handwritten signature and initials.

A presente operação urbanística considera ainda o reperfilamento dos arruamentos municipais que constituem a frente urbana da parcela de terreno em questão, no sentido de requalificar o espaço público envolvente, dotando-o de passeio público e zonas de estacionamento público.

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



Planta Síntese de Implantação

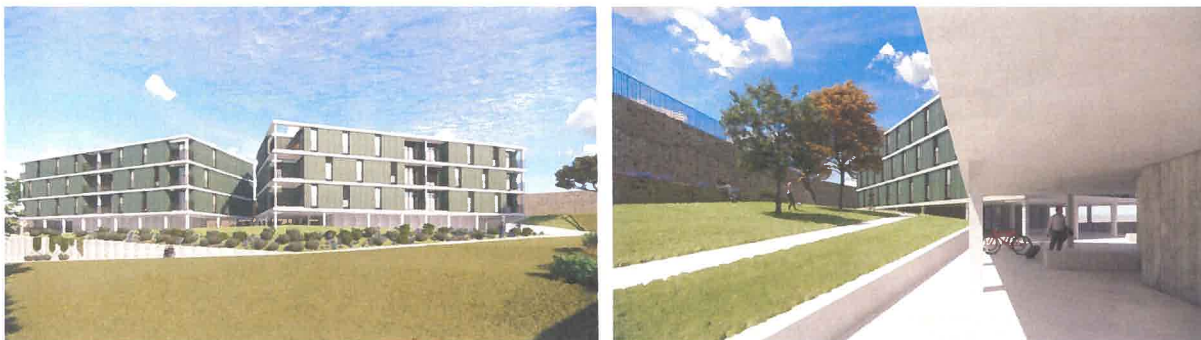


Imagem dos novos edifícios na Rua Joaquim Carvalho Costa (tipo "render")

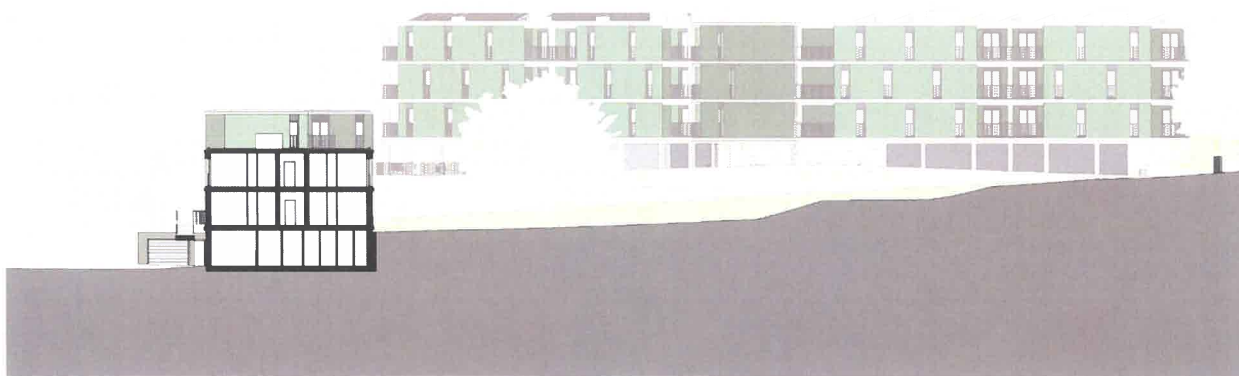


ESPAÇO
MUNICIPAL

Handwritten signature and initials.



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



Perfil / Alçados

Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós | Operação SIGA 62668

MIL.01 – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua Monte das Cruzes, freguesia de Milheirós, concelho da Maia, Operação SIGA 62668

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

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



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
* entidade parceira do Instituto Nacional



Falco
SS



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



Planta de Implantação

Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas | Operação SIGA 62975

AGS.06 – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Travessa do Pisão e Rua Central de Rebordãos, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia;
Operação SIGA 62975

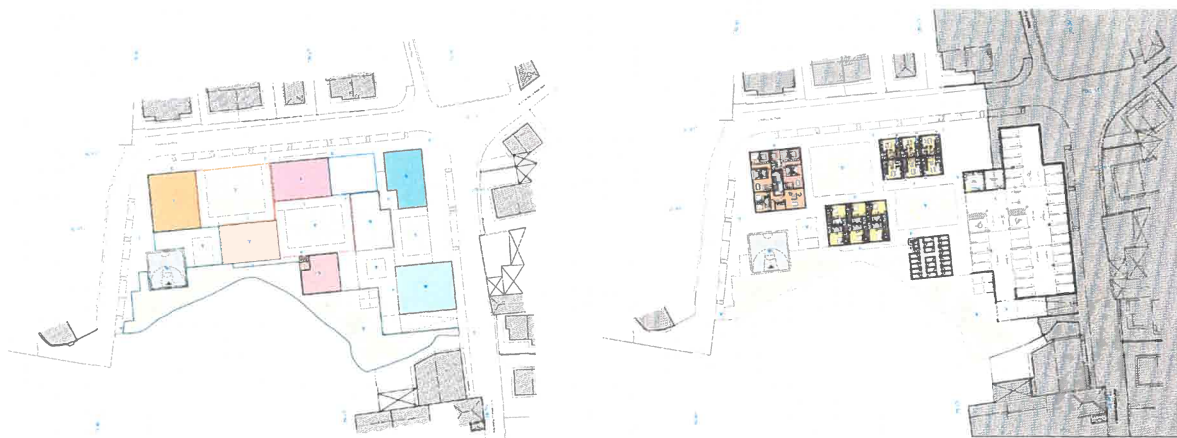
Construção de 32 frações habitacionais (6 T3, 14 T2 e 12 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por seis novos blocos, na generalidade com dois pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 5.874,23m². Um dos volumes possui um piso em cave para estacionamento privado. Um



Handwritten signature and initials.

outro volume está destinado outras áreas comuns tais como a sala de condomínio / sala polivalente e compartimento de arrumos.

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



Planta síntese da operação e planta do piso térreo – piso parcialmente enterrado do estacionamento coletivo



Imagens dos edifícios ("tipo render")

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

NSE.01 – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua Eusébio da Silva Ferreira, freguesia de Nogueira, concelho da Maia; Operação SIGA 62562

Construção de 24 frações habitacionais, (6 T3, 6 T2 e 12 T1), inseridas num edifício da habitação multifamiliar, composto por quatro pisos acima da cota do terreno, a implantar numa parcela de terreno com 2.280,00m². Está prevista uma fração de uso comercial localizada no piso térreo do edifício. Zonas de estacionamento privado estão localizadas no logradouro do prédio em questão.



Felipe A. S.
SS

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



Imagens do edifício ("tipo render")

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

AGS.03 – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua D. Afonso Henriques, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia; Operação SIGA 62631

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

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

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

A. Plan de Situation (Location map showing the building's position relative to the street grid and surrounding areas.)

B. Plan de l'Étage (Floor plan showing the layout of the building, including rooms, corridors, and service areas.)

C. Plan de l'Étage (Another floor plan, possibly a different level or a detailed view of a specific area.)

This architectural rendering depicts the 'The Commons' development, a multi-story residential building with a central courtyard. The building features a mix of white and brick facades, with balconies and large windows. A large, mature tree stands in the courtyard, and a yellow canopy covers the entrance area. People are shown sitting at tables in the courtyard, and a dog is visible on one of the balconies. The rendering is set against a clear blue sky.



Handwritten signatures and initials.

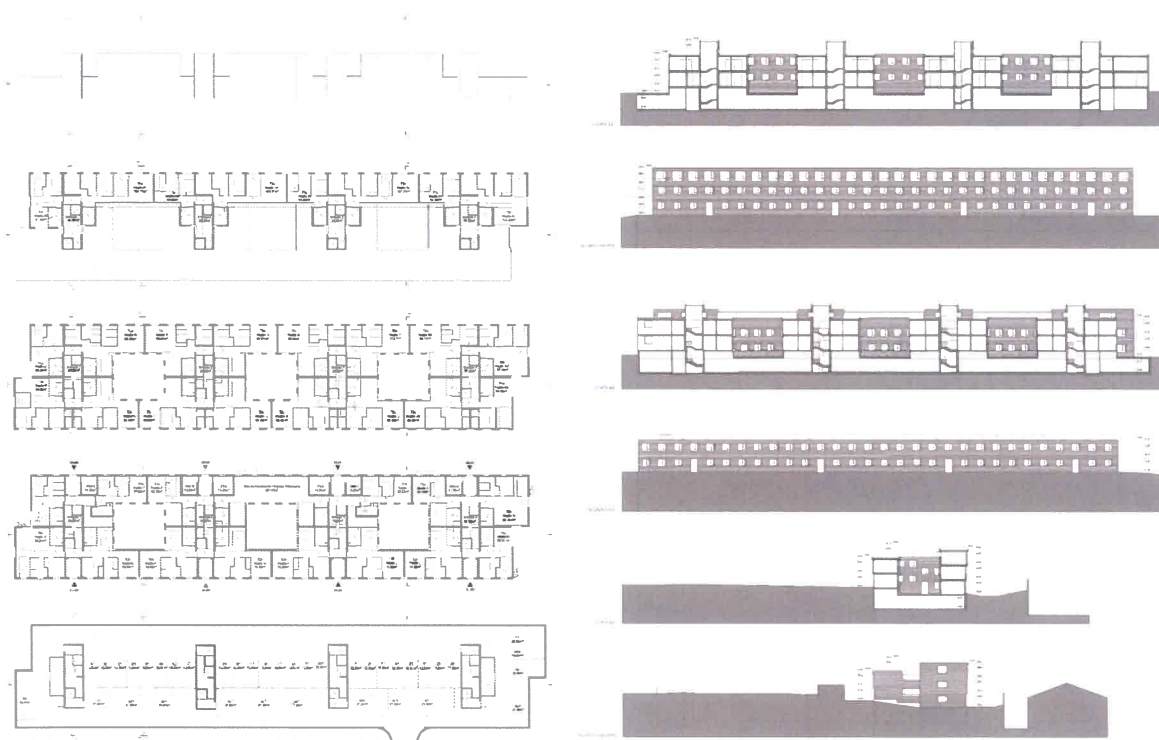
origem a mais duas operações submetidas e respetivos projetos, já em fase de estudo prévio, para efeitos de lançamento de mais dois procedimentos de empreitadas de conceção-construção, logo que seja possível contratualizar as operações com o IHRU:

Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira – Operação SIGA 67536

(operação por contratualizar com o IHRU)

Local da obra: Rua Prof. Oliveira Andrade, freguesia de Moreira, concelho da Maia

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

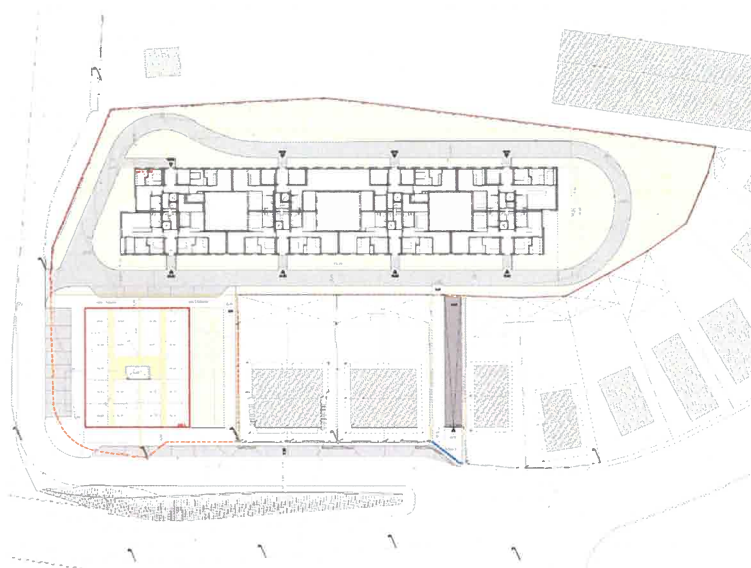


Perfis e Alçados



ESPAÇO
MUNICIPAL

Handwritten signature and initials.



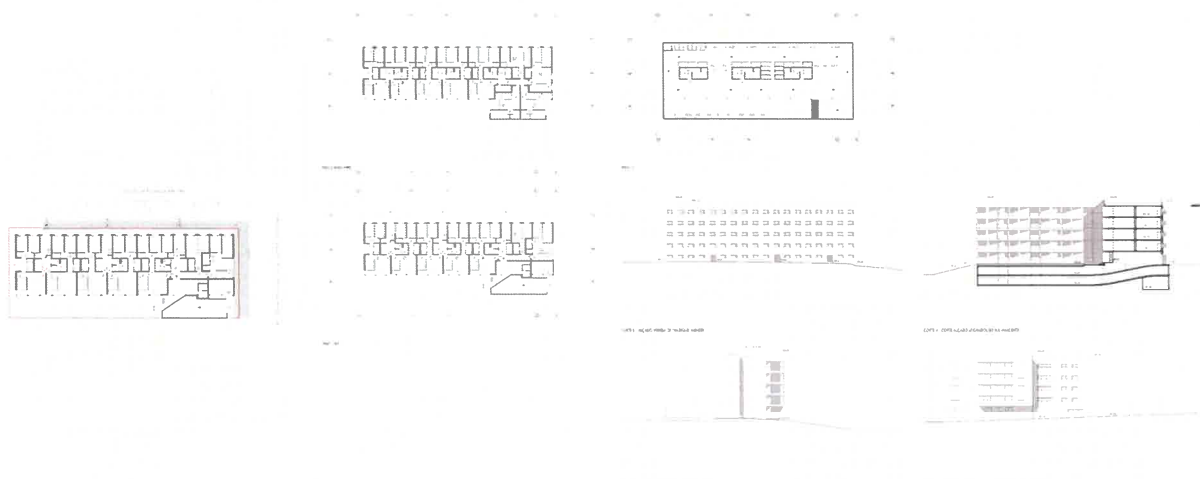
Planta síntese da operação

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

(operação por contratualizar com o IHRU)

Local da obra: Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor, freguesia de Moreira, concelho da Maia

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



Planta de implantação, alçados e cortes do projeto do novo edifício

MAIA

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELICUEIRAS, N.º 189, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
* constrói-se para a rede física nacional

4.2.3.4. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos internamente, pela equipa da EM (arquitetura) e contratação externa de especialidades – novos empreendimentos

Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia – Operação SIGA 62565

Ribela – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua Nova da Ribela, freguesia de Castelo da Maia, concelho da Maia

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

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



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





Filipe
SS

Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós – Operação SIGA 62561

Alvura – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL ACUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua de Alvura, freguesia de Milheirós, concelho da Maia

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

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

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

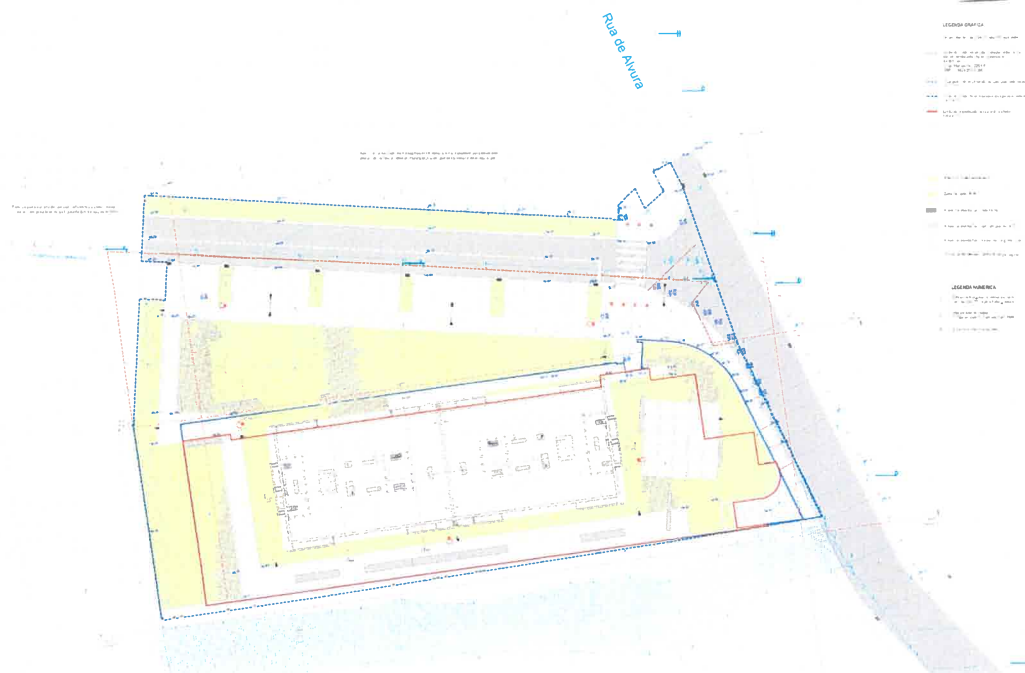


Imagens do edifício da Rua de Alvura (tipo "render") - Operação 1.º Direito (SIGA 62561)



ESPAÇO
MUNICIPAL

Handwritten signatures and initials.



Planta síntese da operação



Perfil de relação com o novo edifício de habitação a custos controlados com a envolvente – vistas de poente e norte

Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia | Operação SIGA 62892

Arroteia – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Lugar da Arroteia, Rua Bairro da Brisa e Rua do Seixido, freguesia de Pedrouços, concelho da Maia

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

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

MAIN

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

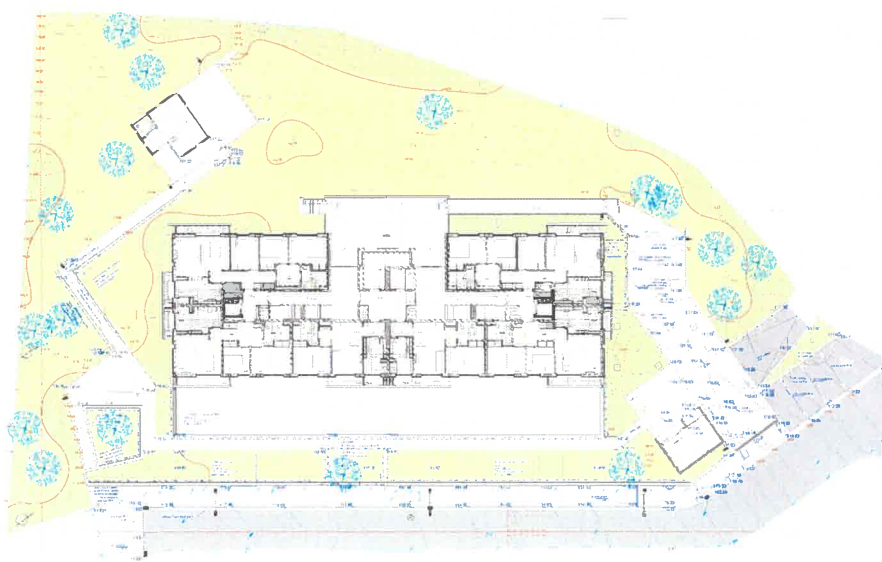


ESPAÇO
MUNICIPAL

Handwritten signatures and initials.



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



Planta síntese da operação com a delimitação da parcela existente, área global de intervenção da operação urbanística e limite da nova parcela resultante da operação urbanística – Lugar da Arroteia, Pedrouços – Operação 1.º Direito

MAIA

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 22 9 438 030 - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
*transmissão pública todos os dias nacionais



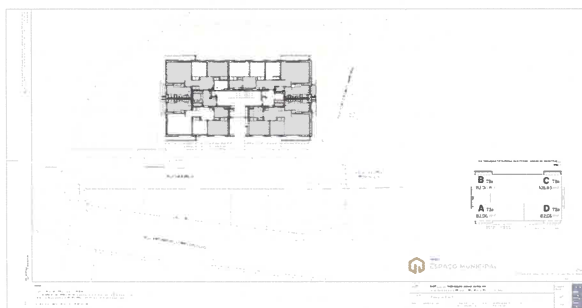
Aquisição de terrenos e construção de fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia | Operação SIGA 67540

Rua da Igreja, Pedrouços – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua da Igreja, Pedrouços, freguesia de Pedrouços, concelho da Maia

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

Este projeto, ainda em fase de estudo prévio, corresponde à última adaptação da base projetual do edifício “Sobreiro 58” e serviu para formalizar uma das últimas candidaturas ao Programa 1.º Direito. Esta operação articular-se-á com outra submetida, referente à reabilitação do edifício implantado frontalmente, localizado entre a Rua da Igreja e a Rua de António Feliciano de Castilho, que integra 15 habitações para reabilitar.



Planta de Piso térreo e Perfis / Alçados à face da Rua da Igreja

4.2.3.5. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos por equipas externas – novos empreendimentos – projetos a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais

Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1 | Operação SIGA 62884

Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2 | Operação SIGA 62887

Alvarim Vieira – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

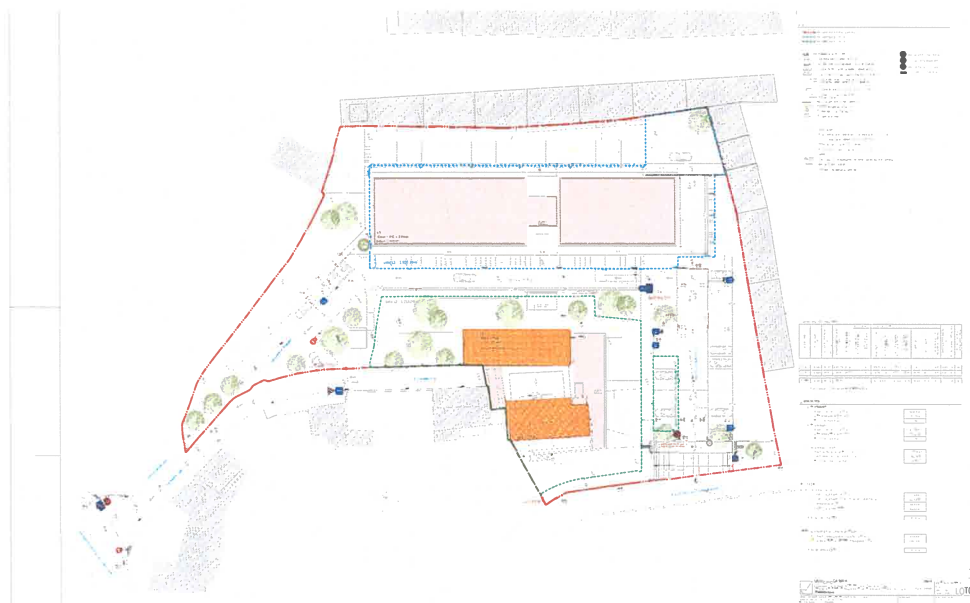
Local da obra: Rua Alvarim Vieira, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

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



File
SS

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



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

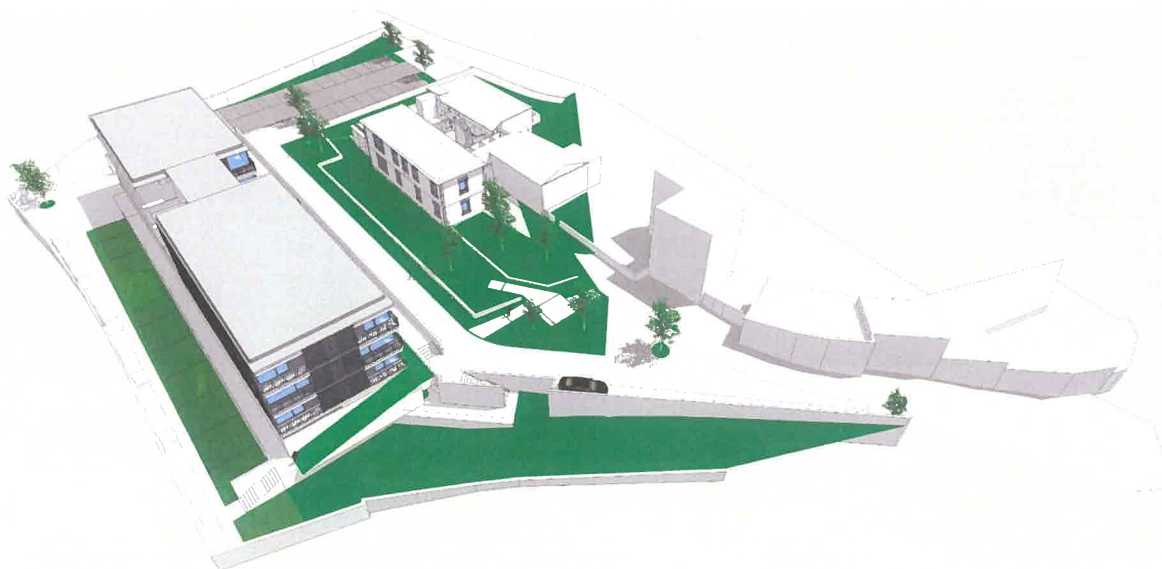


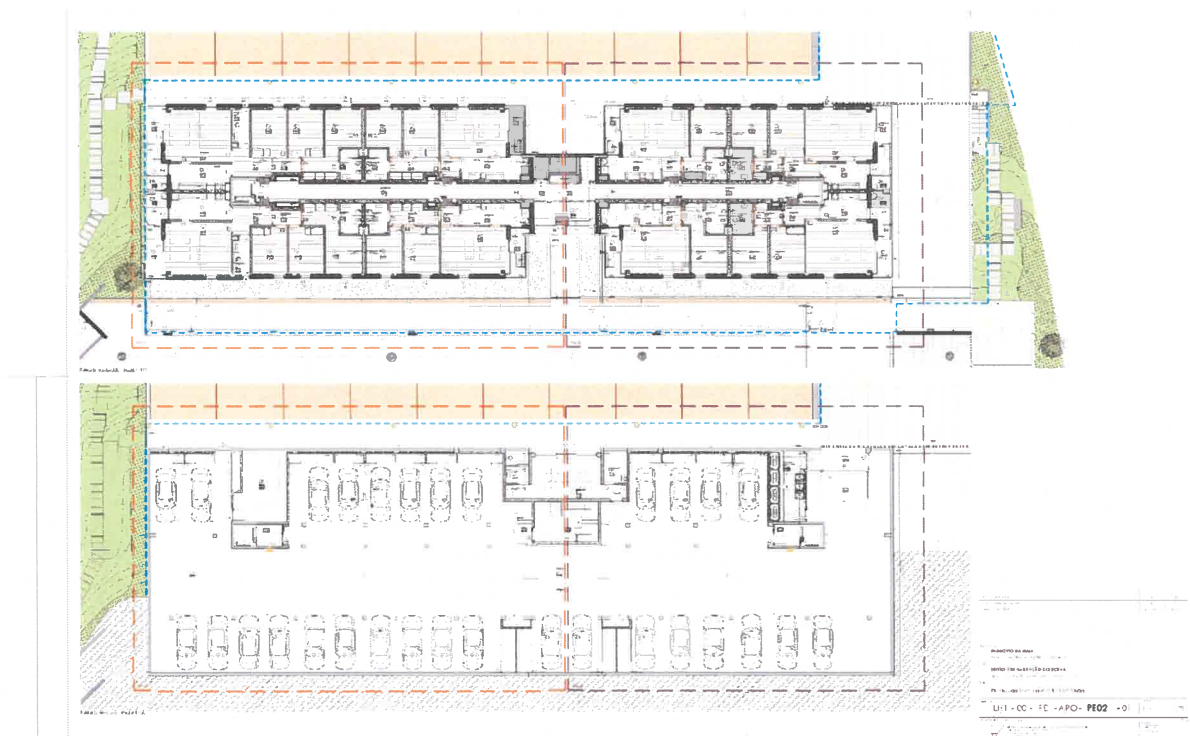
Imagem tridimensional do loteamento – 2 operações, uma de nova construção (Lote 1) e outra de reabilitação (Lote 2)



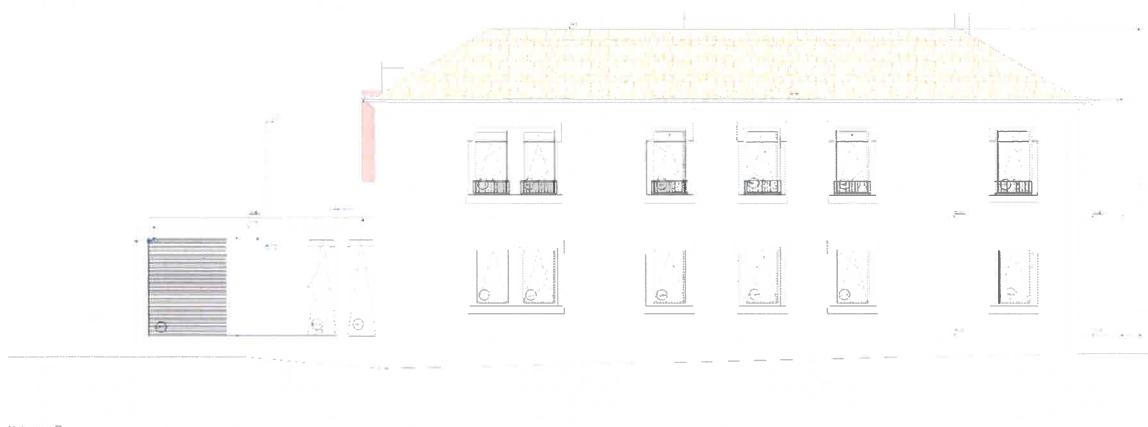
Handwritten signature and initials.

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

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



Plantas Novo Edifício Lote 1 – Estudo Prévio



Alçado Reabilitação Edifício Lote 2 – Estudo Prévio



[Handwritten signatures and initials]

Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas | Operação SIGA 61843

Sangemil.01 – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS | ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE

Local da obra: Rua de Timor, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

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

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

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



Planta dos fogos à cota mais elevada



Perfis



[Handwritten signature]

Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas | Operação SIGA 62589

Sangemil.02 – EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

Local da obra: Rua do Regado e Travessa do Regado, freguesia de Águas Santas, concelho da Maia

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

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

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



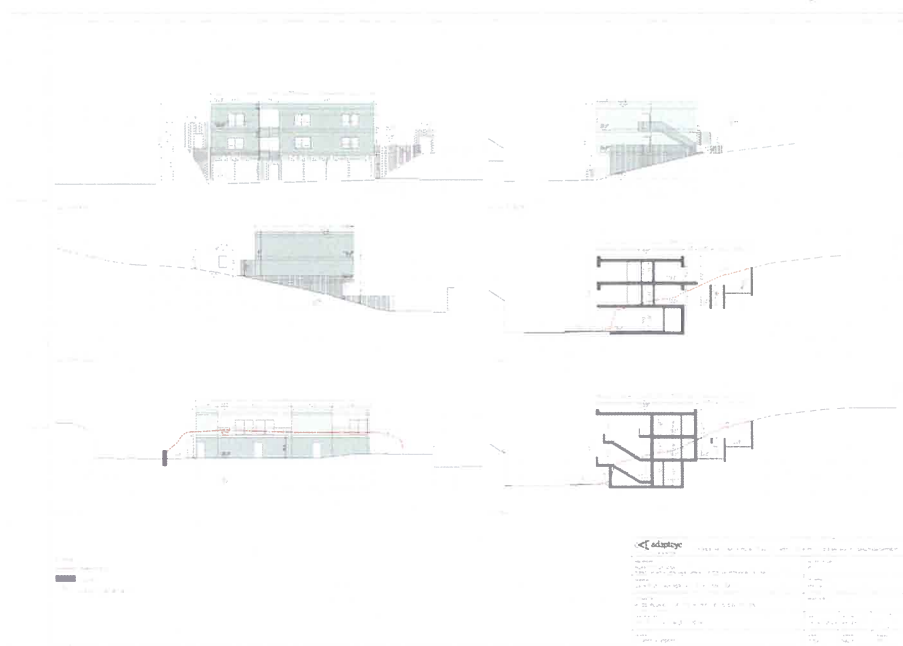
Planta síntese de intervenção



Planta das habitações inferiores



[Handwritten signatures and initials]



Perfis e Alçados

4.2.3.6. Outras operações 1.º Direito com projetos desenvolvidos no âmbito de contrato de cooperação horizontal com a FAUP – comunidades minoritárias e desfavorecidas (4 operações) – novos empreendimentos com projetos participados a desenvolver até à fase de projeto de execução para lançamento de concursos de empreitadas convencionais

Tal como reportado previamente, no decurso do relatório de gestão referente ao primeiro semestre, as unidades GPRU e GPO desenvolveram as bases e múltiplas atividades correspondentes à formalização e celebração, **com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), de um “Contrato de Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes para o Desenvolvimento de Operações de Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia”** (ao abrigo do n.º 5 do art.º 5.º-A do Código dos Contratos Públicos), assinado a 12 de junho de 2023.

O contrato em causa tem por objeto principal o desenvolvimento de um processo participado em comunidades desfavorecidas, correspondente à promoção de novos empreendimentos de habitação social na Maia, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, com vista ao realojamento e melhoria das condições de vida das comunidades de etnia cigana atualmente residentes nos núcleos precários / degradados da Anta (freguesia do Castelo da Maia), Ardegães (freguesia de Águas Santas) e Lagiela (freguesia de Vila Nova da Telha), tendo como desígnio a construção de processos participativos de conceção de soluções habitacionais que envolvam os agregados familiares a realojar em contexto comunitário, no mesmo local ou noutros locais próximos,



incluindo a organização de ações de capacitação e integração, direcionadas a residentes e outros formandos, e a elaboração articulada de projetos técnicos de arquitetura correspondentes a novos empreendimentos habitacionais destinados às referidas comunidades (incluindo os processos documentais referentes às fases de Programa Base, Estudo Prévio, Projeto de Execução e Assistência Técnica), cumprindo o estabelecido contratualmente.

O recurso ao contrato de cooperação está fundamentado nos termos do documento correspondente ao Anexo I do mesmo contrato – “Enquadramento Justificativo para a Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes”, partindo do pressuposto de que a prestação em causa não é passível de ser garantida no mercado em condições concorrenciais, pois trata-se de um processo multidisciplinar e multidimensional, que inclui o desenvolvimento de ações com suporte de acompanhamento sociológico e desenvolvimento de projetos técnicos de arquitetura com a participação das populações visadas, bem como um conhecimento científico prévia e concomitantemente desenvolvido sobre os territórios urbanos de enquadramento das intervenções, a vários níveis.

O contrato interadministrativo de cooperação horizontal pressupõe o pagamento da remuneração global de €195.383,30 (cento e noventa e cinco mil, trezentos e oitenta e três euros e trinta cêntimos), a que acresce o IVA à taxa legal aplicável, que inclui todos os trabalhos relativos às duas componentes operacionais – desenvolvimento e implementação dos processos participativos e ações de capacitação, bem como elaboração dos projetos técnicos de arquitetura e outros processos conexos incluídos no objeto do contrato (incluindo as fases de Programa Base, Estudo Prévio e Projeto de Execução), assim como a Assistência Técnica de obra, numa colaboração com a duração de 30 (trinta) meses, de acordo com faseamento e cronograma próprios. Os projetos de especialidades foram contratados separadamente.

Estão em fase final de elaboração os projetos de execução das 4 operações referentes às comunidades abrangidas pelos projetos do contrato interadministrativo com a FAUP.

Originalmente, de acordo com um desenvolvimento prévio das necessidades habitacionais, promovido pelos recursos internos da empresa, em particular pela Unidade de Gestão Social, as operações referentes às comunidades acima referidas permitiriam a promoção de 42 fogos de habitação a custos controlados (12 referentes à comunidade da Travessa da Anta, Castelo da Maia; 8 correspondentes à comunidade instalada em Ardegães, Águas Santas; e 22 relativos à comunidade de Lagielas, Vila Nova da Telha).

Contudo, na sequência de relatório emitido pela Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, em 17 de outubro de 2023, correspondente ao balanço do processo participativo desenvolvido entre 13 de junho e 13 de outubro com as comunidades, e também no âmbito da preparação das candidaturas, foi possível afinar a definição de necessidades habitacionais, considerando, desde logo,

as características das diferentes comunidades, algumas muito instáveis e com problemáticas sociais que exigem, de facto, um acompanhamento contínuo, em termos de suporte social. Resultou também daí a definição da vantagem de autonomização das duas linhagens familiares do núcleo da Rua de Lagiêlas, em Vila Nova da Telha. Desta forma, foram definidas condições para o desenvolvimento dos projetos participativos e da montagem de 4 operações, já submetidas ao 1.º Direito. No total, e considerando a evolução das comunidades em causa e as alterações verificadas na sua estrutura, o número de soluções habitacionais foi revisto em alta, para 50 fogos.

É convicção da Espaço Municipal e dos serviços municipais que esta inovadora metodologia de abordagem, em termos de projetos participativos, com apoio multidisciplinar, desde logo suportado pela articulação entre as operações 1.º Direito e o projeto imaterial “Maia Melhor”, se traduzirá em sucessos operacionais, tanto ao nível da concretização das operações, como sobretudo da manutenção e gestão contínua dos novos empreendimentos que estão a ser concebidos. Do ponto de vista social, é com muita expectativa e esperança que vemos o desenvolvimento das atividades destas 4 operações 1.º Direito, com especificidades muito distintas das restantes operações, com desafios maiores e ainda mais complexos. Tudo isto sem embargo de reconhecermos que as características destas populações ainda poderão vir a dificultar as operações pretendidas e profundamente estudadas.

De destacar que, no caso de Ardegães, dado o estado instável da estrutura da construção preexistente, e apesar dos trabalhos de limpeza, demolição parcial e sustentação executados, a Espaço Municipal, atenta aos riscos humanos, promoveu já a instalação de contentores para habitação provisória, cujos encargos serão objeto de aditamento à respetiva candidatura. A mudança dos agregados para os contentores já foi concretizada. Também no caso da Anta se procedeu de forma idêntica, havendo um conjunto de agregados que estão instalados no polidesportivo, de forma provisória, e alguns outros em contentores, também provisórios, estando prevista a instalação de contentores habitacionais adicionais.

De seguida, apresentam-se alguns dados descritivos e imagens das 4 operações em desenvolvimento no âmbito do contrato de cooperação horizontal com a FAUP, de que nos orgulhamos particularmente, face à expectativa de resultados mais favoráveis quanto à integração na sociedade destas comunidades.

Em termos arquitetónicos, as 4 propostas de projeto / operações respondem a uma mesma estratégia adaptativa de implantação de módulos habitacionais com acesso direto desde o espaço público e espaços exteriores coletivos, definindo novos empreendimentos de habitação social a custos controlados para arrendamento apoiado, em regime de propriedade horizontal, com frações que tendem para a morfologia de “habitação unifamiliar”, possibilitando a proposta de construções



geminadas, em banda ou isoladas, com maior contacto com o espaço exterior. Extratando das memórias dos projetos...

"O acesso direto, os espaços privativos e comuns delimitados refletem as premissas obtidas no processo participativo levado a cabo com as comunidades e técnicos especializados, tendo em conta as vivências dos futuros utilizadores. Esta espacialidade manifesta maior possibilidade de adaptação e transição de um modo de vida maioritariamente exterior, escasso em áreas interiores, para uma nova forma de habitar, que quer relacionar as comodidades indispensáveis à organização familiar, salubridade e privacidade com os hábitos de contacto intenso com o exterior.

A proposta modular para as unidades de habitação responde à urgência em construir, dando cumprimento aos prazos estabelecidos pelo programa de financiamento, e permite aliar o engenho construtivo a uma espacialidade mais rica (sem custos acrescidos).

A estrutura modular é também resposta às particularidades destas comunidades, preceito para uma abordagem menos convencional. Todos os projetos partem de um módulo habitacional base de 8,20 x 8,20 m, que permite que, em todas as tipologias, as habitações tenham uma sala, quarto, cozinha e instalação sanitária acessíveis, ao nível do piso térreo (de entrada). Nas tipologias com mais do que um quarto, o módulo duplica o seu volume como duplex, deixando sempre um espaço de sala com pé-direito duplo, e uma organização do piso superior em "L", que estabelece contacto com esta, desde logo visualmente. O pé-direito das salas funciona como uma continuação do espaço exterior, pátio agregador, lugar para uma nova camada de convivência, com mais privacidade entre cada núcleo familiar. A sala ampla é a resposta à crítica que estas comunidades apresentam à generalidade dos empreendimentos de habitação social municipais – "gavetas" com divisões estanques que não promovem a vida familiar conjunta.

Além de espaço central que comunica com todos os espaços da habitação e na qual se desenvolvem todas as vivências familiares (sem que a privacidade de cada compartimento seja posta em causa), a sala assume a função literal de "fogo", sendo dotada de dispositivo de aquecimento, e com ventilação cruzada, que permite o aquecimento de todos os espaços que lhe são adjacentes.

(...) O projeto garante possibilidades evolutivas de uso das várias tipologias sem ocupação do pé-direito duplo da sala, situação que é fundamental para responder às necessidades específicas da comunidade a realojar."

Alguns dos processos / operações implicam suspensões parciais do PDM, no sentido de evitar constrangimentos operacionais relacionados com o uso habitacional, que seriam resolvidos com a revisão do PDM, caso a mesma já estivesse concretizada. Estes procedimentos estão em curso, alguns já aprovados e outros em processo de resolução, não se vislumbrando obstáculos à execução das operações no âmbito da conformidade urbanística.

O "Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia" foi distinguido na 8.ª edição do Prémio de Boas Práticas de Participação, promovido pela Rede de Autarquias Participativas (RAP), tendo recebido o prémio de Melhor Prática Inclusiva (tal como o projeto "Labic MAIAInclui", também da autarquia da Maia) e a

Menção Honrosa de Boa Prática Participativa. A cerimónia de apresentação dos resultados teve lugar em Valongo, no âmbito da 23.ª Conferência do Observatório Internacional de Democracia Participativa, que decorreu entre 17 e 19 de outubro de 2024.

Anta, Castelo da Maia

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

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

Ardegães, Águas Santas

Local da obra: Rua de Ardegães, Águas Santas

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

Lagielas, Vila Nova da Telha

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

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

Moreira – Lagielas 2 (núcleo procedente de Lagielas – autonomização de parte da comunidade), Vila Nova da Telha

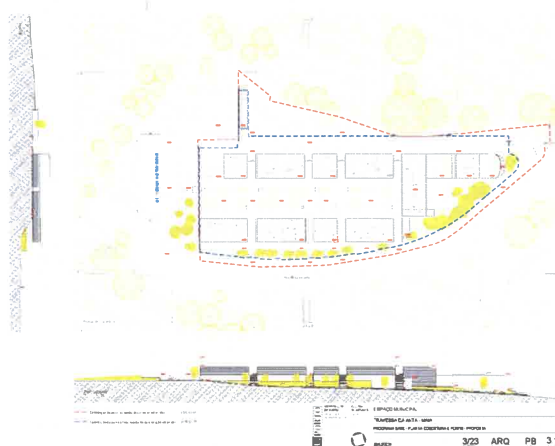
Local da obra: Rua António Maria da Costa, Moreira

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

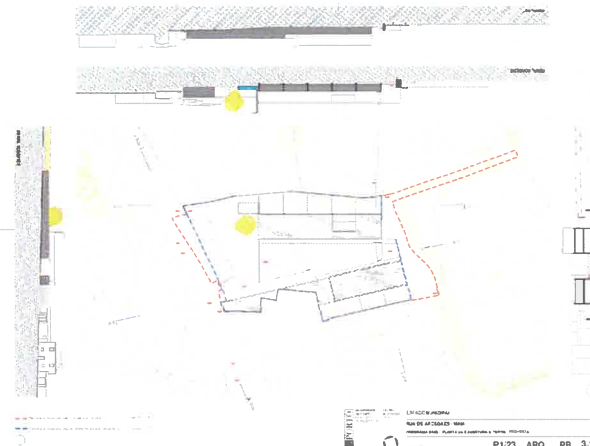
Trata-se de uma situação em que o processo de suspensão parcial do PDM está já avançado, tendo a proposta arquitetónica atenção especial à integração urbanística do conjunto habitacional, trabalhando a escala e perspetivando, além disso, a regularização cadastral futura, no âmbito do desenvolvimento da própria área de armazenagem, que já não é uma zona monofuncional, pois existem vários serviços e instalações económicas que contribuem para uma perspetiva de integração adequada e em condições de compatibilidade com o novo empreendimento, de pequena dimensão.



Handwritten signatures and initials.



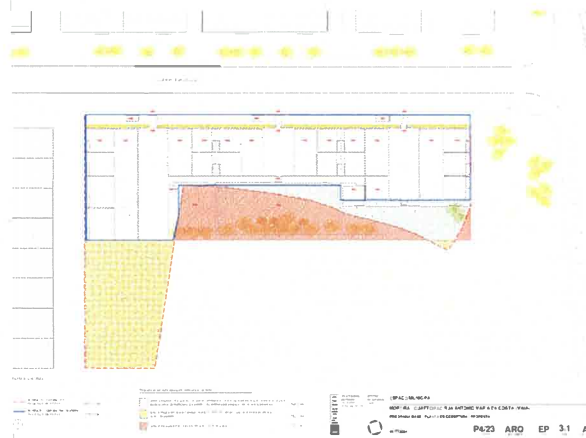
Anta



Ardegães



Lagielas



Moreira

4.2.3.7. Operação de aquisição de 46 apartamentos turísticos (30 frações) para converter em habitação pública – novo empreendimento já construído – candidatura 1.º Direito

A Espaço Municipal desenvolveu, em 2023, diversas propostas dirigidas ao Município da Maia, no sentido de este proceder à aquisição de imóveis enquadráveis na Estratégia Local de Habitação (ELH) em vigor, designadamente no tipo de solução “Aquisição de frações para suprir carências habitacionais / Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação – art.º 29.º b)”, e elegíveis no âmbito de candidatura a financiamento do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na redação atual, ao abrigo do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), publicado pelo Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 (2.ª Republicação), Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, Componente 02 – Habitação, de 10 de julho de 2023.



No âmbito desta tipologia de solução, tomou conhecimento de que o Município licenciou a uma entidade privada, no âmbito do processo n.º 504/19, um conjunto composto por 11 naves de armazéns e um edifício, constituído em propriedade horizontal, sendo o último destinado a escritórios e composto por 30 frações inscritas na matriz predial urbana da freguesia de Castelo da Maia, concelho da Maia, como destinadas a serviços (escritórios) sob as letras “L”, “M”, “N”, “O”, “P”, “Q”, “R”, “S”, “T”, “U”, “V”, “W”, “X”, “Y”, “Z”, “AA”, “AB”, “AC”, “AD”, “AE”, “AF”, “AG”, “AH”, “AI”, “AJ”, “AK”, “AL”, “AM”, “AN” e “AO”, todas do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 8254.º e descrito na Conservatória do Registo Predial da Maia sob a descrição n.º 1475/20100421, da freguesia de Castelo da Maia.

Trata-se de um prédio localizado nas Ruas Manuel Assunção Falcão e Joaquim Moreira de Sousa, freguesia do Castelo da Maia, que, neste momento, já se encontra registado em regime de propriedade horizontal, constituído por 41 frações autónomas, 30 das quais correspondentes aos referidos escritórios. A obra foi iniciada em 2019 e, no decorrer da mesma, o promotor decidiu não executar os escritórios, conforme plasmado no alvará de licença de obras n.º 78/21, e optou por adequar essa parte do prédio ao uso de serviços/turismo de habitação, convertendo, através de obras já realizadas de facto, 30 escritórios em 46 apartamentos turísticos (atualmente, 22 frações de tipologia T0 e 24 frações de tipologia T1), para arrendamento a trabalhadores industriais ou estudantes, de forma temporária.

O pedido de alteração ao projeto foi submetido ao Município no decorrer da obra, tendo sido apresentados pelo promotor privado os necessários projetos e documentos. O deferimento do correspondente projeto de arquitetura, emitido pelo Município da Maia, viabilizando a alteração de escritórios para apartamentos turísticos, foi emitido em 2019.07.01, referente ao processo n.º 504/19. Posteriormente, o Município emitiu o Alvará de Obras de Construção n.º 78/21 e a correspondente 1.ª prorrogação.

À data atual, as obras executadas refletem, com pequenas divergências de configuração interior de alguns apartamentos, o projeto de alteração aprovado e licenciado, sendo que tais alterações podem ser apresentadas posteriormente e constituem obras isentas de controlo prévio, e até necessárias para a conversão em habitação pública em condições de conformidade técnica. Contudo, apesar de finalizada a obra, o promotor não promoveu, ainda, o licenciamento das referidas alterações, que exigem a atualização da propriedade horizontal e, posteriormente, o registo atualizado das frações.

Atentas as condições atuais do mercado imobiliário e o tempo escasso para concretizar a Estratégia Local de Habitação da Maia com financiamento do PRR, considerou-se que os apartamentos turísticos construídos pela referida entidade privada, no Lugar da Espinhosa, Castelo da Maia, constituíam uma oportunidade ímpar e vantajosa de aquisição e de conversão em habitação pública, por parte do Município da Maia, enquadrável no âmbito do Programa 1.º Direito, tendo sido fixado que



a efetiva realização da compra e venda ficaria condicionada à aprovação, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), da candidatura ao financiamento da dita aquisição, submetida ao abrigo do Programa 1.º Direito.

A justificação desta possibilidade está, evidentemente, relacionada com as condições quase imediatas de disponibilização de um conjunto significativo de habitações (46) para suprir as carências identificadas no âmbito da ELH. Lembra-se, a propósito, que o Município da Maia lançou, com a colaboração da Espaço Municipal, oportunamente, debalde, em 2022, uma oferta pública de aquisição de 10 (dez) habitações e apenas obteve proposta para aquisição de 1 (um) fogo.

Tal oportunidade assim identificada levou a que o Município e a Espaço Municipal (esta na prossecução do mandato que lhe foi conferido para implementação do Programa 1.º Direito) tivessem encetado, articuladamente, um processo de negociação com o promotor privado do empreendimento referido anteriormente, que mostrou disponibilidade para o desenvolvimento de um processo de aquisição das frações pelo Município da Maia, celebrando para tal um Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV) com Eficácia Real, em condições devidamente definidas, cujo processo já foi aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal. O preço acordado foi de €5.153.200,00 (cinco milhões cento e cinquenta e três mil e duzentos euros) e foi devidamente sufragado por avaliação de perito avaliador imobiliário.

Na sequência de contactos com os serviços do IHRU, no 2.º semestre de 2023, foi possível confirmar a admissibilidade de submissão de candidatura, precisamente se a Câmara celebrasse, como veio a acontecer recentemente, já em março de 2024, um contrato-promessa de compra e venda (CPCV) com as frações ainda registadas como escritórios, juntando ao mesmo, no processo de candidatura, um parecer dos serviços municipais competentes que garantisse a viabilidade da conversão de serviços em habitação pública e a conformidade do novo edifício, incluindo a comprovação das obras concretizadas e a especificação de prazos para a realização do negócio e para a entrega das habitações aos agregados carenciados, em tempo útil. Assim aconteceu e foi feito, pelo que se espera, precisamente no âmbito das condições aplicadas, a aprovação célere da candidatura em questão. Neste caso, foi já acautelada e aprovada a necessária suspensão parcial do PDM em vigor.

Com o CPCV com Eficácia Real já celebrado e integrado no processo de candidatura (que constitui um verdadeiro direito real de aquisição) e com a informação de viabilidade urbanística já emitida pelos serviços de Gestão Urbana do Município da Maia, foi possível submeter a correspondente candidatura ao Programa 1.º Direito (dentro do prazo estabelecido até final de março do corrente ano). Na sequência da respetiva aprovação, o Município da Maia poderá promover a aquisição das frações em causa, alterando ele próprio o uso das mesmas para fins de habitação pública e garantindo a atualização da Propriedade Horizontal e o registo adequado das frações, nos termos cuja viabilidade já se encontra verificada.



Handwritten signatures and initials.

Conforme referido anteriormente, os imóveis a adquirir correspondem a 30 escritórios, assim registados, mas já convertidos fisicamente em 46 apartamentos turísticos.

Nova ligação viária (conexão com área habitacional preexistente) – extensão de 30 m de arruamento à Rua Joaquim Moreira de Sousa

Nova ligação pedonal



Localização do edifício com frações a converter em habitação pública, Castelo da Maia (fonte: Google Earth)

De seguida, apresentam-se algumas imagens ilustrativas referentes a esta operação, que, a ser aprovada, permitirá a atribuição em curto prazo de um conjunto muito significativo de habitações acessíveis e com tipologias de pequena dimensão, tão necessárias no contexto atual (T0 e T1)



Fotos exteriores do edifício com frações a converter em habitação pública, Castelo da Maia (janeiro de 2024)



Handwritten signature and initials.



Fotos interiores do edifício com frações a converter em habitação pública, Castelo da Maia (janeiro de 2024)

4.2.4. Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands and Urban Revolution

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

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

Até ao final do ano 2025, serão testadas diferentes metodologias em sete demonstradores europeus (lighthouses), entre as quais a cidade da Maia, tendo no Empreendimento Social do Sobreiro (Jardins do Sobreiro) a sua área de intervenção, dadas as suas características físicas e sociodemográficas e a pretensão do Município de assegurar uma maior integração do mesmo com a restante malha urbana e a centralidade da cidade.

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

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

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

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

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

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



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

A Espaço Municipal é o parceiro responsável pelo pacote de trabalho “Envolvimento da comunidade (Community Engagement)”, assumindo um papel relevante na organização de um Concurso de Ideias para estudantes do Agrupamento de Escolas Gonçalo Mendes da Maia, dirigido a alunos do 1.º e 2.º ciclos de ensino básico, na implementação de um Programa de Mentoria entre utentes do Centro Comunitário de Vermoim com mais de 55 anos e os jovens participantes do Concurso de Ideias, bem como auxiliar no desenvolvimento de um Programa de Capacitação, visando promover uma maior colaboração intergeracional e ligação com a natureza, tendo por base os princípios do design biofílico. Durante o primeiro período do ano letivo 2024/25, foram apresentadas mais de 20 propostas de intervenção sobre um espaço a requalificar, com uma forte ligação à natureza e aos espaços de fruição pública do Bairro do Sobreiro, para um futuro sustentável, nas quais intervieram mais de 150 alunos e professores, com o apoio de um grupo de seniores do Centro Comunitário do Sobreiro. No dia 20 de fevereiro de 2025, deu-se a entrega de prémios, no Pequeno Auditório do Fórum Maia.

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

4.2.6. Ações de Apoio à Administração

Também no âmbito da atividade da Unidade GPRU, e em referência ao ano de 2024, destacam-se, entre outras, as seguintes ações de apoio direto à Administração:

- a) Elaboração de diversas informações e propostas internas, relativas a obras, inquilinos, projetos ou processos administrativos, designadamente, de contratação pública;
- b) Colaboração na elaboração e formatação do Relatório e Contas do ano de 2024.

4.3. Unidade de Gestão Social (GS)

Ao longo do ano de 2024, a Unidade de Gestão Social deu seguimento ao trabalho de apoio e acompanhamento social aos moradores em Empreendimentos Municipais e à análise dos pedidos de habitação que deram entrada na Espaço Municipal, no âmbito do Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado (concurso N.º 1/2023).

É da competência da Unidade de Gestão Social: o atendimento aos moradores; a realização de visitas domiciliárias; a sinalização e acompanhamento de situações irregulares; as transferências de habitação; a sinalização/encaminhamento de diversas situações para as entidades responsáveis; a atualização de processos individuais dos moradores e dos candidatos a habitação social no âmbito do concurso suprarreferido e análise dos pedidos de revisões de renda e de propostas de alteração do agregado familiar (pedidos de coabitação, mudança de titularidade, alterações de rendimentos, entre outros motivos); controlo de dívidas; ações de acompanhamento psicossocial de realojamentos recentes; trabalho realizado junto das comunidades minoritárias (de etnia cigana) e outras iniciativas organizadas pela Unidade de Gestão Social, algumas das quais em conjunto com os Gestores de Proximidade, cujo núcleo foi, desde novembro de 2024, integrado na presente área.

4.3.1. Novos contratos habitacionais

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

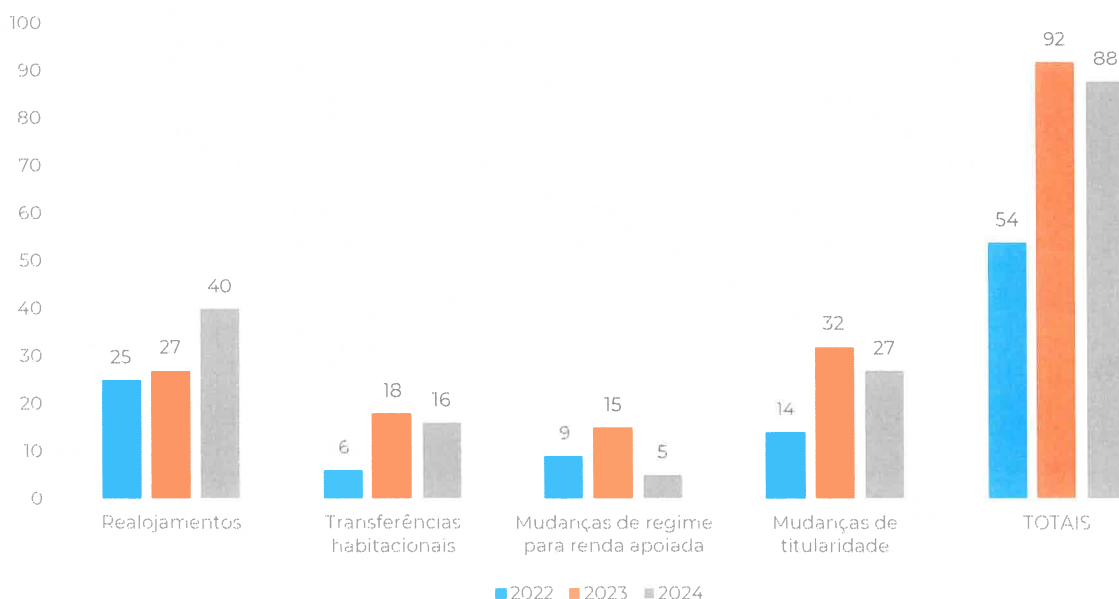
- a) Realojamentos – correspondentes a novas atribuições de habitação a agregados carenciados, nos termos do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Concelho da Maia, através do Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado;
- b) Transferências – reportam-se a atribuições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



- d) Mudanças de titularidade – trata-se de situações de alteração do titular do contrato habitacional promovidas por justificações diversas, tais como situações de divórcio, óbitos, integração em estrutura residencial para idosos, entre outros motivos que justifiquem esta modificação.

Assim, no âmbito da gestão do parque habitacional, foram atribuídas 40 habitações na modalidade de realojamento (14 realojamentos iniciados no ano 2023 e concluídos em 2024, 12 no âmbito do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado e 14 em regime excecional, nos termos legais), efetuadas 16 transferências de habitação, realizadas 5 passagens de renda resolúvel a renda apoiada, totalizando assim 61 novos contratos, e 27 mudanças de titularidade, resultando em aditamentos contratuais. Ao longo do ano de 2024 foram também efetuados 10 novos contratos por existência de ações judiciais, tendo deixado de ser ocupações sem título e passando para contratos em regime de arrendamento apoiado. Analisemos o gráfico que se segue:

Novos contratos e aditamentos contratuais

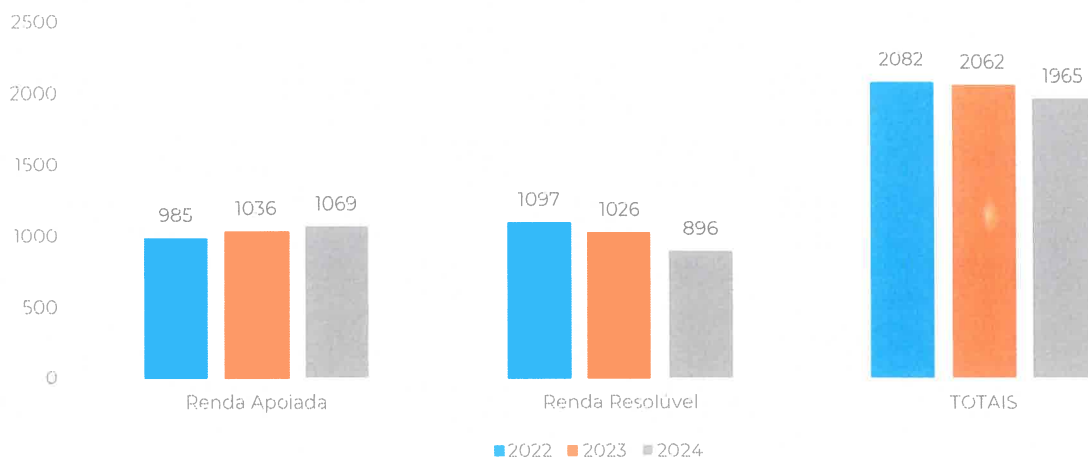


Relativamente aos regimes de arrendamento dos contratos habitacionais em vigor, no ano transato verificou-se a existência de 1.069 contratos em regime de arrendamento apoiado e 896 em arrendamento resolúvel. Considere-se o gráfico seguinte:



[Handwritten signature]

Regime de Arrendamento



Em 31 de dezembro de 2024, a população residente em habitação social compreendia 1.965 famílias, a maioria das quais com vulnerabilidades diversas, designadamente ao nível das baixas habilitações académicas, empregos precários e problemas de saúde. Frequentemente, as famílias recorrem aos nossos serviços, solicitando apoio, tanto para questões que se relacionam com a habitação, como para acompanhamento psicossocial.

A redução de contratos de arrendamento nos anos de 2023 e 2024 reflete, essencialmente, o término de contratos de arrendamento resolúvel verificado em alguns empreendimentos. Nos próximos anos, esta tendência de decréscimo irá manter-se, mas, com a construção de novos empreendimentos de habitação pública, no âmbito do programa 1.º Direito, prevê-se o incremento de contratos em regime de renda apoiada.

4.3.2. Pedidos de Habitação | Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado

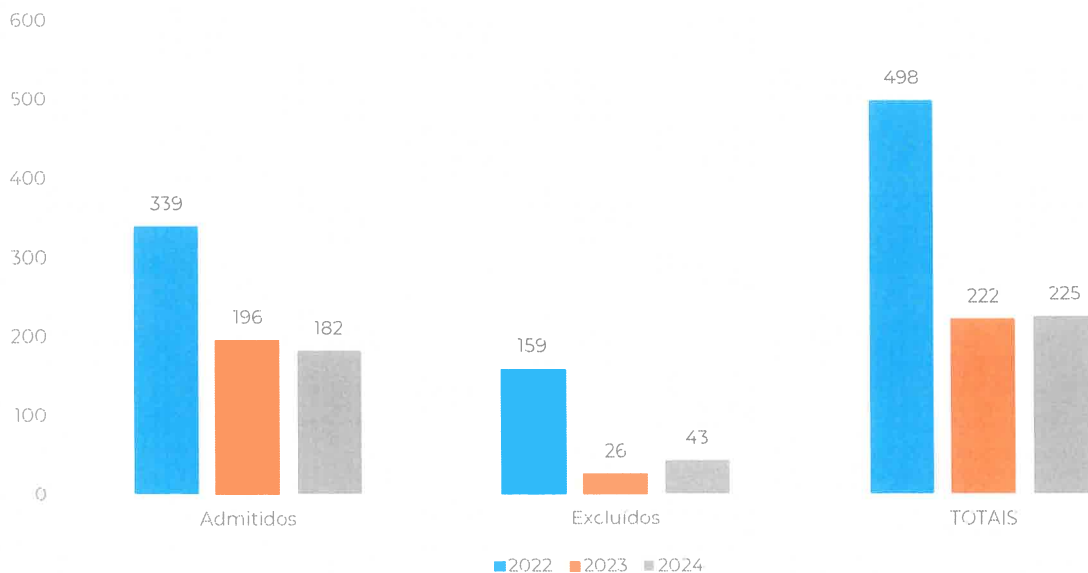
No ano de 2024, foram registados, pela Espaço Municipal, 225 novos pedidos de habitação, dos quais 182 foram considerados admitidos e 43 excluídos.

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

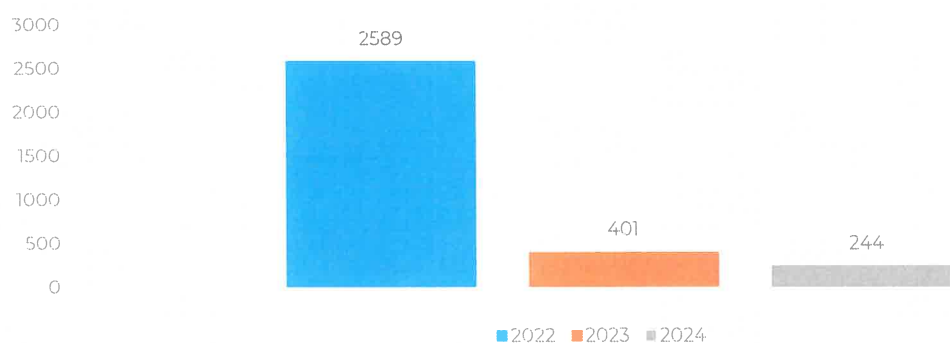


File
SS

N.º de novos pedidos de habitação



Atualizações de Pedidos de Habitação



No ano 2024, deu-se continuidade ao primeiro concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado (concurso n.º 1/2023), destinado à atribuição de fogos de habitação social, propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal.

O concurso teve a duração de 2 (dois) anos, tendo iniciado a 1 de janeiro de 2023 e terminado a 31 de dezembro de 2024, conforme o artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, compreendendo uma dinâmica faseada de atribuição com periodicidade trimestral (8 edições).



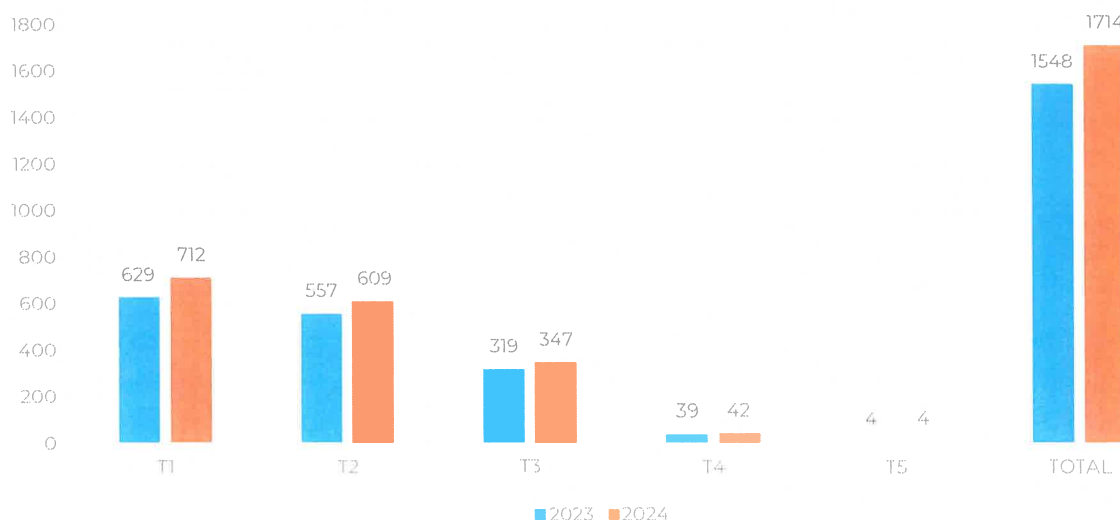
As candidaturas foram ordenadas segundo os seguintes critérios de hierarquização e ponderação constantes na Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública:

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

Dentro de cada um dos critérios principais acima elencados, o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia define subfatores e pontuações. Assim, piores condições da habitação de proveniência, maior tempo de residência e trabalho no concelho, existência de elementos do agregado com doença crónica ou problemas de acessibilidade, maior idade, família monoparental ou baixos rendimentos económicos são alguns dos aspetos valorizados e classificados de acordo com a aplicação da referida matriz para efeitos da determinação da classificação de um dado pedido de habitação.

No final do ano de 2024, considerando todo o universo de pedidos de habitação e de acordo com a última lista definitiva do ano correspondente (8.ª edição trimestral, terminada a dezembro 2024), verificaram-se 1.714 candidaturas admitidas e 1.394 excluídas. Vejamos a distribuição das candidaturas por tipologia habitacional:

Candidaturas admitidas por tipologia

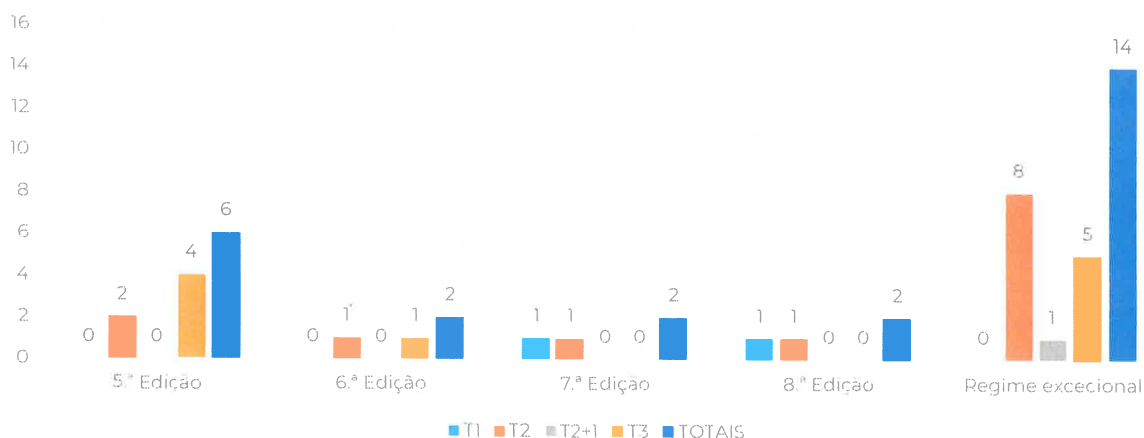




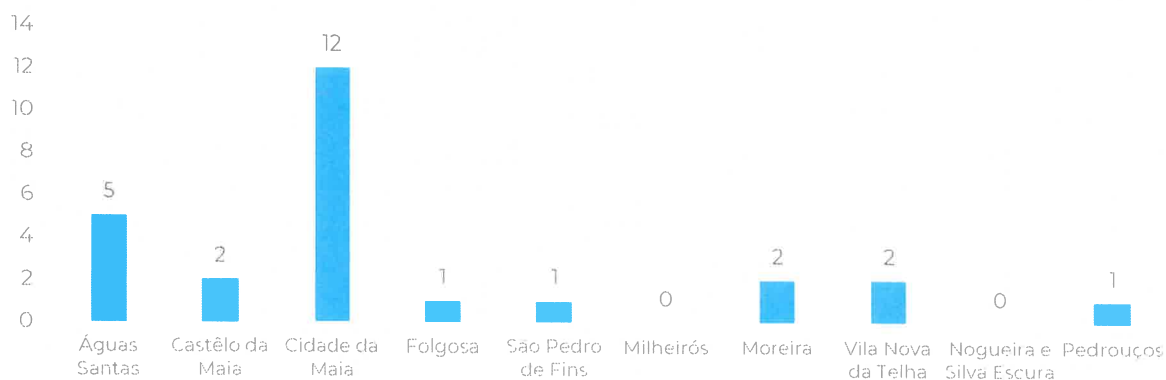
[Handwritten signature]

Como já referido anteriormente, durante o ano transato, decorreram mais 4 edições trimestrais, totalizando 8 fases, das quais resultaram 26 atribuições de habitações de diversas tipologias. Analisemos as candidaturas alvo de atribuição nos seguintes gráficos:

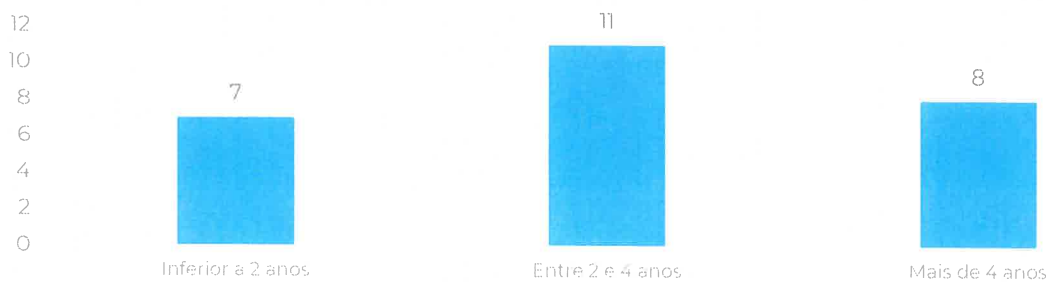
N.º de habitações disponibilizadas por edição trimestral



Freguesias de origem dos candidatos



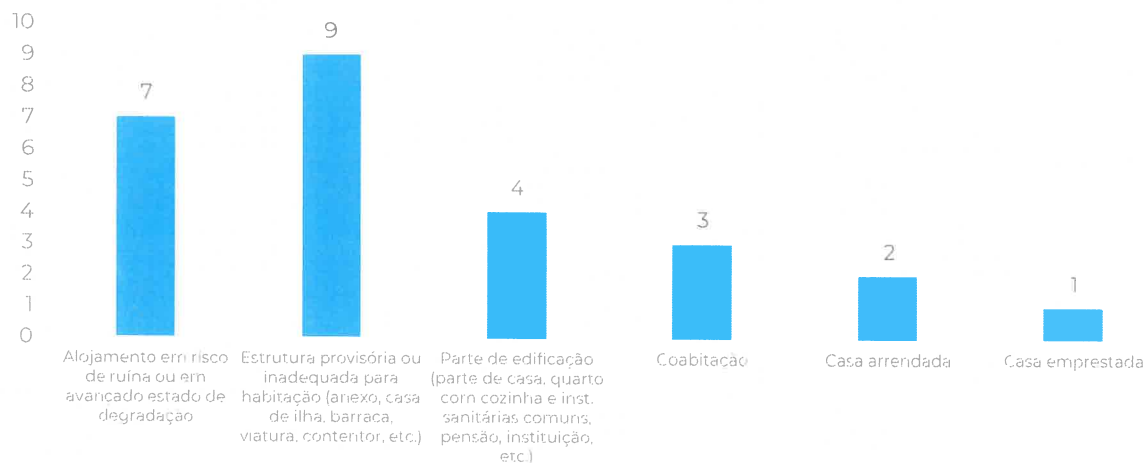
Antiguidade do pedido de habitação



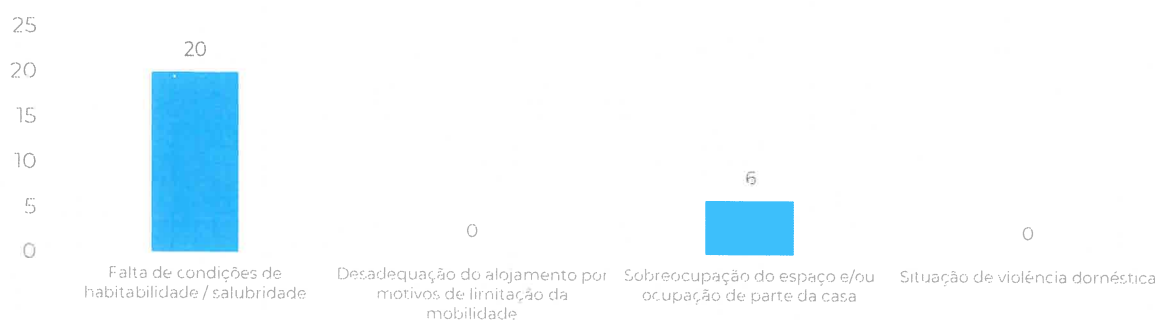


Handwritten signature and initials.

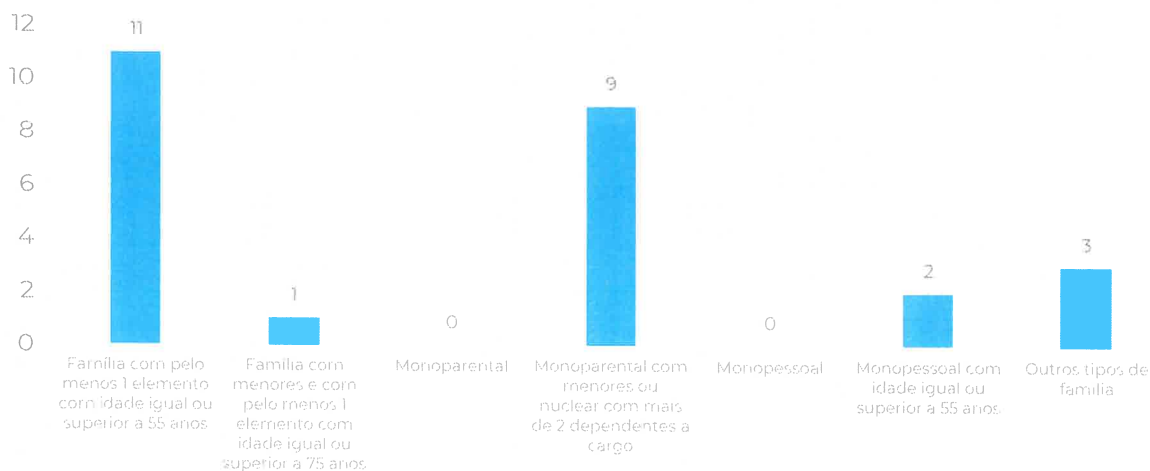
Tipo de alojamento



Motivos de Atribuição de Habitação Pública



Tipos de famílias realojadas





Reflexo da condição global do país, também na Maia o parque de habitação pública é escasso para as necessidades habitacionais e, neste sentido, a implementação da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia e do Programa 1.º Direito são processos essenciais para colmatar essas insuficiências estruturais.

Em 2024, foram atribuídas dez frações habitacionais adquiridas ao abrigo do Programa 1.º Direito, compreendendo seis fogos de tipologia T2, um T2+1 e três de tipologia T3, localizados nas freguesias de Castelo da Maia (1) e Águas Santas (9). A atribuição destas dez frações habitacionais foi concretizada através do regime excecional, nos termos do artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro (Lei do arrendamento apoiado), e do artigo 13.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia (Regulamento n.º 762/2021, de 16 de agosto), que prevê o seguinte: "(...) os procedimentos concursais para atribuição de habitação não serão aplicados quando relevante interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração. São contempladas as situações de emergência social e/ou perigo físico ou moral para as pessoas".

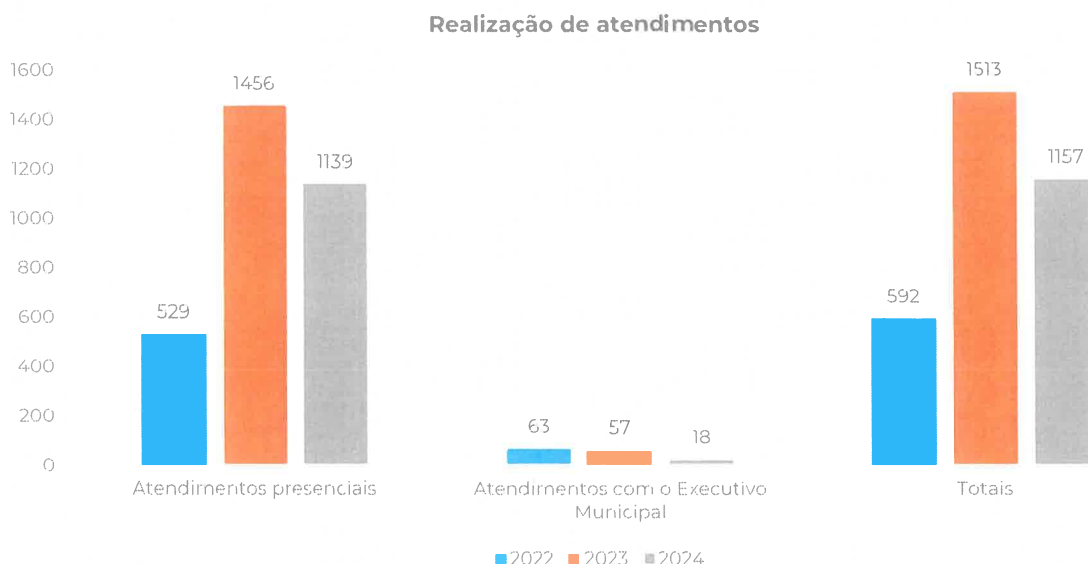
O Programa 1.º Direito, programa de apoio público, visa promover soluções habitacionais que abranjam agregados que vivam em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. São também abrangidos os que se encontrem em situação de precariedade, como é o caso de situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem-abrigo / sem teto.

Para finalizar, a maioria dos pedidos de habitação registados na empresa reporta-se à razão mais genérica da insuficiência de habitação a custo acessível ou às condições indignas e desadequadas da habitação de proveniência.

No final do ano de 2024, com o aproximar do final do concurso n.º 1/2023, foram encetados os trabalhos para iniciar um novo concurso, n.º 2/2025, nos mesmos moldes do concurso anterior. Ainda no mesmo ano, concretizaram-se reuniões de trabalho com uma equipa multidisciplinar (Câmara Municipal da Maia, Unidade de Gestão Social e Unidade de Gestão de Património e Obras) com o objetivo de rever o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia (Regulamento n.º 762/2021, de 16 de agosto), bem como a alteração à Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública.

4.3.3. Realização de atendimentos

Em 2024, foram realizados pela Unidade de Gestão Social 1.456 atendimentos presenciais. Foram também, como nos anos anteriores, realizados atendimentos presenciais com o Executivo Municipal, totalizando 18 atendimentos.

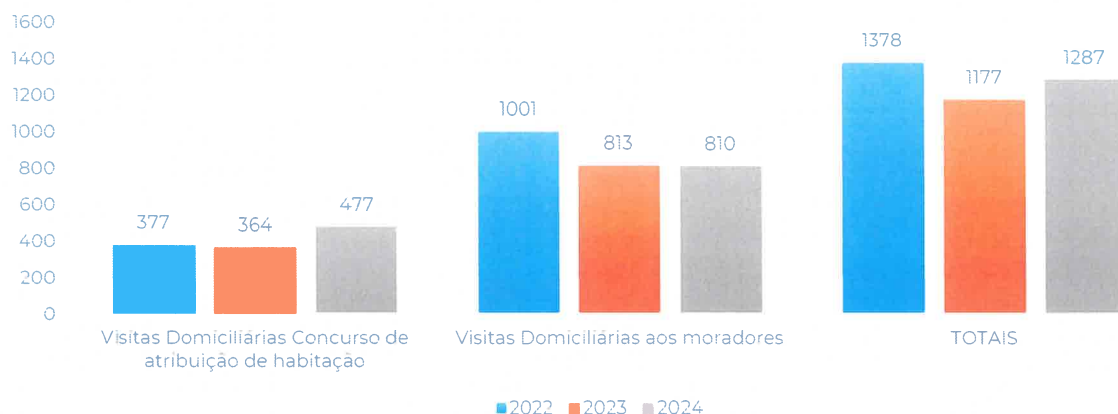


4.3.4. Realização de visitas domiciliárias

No ano de 2024, foram realizadas 1.287 visitas domiciliárias, sendo 810 visitas realizadas a moradores residentes em habitação social por diversos motivos (pedidos de coabitação, pedidos de transferência habitacional, mudanças de titularidade, solicitação de revisão de renda, mediação familiar e vicinal, falta de residência, mudança de regime contratual, acompanhamento psicossocial, entre outros motivos) e 477 visitas realizadas no âmbito do concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado e relativas a situações identificadas no âmbito do Programa 1.º Direito (pedidos de habitação), com vista à avaliação dos pedidos de habitação, nos termos da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública do respetivo regulamento municipal.

Importa referir o incremento de mais de 100 visitas domiciliárias a pedidos de habitação em relação ao ano de 2023. Este aumento reflete a continuidade da curva ascendente no que diz respeito à procura de soluções habitacionais públicas, por parte dos munícipes. Prevemos que o ano de 2025 não seja exceção.

Realização de Visitas Domiciliárias



No caso de visitas domiciliárias justificadas por pedidos de substituição de banheira para base de chuveiro, para melhoria das condições de acessibilidade, as visitas pressupõem o recurso a uma ferramenta de avaliação, na qual o cálculo é feito com base no IAS, classificando os diferentes casos em três escalões, sendo que: no 1.º escalão, a Espaço Municipal comparticipa a totalidade da obra; no 2.º escalão, comparticipa a obra de adaptação em 50% e, no 3.º escalão, não é aplicável qualquer comparticipação.

Por fim, foram realizadas visitas domiciliárias com outras instituições / organismos que acompanham, em conjunto com esta empresa municipal, as famílias residentes nos empreendimentos sob gestão da Espaço Municipal, como é o caso de Unidades Hospitalares, Santa Casa da Misericórdia e Gabinete de Atendimento Integrado Local (GAIL-SAAS), Comissão de Crianças e Jovens (CPCJ), Instituto de Segurança Social da Maia – Serviço Local da Maia (ISS IP), entre outras entidades.

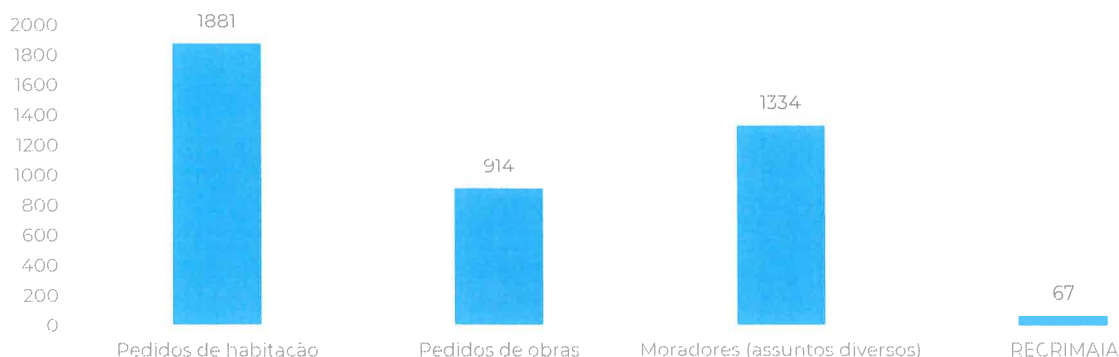
4.3.5. Atendimento ao Público

No momento atual, o atendimento ao público é constituído por duas funcionárias, tendo a última delas sido contratada em junho de 2024, no sentido de proporcionar aos nossos utentes um melhor atendimento e encaminhamento das diversas situações colocadas. Desta forma, foram efetuados 1.881 atendimentos a pedidos de habitação, 914 pedidos de obras, 1.334 atendimentos a moradores nos mais diversos assuntos e 67 atendimentos de processos RECRIMAIA (saneamento). Todos estes atendimentos totalizam um valor de 4.196 atendimentos realizados durante o ano de 2024.



Handwritten signature and initials

Atendimento ao Público

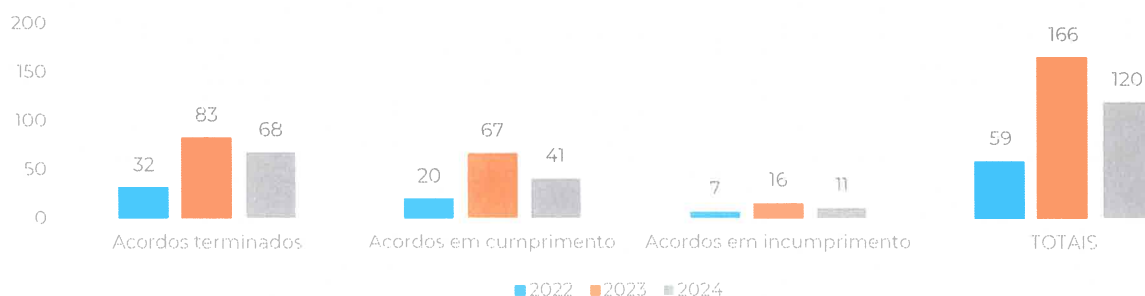


4.3.6. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)

No que respeita ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD), foram elaboradas 60 propostas de acordo de pagamento fracionado da dívida pelos técnicos da Unidade de Gestão Social. A 31 de dezembro do ano transato, 109 acordos estavam a ser cumpridos (68 acordos pagos e 41 acordos em cumprimento), 68 foram terminados por liquidação e 11 estavam em situação de incumprimento (anulados).

No âmbito no NCRD, foram realizadas 20 reuniões para analisar os processos dos moradores com dívida. Após a análise, os contratos com débito significativo foram encaminhados para o Gabinete Jurídico, para envio de carta de interpelação para cumprimento (início da ação judicial). No caso de processos até três dívidas de renda ou indemnizações por mora, remeteram-se cartas de alerta e, por último, para dívidas menos avultadas, realizaram-se contactos mensais com os moradores. Foram também realizados contactos com os técnicos de acompanhamento dos inquilinos em incumprimento (GAIL/SAAS) para definir qual a melhor estratégia para estes liquidarem o valor em dívida, para que não se iniciasse uma ação com vista ao despejo administrativo.

Acordos do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida



4.3.7. Núcleo Local de Inserção (NLI)

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

A Espaço Municipal é um dos parceiros obrigatórios nas reuniões semanais do NLI. Um elemento da Unidade de Gestão Social esteve presente em 20 reuniões, das quais resultou a aprovação de diversos Contratos de Inserção, estando 1.408 famílias em acompanhamento no âmbito desta medida.

4.3.8. Programa Municipal de Emergência Social (PMES)

O Programa Municipal de Emergência Social (PMES), no qual a Espaço Municipal / Unidade de Gestão Social integra a Comissão de Avaliação, consiste num apoio económico dado pelo Município. Ao longo de 2024, foram realizadas 10 reuniões no seu âmbito. A verba total atribuída foi de €255.000,00 a todas as freguesias do concelho da Maia, tendo sido utilizado o montante de 146.818,98€.

Das 308 candidaturas ao PMES no ano de 2024 que deram entrada na Câmara municipal, 242 foram deferidas e 66 foram indeferidas. Mais se informa que das 242 candidaturas deferidas, 200 foram para apoio a habitação (€129.454,83) e 42 para apoio a saúde (17.364,15).

4.3.9. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana

Relativamente ao trabalho de apoio permanente às comunidades de etnia cigana residentes no nosso parque habitacional, nomeadamente nos Empreendimentos dos Coriscos, Travessa da Anta, Lagiêlas e Ardegães. No fim do primeiro trimestre de 2024, a comunidade de Ardegães foi realojada provisoriamente em contentores habitacionais, no âmbito da execução da respetiva operação, ainda por contratualizar com o IHRU – a solução de realojamento provisório, neste caso, era urgente, considerando os riscos habitacionais da habitação original, com problemas estruturais, sendo premente promover a demolição da construção preexistente. Estão em desenvolvimento os processos acompanhamento / intervenção social nestes grupos.

Comunidade da Anta

Em relação ao acompanhamento da comunidade da Anta, durante o ano de 2024, demos continuidade ao trabalho que tem vindo a ser desenvolvido. Grande parte das ações desenvolvidas

envolveu o apoio às atividades do projeto Maia Melhor e da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), bem como a realização das necessárias adaptações nas habitações, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida dos residentes.

Comunidade das Lagielas

Em 2024, a comunidade das Lagielas usufruiu, pela primeira vez, de um projeto de intervenção comunitária, pelo que grande parte do trabalho da Unidade de Gestão Social envolveu o apoio às atividades do Maia Melhor.

A terceira fase do projeto participativo com a FAUP teve também a sua conclusão durante o ano de 2024.

Comunidade de Ardegães

O ano de 2024 foi um marco muito importante para esta comunidade. Para além da intervenção do projeto Maia Melhor, os elementos desta comunidade foram colocados provisoriamente em contentores no terreno contíguo à casa degradada onde residiam, o que proporcionou, pela primeira vez em muitos anos, melhores condições de vida, salubridade e segurança aos seus membros.

Esta ação teve como objetivo a demolição do imóvel onde a comunidade residia, por forma a ultrapassar riscos habitacionais e libertar o espaço para a construção das futuras habitações para a comunidade.

A UGS assumiu um papel de particular importância no apoio a todas as necessidades e orientação da comunidade, para uma transição pacífica. Este processo teve, contudo, momentos especialmente desafiantes e de difícil mediação, dada a complexidade deste grupo.

Comunidade dos Coriscos

Em 2024, foram desenvolvidas ações de acompanhamento junto da comunidade, sobretudo em áreas de maior vulnerabilidade e risco de exclusão social; foram também efetuadas visitas por uma equipa multidisciplinar (técnicas do projeto Maia Melhor, técnicas sociais da Unidade de Gestão Social, engenheiras civis e arquitetas da Unidade de Gestão de Património e Obras e Administração da Espaço Municipal) para encontrar soluções de melhoramento nas habitações do empreendimento.

4.3.10. Projeto Maia Melhor

O projeto Maia Melhor iniciou a sua intervenção a 1 de outubro de 2023 e o seu término será a 30 de setembro de 2025. Pretende-se com este projeto intervir nas comunidades de etnia cigana do Concelho da Maia, nomeadamente Anta, Ardegães, Coriscos e Lagiela, localizadas, respetivamente, nas freguesias de Castelo da Maia, Águas Santas e Vila Nova da Telha. Esta operação tem como Beneficiários a Câmara Municipal da Maia (Beneficiário/Líder), a Santa Casa da Misericórdia da Maia e a Espaço Municipal, no âmbito do financiamento do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR).

Durante o primeiro ano de execução, a equipa foi sentindo mudanças muito positivas no envolvimento dos participantes nas ações desenvolvidas pelo projeto Maia Melhor, uma vez que mesmo nas comunidades mais resistentes foi possível desenvolver o trabalho que ia sendo definido.

No âmbito da Ação 1, Favorecer em Família, foram já concluídas 60% das atividades previstas em candidatura.

Nesta ação continuam a ser realizadas as terapias da fala, ocupacional, sensorial e acompanhamento psicológico, estando em acompanhamento 32 crianças das comunidades das Lagiela, Anta, Coriscos e Ardegães. Estas terapias são efetuadas nas salas de apoio às comunidades ou nas Escolas dos Agrupamentos de Águas Santas, Castelo da Maia e Dr. Vieira de Carvalho.

Em paralelo, foi sendo feita a sensibilização para a importância das terapias para o desenvolvimento saudável das crianças e para a responsabilização dos progenitores no que concerne ao acompanhamento e estabelecimento de um papel ativo e próximo neste tipo de intervenção.

As sessões de Capacitação sobre Contexto Familiar e Doméstico focaram-se no acompanhamento do processo de transição para os contentores, no caso da comunidade de Ardegães, nomeadamente na organização dos espaços e acomodação dos bens; doação de mobiliário, material de organização e de cozinha, entre outros.

Na comunidade dos Coriscos, foi realizado acompanhamento de agregados familiares prioritários, relativamente à limpeza e organização das habitações, incluindo criação de condições para acomodação de novos elementos.

Na comunidade da Anta, priorizaram-se agregados que demonstraram fragilidades ao nível da gestão financeira, falta de hábitos de higiene pessoal e habitacional, relações familiares conflituosas.

Na comunidade de Lagiela foram sentidas, ao longo do primeiro ano, algumas dificuldades associadas à falta de confiança na equipa da equipa técnica e, por isso, dificuldade em trabalhar no contexto doméstico e habitacional. Nesse sentido, a intervenção neste domínio relacionou-se com a sensibilização para a importância do contexto escolar no desenvolvimento de crianças e jovens, bem como na importância do pré-escolar para a aprendizagem de competências úteis para o 1.º ciclo.

Em suma, foram realizadas 40 sessões em todas as comunidades abrangidas pelo projeto Maia Melhor.

Na atividade de capacitação em hábitos de saúde saudáveis e socialmente contextualizados, foram já dinamizados 26 *workshops*. No âmbito desta atividade, foram trabalhadas as questões da alimentação saudável, hábitos de saúde, cuidados com medicação e automedicação, assim como sensibilização individual acerca da saúde oral e feminina.

Ainda na Ação 1, as sessões sobre parentalidade positiva representaram um aspeto importante na intervenção do Maia Melhor. Foram realizados 31 *workshops* e sessões individuais e em agregados familiares específicos, incidindo em temas relacionados com as competências parentais, sensibilização sobre a importância da escola e do acompanhamento parental e mediação escolar, no sentido de sensibilizar os encarregados de educação para a importância da assiduidade dos menores. Foram ainda sinalizados e mediados com a escola alguns casos preocupantes que, até então, não eram do conhecimento do agrupamento.

Ao longo da intervenção no âmbito do projeto Maia Melhor, a articulação com as escolas, nomeadamente com os professores e técnicos de referência, tem sido crucial para a promoção de mais e melhores experiências no sistema de ensino.

Ainda neste âmbito foram, também, criados espaços de estimulação sensorial e motora para as crianças até aos 3 anos, no sentido de orientar os progenitores a promover atividades e dinâmicas ajustadas ao correto desenvolvimento dos filhos. Estes espaços têm tido resultados bastante positivos, já que os agregados que usufruem destes momentos têm criado outro tipo de condições nas próprias casas para estimularem os seus filhos recém-nascidos.

Por fim, a equipa também tem vindo a intervir em grávidas e puérperas, não apenas nos cuidados a ter com os recém-nascidos e na organização dos espaços para dormir e banho, como também no apoio psicossocial às mães.

Por fim, na atividade de Marcos Anuais com famílias, foram realizados 11 *workshops*, nos quais se assinalaram datas relevantes para as comunidades.

Relativamente à Ação 2, Favorecer na Infância e Juventude, esta abrangeu todas as atividades relacionadas com as faixas etárias entre os 0 e os 18 anos. A equipa técnica, em parceria com monitores contratados para o efeito ou entidades externas, realizou sessões de capacitação social e pessoal, atividades nos períodos de interrupção letiva, sessões de karaté e capoeira e apoio ao estudo. Foram envolvidas cerca de 110 crianças e jovens nas 4 comunidades, contando com uma taxa de execução de cerca de 80%.

Salientamos que, por vezes, este tipo de atividades é subvalorizado. Contudo, no nosso entender, o foco do trabalho comunitário deveria ser, de facto, com este público, pois as crianças e os jovens ajustam-se mais facilmente às normas da sociedade maioritária. Desta forma, a probabilidade de existirem mudanças que possibilitem uma real integração social é maior nas camadas mais jovens, que são, indubitavelmente, o futuro destas comunidades.

Na Ação 3, Favorecer na Comunidade, o Maia Melhor já realizou 60% das atividades propostas.

Na atividade Habitação Saudável dinamizaram-se 27 *workshops*, que foram elaborados de diferentes formas, dependendo da comunidade.

Na comunidade de Ardegães, priorizou-se o acompanhamento e mediação das diferentes fases do processo de realojamento – promoção da reflexão e identificação dos aspetos a melhorar. Assim, neste sentido, será levado a cabo um plano, construído com a comunidade, para dar resposta a esta lacuna.

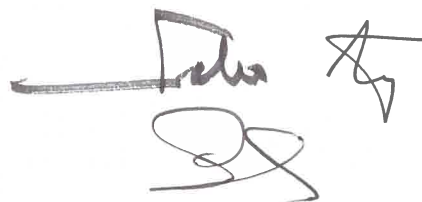
Na comunidade dos Coriscos, elencaram-se estratégias conjuntas para trabalhar a manutenção dos espaços exteriores (limpeza dos canteiros, remoção de entulho e sucatas, permanência de viaturas inoperacionais nos estacionamento, entre outras temáticas).

Na comunidade de Lágielas, surgiu a necessidade de planejar uma ação direcionada para a limpeza dos espaços exteriores com os moradores, organizada em duas atividades concretas de capacitação e sensibilização para a mudança de hábitos e comportamentos associados à correta acomodação do lixo nos contentores disponíveis na comunidade e limpeza do espaço exterior comum, bem como de limpeza e manutenção dos espaços verdes e eliminação de resíduos.

Todas estas iniciativas terão impacto tanto no presente, transformando visualmente o ambiente em que a comunidade vive, como no futuro, fomentando mudanças comportamentais que se espera que perdurem. Assim, visa-se a aquisição de competências essenciais para uma convivência harmoniosa no contexto das novas habitações.

As sessões de alfabetização e literacia digital decorrem com alguma dificuldade em captar participantes. No entanto, já foram realizadas 93 das 200 sessões previstas em candidatura. As sessões de costura decorrem nas 4 comunidades, tendo sido realizadas 102 sessões das 150 elencadas em candidatura.

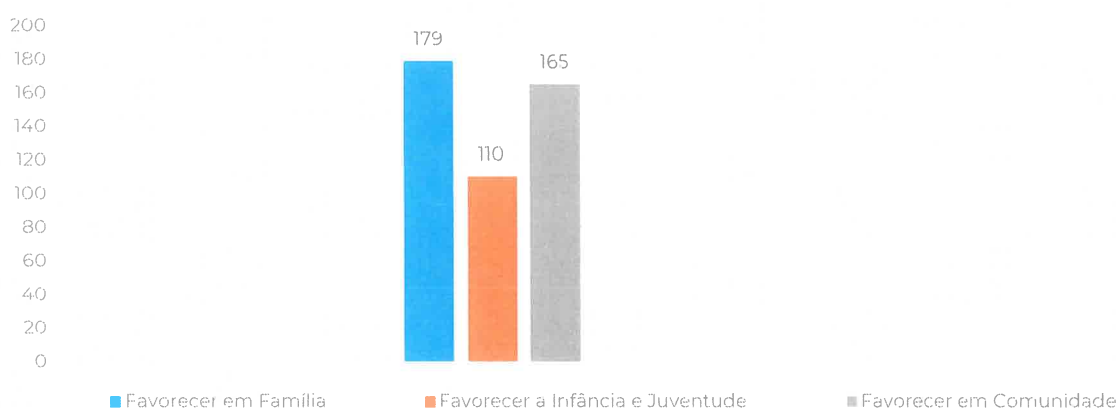
Em paralelo, tem sido feito o apoio à empregabilidade, através do qual se tem encaminhado participantes para ações de formação e ofertas de emprego. Ao mesmo tempo, têm sido feitas sessões de preparação para entrevistas, construção de currículos profissionais e sensibilização para a importância do emprego na integração social. Assim, foram realizadas 37 sessões individuais, tendo sido integrados em mercado de trabalho 3 participantes.



De salientar que, durante o ano de 2025, iniciaremos os Laboratórios Cívicos, em parceria com a Universidade de Aveiro, nas comunidades da Anta, Lagiela e Coriscos.

Por fim, é importante salientar que já foram envolvidos 530 participantes. Este número corresponde às participações em todas as atividades nas comunidades, mas também às participações levadas a cabo nas escolas de 1.º ciclo e com a comunidade geral.

Participantes nas Ações do projeto Maia Melhor



4.3.11. Contrato de Cooperação Horizontal – Metodologia Participativa no Desenvolvimento de Soluções Habitacionais Inovadoras das Comunidades Desfavorecidas e Capacitação (FAUP)

O “Contrato de Cooperação Horizontal entre Entidades Adjudicantes para o Desenvolvimento de Operações de Projeto Participado em Comunidades Desfavorecidas na Promoção de Novos Empreendimentos de Habitação Pública na Maia - 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – Comunidades da Anta, Ardegães e Lagiela” foi celebrado a 12 de junho de 2023 entre a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP) e a ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Esta cooperação tem como intuito a produção de um processo integrado de realojamento e melhoria das condições de vida das comunidades da Anta, Ardegães e Lagiela, compostas maioritariamente (mas não exclusivamente) por residentes de etnia cigana, através da articulação entre a elaboração de **projetos técnicos de arquitetura** correspondentes aos novos empreendimentos, **processos participativos** de envolvimento dos agregados familiares nas conceções habitacionais e **ações de capacitação e aprofundamento de competências** dos/as residentes.

Esta estreita relação entre processo participativo e projeto de arquitetura ditou também a adaptação das metodologias adotadas nas sessões participativas, para melhor informar as decisões de desenho das configurações habitacionais.

Ao longo destes meses de execução do Contrato de Cooperação Horizontal, e conforme exposto na tabela abaixo, foram realizadas **48 sessões de trabalho nas Comunidades**, envolvendo conjuntamente as equipas de gestão social, dos processos participativos e de projeto arquitetónico, números que não incluem as reuniões técnicas adicionais da equipa de coordenação, as apresentações públicas nas comunidades, nem o acompanhamento continuado da equipa da Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal, que constituem processos paralelos a estas iniciativas de projeto participado.

Estas sessões participativas tiveram o intuito de estabelecer um trabalho multidisciplinar de proximidade e uma reflexão conjunta com as famílias, juntando sempre elementos da FAUP e da Espaço Municipal, e incluíram diversas vertentes.

A partir de junho de 2024, a Cooperação centrou-se na 3.ª fase do processo metodológico, com o levantamento das áreas de interesse para as formações a discussão sobre organização espacial interna das futuras habitações.

Comunidades	N.º Pessoas	N.º Agregados	Sessões A+B	Sessões C+D	Sessões E	Sessões F	Total de sessões
Anta	56	15	7	4	2	4	17
Ardegães	25	8	4	1	1	2	8
Lagielas	103	27	10	7	3	3	23
Total	184	50	21	12	6	9	48

Contabilização das sessões realizadas nas três comunidades.

As sessões A a D compreendem o processo participativo no período compreendido entre junho de 2023 e maio de 2024. As sessões de participação E e F iniciaram no segundo semestre de 2024 e prolongam-se ainda em 2025. De seguida, apresenta-se uma síntese das sessões participativas e do seu âmbito temático.

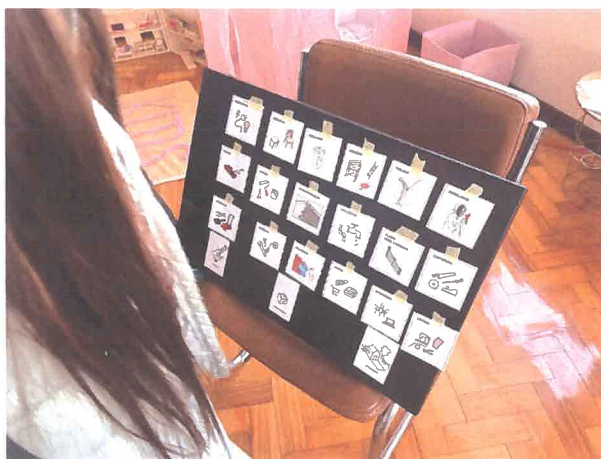
Considerando que as sessões A a D foram desenvolvidas no Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2023, apresenta-se uma síntese descritiva das sessões das fases E e F.

E. Formações – Levantamento de temas para capacitação nas comunidades

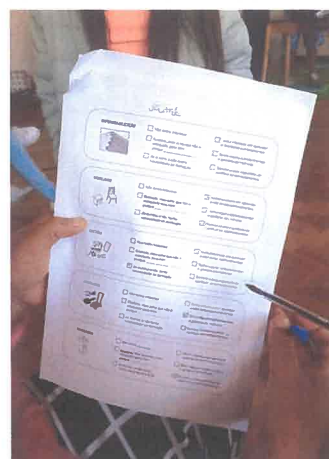
O tema das Formações foi trabalhado através de grupos de foco, juntando os/as residentes por género e por maior proximidade etária, de forma a dar espaço a diferentes vozes que por vezes são menos ouvidas e a discutir questões que poderão ser sentidas coletivamente.

Com estas sessões pretendeu-se discutir questões comuns ao grupo (como o papel das mulheres na comunidade, os espaços de jovens, a vida das crianças, entre outros tópicos), discutir a questão do trabalho e das competências como ferramentas de criação/reforço de oportunidades laborais, realização de aspirações e acesso a futuras condições de maior conforto, assim como identificar competências técnicas existentes de cada residente, dificuldades de inserção no mercado de trabalho e preferências de formação e aprendizagem.

Esta recolha tem como objetivo a criação de ações de capacitação e de parcerias para a formação e certificação de competências, integrando no processo de produção destes empreendimentos algumas experiências práticas relacionadas com construção e possibilidades de trabalho a partir de casa.



Criação de cartões que ilustram as diferentes áreas de formação.



Formulário para levantamento de interesses das áreas de formação, preenchido na sessão com os residentes de cada comunidade desfavorecida



Sessão de formação na comunidade da Anta realizada a 5 fevereiro 2024



Julia
Sg.



A primeira fotografia retrata o momento de apresentação das formações à comunidade e, a segunda, o momento de recolha de áreas de interesse dos residentes através do preenchimento do formulário. Estas sessões foram organizadas em grupos de foco por género. Sessões realizadas a 8 e 22 de fevereiro com a comunidade da Anta.

F. TIPOLOGIAS - Discussão sobre organização espacial interna do fogo

O tema das Tipologias está relacionado com as preferências das famílias à escala da habitação, com a relação entre interiores e exteriores, e pretendeu lançar esta questão numa atividade com cada agregado familiar. Assim, a partir de maquetes com diferentes configurações do interior das habitações, pretende-se discutir as dinâmicas familiares, as vivências habitacionais, quotidianos e usos dos espaços interiores e exteriores, assim como identificar preferências na realização de tarefas e uso dos espaços. Esta atividade permitirá reunir a informação sobre a organização interna de cada habitação, a relação entre compartimentos e com os espaços exteriores individuais e partilhados, de forma a que cada fogo seja personalizado de acordo com as preferências demonstradas, permitindo criar respostas espaciais ajustadas à diversidade e especificidade de cada família, bem como uma maior relação de pertença.



Sessão realizada a 24 abril 2024 com a comunidade das Lagielas

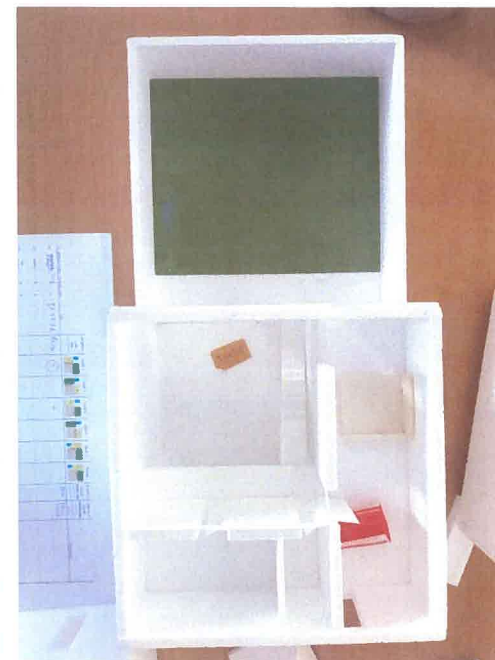
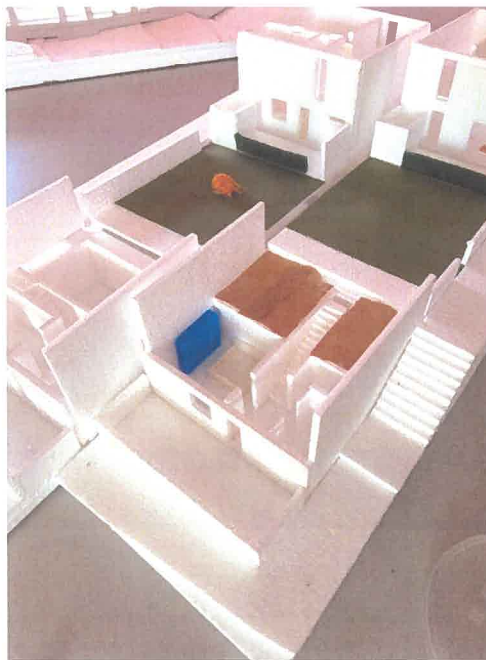


ESPAÇO
MUNICIPAL

Felipe A.
SOS



Sessões realizadas a 8 e 9 de maio com a comunidade de Ardegães



Maquete como instrumento de comunicação com as comunidades. Cada maquete corresponde a uma possibilidade de configuração habitacional diferente. Exemplos de registos deste levantamento na Anta e Lajelas (abril, 2024)

MAIN

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 161 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
* Chamada para a rede fixa nacional



Handwritten signatures and initials.

4.3.12. Outras ações desenvolvidas

BUÉ D'ESCOLHAS:

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

Em 2024, foram desenvolvidas ações de acompanhamento / sensibilização junto da comunidade, com especial destaque sobre a campanha promovida na Semana pelo Combate à Pobreza e Exclusão Social 2024 em parceria com a Modalfa: # Direitos Populares.

Com esta iniciativa pretendemos sensibilizar a comunidade para a importância dos direitos das crianças, uma vez que é o público-alvo do Projeto Bué D' Escolhas. Foram realizadas 6 reuniões de consórcio, onde sempre estivemos presentes, sabendo da nossa importância na consolidação dos resultados do projeto.



Semana pelo Combate à Pobreza e Exclusão Social, parceria com Modalfa. Campanha #Direitos Populares, sensibilização da comunidade para a importância dos direitos das crianças (out. 2024)



Estabelecimento de parceria com a Associação "Trata-me Por Tu"

Em meados do mês de julho de 2023, e no respeito pela sua missão, a Trata-me por TU – Associação de Intervenção Comunitária, propôs o desenvolvimento da resposta social de “Apartamentos Partilhados – AQUI VIVES TU” em parceria com a Espaço Municipal. Esta resposta dispõe de capacidade para proporcionar apoio habitacional a dez (10) pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos em apartamentos partilhados. Os imóveis disponibilizados por esta empresa foram dois, de tipologia T4 e T3, localizados nas freguesias de Castelo da Maia e Cidade da Maia.

“AQUI VIVES TU” apresenta-se como uma solução de habitação partilhada para a cidade da Maia, dirigida a pessoas adultas e/ou agregados que se encontrem em situação de carência habitacional, nomeadamente pessoas em situação de sem-abrigo, e a ser acompanhadas no âmbito do Gabinete de Atendimento Integrado Local – Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social da Maia (GAIL-SAAS da Maia) ou pelo NPISA (Núcleos de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo) da Maia, quando formalmente constituído, e/ou em respostas sociais no concelho da Maia.

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

- a) Alojamento temporário;
- b) Apoio no desenvolvimento de competências inerentes ao alojamento em habitação partilhada;
- c) Apoio no desenvolvimento de rotinas inerentes à gestão de cuidados pessoais e habitacionais;
- d) Apoio no acesso à rede cuidados de saúde primários;
- e) Apoio no desenvolvimento de competências de autonomização socioprofissional;
- f) Apoio na implementação do plano individual de inserção.

No “AQUI VIVES TU” – Apartamentos Partilhados pretende-se realizar as seguintes atividades: mediação entre o utente, a sua família e as entidades prestadoras dos serviços envolvidas no projeto de inserção; elaboração do diagnóstico participado, em conjunto com o utente e/ou família, identificando as necessidades, problemas, competências e áreas prioritárias de intervenção; elaboração do plano individual de intervenção/inserção, em que os objetivos devem ser traduzidos num conjunto de ações a realizar, obedecendo a determinada calendarização; apoio na utilização dos recursos da comunidade na implementação do plano individual de inserção e potenciação dos recursos necessários com vista à efetiva autonomização do utente.



CLAS

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

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

No ano de 2024, foram realizadas 4 reuniões de CLAS da Maia (23 de fevereiro, 24 de abril, 26 de junho e 16 de setembro de 2024), com presença da Espaço Municipal em todas elas, sempre numa lógica de compromisso coletivo.

4.3.13. Gestão de Proximidade

A Espaço Municipal dispõe de uma equipa de "Gestão de Proximidade", que passou a estar inserida na Unidade de Gestão Social no final do ano de 2024, constituída por 3 (três) elementos, dedicada ao contacto mais direto com a população residente nos diversos empreendimentos de habitação sob sua gestão.

A ação destes técnicos tem vindo a evoluir significativamente nos últimos anos, assumindo um papel fundamental na mediação da relação dos moradores com a Espaço Municipal e na construção de um legado duradouro de participação comunitária e desenvolvimento sustentável.

Esta equipa tem como principais missões:

- a) Realização de visitas e ações de fiscalização nos empreendimentos;
- b) Encaminhamento social e jurídico;
- c) Mediação de conflitos, designadamente no âmbito das relações de vizinhança;
- d) Apoio à gestão dos condomínios e administrações representantes dos locatários;
- e) Inovação social;
- f) Apoio a ações de manutenção de empreendimentos;
- g) Participação na atividade do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD).

O acompanhamento das administrações do condomínio é uma prioridade, com o objetivo de as motivar a trabalharem na conservação das zonas comuns e dos espaços exteriores envolventes dos



edifícios, prevenindo a sua degradação. Este trabalho implica múltiplas reuniões e o controlo regular das contas, bem como a participação dos gestores de proximidade nas Assembleias de Condóminos.

De modo a garantir uma abordagem à gestão dos empreendimentos com maior rigor e equidade, os gestores de proximidade, por orientação da Administração, têm também promovido procedimentos concursais para o sorteio das frações não habitacionais que ficam disponíveis, como lugares de garagem e arrumos, para assegurar a todos os moradores igualdade no acesso a um património que é gerido pela Espaço Municipal. Durante o ano de 2024 foram realizados 6 procedimentos concursais de sorteio, sendo atribuídos, no total, 4 frações destinadas a arrumos e 6 lugares de garagem.

A Equipa de Gestão de Proximidade (GP) também tem sido muito relevante no desenvolvimento de ações de manutenção dos empreendimentos, em articulação com a Unidade GPO. Com efeito, a equipa GP, durante 2024, realizou o atendimento presencial ou telefónico, nas instalações da Espaço Municipal, de 1000 pedidos de obra, correspondendo a 444 pedidos novos e 556 solicitações sobre pedidos já existentes.

O número real de atendimentos é muito superior, porque, nas visitas regulares aos empreendimentos municipais, os gestores de proximidade são abordados de forma constante pelos moradores para esclarecimentos diversos sobre novas situações e informações relativas aos pedidos existentes. É, no entanto, operacionalmente impossível registar este tipo de pedidos.

De seguida, apresentam-se alguns mapas / números referentes às atividades da Equipa de Gestão de Proximidade, no âmbito externo e interno, durante o período de reporte.

SERVIÇO EXTERNO

1. Vistorias a fogos insalubres:	44
2. Visitas de acompanhamento aos empreendimentos de habitação social	726
3. Participação / gestão de Assembleias de Condomínio (n.º de ações):	89

SERVIÇO INTERNO

1. N.º de atendimentos de pedidos de obra (presencial / telefónico):	1000
2. N.º de atendimentos no âmbito do Programa Recrimaia:	40

Para além das atividades acima discriminadas, a equipa de Gestão de Proximidade efetua também atendimentos no âmbito do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD).



Um dos gestores de proximidade integra um núcleo operacional que reúne regularmente para a análise e tratamento dos processos de incumprimento. Durante o ano de 2024, os gestores de proximidade participaram em 16 reuniões do NCRD.

Os gestores de proximidade estabelecem ainda contactos no âmbito da monitorização e gestão das hortas do Empreendimento do Sobreiro, a saber: Horta 1, Jardins do Sobreiro, e Horta 2, na Praceta das Mimosas. Estão já a decorrer os contactos necessários para a atribuição dos 34 talhões da Horta 3 do Sobreiro, recentemente construída na Praceta das Acácias, no âmbito da Fase 3 dos Espaços Públicos do Bairro do Sobreiro.

No âmbito de ações de melhoria da qualidade de vida nos empreendimentos sob gestão da Espaço Municipal, importa referir, de igual modo, o acompanhamento da instalação de compostores comunitários, em articulação com a Lipor e Maiambiente, promovendo a economia circular, através da compostagem caseira e do tratamento de biorresíduos.

O grande volume de solicitações e intervenções no âmbito da manutenção do edificado, bem como as exigências atinentes à mediação de conflitos, designadamente no âmbito das relações de vizinhança e na gestão dos condomínios e administrações, não possibilitou a desejada promoção e dinamização de ações de animação social, cultural e desportiva. Neste âmbito, foi apenas dinamizada uma sessão designada "Cinema Fora do Sítio", no Empreendimento Municipal de Folgosa.

Um dos grandes desafios deste núcleo, a curto prazo, será o acompanhamento dos novos empreendimentos de habitação social em construção no âmbito do Programa 1.º Direito. Conscientes das diversas dificuldades que a gestão das relações de vizinhança e partilha de espaços de uso comum implicam, será necessário implementar uma metodologia de acompanhamento dos residentes dos novos edifícios, que obrigará a um acompanhamento muito próximo e constante. O planeamento e a antecipação dos problemas, com base na experiência acumulada pelos gestores de proximidade no acompanhamento dos empreendimentos de habitação social nos últimos anos, será importante para uma boa integração dos novos residentes.

Esta equipa relaciona-se muito com a área técnica, mas é inequívoca a sua articulação funcional mais próxima da Unidade de Gestão Social. Atendendo ao desempenho da equipa e à necessidade de otimizar e organizar os serviços da mesma, considerou-se oportuno e pertinente propor a aprovação ao Conselho de Administração da integração funcional do novo Núcleo de Gestão de Proximidade (GP) na Unidade de Gestão Social (GS).

A um dos seus elementos foram atribuídas responsabilidades de coordenação da equipa, para garantir uma melhor organização dos serviços e da relação desta equipa com as outras unidades e subunidades da empresa com as quais interage mais diretamente.



4.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS)

4.4.1. Reporte de Informação

Com o reforço do Gabinete de Contabilidade, quer do ponto de vista da dotação de mais Recursos Humanos e incremento do suporte externo fornecido pelos prestadores de serviços, como de meios e, mormente, de transferência de competências, anteriormente detidas pela Unidade de Áreas de Suporte (UAS), o reporte de informação, nomeadamente de natureza contabilística e financeira, passou a estar centralizado nesse gabinete, ficando a cargo desta unidade o reporte inerente à gestão de Recursos Humanos, destacando-se a remessa regular de informação referente a impostos sobre rendimentos do trabalho, dependente e independente, assim como o reporte respeitante às contribuições para os subsistemas de saúde e segurança social e, adicionalmente, o envio atempado de dados relevantes para os seguros de acidentes de trabalho.

No cômputo das responsabilidades de que esta unidade está incumbida, inserem-se as obrigações de reporte relativas ao índice dos custos do trabalho, que são remetidas trimestralmente ao Instituto Nacional de Estatística (INE), bem como outros dados de natureza semelhante que têm de ser reportados trimestral e semestralmente à Direção Geral das Autarquias Locais (DGAL).

Acrescem ainda às responsabilidades de reporte asseguradas pela UAS o reporte imposto por decisões judiciais que implicam penhora de rendimentos do trabalho e o respetivo controlo dos prazos de vigência de tais medidas coercivas, bem como o acautelamento de quotizações para entidades sindicais ou corporativas a que estão vinculados certos colaboradores da empresa.

Em 2024, a UAS continuou a dar apoio ao reporte de informação inerente às despesas contraídas no âmbito do programa Maia Melhor, remetendo os respetivos suportes documentais, em articulação com a unidade de Gestão Social.

4.4.2. Recursos Humanos

O exercício da atividade no ano de 2024 caracterizou-se pela consolidação da reestruturação organizacional da empresa, traduzida fundamentalmente pela afirmação de uma estratégia de reforço da capacitação técnica, incrementando o crescimento no seu quadro de pessoal da quota de técnicos superiores com habilitação técnica específica no domínio da Engenharia e Arquitetura, na linha da política de contratações já encetada em 2023.

A par da implementação dessa política de Recursos Humanos, com foco na valorização do seu quadro técnico nessas áreas, verificou-se uma otimização ao nível do quadro de trabalhadores cujas funções e tarefas indiferenciadas ou não especializadas foram ficando desadequadas e desatualizadas face às novas e mais complexas exigências organizacionais, decorrentes da citada reestruturação e,



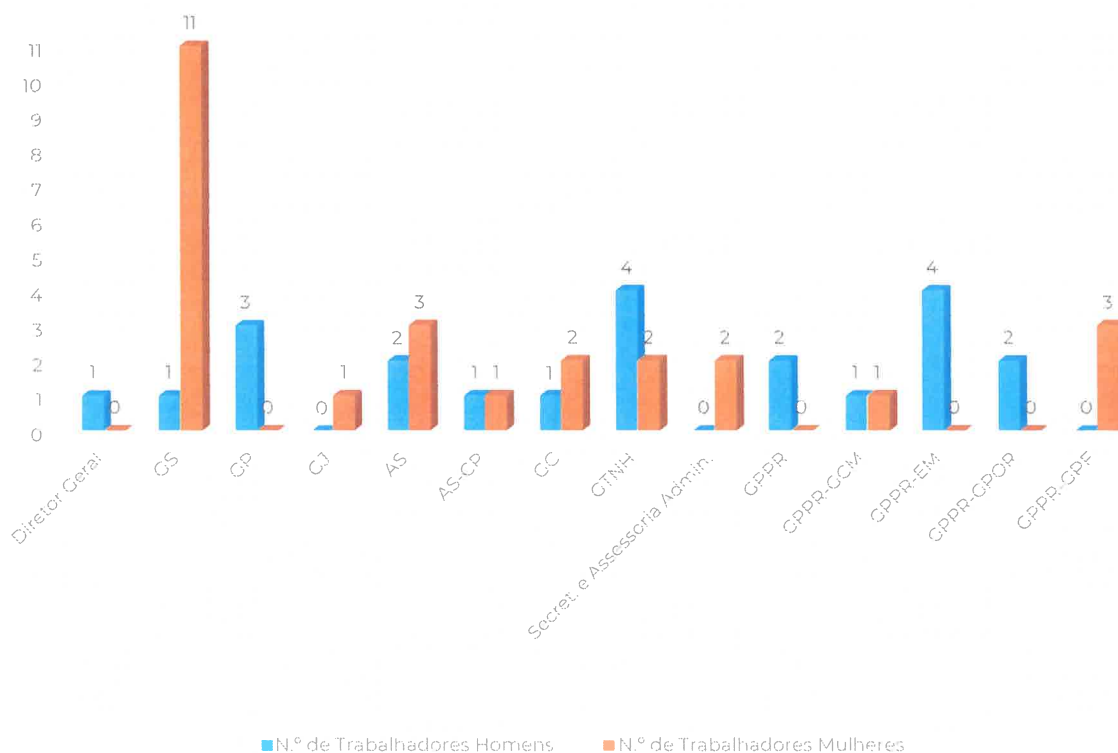
Diário da Manhã
2018

sobretudo, dos colossais desafios correspondentes à execução da Estratégia Local de Habitação (ELH) e do Programa 1.º Direito, que o Município da Maia, nosso acionista único, confiaram integralmente à Espaço Municipal.

Na aplicação da sua política de gestão de RH, fica evidente a procura de um certo equilíbrio global, orientado por uma preocupação em manter o controlo sobre o número de pessoas ao serviço da empresa, razão pela qual as novas admissões foram sempre objeto de uma clara definição de critérios de admissão para seleção, fazendo corresponder esse quadro de exigência às efetivas e objetivas necessidades da empresa, face aos seus atuais e futuros desafios.

Cumprindo a estratégia de reestruturação incremental, a macroestrutura da empresa foi objeto de segmentação de algumas unidades orgânicas, traduzida na criação de áreas de subcoordenação, tendo em vista potenciar uma gestão mais eficiente dos RH e dos recursos materiais, destacando-se as áreas de pendor marcadamente técnico e operacional.

Distribuição do Capital Humano por Áreas / Género





[Handwritten signature]

Unidade Orgânica			2023			2024		
			Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Diretor Geral	DG		1	0	1	1	0	1
Secretariado e Assessoria da Administração	SAD		0	1	1	0	2	2
Unidade de Áreas de Suporte	Subunidade de Contratação Pública	AS-CP	0	0	0	1	1	2
	AS	AS	3	3	6	2	3	5
Gabinete Jurídico	GJ		1	2	3	0	1	1
Gabinete de Contabilidade	GC		1	2	3	1	2	3
Núcleo de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional	GTNH		4	0	4	4	2	6
Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação	GPPR	GPPR	8	5	13	2	0	2
	Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos	GPPR-GPF					3	3
	Subunidade de Gestão de Projetos e Obras de Reabilitação	GPPR-GPOR				2		2
	Subunidade de Gestão de Obras de Conservação e Manutenção	GPPR-GCM				1	1	2
	Equipa de Manutenção Interna	GPPR-EM				4	0	4
Unidade de Gestão Social	GS	GS	1	8	9	1	11	12
	Núcleo de Gestão de Proximidade	GP	3	0	3	3	0	3
			22	21	43	22	26	48
			43			48		

Na unidade de Gestão Social (GS) verifica-se uma inequívoca discrepância na distribuição por género, com 12 elementos do sexo feminino e somente um elemento do sexo masculino. Em contraponto com todos os elementos do sexo masculino do Núcleo de Gestão de Proximidade (GP).

A Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) foi abrangida pela reestruturação operada no 4.º trimestre de 2024, sendo objeto da criação de 3 (três) Subunidades.

Estão afetos a esta unidade um total de 14 colaboradores, sendo 9 homens e 5 mulheres.

Exercem funções na unidade das Áreas de Suporte (UAS) 7 pessoas, sendo de entre elas 4 mulheres e 3 homens. Esta unidade foi igualmente abrangida pela reestruturação, aqui traduzida na criação de uma Subunidade, responsável pelas compras públicas, à qual estão afetos dois dos 7 elementos da UAS.

4.4.2.1. Análise Socioprofissional dos RH

A realidade laboral da empresa em 2024 apresentava uma distribuição de RH por género, que, do seu efetivo total de 48 trabalhadores, 26 eram indivíduos do sexo feminino e 22 do sexo masculino, numa relação percentual de 54 para 46, respetivamente.

Face ao exercício de 2023, verifica-se uma inversão na tendência para o equilíbrio nesta distribuição por género, com as mulheres a representarem o género dominante no quadro de pessoal, num diferencial de 8% acima do género oposto, diferencial que no ano transato era de apenas 2%, com prevalência do género masculino.

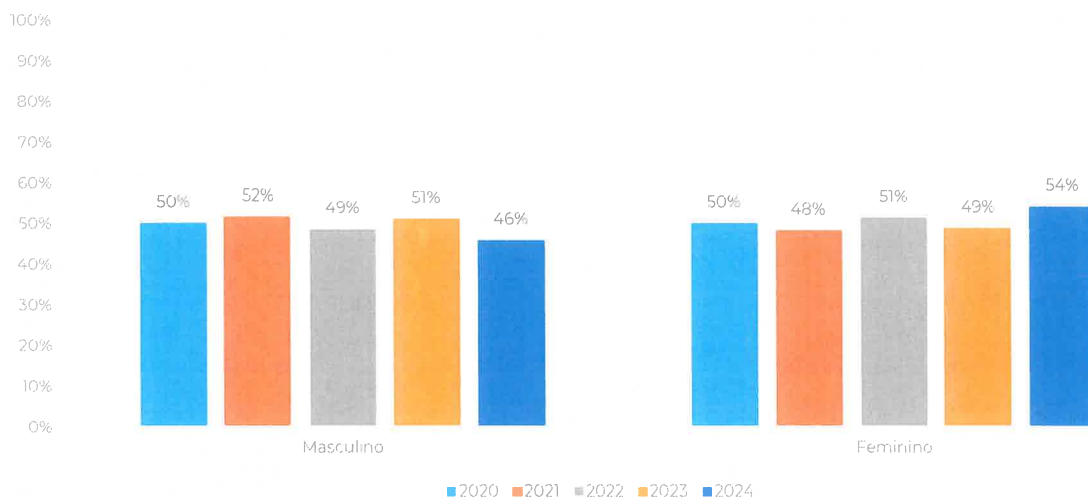


[Handwritten signature]

N.º de Trabalhadores										N.º de Trabalhadores (%)									
2020		2021		2022		2023		2024		2020		2021		2022		2023		2024	
H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
1	0	1	0	1		1	0	1	0	3,4	0,0	3,4	0,0	2,9	0,0	2,3	0,0	2,1	0,0
3	3	3	3	3	3	6	3	1	11	10,0	10,0	10,3	10,3	8,6	8,6	14,0	7,0	2,1	22,9
1	1	1	1	2	2	2	2	3	0	3,3	3,3	3,4	3,4	5,7	5,7	4,7	4,7	6,3	0,0
1	4	1	3	1	5	1	8	0	1	3,3	13,3	3,4	10,3	2,9	14,3	2,3	18,6	0,0	2,1
0	2	0	2		2	1	2	2	3	0,0	6,7	0,0	6,9	0,0	5,7	2,3	4,7	4,2	6,3
3	4	3	4	3	3	3	3	1	1	10,0	13,3	10,3	13,8	8,6	8,6	7,0	7,0	2,1	2,1
0	0		0		2	1	2	1	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7	2,3	4,7	2,1	4,2
0	1	0	1		1	0	1	0	1	0,0	3,3	0,0	3,4	0,0	2,9	0,0	2,3	0,0	2,1
3	0	3	0	3		3	0	4	1	10,0	0,0	10,3	0,0	8,6	0,0	7,0	0,0	8,3	2,1
3	0	3	0	4		4	0	0	2	10,0	0,0	10,3	0,0	11,4	0,0	9,3	0,0	0,0	4,2
								2	0									4,2	0,0
								1	1									2,1	2,1
								4	0									8,3	0,0
								2	0									4,2	0,0
								0	3									0,0	6,3
15	15	15	14	17	18	22	21	22	26	50	50	52	48	49	51	51	49	46	54
30		29		35		43		48		100		100		100		100		100	

H - Homens | M - Mulheres

Distribuição por Género



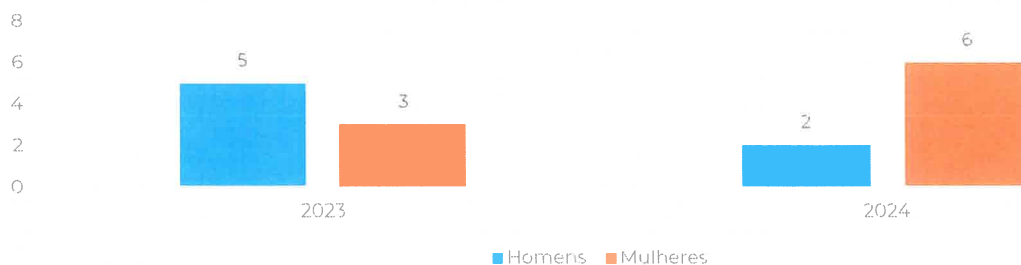
Numa lógica de comparabilidade dos dados relativos aos RH desde 2020 até ao exercício do ano aqui em relato, é possível constatar que em 2021 ocorreu uma ligeiríssima diminuição de RH face ao ano anterior, que permite concluir por uma certa estabilização. Em 2022 iniciou-se uma tendência de crescimento que em 2023 e 2024 se consolidou, demonstrando, através dos dados plasmados no quadro abaixo inserido, o impacto das necessidades de reforço do capital humano da empresa para fazer face às responsabilidades assumidas para com o Município da Maia, quer no âmbito da execução do programa 1º Direito, como no que respeita à implementação e concretização da Estratégia Local de Habitação (ELH).



Handwritten signature and initials

Unidade Orgânica	Novas Contratações			
	2023		2024	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Diretor Geral				
Secretariado / Assessoria Administração				1
AS				1
GJ	1			
GC	1			1
GTNH				
GPPR	3		2	1
GS		3		2
	5	3	2	6
	8		8	

Novas Contratações



Unidade Orgânica	2024				
	Entradas na unidade		Saídas da unidade		Saldo
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	
Diretor Geral					
Secr. / Assess. Admin.		1			1
AS	1	1	1		1
GJ			1	1	-2
GC		1			1
GTNH					
GPPR	2	1	1	1	1
GS		3			3
	3	7	3	2	5

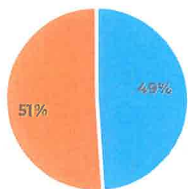
N.º Pessoas em 2023	Saldo - entradas e saídas	N.º Pessoas em 2024
43	5	48

Face ao exercício de 2023, verifica-se uma inversão na tendência para o equilíbrio na distribuição por género, com as mulheres a representarem o género dominante no quadro de pessoal.



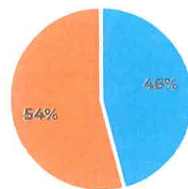
Handwritten signature and initials

Distribuição por Género 2023



■ Masculino ■ Feminino

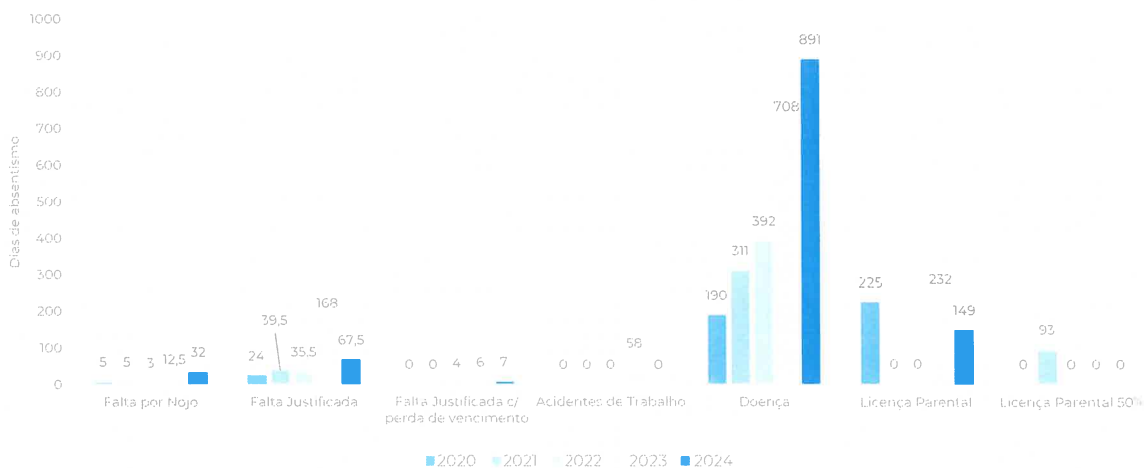
Distribuição por Género 2024



■ Masculino ■ Feminino

TIPO DE FALTA	N.º Pessoas					TOTAL DE DIAS				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Falta por Nojo	1	1	2	2	10	5	5	3	12,5	32
Falta Justificada	11	17	15	30	41	24	39,5	35,5	168	67,5
Falta Justificada c/ perda de vencimento	0	0	1	2	1	0	0	4	6	7
Acidentes de Trabalho				1	0	0	0	0	58	0
Doença	6	9	11	11	12	190	311	392	708	891
Licença Parental	2	0	0	1	3	225	0	0	232	149
Licença Parental 50%	0	1	0	0	0	0	93	0	0	0
TOTAIS	20	28	29	47	67	444	448,5	434,5	1184,5	1146,5

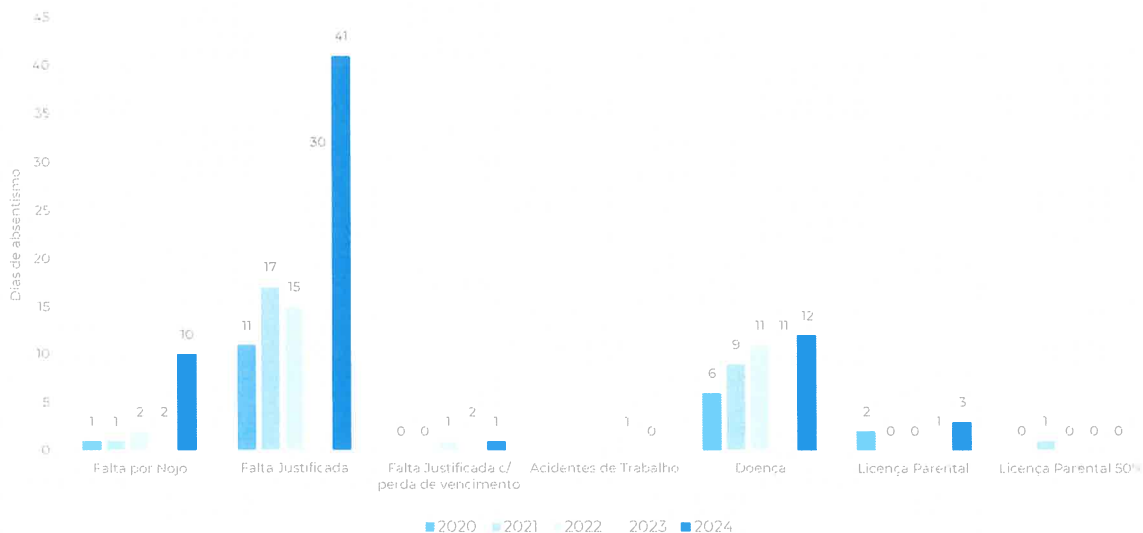
Absentismo (2020 - 2024) - n.º de dias





[Handwritten signature]

Absentismo (2020 - 2024) - n.º de pessoas



Os dados registados em 2024 revelam que a assiduidade ao trabalho foi significativamente proporcional ao incremento do quadro de pessoal, face ao ano transato, demonstrando que a evolução de alguns números reflete o aumento do número de trabalhadores ao serviço neste ano.

São dignos de nota os dados que apresentam variações com suficiente relevância material para que sejam objeto de um enfoque específico.

No que respeita a faltas por nojo, relativas ao falecimento de familiares, realidade que está coberta por legislação laboral dedicada, verificou-se um aumento significativo face ao ano anterior, passando de 12,5 dias, em 2023, para 32 em 2024, apresentando um crescimento absoluto de 19,5 dias.

Em matéria de faltas injustificadas, foram registados 6 dias, referentes ao mesmo trabalhador, facto que deu lugar a despedimento por justa causa.

As faltas justificadas registadas em 2024 apresentam uma expressiva diminuição face ao ano anterior, passando de 168, em 2023, para 67,5 dias, em 2024. De relevar, contudo, que o número de trabalhadores cresceu no ano aqui em relato, para 48 pessoas, face às 43 que integravam a comunidade de trabalho em 2023.

Pode, assim, concluir-se, com base na evidência dos dados, que o absentismo em 2024 esteve em contraciclo com o crescimento do quadro de RH, sendo que se confirma a diminuição absoluta do número de faltas, em contraponto com o aumento de colaboradores ao serviço da empresa.



File *SS*

Dias úteis por mês		N.º de horas por mês	Tolerâncias	Horas de Tolerância	Saldo
janeiro	22	154	2/1/2024 - Tolerância de ponto	-7	147,00
fevereiro	21	147	13/2/2024 - Carnaval	-7	140,00
março	20	140			140,00
abril	21	147	1/4/2024 - Tolerância de Ponto (Segunda-feira de Páscoa)	-7	140,00
maio	21	147			147,00
junho	19	133	50% do dia 24/06/2024	-3,5	129,50
julho	23	161			161,00
agosto	21	147			147,00
setembro	21	147			147,00
outubro	23	161			161,00
novembro	20	140			140,00
dezembro	21	147	23/12/2024 24/12/2024 31/12/2024	-21	126,00
Total Ano 2024	253	1771		-45,5	1725,5
Total 48 trabalhadores	12144	85008		-2184	82 824,00
Total Férias	1056				-7 392,00
Total Faltas					-1 146,50
					74 285,50

Atendendo ao número de colaboradores ao serviço da empresa (48 pessoas), era expectável que o número absoluto de horas trabalhadas ascendesse às 75 432. Neste indicador, já estão deduzidas as horas referentes aos dias de tolerância de ponto determinadas para todo o universo municipal, num total de 2 184 horas, bem como o número de horas referentes ao gozo de férias, 7 392.

Considerando o número de dias registados no sistema de controlo de assiduidade como faltas, o impacto do absentismo ascendeu às 1 146,5 horas, cifrando o número total de horas efetivamente trabalhadas em 74 130, resultando numa média de 1 544 horas por colaborador.

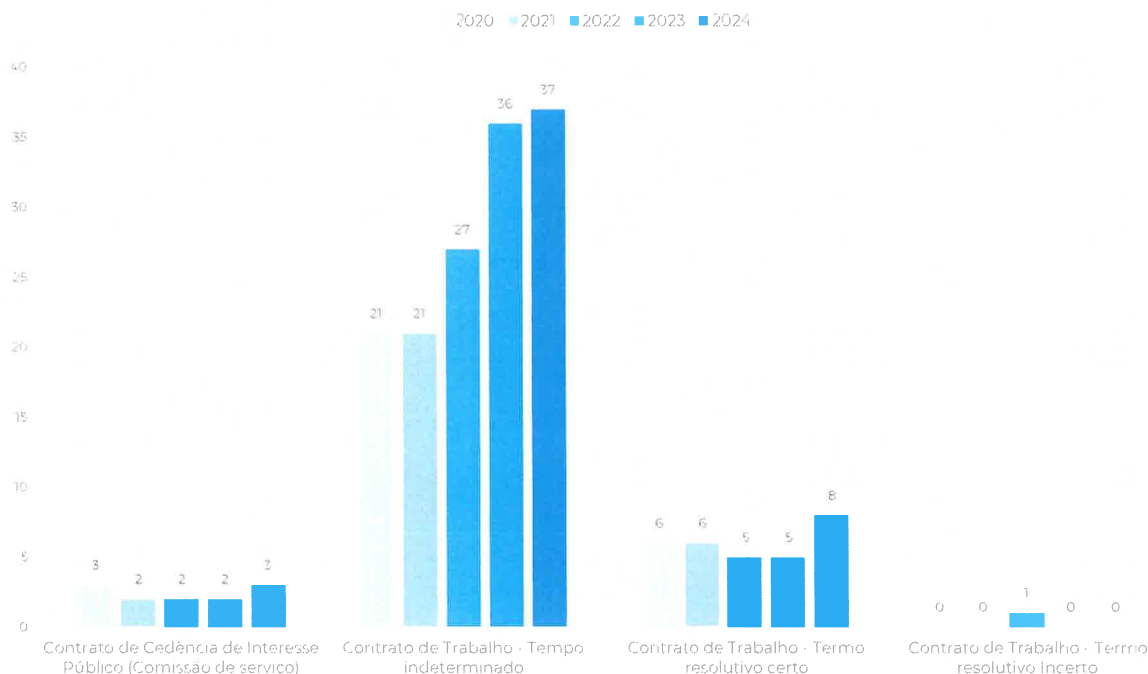
Nesta análise, não foram abrangidas as horas de trabalho extraordinário, que ascenderam às 380,5 horas, das quais 224 são relativas a trabalho prestado na sede da empresa e 156,5 horas trabalhadas no TECMAIA Parque.

Modalidade Contrato Trabalho	N.º de Trabalhadores				
	2020	2021	2022	2023	2024
Contrato de Cedência de Interesse Público (Comissão de serviço)	3	2	2	2	3
Contrato de Trabalho - Tempo indeterminado	21	21	27	36	37
Contrato de Trabalho - Termo resolutivo certo	6	6	5	5	8
Contrato de Trabalho - Termo resolutivo Incerto	0	0	1	0	0
	30	29	35	43	48



Handwritten signature and initials.

Modalidade de Contrato de Trabalho



Na tabela acima apresentada, verifica-se que a modalidade de contrato predominante é o contrato de trabalho por tempo indeterminado, com 37 colaboradores nessa situação laboral.

Na modalidade de contrato a termo resolutivo certo encontram-se 8 colaboradores, seguindo-se a modalidade de comissão de serviço por cedência de interesse público, com 3 colaboradores.

Na tabela abaixo apresentada, constata-se que predominam os colaboradores na carreira de técnico superior.

Em 2024, confirma-se a tendência de consolidação de reforço do quadro de RH com técnicos superiores.

Os quadros dirigentes em áreas técnicas de especialidade são, na sua esmagadora maioria, exercidos por técnicos superiores com habilitação académica adequada.

Os cargos dirigentes em carreiras operacionais são todos exercidos por colaboradores sem formação superior.



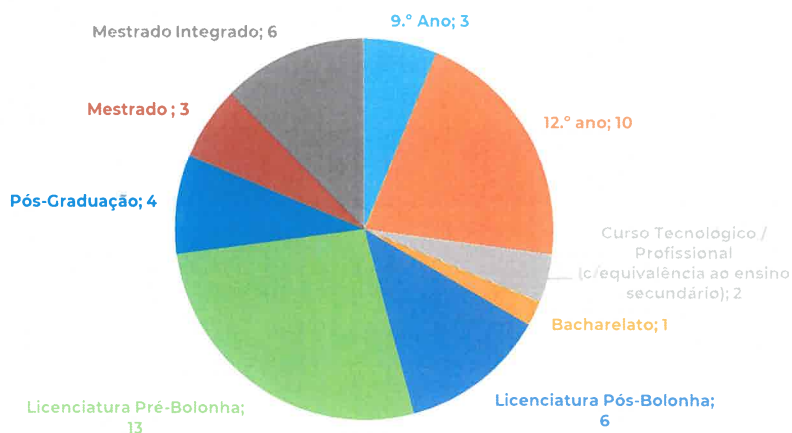
Handwritten signature

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Técnico Superior de Arquitetura	2	1	1	2	2	2
Técnicos Superiores de Engenharia Civil	8	8	5	4	4	4
Técnicos Superiores Juristas / Advogada	2	2	1	1	1	1
Assistente Técnica - Secretária da Administração	1	1	1	1	1	1
Técnicos Superiores de Contabilidade	3	2	2	2	2	2
Técnicos Superiores de Gestão	2	1	0	0	0	0
Técnicos Superiores de Serviço Social *	8	8	5	3	3	3
Técnica Superior de Sociologia *	0	0	0	0	1	2
Técnica Superior de História *	2	2	2	2	2	2
Técnica Superior de Psicologia	1	1	1	1	1	1
Técnico Superior de Ciências (Fundos Europeus)	0	1	1	0	0	0
Técnico Superior de Marketing - Tecmaia	1	1	2	1	1	1
Técnico Superior de Som e Imagem - Tecmaia	1	1	0	0	0	0
Assistente Técnico - Técnico de desenho CAD	1	1	0	0	0	0
Assistentes Técnicos - Operadores de Informática	2	2	2	2	2	2
Assistentes Técnicos - Gestores de Proximidade	3	3	3	3	3	3
Assistentes Técnicos - Administrativos - Tecmaia	2	2	2	2	2	2
Assistentes Técnicos - Administrativos	5	3	4	3	3	3
Operários de Construção Civil	4	3	3	2	2	2
TOTAIS	48	43	35	29	30	31

**Incluindo funcionários da Câmara Municipal em regime de cedência especial.*

Habilitações	N.º Pessoas
9.º Ano	3
12.º ano	10
Curso Tecnológico / Profissional (c/ equivalência ao ensino secundário)	2
Bacharelato	1
Licenciatura Pós-Bolonha	6
Licenciatura Pré-Bolonha	13
Pós-Graduação	4
Mestrado	3
Mestrado Integrado	6
	48

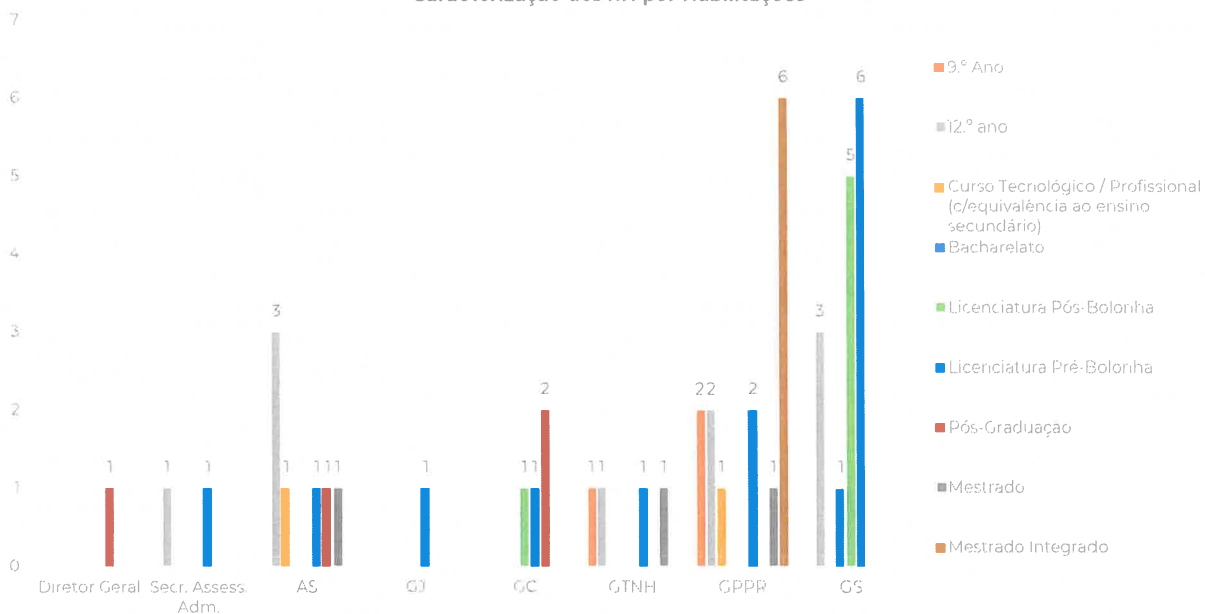
DISTRIBUIÇÃO DO N.º PESSOAS POR HABILITAÇÕES



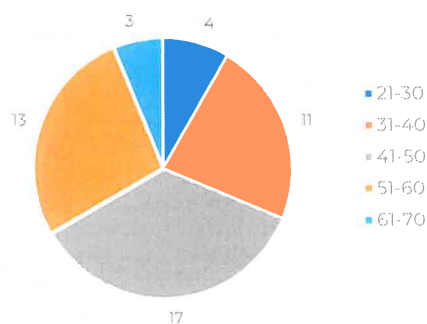


[Handwritten signature]

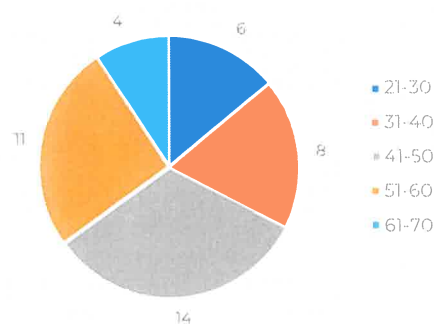
Caracterização dos RH por Habilitações



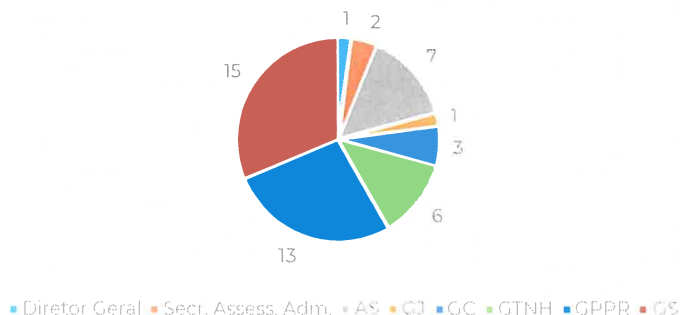
Distribuição etária por classes - 2024



Distribuição etária por classes - 2023



Distribuição etária por unidades orgânicas - 2024





[Handwritten signature]

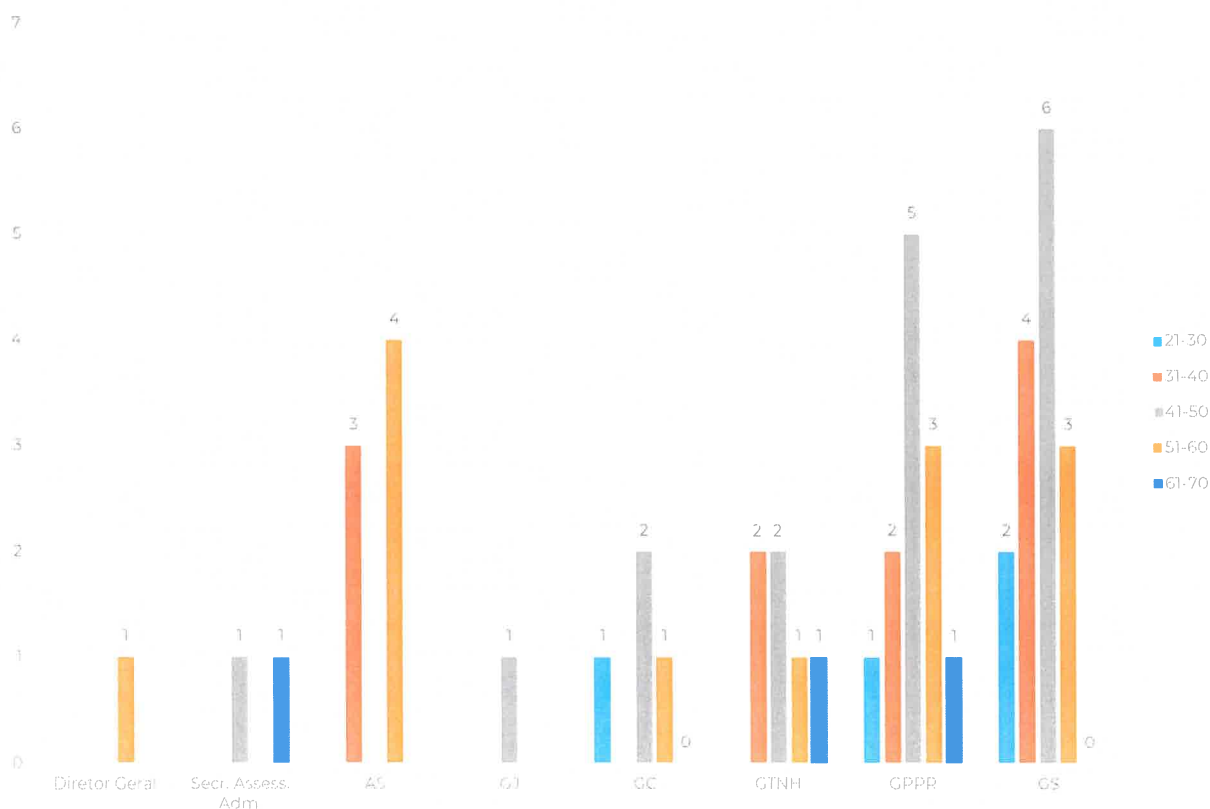
Na classe etária com intervalo entre os 21 e os 30 anos, a empresa tem ao seu serviço um total de 4 pessoas. Na classe subsequente, entre os 31 e os 40 anos, encontram-se 11 colaboradores. Na classe que agrega os colaboradores entre os 41 e os 50 anos, há um total de 17 pessoas. Na classe subsequente, que agrega as pessoas entre os 51 e os 60 anos, encontram-se 13 pessoas. Finalmente, na última classe etária, que reúne as pessoas com 61 anos de idade e mais, encontram-se 3 pessoas.

Releva considerar que nas duas primeiras classes, que agregam as pessoas entre os 21 e os 40 anos de idade, há 15 colaboradores, o que corresponde a 31% do quadro de RH.

Nas classes centrais, entre os 41 e os 60 anos de idade, há 30 colaboradores, o que corresponde a 63% do quadro dos RH.

Nota: Dos 3 colaboradores enquadrados na classe dos 61 e mais anos de idade, 1 pessoa saiu no final do ano de 2024, por mútuo acordo, e 1 outro colaborador esteve durante todo o ano com baixa médica.

Distribuição dos RH por intervalos etários e unidade orgânica





4.4.2.2. Coesão Social dos RH

Em 2024, verificou-se a continuidade na aposta que o CA já vinha fazendo no reforço da pertença à comunidade de trabalho, com vista a estimular a vontade de envolvimento e motivar os colaboradores para um maior compromisso com a prossecução dos objetivos estratégicos e operacionais da empresa.

Nesse sentido, foi cumprido o propósito de proporcionar momentos de sã convivialidade social, facilitando uma maior abertura ao conhecimento recíproco e uma maior abertura ao diálogo entre as pessoas, em ambientes não laborais e mais distendidos, como aconteceu com a participação no magusto organizado pelo Município, no jantar de Natal organizado pela empresa e na celebração, em momentos mensais de celebração dos aniversários de todos os colaboradores.

Estes momentos de partilha e celebração social têm-se revelado de uma enorme importância para o robustecimento da coesão interna da empresa.

4.4.2.3. Formação

A formação profissional contínua constitui atualmente um fator crítico para o sucesso das organizações, sobretudo num tempo em que as empresas carecem de investir e apostar fortemente na inovação e na desmaterialização de processos.

Perante uma realidade cada vez mais dinâmica, a formação assume inequivocamente um papel insubstituível na capacitação e atualização das competências dos colaboradores, como forma de garantir a preservação das suas melhores performances profissionais ao nível da eficiência do seu desempenho e eficácia produtiva.

Em 2024, pese embora a necessidade de nunca perder o foco dos exigentes desafios de atividade que os RH abraçaram, por forma a assegurar o cumprimento dos objetivos, sobretudo os relacionados com a execução da ELH e dos projetos relativos às candidaturas inerentes aos compromissos assumidos no âmbito do Programa 1.º Direito, foi, contudo, possível, proporcionar aos colaboradores um conjunto de ações de formação, cuja frequência e conclusão os valorizou pessoal e profissionalmente.

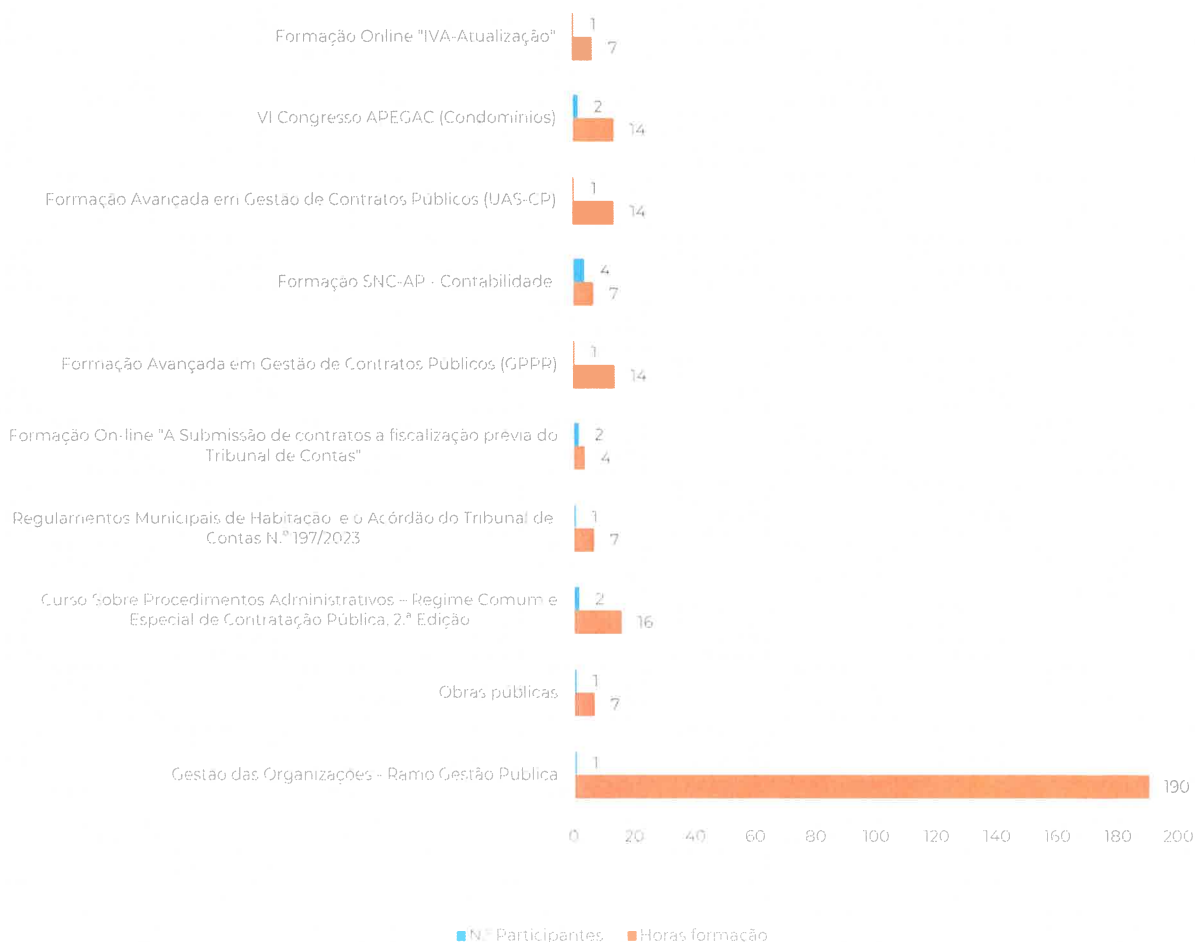
Abaixo fica uma sucinta enunciação das formações proporcionados aos diversos colaboradores:



[Handwritten signature]

Designação da Ação	Horas formação	N.º Participantes	Total de horas formação
Gestão das Organizações – Ramo Gestão Pública	190	1	190
Obras públicas	7	1	7
Curso Sobre Procedimentos Administrativos – Regime Comum e Especial de Contratação Pública, 2.ª Edição	16	2	32
Regulamentos Municipais de Habitação e o Acórdão do Tribunal de Contas N.º 197/2023	7	1	7
Formação On-line "A Submissão de contratos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas"	4	2	8
Formação Avançada em Gestão de Contratos Públicos (GPPR)	14	1	14
Formação SNC-AP Contabilidade	7	4	28
Formação Avançada em Gestão de Contratos Públicos (UAS-CP)	14	1	14
VI Congresso APEGAC (Condomínios)	14	2	28
Formação Online "IVA-Atualização"	7	1	7
	280	16	335

Distribuição da frequência por tipologia de formação



4.4.3. Gabinete de Contratação Pública

A contratação pública, agora integrada na Unidade de Áreas de Suporte, desempenha um papel crucial na gestão e execução dos processos de aquisição de bens, serviços, locação e empreitadas. Nos últimos anos, a complexidade e as exigências normativas dos procedimentos aumentaram substancialmente, impulsionadas por sucessivas alterações legislativas e pelo reforço dos princípios da transparência, concorrência e boa gestão financeira previstos no Código dos Contratos Públicos (CCP).

Em 2024, a pressão normativa e operacional aumentou ainda mais, devido à necessidade de lançamento de um número elevado de procedimentos destinados à construção de habitações no âmbito do programa 1.º Direito. Este desafio impôs um esforço excecional aos recursos humanos afetos à contratação pública, uma vez que, para além destes processos prioritários, foi necessário garantir a continuidade das demais contratações previstas. Ao todo, a Espaço Municipal lançou 307 procedimentos, destacando-se os 13 procedimentos para a aquisição de serviços de fiscalização e os 13 procedimentos para a execução de grandes empreitadas afetas ao Programa 1.º Direito.

A criação da Subunidade de Contratação Pública foi determinante para assegurar a execução atempada e eficaz dos procedimentos, cumprindo os prazos e garantindo a conformidade com os requisitos legais. Este esforço conjunto resultou numa execução eficaz, mantendo elevados padrões de qualidade na gestão dos contratos e assegurando a aplicação rigorosa das normas legais.

Veja-se que, até novembro de 2024, a antiga Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) – atualmente denominada Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) – desempenhava um papel significativo no apoio aos processos de contratação pública, uma vez que apenas existiam dois elementos dedicados exclusivamente a esta área. Foi no reconhecimento da necessidade de uma maior especialização e segregação de funções que foi criada a Subunidade de Contratação Pública, permitindo que a Unidade GPPR se concentrasse exclusivamente no acompanhamento das obras a executar.

Com esta reorganização, espera-se que a capacidade de resposta aos desafios normativos e operacionais seja ainda mais eficaz, garantindo a continuidade e a excelência na execução dos procedimentos de contratação pública nos próximos anos.

4.4.3.1. Relação de Procedimentos Pré-Contratuais Lançados e Concluídos

No que respeita aos procedimentos iniciados no ano de 2023 e concluídos em 2024, foram finalizados 1 (um) ajuste direto simplificado, 6 (seis) ajustes diretos em regime geral, 6 (seis) consultas prévias, com 2 (dois) procedimentos lançados com 3 (três) lotes cada um, 1 (um) concurso público sem publicidade internacional e 1 (um) concurso limitado por prévia qualificação.



Estes procedimentos resultaram na celebração de 12 (doze) contratos de empreitadas de obras públicas, dos quais 6 (seis) estão inseridos em 2 (dois) procedimentos distribuídos por 3 (três) lotes cada, e 7 (sete) contratos de prestação de serviços, conforme tabela infra:

AJUSTE DIRETO REGIME GERAL			
	Objeto	Fornecedor	Valor
1	Empreitada de substituição do revestimento em deck da esplanada do café do Monte de Santo Ovídio	SABN, Manutenção & Construção, Lda.	€7.801,20
2	Tratamento interior das caixilharias e compartimentação da UGPO	Belcol – Sociedade de Representações, Lda.	€15.700,00
3	Aquisição de serviços para a elaboração dos projetos de paisagismo de novos edifícios de habitação social, acessíveis e energeticamente eficientes na Rua de Alvura e na Rua Nova da Ribela	APLOAD – Arquitectura Paisagista, Lda.	€15.500,00
4	Aquisição de serviços de manutenção dos postos de transformação do Tecmaia Parque, fornecimento e instalação de cela IM e de bateria 110V DC	EnergyTop – Instalações Elétricas e Topografia Lda.	€13.719,50
5	Remoções e limpeza incêndio na Brisa e remoção e desmantelamento de árvore no Monte Santo Ovídeo	Vítor M. Santos – Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.	€7.960,00
6	Empreitada de repintura da marcação rodoviária do parque exterior do TECMAIA Parque	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€22.167,80

CONSULTA PRÉVIA			
	Objeto	Fornecedor	Valor
1	Obras de conservação e manutenção de dois fogos devolutos sítios no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 8, 1º direito (T3) e Bloco 19, 3º esquerdo (T3)	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	€14.924,29
2	Aquisição de serviços de substituição de lâmpadas no Edifício Tecmaia	OPPS – Eletricidade e Projetos, Lda.	€4.983,76
3	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sítio no Empreendimento de Arregadas, 296, Bloco C (entrada 3), 1º direito – T2	Porto Sá Construções Lda	€4.583,00
4	Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos: Empreendimento do Sobreiro, Bloco 36, 2º esquerdo (T3) e Empreendimento Maia I, 243, 3º esquerdo (T2) – Lote I	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	€14.285,00
5	Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos – Empreendimento do Sobreiro, Bloco 41, 1º direito (T3) e Empreendimento do Sobreiro, Bloco 42, 3º esquerdo (T3) – Lote II	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	€14.984,57
6	Obra de conservação e manutenção dos seguintes fogos devolutos – Empreendimento do Sobreiro, Bloco 44, 3º esquerdo (T3), Empreendimento do Sobreiro, Bloco 47, 1º esquerdo (T3) e Empreendimento do Sobreiro, Bloco 47, 3º esquerdo (T3) – Lote III	Morais, Taveira & Santos – Construções, Lda.	€37.575,00
7	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Empreendimento do Sobreiro (Torres) – 7 bases – Lote I	Jaime Teixeira, Projectos e Construção Civil, Lda.	€11.196,01



[Handwritten signature]
SG

CONSULTA PRÉVIA			
	Objeto	Fornecedor	Valor
8	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Empreendimento do Sobreiro (Blocos) – 9 bases – Lote II	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€13.945,00
9	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Empreendimento Maia I e Maia II – 5 bases – Lote III	Porto Sá Construções, Lda.	€7.923,00
10	Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para aquisição de 1 automóvel com motor híbrido	Caixa Geral de Depósitos, S.A.	€30.822,14

CONCURSO PÚBLICO			
	Objeto	Fornecedor	Valor
1	Aluguer de contentores habitacionais em Ardegães	Algeco – Construções Pré-Fabricadas, S.A.	€103.408,50

CONCURSO LIMITADO POR PRÉVIA QUALIFICAÇÃO			
	Objeto	Fornecedor	Valor
1	Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60571	Pascoal & Veneza, Lda.	€585.347,52

No que se concerne aos procedimentos do ano de 2024, a Espaço Municipal lançou e concluiu até à presente data 309 (trezentos e nove) procedimentos pré-contratuais, distribuídos pelos seguintes tipos:

- a) Contratação Excluída – 5 (cinco) procedimentos para a aquisição de serviços, sendo de salientar que os procedimentos lançados se encontram salvaguardados pelos artigos 5.º e 6.º-A do Código dos Contratos Públicos (CCP), distribuídos de acordo com a tabela infra apresentada:

	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
1	Aquisição de serviços de publicitação em Diário da República e Jornal Oficial da União Europeia	€3.000,00	Imprensa Nacional - Casa da Moeda S.A.
2	Aquisição de serviços de publicitação em Diário da República e Jornal Oficial da União Europeia – 1.º Direito	€3.000,00	Imprensa Nacional - Casa da Moeda S.A.
3	Aquisição de serviços de formação avançada em contratos públicos	€390,00	IGAP, INST. GEST. E ADM. PÚBLICA.
4	Aquisição de serviços de formação de iniciação ao SNC-AP	€450,00	Medidata.Net – Sistemas de Informação para Autarquias, S.A.
5	Instalação de contador de água no Edifício Tecmaia	€81,74	Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento da Maia



b) Ajustes Diretos Simplificados – 213 (duzentos e treze), distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

- i. 93 (noventa e três) procedimentos para a aquisição de bens;
- ii. 98 (noventa e oito) procedimentos para a aquisição serviços;
- iii. 4 (quatro) procedimentos de locação; e
- iv. 18 (dezoito) procedimentos para a execução de pequenas empreitadas.

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
1	Aquisição de material informático	€726,60	JANS-it
2	Aquisição de serviços de substituição do contador de energia dos escritórios da Bi4all do Edifício Génesis	€293,52	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.
3	Aquisição de móvel de cozinha para fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 12, Cave A	€694,19	Leroy Merlin
4	Aquisição de base de duche para a fração habitacional sito no E.M. Sobreiro, Bloco 33, 2.º Direito	€119,60	Sanitop-Material Sanitário, Lda.
5	Aquisição de cerâmico de pavimento para substituição do revestimento existente do fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 12, Cave A	€222,29	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.A.
6	Aquisição de escoras para o fogo sito na Rua da Guiné, n.º 41/43	€106,34	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.A.
7	Aquisição de tintas para pintura de paredes e tetos do fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 12, Cave A	€295,59	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
8	Aquisição de flutuante laminado para aplicação na fração habitacional sito E.M. Teibas II, n.º 64, 1.º Direito	€583,28	Leroy Merlin
9	Aquisição de ferramentas diversas para uso da Equipa de Manutenção	€242,32	Alípio da Silva Gomes & Filhos, Lda.
10	Aquisição de botão do piso 8 do elevador direito da Torre 3 do Bairro do Sobreiro	€150,72	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
11	Aquisição de fitas antiderrapantes fluorescentes para os degraus da sede da Espaço Municipal	€81,54	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
12	Aquisição de serviços publicitários na edição de 2023 da revista “1000 Maiores Empresas do Concelho da Maia”	€1.000,00	Severaldiscoveries, Uni. Lda
13	Aquisição de acessórios sanitários para o Edifício Tecmaia	€3.816,15	Maconor – Comércio de Materiais de Construção, Lda.
14	Aquisição de equipamento e material de escritório, incluindo papelaria e consumíveis de impressão	€917,29	Papelar – Joaquim Loureiro, Lda.
15	Aquisição de três terminais telefónicos	€243,00	M. Aguiar, Lda.
16	Aquisição de material de pichelaria para execução de rede de abastecimento de água quente e fria em inox na seguinte habitação: E.M. Sobreiro, Bloco 11, cave A	€410,49	Sanitop-Material Sanitário, Lda.
17	Aquisição de pneu para a viatura Renault Twingo III BD58QZ	€95,70	Tyregom Internacional, Lda.
18	Aquisição de material de pichelaria para execução de rede de abastecimento de água quente e fria em inox na seguinte habitação: E.M. Brisa, casa 9 e substituição de duas bases de duche, nas seguintes habitações: Bajouca, 199, 2.º Esq. e Teibas II, 128, 1.º Esq.	€507,07	Sanitop-Material Sanitário, Lda.



AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
19	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água e de saneamento nas casas da Anta, para apoio do Programa Maia Melhor	€330,47	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
20	Aquisição de cerâmico para revestimento de uma parede da cozinha na habitação sito no E.M. Rodrigo Gonçalves Lage, n.º 86, 1.º Direito e para as paredes do RSU do mesmo empreendimento	€246,63	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.A.
21	Aquisição de material informático	€2.586,00	Ware-it, Lda.
22	Aquisição de base de duche para a fração habitacional sito no E.M. Sobreiro, Bloco 44, 1.º Direito	€131,55	Sanitop-Material Sanitário, Lda.
23	Aquisição de bases de duche para substituição de banheiras nas seguintes habitações: E.M. Monte Vilar N.º 341-B 2.º Esq. Trás e E.M. Corga N.º 536 2.º Esq.	€300,75	TIBA, Com. Indústria Materiais de Construção, S.A.
24	Aquisição de bases de duche para as seguintes frações habitacionais: - E.M. Sobreiro, Bloco 44, R/C Esq. – E.M. Sobreiro, Torre 4, R/C Esq. Ap.1 – E.M. Souto de Cima, 75, 1.º Esq.	€391,58	SANITOP-Material Sanitário, Lda.
25	Aquisição de campainha exterior para substituição da existente (Sobreiro, Bloco 28)	€132,46	Tanqueluz – MP Exp com Materiais Eléctricos, S.A.
26	Montagem de dois contadores no Tecmaia	€478,50	Porto Sá Construções Lda
27	Aquisição de tintas e material de pintura para o fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 45, 1.º Direito	€240,65	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
28	Aquisição de caleiras para substituição das mesmas nas casas 4, 5, 8 e 9 do bairro da Brisa	€435,34	TIBA, Com. Indústria Materiais de Construção, S.A.
29	Aquisição de novos extintores para substituição dos existentes com corrosão no Tecmaia Parque	€259,50	FeelSafe – Soluções de Segurança
30	Aquisição de resguardo para base de duche para a habitação sito E.M. Ponte das Cabras, 41, 2.º Direito	€163,50	Sanitop-Material Sanitário, Lda.
31	Aquisição de material escolar no âmbito do Maia Melhor	€609,46	STAPLES, OFCEP – OFFICE CENTRE PORTUGAL LDA
32	Aquisição de serviços para substituição de vidro incolor numa porta da Socialis no Empreendimento da Aldeia	€190,00	Vidraria Audico Filho Aurélio Costa & Filhos, Lda.
33	Aquisição de serviços para substituição de vidros partidos em portas de entradas de diversos blocos do Bairro do Sobreiro	€570,00	Vidraria Audico Filho Aurélio Costa & Filhos, Lda.
34	Aquisição de flutuante e rodapé para aplicação na fração habitacional sito E.M. do Sobreiro, Torre 1, 2.º Direito Ap.1	€920,22	Brico Depot Portugal, S.A.
35	Aquisição de equipamento para o sistema de videovigilância do parque de estacionamento exterior do Tecmaia Parque, para substituição dos equipamentos avariados	€2.875,01	IT Solutions by José Plácido, Lda.
36	Aquisição de resguardo para base de duche para a habitação sito E.M. Xisto, 33, A27	€161,79	Maxmat
37	Aquisição de barra de apoio para a instalação sanitária do piso 3 do Edifício Tecnologias no Tecmaia Parque	€89,25	Laser Build – Comércio de Equipamentos Industriais, Unipessoal Lda
38	Empreitada para substituição de coletor de saneamento que se encontra partido na parte posterior do bloco 24 do bairro do Sobreiro	€710,00	Irmãos Moreiras, S.A.
39	Aquisição máquina lavadora de pressão	€460,84	Abílio Rodrigues Peixoto & Filhos, S.A.
40	Substituição de vidros partidos no edifício poente do Parque Central da Maia	€3.850,00	VCD – Vidraria Central das Devesas, Lda.



Filipe
SS

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
41	Aquisição de cartões para acesso ao parque de estacionamento do Tecmaia Parque: - Infineon -400 unidades do 601 ao 1000; - Synopsys - 150 unidades do 355 ao 504	€1.765,50	PROJECTTIME II – SOLUÇÕES INTEGRADAS, LDA.
42	Aquisição de serviços de fornecimento e montagem de porta corta-fogo para substituição da existente, danificada, nos arrumos do restaurante do Tecmaia Parque, no edifício Tecmaia	€1.100,00	FeelSafe – Soluções de Segurança
43	Aquisição de bases de duche para as seguintes frações habitacionais: E.M. Teibas II, 112, R/C Esq e E.M. Sobreiro, Bloco 1, R/C Esq.	€298,85	SANITOP-Material Sanitário, Lda.
44	Aquisição de móveis de cozinha para as seguintes frações habitacionais: E.M. Sobreiro, Bloco 2, 2.º Esquerdo e E.M. Sobreiro, Bloco 12, Cave B, N.º 22	€965,77	MAXMAT – Distribuição de Materiais de Construção, Unipessoal, Lda.
45	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 41 e 42 do E.M. do Sobreiro	€518,35	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
46	Aquisição de tintas para execução de trabalhos de pintura em escadas metálicas no Empreendimento das Lagielas	€170,35	Scat – Tintas e Vernizes, Lda.
47	Aquisição de tintas para execução de trabalhos de pintura em diversas frações habitacionais: E.M. Maia I, 179, 1.º Esquerdo, E.M. Teibas II, 128, 1.º Esquerdo, E.M. Teibas II, 20, RC Direito, E.M. Teibas II, 96, RC Direito e E.M. Bloco 44, RC Direito	€323,34	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
48	Aquisição de dois pneus para viatura Smart Forfour (W453) 5p (14-) de matrícula 96-PP-52	€147,00	Tyregom Internacional, Lda.
49	Aquisição de bases de duche para as seguintes frações habitacionais: E.M. Sobreiro, Torre 4, 9.º Dir. Ap.1, E.M. Sobreiro, Bloco 12, Cave B, N.º 22 e E.M. Maia II, 280, R/C Esquerdo	€370,10	SANITOP-Material Sanitário, Lda.
50	Aquisição de cerâmico para revestimento das paredes da cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 2, 2.º esquerdo	€260,00	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.A.
51	Aquisição de fechos para caixilharias oscilobatentes para substituição das que se encontram danificadas nas habitações da E.M. – Sobreiro	€600,00	Ilídio Ramos & Ramos, Lda.
52	Aquisição de 7 camas individuais expansíveis para Ardegães – 1.º Direito	€1.917,88	IKEA Portugal, Móveis e Decoração, Lda.
53	Aquisição de material informático	€2.888,00	Ware-it, Lda.
54	Aquisição de material de pichelaria para reparações em diversos Empreendimentos Municipais e no Tecmaia	€806,73	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
55	Aquisição de tintas para execução de trabalhos de pintura em diversas frações habitacionais e no café do Parque de Calvilhe	€960,98	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
56	Aquisição de Kit com rebarbadora e martelo perfurador a bateria	€352,03	Ferexcel – Importação e Exportação de Materiais de Construção Civil Lda.
57	Aquisição de material de pichelaria para a montagem de contadores individuais de água nos contentores sitos na Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€734,65	TIBA, Com. Indústria Materiais de Construção, S.A.
58	Aquisição de estores interiores laminados para as instalações da sede da Espaço Municipal	€332,00	Visol, Proteção Solar, Lda.
59	Aquisição de base de duche para a seguinte fração habitacional: Empreendimento de Gondim II, 42, 1º Direito Frente	€167,32	SANITOP-Material Sanitário, Lda.
60	Aquisição de cerâmico para pavimento e paredes das seguintes habitações: Empreendimentos de Rodrigo Gonçalo Lage, n.º 36, 1º esquerdo e das Arregadas, n.º 308-B, 2º esquerdo, n.º 209, 1º esquerdo e n.º 296, Ent. 1, 1º esquerdo	€442,93	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.A.



[Handwritten signature]

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
61	Aquisição de dois pneus para viatura Renault Kangoo E-TECH BG_20_CP	€190,06	Caetano Formula, S.A.
62	Aquisição de bases de duche para as seguintes frações habitacionais: E.M. Sobreiro, Torre 4, 4.º Esq. Ap.2, E.M. Rodrigo Gonçalves Lage, 36, 2.º Dir., E.M. Maia I, 259, 2.º Esq. e E.M. Lagielas, N.º 610 R/C Hab 1.5	€485,12	SANITOP-Material Sanitário, Lda.
63	Aquisição de móveis de cozinha para as frações habitacionais sito no E.M. do Sobreiro, Bloco 2, 1.º Dir. e Brisa, Casa 9	€336,66	MAXMAT – Distribuição de Materiais de Construção, Unipessoal, Lda.
64	Aquisição de serviços para substituição de vidros partidos na porta de entrada do n. 82 do E.M. Aldeia e na janela do quarto da casa 11 dos Coriscos	€525,00	VIDRARIA AUDICO "FILHO" AURÉLIO COSTA & FILHOS LDA
65	Aquisição de flutuante para aplicação na fração habitacional sito E.M. de Folgosa, n.º 52, 1.º Andar e no fogo devoluto sito E.M. Xisto, 279, R/C A6	€745,17	BRICO DEPOT PORTUGAL, S.A.
66	Aquisição de tintas para execução de trabalhos de pintura no fogo devoluto sito no E.M. Xisto, 279, R/C, A6	€541,35	TIREL – Sociedade de Tintas e Produtos Protetivos, Lda.
67	Aquisição de equipamento para o sistema de videovigilância do Ecoparque	€4.952,11	RPFernandes Construções, Lda.
68	Aquisição de material de pichelaria para reparações em diversos Empreendimentos Municipais, no Parque de Avioso e Tecmaia	€600,13	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
69	Aquisição de cerâmico para substituição do revestimento do pavimento da sala da seguinte fração habitacional: E.M. Sr. Aflitos, 150, 1.º andar	€206,50	Drogaria Feira Nova – Manuel Moreira & C.A.
70	Aquisição de serviços de limpeza de fossas nos Pré-fabricados da Arroiteia	€280,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves
71	Aquisição de termoacumulador para a seguinte fração habitacional: E.M. Sobreiro, Bloco 4, R/C Direito	€139,30	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
72	Aquisição de tintas para pintura das zonas comuns do Empreendimento de Arroiteia II	€1.474,25	TIREL – Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
73	Aquisição de termoacumulador para a seguinte fração habitacional: E.M. Arregadas, N.º 308, Ent. 2 1.º Esq.	€139,30	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
74	Aquisição de material informático	€3.595,12	Ware-it, Lda.
75	Aquisição de flutuante para aplicação na fração habitacional sito E.M. de Folgosa, n.º 49, RC	€138,41	MAXMAT – Distribuição de Materiais de Construção, Unipessoal, Lda.
76	Aquisição de 2 (duas) plataformas muda fraldas a colocar em duas instalações sanitárias, junto do auditório, no edifício TECMAIA	€669,92	Laser Build, Comércio de Equipamentos Industriais Unipessoal Lda.
77	Aquisição de móveis de cozinha para o Empreendimento da Anta	€976,87	MAXMAT – Distribuição de Materiais de Construção, Unipessoal, Lda.
78	Aquisição de 3 termoacumuladores e material de pichelaria para o empreendimento da Anta	€372,29	ALFREDO JOSÉ ASSUNÇÃO GONÇALVES & GONÇALVES, LDA
79	Aquisição de licenças Office e NAS SYNOLOGY RS822 +2 discos rígidos para armazenamento interno de dados	€2.120,00	Joaquim Pedro Sousa Informática Equip. Telec., Lda.
80	Aquisição de tintas para pintura em diversas frações habitacionais	€557,76	TIREL, SOC. TINT. PROD. PROTEC., LDA.
81	Aquisição de material para impermeabilização de pavimento e fachada para aplicação no E.M. Xisto, 279 e E.M. Paço, 29	€494,19	UNATUDO – SOLUÇÕES TÉCNICAS DE COLAGEM, LDA.



Filipe
SS *AS*

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
82	Aquisição de sistema de climatização para a sala do bastidor situada no piso 1 do edifício TECMAIA	€1.493,85	Mepsys, S.A.
83	Aquisição de eletrodomésticos para equipar o fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 41, 1º esquerdo	€688,62	VHL – EQUIPAMENTOS UNIPessoal LDA.
84	Aquisição de mola de pavimento para porta de escritório da ISICOM no Edifício Tecmaia	€162,60	ARTERAPIDO – HUGO MIGUEL OLIVEIRA PAIVA
85	Aquisição de exaustores das cozinhas para substituição dos existentes no Empreendimento de 5 de outubro	€2.976,00	AJPINTO II DISTRIBUIÇÃO, LDA.
86	Aquisição de chaminés de ventilação das instalações sanitárias para substituição das existentes na cobertura do Empreendimento de Gondim II	€2.400,00	DOBRA – CORTE E QUINAGEM DE CHAPA, LDA.
87	Aquisição de ferramenta diversa para utilização da Equipa de Manutenção	€1.225,11	ALÍPIO DA SILVA GOMES & FILHOS, LDA.
88	Aquisição de bases de duche para as seguintes frações habitacionais, E.M. Sobreiro, Bloco 4, 2.º Direito e E.M. Lagielas, N.º 610 R/C Hab 1.2	€422,29	SANITOP-MATERIAL SANITÁRIO, LDA.
89	Aquisição de tintas para as seguintes frações: Fogo devoluto no E.M. Pinhal, 168, A, 3.º Esq., garagem afeta ao Condomínio do Pinhal, Frejufe, 184, RC Esq., GGMM, 422, 2.º A18 e Gondim I, 478, 2.º Dir. Frente	€553,78	SCAT – TINTAS E VERNIZES, LDA.
90	Fornecimento e aplicação de estores laminados na loja de Teibas II, N.º 9 R/C B e fornecimento de telas blackout na fração sito no E.M. Fábrica, 679, 1.º Esq.	€1.520,00	ESTORNORTE, COMÉRCIO E IND. ESTORES, LDA.
91	Aquisição de material informático	€1.877,00	M. Aguiar, Lda.
92	Aquisição de tintas para pintura das zonas comuns do E.M. Gaveto Gonçalves Mendes da Maia, 1197 e das frações habitacionais sito no E.M. Coriscos, casa 7 e E.M. Lagielas, 1.º Hab. 2.3	€2.435,23	SCAT – TINTAS E VERNIZES LDA
93	Fornecimento e reprogramação de controlador para caldeira instalada no Edifício Tecmaia	€1.784,00	Euroma 21, Lda.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
1	Aquisição de serviços de controlo de pragas no Tecmaia Parque	€698,68	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
2	Aquisição de serviços de controlo de pragas na Sede da Espaço Municipal	€511,18	Anticimex Portugal, Lda.
3	Manutenção preventiva e revisão periódica da viatura Renault Express Van de 3p, matrícula AV-73-MR	€280,05	Caetano Formula, S.A.
4	Substituição do cabo de fibra ótica de alimentação das comunicações da portaria	€735,00	IT Solutions by José Plácido, Lda.
5	Aquisição de serviços de manutenção completa do elevador do Empreendimento do Lidador	€840,00	KONE Portugal – Elevadores, Lda.
6	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua da Guiné, n.º 41 e 43, Pedrouços, Maia	€200,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
7	Aquisição de serviços de eletricitista nas seguintes frações habitacionais: Empreendimento da Anta, casa 1 e casa 2	€1.019,31	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
8	Aquisição de Serviços de limpeza do polidesportivo Municipal de Monte Faro, em Gemunde	€3.000,00	Nova Era, Lda.



AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
9	Substituição da eletrobomba de drenagem de águas pluviais do edifício Lidador em Águas Santas	€635,54	Alfredo Braz, Lda.
10	Aquisição de placa de obra e de placa de financiamento da empreitada de reabilitação dos blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro	€625,00	Canal 5 – Radiofusão e Gestão de Meios Publicitários, Lda.
11	Aquisição de serviços de eletricitista para revisão de quadros elétricos das zonas comuns da Torre 1 do Bairro do Sobreiro	€623,38	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
12	Aquisição de serviço de manutenção do jardim do Outeiro	€2.400,00	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.
13	Aquisição de serviços de avaliação imobiliária: Rua Gago Coutinho, 385, 1º direito, Águas Santas, Maia 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€150,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
14	Aquisição de serviços de engenharia para elaboração de projeto de estruturas de um passadiço a construir no Parque de Avioso	€2.600,00	Core Concept, Lda.
15	Aquisição de serviço de desmatização dos terrenos na Rua de Timor e na Quinta do Mosteiro	€1.020,00	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.
16	Aquisição de serviços de eletricitista para substituição da instalação elétrica e quadro elétrico da casa dos lixos no E.M. Rodrigo Gonçalves Lage	€720,24	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
17	Serviços de instalação de máquina de filtração de água para consumo, bem como a assistência técnica – TECMAIA	€156,00	Sobeber II, Lda.
18	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Travessa Dr. Augusto Martins, 135, Nogueira da Maia Rua Mário Cal Brandão 338 4º esquerdo frente, Águas Santas 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€300,00	Fast Value, Lda.
19	Aquisição de Serviço de Avaliação Imobiliária: Rua do Meilão, n.º 25, 3º direito, Águas Santas 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€150,00	Trajectoria Coerente – Avaliações, Lda.
20	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1º centro, Águas Santas Rua Quinta da Comenda, n.º 104, r/c esquerdo, Águas Santas 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€300,00	António Rosas Campelo da Rocha
21	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua Professor Augusto Resende, 35, R/C, Águas Santas Via Padre Arnaldo, 124, 1º direito, Castelo da Maia 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€300,00	Fast Value, Lda.
22	Atualização do seguro de frota automóvel (3 viaturas novas)	€671,74	Tranquilidade (General Seguros, S.A.)
23	Aquisição de serviço de abate de árvores e desmatização de jardim na Alameda da Aldeia Nova, n.º 168 RC Dto. – Empreendimento de Frejufe	€360,00	Viveiros Plantas – Abel de Pinho Moreira, Lda.
24	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária – 46 frações habitacionais situadas na freguesia do Castelo da Maia 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€200,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
25	Aquisição de serviços de engenharia para elaboração de projeto de iluminação para o passadiço de acesso ao restaurante, a construir no Parque de Avioso	€1.500,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa
26	Aquisição de serviço de manutenção dos extintores do Edifício Tecmaia, Tecnologias e Tecmaia Parque	€432,40	FeelSafe – Soluções de Segurança
27	Aquisição de serviços de limpeza de fossas nos Pré-fabricados da Arroteia e limpeza das caixas de águas pluviais no parque de estacionamento da PSP do Lidador	€560,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves



AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
28	Aquisição de serviços para substituição de válvula de retenção e limpeza da caixa de águas pluviais com sistema de bombagem no parque de estacionamento da PSP do Lidador, em Águas Santas	€444,22	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
29	Aquisição de serviços para elaboração de parecer jurídico escrito e acompanhamento da resolução do contrato – Campos de Padle Tecmaia	€500,00	João Carlos Silva & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL
30	Aquisição de serviço de manutenção da central de incêndios da Espaço Municipal	€180,00	FeelSafe – Soluções de Segurança
31	Aquisição de Serviços de Avaliação Imobiliária: Rua Ponte de Parada, 395, Águas Santas – 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€150,00	António Rosas Campelo da Rocha
32	Execução de trabalhos de Carpinteiro e Taqueiro, Arregadas n.º 308, Ent. 1, r/c esq.	€757,50	Porto Sá Construções Lda
33	Aquisição de serviços de eletricitista para revisão de instalação elétrica na habitação sito no E.M. Arroiteia Pré-fabricados, 164	€226,43	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
34	Atualização do seguro de frota automóvel (1 viatura nova)	€167,29	Tranquilidade (Generali Seguros, S.A.)
35	2024_AS78_JM_ Vistoria e Manutenção preventiva da(s) viatura(s) Smart Forfour (W453) 5p (14-) de matrícula(s) 51-SN-32 e 52-SN-01	€333,34	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças, S.A.
36	Substituição de 37 contadores elétricos (TI, Híbridos, Eletrónicos e Eletromecânicos) no edifício Génesis por contadores de contagem direta	€4.176,16	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
37	Aquisição de serviços de avaliação imobiliária: Av. Magnólias, 149, 3º direito, Águas Santas, Maia 1.º Direito – Município da Maia – Contrato de Mandato	€150,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
38	Vistoria e Manutenção preventiva da viatura Smart Forfour (W453) 5p (14-) de matrícula 96-PP-52	€1.028,85	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças, S.A.
39	Taxas relativas às comunicações dos gases fluorados dos equipamentos de ar condicionado da Espaço Municipal, Tecmaia e Tecnologias na agência APA (2022 e 2023)	€112,74	APA, IP – Agência Portuguesa do Ambiente, IP
40	Plataforma iLink – EDI e Faturação Eletrónica	€500,00	Acin – Icloud Solutions, Lda.
41	Aquisição de serviços de reparação do elevador esquerdo da Torre 1 do Bairro do Sobreiro	€1.382,55	KONE Portugal – Elevadores, Lda.
42	Aquisição de serviços de limpeza de fossas nos Pré-fabricados da Arroiteia	€280,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves
43	Recondicionamento da viatura 56-XA-01	€1.264,88	Locarent – Companhia Portuguesa de Aluguer de Viaturas S.A
44	Aquisição de barra de apoio para a instalação sanitária do piso 3 do Edifício Tecnologias no Tecmaia Parque	€742,79	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças, S.A.
45	Aquisição de serviços de esvaziamento e limpeza de cave, submersa em águas residuais, do bloco 42 do Bairro do Sobreiro	€150,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves
46	Aquisição de serviços de reparação de ventilador de extração das cozinhas da Torre 1 do Bairro do Sobreiro	€967,30	Augusto José Oliveira Lopes
47	Aquisição de serviços de eletricitista para reparação de anomalias elétricas no polidesportivo da Anta e na habitação sito no E.M. Sobreiro, Bloco 2, 3.º Dir.	€195,73	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
48	Aquisição de serviços para a subscrição de licenciamento Autodesk, Trimble e Adobe	€2.997,50	Claranet II Solutions, S.A.
49	Aquisição de serviços de assistência técnica à central de drenagem de águas pluviais no edifício Lidador em Águas Santas	€252,04	Alfredo Braz, Lda.
50	Aquisição de serviços auxiliares de escritório (Assistente Operacional)	€4.690,00	Manuel Alberto Pinto da Silva
51	Aquisição de 2 utilizadores adicionais e-mail empresarial Google	€95,84	TopSolutions, Lda.



AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
52	Aquisição de serviços de eletricitista para ligação de pimenteiro, Tecmaia	€1.149,23	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
53	Execução de trabalhos de Carpinteiro e Picheleiro: Teibas II, 80, 3º direito	€357,00	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.
54	Aquisição de serviços para reparação de bomba de drenagem de águas residuais localizada no parque de estacionamento da PSP do Lidador, em Águas Santas	€173,54	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
55	Aquisição de serviços de manutenção dos elevadores a poente (n.º1 e n.º2) do Parque Central da Maia	€3.240,00	Schmitt Elevadores, Lda.
56	Empreendimento do Sobreiro, Bloco 26, 2º direito: Aquisição de serviços de eletricitista	€195,93	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
57	Aquisição de serviços de remoção dos resíduos da habitação pré-fabricada incendiada no E.M. Anta	€4.990,00	António Brito Oliveira Unipessoal, Lda.
58	Fornecimento e instalação de grelha para sumidouro de águas pluviais no Parque Central	€ 195,00	A. R. Soluções Metálicas, Unipessoal, Lda.
59	Aquisição de serviços de reengenharia de processos documentais do Medidata	€3.960,00	Medidata.net – Sistemas de Informação para Autarquias, S.A.
60	Aquisição de apólice de seguro do ramo Multirriscos – 11 frações	€645,99	SABSEG – Corretor de Seguros, S.A.
61	Aquisição de material de divulgação, no âmbito do Projeto Maia Melhor	€4.975,80	Amanhecer Papelaria Livraria, Lda.
62	Aquisição de 2 utilizadores adicionais e-mail empresarial Google	€72,40	TopSolutions, Lda.
63	Aquisição de serviços de engenharia para a elaboração de plano de mitigação do sistema AVAC do edifício Tecnologias no Tecmaia Parque	€1.900,00	Rui Manuel Duarte Silva Salgado
64	Aquisição de serviços de esvaziamento e limpeza de cave, submersa em águas residuais, lado direito do Bloco 42 do Bairro do Sobreiro	€150,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves
65	Aquisição de serviço de desbaratização da entrada 36 do Empreendimento Municipal Rodrigo Gonçalo Lage	€880,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.
66	Aquisição de serviços de esvaziamento e limpeza de cave, submersa em águas residuais, do bloco 42 do Bairro do Sobreiro	€150,00	Eduardo Ribeiro Gonçalves
67	Aquisição de serviços de vigilância para o Parque Central da Maia	€3.960,96	Powershield – Segurança Privada S.A.
68	Aquisição de serviços de seguro de saúde de grupo	€1.846,47	Verlingue – Corretor de Seguros, S.A.
69	Aquisição de serviços de jardinagem para abate de árvores – Empreendimento do Pinhal	€4.200,00	Plátanus – Jardins e Relvados Desportivos, Lda.
70	Aquisição de seguro multirriscos das lojas do Edifício Central Plaza	€356,22	J. Pedro Mediação de Seguros, Lda.
71	Aquisição de serviços para manutenção da plataforma elevatória do Edifício Lidador, em Águas Santas	€129,50	ROCARGO TECNOMOBILE
72	Aquisição de serviços de fiscalização e segurança – Blocos 41 e 42 – interiores, Bairro do Sobreiro – 1.º Direito	€2.400,00	Manuel António Sousa Ferreira
73	Revisão e Manutenção preventiva da viatura Renault Twingo III_de matrícula BD-78-QZ	€78,81	Caetano Formula, S.A.
74	Revisão e Manutenção preventiva da viatura Renault Twingo III_de matrícula BE-52-DL	€175,22	Caetano Formula, S.A.
75	Aquisição de serviços de manutenção preventiva do AVAC da sede da Espaço Municipal	€2.050,00	Conforto & Equilíbrio Refrigeração e Climatização, Lda.
76	Aquisição de serviços para a subscrição de licenciamento Autodesk (AutoCAD) e Chaos (V-Ray)	€1.135,00	Claranet II Solutions, S.A.
77	Aquisição de serviços de levantamento topográfico dos Sobreiros do Outeiro	€300,00	Tiago Delgado, Unipessoal, Lda.



[Handwritten signature]

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
78	Aquisição de serviços para a revisão da instalação elétrica da fração habitacional sito no E.M. Maia I, 95, 3.º Dir.	€103,58	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
79	Aquisição de serviços para a substituição de chaminés degradadas na cobertura do Empreendimento de Rodrigo Gonçalves Lage	€2.668,00	Lusoação, Lda.
80	Aquisição de serviços para a montagem de chaminés na cobertura para extração individual das cozinhas no Empreendimento de 5 de Outubro	€4.875,00	Mepsys, S.A.
81	Aquisição de tintas para pintura das zonas comuns do Empreendimento de Arroteia II	€1.063,73	Arcodouro – Instalações Eletromecânicas, Unip., Lda.
82	Avença da plataforma AcinGov	€1.800,00	Acin – Icloud Solutions, Lda.
83	Aquisição de sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus, incluindo licenças anuais referentes ao projeto Maia Melhor	€4.740,70	TopSolutions, Lda.
84	Aquisição de serviços para substituição de vidro partido na janela do quarto da fração sito no Empreendimento do Pinhal, 168, bloco A, 1.º Dir.	€120,00	VIDRARIA AUDICO "FILHO" AURÉLIO COSTA & FILHOS LDA.
85	Aquisição de serviços para substituição de 2 vidros partidos na loja de Teibas II, N.º 9 R/C B	€2.795,59	Vidraria Fonseca de Francisco Fonseca, Lda
86	Aquisição de serviços para a limpeza e desmatização do terreno dos E.M. Arroteia Pré-fabricados e nas traseiras da casa 20 da Brisa	€1.920,00	BIOPARCERIAS LDA
87	Aquisição de serviços de manutenção da central de incêndios do Edifício Tecnologias, incluindo trabalhos acessórios para comunicação em caso de emergência e descida ao piso de referência em caso de incêndio dos elevadores	€1.430,50	FeelSafe – Soluções de Segurança, Lda.
88	Aquisição de 3 licenças Microsoft 365 Empresas New Commerce no âmbito do Maia Melhor	€390,00	Ware-it, Lda.
89	Aquisição de serviço de Engenharia Eletrotécnica para elaboração de Projeto Elétrico para contentores habitacionais na Rua de Lagielas	€350,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa
90	Aquisição de apólice de seguro do ramo de Multirriscos Comercial para o Tecmaia	€4.999,90	J.Pedro - Mediação de Seguros, Lda.
91	Aquisição de serviço de Catering para Jantar de Natal da Espaço Municipal E.M. S.A. (60 pessoas)	€2.250,00	O Grelhados da Giesta Churrascaria, Lda
92	Aquisição de serviços publicitários no "Jornal Notícias", para publicação de editais informativos relativos à abertura do novo concurso de habitação em arrendamento apoiado (N.º2/2025-2026)	€335,04	Opal Publicidade, S.A.
93	Aquisição de serviços publicitários no Jornal "Maia Hoje", para publicação de editais informativos relativos à abertura do novo concurso de habitação em arrendamento apoiado (N.º2/2025-2026)	€115,00	Severaldiscoveries, Unip., Lda.
94	Serviços de instalação de máquina de filtragem de água para consumo, bem como a assistência técnica – TECMAIA	€156,00	Sobeber II, Lda.
95	Manutenção preventiva e revisão periódica de três viaturas Smart EQ fortwo, com as matrículas AU-24-VD, AU-66-VD e AU-93-VD	€365,85	Sociedade Comercial C Santos, Lda.
96	Renovação da Quota de 2024 do TECMAIA Parque na Associação TECPARQUES	€1.000,00	Tecparques - A. Port. Parques Ciência e Tecnologia
97	Aquisição de serviços auxiliares de escritório (Assistente Operacional)	€3.600,00	Manuel Alberto Pinto da Silva
98	Aquisição de serviço de fornecimento e colocação de vedação em rede de malha solta na Fração D da Torre 3 do Empreendimento de "Sobreiro"	€4.970,00	Jorge Dias e Castro, Unip., Lda.



[Handwritten signature]

LOCAÇÕES			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
1	Aluguer de 2 monoblocos (solução Modular) e um sanitário para o a Rua de Ardegães	€590,00	Grupo Vendap, S.A.
2	Aluguer de dois sanitários químicos simples, com fossa, bem como o transporte, a montagem e a desmontagem	€1.980,00	Grupo Vendap, S.A.
3	Regularização de aluguer de 2 monoblocos (solução Modular) para a Rua de Ardegães 390 – Águas Santas	€1.565,33	Grupo Vendap, S.A.
4	Regularização de aluguer de 2 monoblocos (solução Modular) para a Rua de Ardegães 390 – Águas Santas	€1.565,33	Grupo Vendap, S.A.

EMPREITADAS			
	Objeto	Preço Contratual	Fornecedor
1	Empreitada de ligação da central de bombagem de abastecimento de água do Edifício Tecmaia ao grupo gerador	€889,71	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
2	Empreitada para a adaptação da rede de distribuição de gás no bloco 29 do Bairro do Sobreiro	€1.345,00	REDEGÁS – Projecto e Instalação de Gás, S.A.
3	Empreitada de substituição parcial de ramal de abastecimento de água nos blocos 12 e 29 do Bairro do Sobreiro e demolição de muro no bairro da Anta	€3.720,00	ESTRUCONDE – Sociedade de Construções, Lda.
4	Empreitada para o alargamento do parque de estacionamento – empreendimento Municipal do Pinhal	€3.300,00	António Brito Oliveira, Unipessoal, Lda.
5	Empreitada de instalação de contadores de água para o Lote 6 e 7 do Tecmaia Parque	€3.521,50	REDEGÁS – Projecto e Instalação de Gás, S.A.
6	Empreitada de Substituição de Câmara de Inspeção de Esgoto no empreendimento “António Simões”	€3.965,00	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.
7	Empreendimento dos Maninhos, 56, 4º direito: Execução de trabalhos de taqueiro	€550,00	Porto Sá Construções, Lda.
8	Fornecimento e colocação de recuperador de calor e trabalhos complementares no Empreendimento do Sobreiro, bloco 38, 1º direito	€4.903,95	JAIME TEIXEIRA – Projectos e Construção Civil, Lda.
9	Reparação do terraço sobre a garagem do Lote 4 do Empreendimento de Folgosa	€810,00	Tempo Renovado, Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.
10	Empreitada para o fornecimento e montagem de cantoneiras de remate no contorno dos vãos envidraçados nas frações habitacionais do Empreendimento de Frejufe	€2.308,00	Farpint Serralharia, Lda.
11	Execução da rampa de acesso ao bar do Monte de Santo Ovídeo	€1.902,00	Irmãos Moreiras S.A.
12	Empreitada para reparação pontual de diversas coberturas do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€5.294,40	Pascoal & Veneza, Lda.
13	Empreitada para instalação da rede privada da Infineon no piso 1 do Edifício Tecmaia	€6.250,11	RPFernandes Construções, Lda.
14	Empreitada para a execução da ligação à rede elétrica pública dos fogos situados na cave do bloco 29 do Bairro do Sobreiro	€4.144,59	FeelSafe – Soluções de Segurança, Lda.
15	Empreitada para a vedação da parte posterior do terreno da casa 22 do Empreendimento da Brisa	€1.650,00	Farpint Serralharia, Lda.
16	Empreitada para a execução acessibilidades para passagem de peões no Parque de Estacionamento de apoio ao Tecmaia – Ecoparque	€2.035,50	M. dos Santos & Companhia, S.A.
17	Empreitada de conservação e manutenção de loja devoluta sita no Empreendimento de Fábrica, n.º 707	€5.975,00	Marlana Construção Civil, Lda.
18	Obra de manutenção e conservação da fração 63 do edifício Plaza	€6.180,00	FeelSafe – Soluções de Segurança, Lda.



c) Ajustes Diretos – 30 (trinta), distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 1 (um) procedimento para a aquisição de bens;

ii. 18 (dezoito) procedimentos para a aquisição de serviços com 2 (duas) não adjudicações;

iii. 1 (um) procedimento de locação; e

iv. 8 (oito) procedimentos para a execução de pequenas empreitadas com 1 (uma) não adjudicação.

AQUISIÇÃO DE BENS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Aquisição de UPS, Tecmaia	€7.149,00	M. Aguiar, Lda.	€7.149,00

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário	€0,00	Não Adjudicado	€0,00
2	Aquisição de serviços de assessoria e consultoria financeira para elaboração de 3 aditamentos ao contrato de mandato	€8.850,00	ACEAAP – Agência de Competências e Estudos Avançados para Administração Pública, Lda.	€8.850,00
3	Aquisição de serviços e fornecimentos de bens da rede de gás	€6.000,00	Redegás – Projecto e Instalações de Gás, S.A.	€6.000,00
4	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário	€14.000,00	Nuno Cerejeira Namora, Pedro Marinho Falcão & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL	€14.000,00
5	Aquisição de serviços de manutenção completa dos seis elevadores instalados no edifício Tecmaia e dos dois elevadores do edifício Tecnologias	€12.000,00	Grupnor – Elevadores de Portugal, Lda.	€12.000,00
6	Aquisição de Serviços de Consultoria para o desenvolvimento de procedimentos de conceção-construção e participação nos trabalhos de júri em 6 procedimentos – 1.º Direito	€17.864,00	Luís Maria Vieira Pereira Roxo Gonçalves	€17.864,00
7	Aquisição de serviços de design, entrega e montagem de mobiliário de escritório para a sede da Espaço Municipal, E.M., S.A.	€9.992,50	José Alberto Freitas, Soc. Unip., Lda.	€9.992,50
8	Aquisição de serviços de telecomunicações, incluindo comunicações fixas, móveis, acesso à Internet e fornecimento de equipamento – Sede e Tecmaia	€18.132,48	NOS – Comunicações, S.A.	€18.132,48
9	Aquisição de serviços de gestão de projetos (Conceções)	€19.900,00	Geopoliedro – Engenharia, Lda.	€19.900,00



[Handwritten signature]

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
10	Aquisição de serviços de Arquitetura referente ao acompanhamento técnico da Unidade de Gestão Social e dos processos de realojamento relativos aos projetos de intervenção nas comunidades minoritárias de Anta, Ardegães e Lagielas	€19.800,00	Ana Carolina da Silva Suzano	€19.800,00
11	Aquisição de serviços de vigilância e controlo da envolvente ao Lote 4 do Tecmaia Parque	€0,00	Não adjudicação	€0,00
12	Aquisição de serviços de projeto correspondentes à "Recuperação e conservação das Zonas Comuns Habitacionais de Acessos Horizontais e Verticais das Torres 1, 2, 3 e 4 do Empreendimento do Sobreiro"	€19.500,00	Ren Ito Arq., Lda.	€19.500,00
13	Aquisição de serviços de assessoria jurídica no âmbito da contratação pública, incluindo o acompanhamento técnico e administrativo das fases pré-contratual e execução dos contratos	€19.800,00	Renato Manuel Silva Pinto	€19.800,00
14	Aquisição de serviços de apoio administrativo a pré-contencioso e contencioso	€15.300,00	Andrea Sofia da Silva Lopes	€15.300,00
15	Aquisição de serviços de vigilância e controlo da envolvente ao Lote 4 do Tecmaia Parque	€6.770,00	Powershield Segurança Privada S.A.	€6.770,00
16	Aquisição de serviços de transporte de mobiliário do piso 2 do edifício Tecnologias	€13.751,48	URBANOS – LOG, S.A.	€13.751,48
17	Aquisição de serviços de apoio ao Gabinete de Contabilidade	€19.800,00	Flávia Raquel Rocha Vieira	€19.800,00
18	Aquisição de apólice de seguro de acidentes de trabalho	€6.761,87	MDS – Corretor de Seguros, S.A.	€6.761,87

LOCAÇÃO				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Aluguer de 3 monoblocos (solução modular) para o Empreendimento Municipal da Anta	€9.550,00	MOVEX – Produção, Venda e Aluguer de Módulos Pré-Fabricados, S.A.	€9.540,00

EMPREITADAS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Meilão, 363, 5º, ap. 2 – T2	€11.000,00	JAIME TEIXEIRA – Projectos e Construção Civil, Lda.	€10.470,85
2	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Meilão, 361, 3º, apartamento 3 – T3	€0,00	Não Adjudicado	€0,00
3	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Meilão, 361, 3º, apartamento 3 – T3	€8.000,00	Ambigreen, Unipessoal Lda.	€7.975,00
4	Empreitada de instalação de coberturas e portões nos espaços situados entre contentores habitacionais para a Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€14.955,00	ALGECO – Construções Pré-Fabricadas, S.A.	€14.955,00



[Handwritten signatures and initials]

EMPREITADAS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
5	Empreitada de "Conceção- Construção de 32 fogos – Travessa do Pisão, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975"	€4.664.110,00	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	€4.570.827,80
6	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Teibas II, n.º 48, 3.º Esq. – T2	€5.350,00	MARLANA – Construção Civil, Unipessoal, Lda.	€5.350,00
7	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Municipal da Brisa, casa 22 – T3	€9.400,00	MARLANA – Construção Civil, Unipessoal, Lda.	€9.400,00
8	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento da Fábrica, 685, 2º direito – T2	€6.850,50	SABN Manutenção & Construção, Lda.	€6.850,50

d) Consultas Prévias – 49 (quarenta e nove), distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes:

- i. 17 (dezassete) procedimentos para a aquisição de serviços, com 2 procedimentos de 2 (dois) e 3 (três) lotes; e
- ii. 32 (trinta e dois) procedimentos para a execução de pequenas / médias empreitadas, com 1 (um) procedimento de 3 (três) lotes.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Aquisição de serviços de engenharia para elaboração de projetos de especialidade – Empreendimento Arroiteia	€71.000,00	Strongaxis – Engenharia, S.A.	€70.800,00
2	Aquisição de serviços de limpeza do Polidesportivo Municipal de Monte Faro em Gemunde	€8.500,00	Maialimpa – Limpezas, Manutenção e Comércio de Produtos Conexos, Lda.	€8.075,00
3	Aquisição de serviços para a elaboração de estudos prévios de dois empreendimentos habitacionais, "Quinta do Mosteiro" e da "Rua Prof. Oliveira Andrade", a desenvolver no município da Maia, no âmbito do programa 1.º Direito	€74.900,00	Graça Correia, Lda.	€74.500,00
4	Aquisição de serviços de assessoria económica e financeira no âmbito da preparação de Contrato-programa de "Apoio à Exploração do Exercício de 2024", a celebrar entre o Município da Maia e a Espaço Municipal, e desenvolvimento relatório e estudo de diagnóstico aos impactos da eventual transferência da propriedade dos imóveis de Habitação Social do Município da Maia para a Espaço Municipal	€30.000,00	Inobest – Assessoria e Consultoria de Gestão, Lda.	€29.000,00
5	Aquisição de apólices de seguro do ramo Multiriscos para diversos empreendimentos municipais e fogos dispersos, propriedade Municipal – Lote I	€28.000,00	SABSEG – Corretor de Seguros, S.A.	€26.465,74



AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
6	Aquisição de apólices de seguro do ramo Multirriscos para o Empreendimento Municipal Maia I/II e Sobreiro (Torres e Blocos 1 a 40), propriedade da Espaço Municipal – <u>Lote II</u>	€47.000,00	GENERALI SEGUROS, S.A	€34.115,76
7	Aquisição de serviços fornecimento e montagem de sistema de gestão do Ecoparque e Serviço de manutenção do sistema de manutenção do parque de estacionamento do Tecmaia Parque	€37.000,00	PROJECTTIME II – SOLUÇÕES INTEGRADAS, LDA	€36.852,54
8	Aquisição de serviços de fiscalização e segurança – Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro – 1.º Direito	€45.000,00	Manuel António Sousa Ferreira	€33.800,00
9	Aquisição de apólice de seguro de frota automóvel	€12.600,00	GENERALI SEGUROS, S.A.	€11.877,60
10	Aquisição de serviços de manutenção e reparação do sistema AVAC no Edifício Tecnologias e Edifício Tecmaia	€27.200,00	Mediar, Lda.	€26.848,05
11	Revisão Projetos Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas – Operação n.º 61843; Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas – Operação n.º 62589 – <u>Lote I</u>	€12.000,00	Core Concept, Lda.	€8.400,00
12	Revisão Projetos Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós – Operação n.º 62561; Construção de 24 fogos – Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia – Operação n.º 62565; Construção de 30 fogos – Rua do Seixedo, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, lugar da Arroteia – Operação n.º 62892 – <u>Lote II</u>	€40.500,00	Geopoliedro – Engenharia, Lda.	€28.000,00
13	Revisão Projetos Construção de 24 fogos – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Operação n.º 62884 e Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira, Águas Santas – Operação n.º 62887 – <u>Lote III</u>	€22.000,00	António Santos Lessa & Associados, Lda.	€17.250,00
14	Aquisição de serviços de manutenção e/ou conservação, renovação ou melhoria dos espaços ajardinados do Parque Empresarial Tecmaia	€33.600,00	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	€29.400,00
15	Aquisição de Serviços de Apoio Jurídico Especializado	€35.100,00	João Carlos Silva & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL	€27.100,00
16	Aquisição de serviços de reparação do sistema AVAC do edifício Tecmaia	€22.000,00	Mepsys, S.A.	€20.139,14
17	Aquisição de serviços técnicos especializados de gestão da rede informática da Espaço Municipal (pacote de 360 horas)	€12.600,00	Nexus Solutions, S.A.	€12.600,00
18	Serviços de instalação de elevador de escada com cadeira e plataforma elevatória	€53.000,00	Lifetech, Lda.	€45.860,00
19	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário	€38.400,00	Nuno Cerejeira Namora, Pedro Marinho Falcão – Sociedade de Advogados	€38.400,00
20	Aquisição de serviços de comunicação, design e imagem da Espaço Municipal	€34.372,34	Cláudio Augusto Araújo Gonzaga	€33.120,00



[Handwritten signature]

EMPREITADAS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Rodrigo Gonçalves Lage, 36, 2.º esquerdo – T3	€8.400,00	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.	€8.195,00
2	Obras de conservação e manutenção de dois fogos devolutos sitos no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 2, 2.º esquerdo (T3) e Bloco 31, 1.º direito (T3)	€11.700,00	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.	€10.940,00
3	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 27, 3.º direito – T3	€5.500,00	Porto Sá Construções Lda.	€5.350,00
4	Obras de conservação e manutenção de dois fogos devolutos sitos no Empreendimento das Arregadas: Bloco A, 195, r/c esquerdo (T2) e 308, Ent. 1, r/c esquerdo (T2)	€11.000,00	Porto Sá Construções Lda.	€10.860,00
5	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Teibas II, 80, 3.º direito – T3	€11.700,00	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.	€10.960,00
6	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Souto de Cima, 49, r/c esquerdo – T1	€8.000,00	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€7.195,00
7	Empreitada para o encerramento das escadas rolantes do Parque Central da Maia	€60.000,00	A. R. Soluções Metálicas, Unipessoal, Lda.	€54.676,00
8	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Gondim II, 42, r/c direito frente – T2	€9.100,00	Porto Sá Construções Lda.	€7.963,00
9	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 36, 3.º direito – T3	€11.800,00	Porto Sá Construções Lda.	€10.312,00
10	Empreitada de obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, 3.º esquerdo, Ap. 1 – T3	€6.300,00	Porto Sá Construções Lda.	€6.295,00
11	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 37, 1.º direito – T3	€9.200,00	Porto Sá Construções Lda.	€8.263,00
12	Empreitada para reparação das coberturas dos blocos 44 e 46 do Bairro do Sobreiro	€3.800,00	Limortec, Lda.	€3.790,00
13	Obra de conservação e manutenção de loja devoluta localizada no Empreendimento de Fábrica, n.º 717	€5.000,00	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.	€4.194,00
14	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito na Av. Das Magnólias, 149, 3.º direito – T3	€10.100,00	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	€9.995,00
15	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Gil Eanes, 56, 10 Esq. Frente – T2	€9.900,00	Porto Sá Construções Lda.	€9.750,00
16	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 12, 1.º esquerdo – T3	€11.700,00	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	€11.489,49
17	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Gondim II, 42, 2.º direito frente – T2	€6.500,00	FOJA – Sociedade de Construções, Lda.	€6.355,00
18	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Meilão, 327, 2.º, Ap. 5 – T2	€9.700,00	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	€8.951,36



EMPREITADAS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
19	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, 6º esquerdo, Ap. 2 – T3	€10.700,00	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€10.150,00
20	Empreitada de conservação e manutenção das fachadas do Edifício Tecnologias – Parque Tecmaia	€80.000,00	Pascoal & Veneza, Lda.	€74.794,00
21	Empreitada de conservação e manutenção de fachadas e caleiras do Empreendimento do Sobreiro, Maia I e Maia II	€130.000,00	Pascoal & Veneza, Lda.	€92.113,31
22	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares e substituição de 2 bases de chuveiro – Empreendimento do Sobreiro – 10 bases – <u>Lote I</u>	€16.000,00	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil Lda.	€14.639,33
23	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Cidade da Maia – 10 bases – <u>Lote II</u>	€16.000,00	Porto Sá Construções Lda.	€15.997,50
24	Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares – Fogos Dispersos – 9 bases – <u>Lote III</u>	€14.400,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€14.237,50
25	Empreitada de manutenção e conservação dos logradouros de quatro empreendimentos habitacionais	€45.000,00	Limortec, Lda.	€43.466,60
26	Empreitada de manutenção e conservação do WC da Estação	€10.000,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€9.565,00
27	Obra de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Couso – Sendal, Bloco A2, Ent. 34, 1º Esq. – T3	€14.500,00	Porto Sá Construções Lda.	€13.000,00
28	Obra de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Torre 3, 8º Dir., Apart. 1 – T3	€11.000,00	Porto Sá Construções Lda.	€9.845,00
29	Obra de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Souto de Cima, Edifício 3, 2º Dir. – T3	€9.000,00	Porto Sá Construções Lda.	€8.345,00
30	Empreitada de manutenção e conservação da fachada do piso 0 do Edifício Maia I (n.º 117 e 136) e outros trabalhos	€18.000,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€17.106,00
31	Empreitada de demolição de casa antiga na Rua de Ardegães 390 – Águas Santas	€25.000,00	Limortec, Lda.	€23.600,00
32	Obra de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Maia I, Bloco B, n.º 117, 2º Esq. – T3	€8.300,00	Porto Sá Construções Lda.	€7.460,00
33	Empreitada de substituição de apainelados no contorno dos vãos envidraçados no Empreendimento Municipal do Paço	€8.000,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€7.863,00
34	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagiela, Vila Nova da Telha	€65.000,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€61.273,10



e) Concursos Públicos – 33 (trinta e três), distribuídos de acordo com as sublinhas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 2 (dois) procedimento para a aquisição de bens;

ii. 16 (dezasseis) procedimentos para a aquisição de serviços, dos quais 3 (três) sem publicidade internacional e 13 (treze) com publicidade internacional; e

iii. 15 (quinze) procedimentos para a execução de grandes empreitadas, distribuídos nos termos seguintes:

- 8 (oito) procedimentos para a execução de grandes empreitadas, sob o regime de conceção-construção, com uma não adjudicação, sendo todos com publicidade internacional; e
- 7 (sete) procedimentos para a execução de grandes empreitadas clássicas, com 1 (uma) não adjudicação, com 2 (dois) procedimentos lançados com 2 (dois) lotes cada um, sendo todos sem publicidade internacional.

AQUISIÇÃO DE BENS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Aquisição de 1 automóvel elétrico para posterior locação financeira/leasing	€41.500,00	Sociedade Comercial C. Santos, Lda.	€40.597,78
2	Aquisição de 3 automóveis elétricos para posterior locação financeira/leasing	€58.000,00	Renault Portugal, S.A.	€49.993,89

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Aquisição de serviços de locação financeira/leasing para aquisição de veículo	€45.412,44	CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.	€44.844,68
2	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 19 fogos – Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62631	€120.000,00	Aveiplano – Arquitectura e Engenharia, Lda.	€99.965,15
3	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 29 fogos – Rua do Outeiro, Cidade da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62584	€179.900,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€140.720,00
4	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 24 fogos – Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62562	€200.000,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€144.625,00



[Handwritten signature]

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
5	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 26 fogos – Monte das Cruzes, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62668	€229.200,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€151.410,00
6	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 32 fogos – Travessa do Pisão, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975	€250.000,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€178.155,00
7	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 48 fogos – Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63125	€310.000,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€202.300,00
8	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente das seguintes empreitadas: Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas e Construção de 5 fogos – Rua de Timor, Águas Santas – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62589 e n.º 61843	€90.980,00	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho Lda.	€55.350,00
9	Fornecimento de energia elétrica em média tensão (MT) ao Parque Tecnológico Tecmaia	€620.000,00	ENDESA ENERGIA S.A. – SUCURSAL PORTUGAL	€618.669,79
10	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 54 fogos – Rua Central de Ardegães, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63044	€310.000,00	Houselab, Lda.	€201.100,00
11	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 42 fogos – Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62664	€310.000,00	Aveiplano – Arquitetura e Engenharia, Lda.	€199.927,50
12	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 30 fogos, Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892	€260.000,00	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	€175.310,00
13	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente das seguintes empreitadas: Construção de 24 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 1, Águas Santas e Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 2, Águas Santas – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62884 e n.º 62887	€315.000,00	Previsafety – Prevenção e Segurança no Trabalho, Lda.	€207.290,00
14	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 24 fogos – Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62565	€125.000,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€121.560,00
15	Aquisição de serviços de Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança, Saúde e Ambiente da Empreitada de Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62561	€199.990,00	Safetyway, Unipessoal, Lda.	€146.655,00
16	Aquisição de serviços para a execução de trabalhos de construção civil, sob gestão da Espaço Municipal, E.M., S.A. – Brigada	€112.500,00	Habiobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€112.500,00



EMPREITADAS				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Conceção-construção de 42 fogos na Rua Joaquim Carvalho da Costa, em Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62664	€6.724.320,00	OJP, Sociedade de Construções Lda.	€6.313.836,10
2	Conceção-Construção de 19 fogos na Rua D. Afonso Henriques, em Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62631	€2.562.205,00	Irmãos Moreiras, S.A.	€2.223.479,00
3	Conceção-Construção de 29 fogos na Rua do Outeiro, na Cidade da Maia – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62584	€4.148.815,00	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	€4.065.838,70
4	Conceção-construção de 24 fogos – Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62562	€3.464.025,00	OJP, Sociedade de Construções Lda.	€3.224.298,17
5	Conceção-Construção de 26 fogos – Monte das Cruzes, Milheirós – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62668	€4.092.600,00	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	€4.010.748,00
6	Conceção-Construção de 32 fogos – Travessa do Pião, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62975	€4.664.110,00	Não Proposta	€0,00
7	Conceção-construção de 54 fogos, Rua Central de Ardegães, Águas Santas – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63044	€8.819.520,00	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	€7.937.568,00
8	Conceção-Construção de 48 fogos na Rua da Prosela, Vila Nova da Telha – Operação 1.º Direito SIGA n.º 63125	€7.093.500,00	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	€6.951.630,00
9	Empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do Edifício Tecmaia	€240.000,00	RBT – Construção, S.A.	€239.555,15
10	Empreitada de conservação e manutenção de teto e remoção de espelho de água da praça coberta de receção Edifício Tecmaia, no TECMAIA Parque	€140.000,00	ATLÂNTINÍVEL – CONSTRUÇÃO CIVIL, LDA.	€127.750,00
11	Construção de 6 fogos – Rua do Regado, Águas Santas, Operação 1º Direito SIGA n.º 62589, lote 1	€1.195.153,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€1.181.990,53
12	Construção de 5 fogos – R. de Timor, Águas Santas, Operação 1.º Direito SIGA n.º 61843, lote 2	€761.296,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.	€760.969,76
13	Construção de 24 fogos – Rua Nova da Ribela, Castelo da Maia ¹	€3.407.897,00	Construções F. M. Magalhães, Lda.	€4.082.460,75
14	Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós – Operação 1.º Direito	€3.163.950,00	Não Proposta	€0,00
15	Construção de 24 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 1, Águas Santas – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62884	€3.801.000,00	OJP, Sociedade de Construções, Lda.	€3.749.422,42
16	Reabilitação de 6 fogos – Rua Alvarim Vieira – Lote 2, Águas Santas – Operações 1.º Direito SIGA n.º 62887 ¹	€998.000,00	OJP, Sociedade de Construções, Lda.	€1.099.594,26
17	Construção de 30 fogos – Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços – Lugar da Arroteia" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62892 ¹	€4.459.000,00	OJP, Sociedade de Construções, Lda.	€4.999.890,81

¹ Adjudicações excecionais, nos termos do Artigo 70.º n.º 6 do Código dos Contratos Públicos.



- f) Concursos Limitados por Prévia Qualificação – 3 (três), distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:
- i. 1 (um) procedimento, com publicidade internacional, para a aquisição de serviços; e
 - ii. 2 (dois) procedimento, sem publicidade internacional, para a execução de grandes empreitadas clássicas, com 1 (um) procedimento lançado com 3 (três) lotes.

EMPREITADA				
	Objeto	Preço Base	Fornecedor	Preço Contratual
1	Empreitada para a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais – 16 fogos – Blocos 43 e 44, Bairro do Sobreiro, Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 – <u>Lote I</u>	€875.478,00	Vierominho II, Construção e Reabilitação, Lda.	€836.398,02
2	Empreitada para a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais – 16 fogos – Blocos 45 e 46, Bairro do Sobreiro, Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 – <u>Lote II</u>	€880.800,00	Vierominho II, Construção e Reabilitação, Lda.	€844.368,04
3	Empreitada para a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais – 8 fogos – Blocos 47, Bairro do Sobreiro, Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 – <u>Lote III</u>	€443.722,00	Vierominho II, Construção e Reabilitação, Lda.	€440.444,03
4	Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60571 – 2.ª Fase	€270.000,00	Pascoal & Veneza, Lda.	€269.982,30

4.4.3.2. Análise Orçamental entre Procedimentos Fechados e Abertos

Em 2024, a Espaço Municipal implementou diversos procedimentos de contratação pública, tanto no que concerne a contratações realizadas através de procedimentos fechados (ajustes diretos e consultas prévias) como a procedimentos abertos (concursos públicos e concursos limitados por prévia qualificação).

Nos procedimentos fechados, que envolvem ajustes diretos e consultas prévias, a totalidade dos valores lançados foi de €6.347.030,17 (seis milhões, trezentos e quarenta e sete mil, trinta euros e dezassete cêntimos). O valor global dos preços contratuais foi de €6.109.021,50 (seis milhões, cento e nove mil e vinte e um euros e cinquenta cêntimos), resultando numa poupança de €238.008,67 (duzentos e trinta e oito mil e oito euros e sessenta e sete cêntimos).

Entre os ajustes diretos (excluindo os ajustes diretos simplificados), o valor global lançado foi de €4.971.957,83 (quatro milhões, novecentos e setenta e um mil, novecentos e cinquenta e sete euros e oitocentos e três cêntimos), com um valor global de preços contratuais de €4.878.111,48 (quatro milhões, oitocentos e setenta e oito mil, cento e onze euros e quarenta e oito cêntimos), resultando



numa poupança de €93.846,35 (noventa e três mil, oitocentos e quarenta e seis euros e trinta e cinco cêntimos). Importa, contudo, excluir da análise um ajuste direto por critério material, decorrente da exclusão de todas as propostas num concurso público.

Desta feita, e após esta exclusão, os ajustes diretos por critério de valor totalizaram €307.847,83 (trezentos e sete mil, oitocentos e quarenta e sete euros e oitenta e três cêntimos), com um valor contratual final de €307.283,68 (trezentos e sete mil, duzentos e oitenta e três euros e sessenta e oito cêntimos). A poupança foi residual, cifrando-se nos €564,15 (quinhentos e sessenta e quatro euros e quinze cêntimos).

Nos procedimentos de consulta prévia, os valores lançados ascenderam a €1.375.072,34 (um milhão, trezentos e setenta e cinco mil, setenta e dois euros e trinta e quatro cêntimos), com um valor global de preços contratuais de €1.231.593,02 (um milhão, duzentos e trinta e um mil, quinhentos e noventa e três euros e dois cêntimos), resultando numa poupança de €143.479,32 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e nove euros e trinta e dois cêntimos).

Já nos procedimentos abertos (concurso públicos e concursos limitados por prévia qualificação), com contratos celebrados, o valor global lançado foi de €58.374.813,44 (cinquenta e oito milhões, trezentos e setenta e quatro mil, oitocentos e treze euros e quarenta e quatro cêntimos), com um valor global de preços contratuais de €56.471.198,26 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e setenta e um mil, cento e noventa e oito euros e vinte e seis cêntimos), gerando uma poupança de €1.903.615,18 (um milhão, novecentos e três mil, seiscentos e quinze euros e dezoito cêntimos).

4.4.3.3. Análise Comparativa da Poupança nos Procedimentos de Contratação Pública

1. No exercício de 2024, a Espaço Municipal adotou diferentes modelos de contratação pública, incluindo procedimentos fechados (ajustes diretos e consultas prévias) e procedimentos abertos (concursos públicos e concursos limitados por prévia qualificação). A análise da variação entre os valores lançados e os valores contratuais evidencia diferenças significativas em termos de poupança, diretamente relacionadas com o grau de concorrência em cada modalidade.
2. A tabela abaixo resume a variação percentual e os valores absolutos da poupança obtida em cada modelo de procedimento:

Tipo de procedimento	Valor lançado (€)	Valor Contratual (€)	Poupança (€)	Variação (%)
Procedimentos Fechados (Ajustes Diretos + Consultas Prévias)	6.347.030,17	6.109.021,50	238.008,67	3,75%
Ajustes Diretos (Excluindo Simplificados)	4.971.957,83	4.878.111,48	93.846,35	1,89%
Ajustes Diretos por Critério de Valor	307.847,83	307.283,68	564,15	0,18%
Consultas Prévias	1.375.072,34	1.231.593,02	143.479,32	10,43%
Procedimentos Abertos (Concursos Públicos + Concursos Limitados)	58.374.813,44	56.471.198,26	1.903.615,18	3,26%

3. Os procedimentos abertos, que promovem maior concorrência, resultaram numa poupança global de €1.903.615,18, representando uma redução de 3,26% face ao valor base. Embora esta percentagem não seja a mais elevada, o impacto absoluto da poupança foi o mais significativo, reforçando a importância de processos que permitam a competição entre operadores económicos.
4. Já nos procedimentos fechados, destaca-se a consulta prévia, que gerou uma poupança percentual superior (10,43%), indicando que, mesmo num modelo restrito, a existência de uma seleção competitiva pode resultar numa negociação mais vantajosa. Em contrapartida, os ajustes diretos, sobretudo os realizados por critério de valor, evidenciaram uma margem de poupança reduzida (0,18%), confirmando a limitação deste procedimento para gerar otimização financeira.
5. A análise destes dados demonstra que, em termos gerais, a concorrência influencia positivamente a eficiência financeira dos contratos públicos. Contudo, é essencial reforçar que a poupança de custos não deve ser o único critério na seleção do modelo de contratação. A execução eficaz dos contratos e a qualidade dos serviços adjudicados são igualmente determinantes, uma vez que adjudicações baseadas exclusivamente no menor preço podem gerar custos adicionais caso o contrato não seja cumprido conforme os termos acordados.
6. Neste sentido, a Espaço Municipal continuará a privilegiar procedimentos que garantam não só eficiência financeira, mas também um equilíbrio entre poupança, qualidade e cumprimento dos objetivos estratégicos da entidade.

4.4.3.4. Compras Públicas Ecológicas

1. A Espaço Municipal, em alinhamento com os objetivos de descarbonização e redução da pegada carbónica, tem vindo a reforçar a adoção de critérios ambientais nos seus procedimentos de contratação pública. Ao longo de 2024, implementou medidas concretas para aumentar o número de contratos públicos ecológicos, designadamente:
 - a) A promoção da aquisição de veículos 100% elétricos;
 - b) A introdução de especificações técnicas ambientalmente sustentáveis em determinados contratos;
 - c) A implementação, nos concursos de conceção-construção, de modelos de avaliação que integram critérios ambientais na construção;
 - d) A aquisição de equipamentos informáticos recondicionados, promovendo a reutilização e a redução do impacto ambiental associado à produção de novos dispositivos.



2. A Espaço Municipal reafirma o seu compromisso com a contratação pública sustentável, garantindo a progressiva integração de requisitos ecológicos nos seus procedimentos, em conformidade com os princípios do Código dos Contratos Públicos (CCP), o Plano Nacional de Compras Públicas Ecológicas (PNCPE) e as diretrizes europeias aplicáveis.

4.4.3.5. Reestruturação da Contratação Pública

1. A contratação pública assume um papel central na atividade da Espaço Municipal, não só pela crescente necessidade de aquisição de bens e serviços, decorrente das responsabilidades assumidas para com o Município da Maia, no âmbito do contrato de mandato, mas também pelas exigências impostas pelo Código dos Contratos Públicos (CCP), que rege de forma rigorosa a tramitação dos procedimentos.
2. Reconhecendo a natureza transversal da contratação pública em toda a estrutura organizacional da empresa e o seu impacto na gestão financeira e eficiência operacional, a Espaço Municipal procedeu, em novembro de 2024, a uma reorganização interna, passando esta área a integrar-se na Unidade de Áreas de Suporte (UAS), através da criação da Subunidade de Contratação Pública.
3. Esta reestruturação teve como principais objetivos:
 - a) Segregação de funções – Separação clara das responsabilidades da contratação pública, garantindo um maior foco na verificação formal dos procedimentos e no cumprimento integral da legislação aplicável;
 - b) Especialização dos recursos humanos – Criação de uma estrutura dedicada, permitindo uma maior capacidade técnica e jurídica na tramitação e acompanhamento dos procedimentos;
 - c) Mitigação de riscos jurídicos e financeiros – Redução da probabilidade de irregularidades procedimentais que possam comprometer a conformidade legal e originar correções financeiras nos financiamentos europeus;
 - d) Eficiência e ganhos de escala – Reforço do planeamento estratégico, permitindo uma gestão mais eficiente da seleção e avaliação de fornecedores, otimizando custos e prazos;
 - e) Maior segurança e previsibilidade nos procedimentos, contribuindo para uma melhoria contínua da contratação pública, em alinhamento com as exigências normativas e operacionais da empresa;
 - f) Libertação dos quadros técnicos que ainda dispunham de responsabilidades no acompanhamento integral dos procedimentos de contratação pública, permitindo-lhes concentrar-se nas suas funções técnicas específicas e no acompanhamento das obras e projetos.

4.5. Gabinete Jurídico (GJ)

O comportamento do mercado de habitação em Portugal em 2024 e o desenho das políticas públicas direcionadas para socorrer às consequências dessa realidade condicionaram indelevelmente o desempenho da Espaço Municipal e do Gabinete Jurídico no período em apreço.

De facto, como consabido, desde 2023, os preços da habitação em termos reais cresceram mais de 80% em Portugal, tendo esse crescimento de preços sido impulsionado maioritariamente pelas forças da procura, com a oferta a ser ineficaz em contrabalançar essas pressões.

Na verdade, as dinâmicas macroeconómicas subjacentes à evolução do mercado da habitação, que fizeram com que os preços das casas em Portugal aumentassem em média 9,1% no ano de 2024 (INE), em comparação com o ano anterior, com subidas dos preços generalizada a todo o país, apesar das heterogeneidades geográficas, desnudaram a fragilidade no acesso à habitação também no concelho da Maia e têm vindo a revelar as graves carências habitacionais da franja mais vulnerável da população que aqui vive, esmagada com a incapacidade para suportar aumentos de rendas e a ser empurrada para denúncias e oposições a renovações de contratos, num mercado de arrendamento privado como cenário inacessível face aos seus parques rendimentos, promovendo-se a queda em condições de alojamento usurárias.

Genericamente, a procura por uma habitação em Portugal, impulsionada por diversos fatores como o crescimento da população, o aumento dos rendimentos das famílias e a atratividade do país para investidores estrangeiros, manifestou, em 2024, maior expressão, devido à reabertura das fronteiras após a pandemia de COVID-19 e ao aumento do turismo e do fenómeno da imigração.

Ora, sendo o mercado de arrendamento e o mercado de compra e venda de habitações contrapartes fundamentais das dinâmicas, o Estado decidiu intervir com o reforço de programas estatais setoriais: 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, Chave na Mão, Arrendamento Acessível, Reabilitar para Arrendar, Porta de Entrada, Da Habitação ao Habitat, Porta 65 Jovem, entre outras medidas de política governativa.

As denominadas Políticas de Habitação Acessível passaram a povoar o discurso político nacional e municipal com a Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, o Programa Nacional de Habitação 2022-2026, que veio estabelecer objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação, marcando o comprometimento do setor público com a resolução da crise na habitação que se alastrou, em Portugal, à classe média, em 2023.

No Município da Maia, o fenómeno de procura de habitação estrangula também, nos últimos anos, os concursos de atribuição de habitação que têm vindo a ser lançados com dezenas de pedidos de habitação em espera.



Isto posto, no período temporal delimitado, o Gabinete Jurídico, na esteira da perspetiva humanista em cujo âmago a Espaço Municipal desenvolve a sua gestão, traçou o seu caminho num acérrimo combate às práticas disruptivas de compromissos contratuais estruturantes, em prol da melhor gestão do património arrendado para que todas as soluções possíveis pudessem ser catapultadas para o mercado de arrendamento público, dando assim o melhor contributo para a urgente necessidade nacional e municipal.

E fê-lo, sobremaneira, com o foco na residência permanente, tendo instaurado 4 procedimentos administrativos de despejo com esse fundamento.

Para além deles, são os incumprimentos no pagamento de rendas a fundamentar a maioria dos incumprimentos contratuais. Contudo, uma vez que, desde a publicação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, veio o legislador enunciar, ainda que sub-repticiamente, como meio privilegiado de abordagem, em sede de arrendamentos apoiados, os acordos de regularização de dívida ante as moras no pagamento de rendas dos locatários municipais, os pagamentos faseados representaram 60 atuações nesse contexto correspondentes a novos acordos de regularização (relativamente a um total de 120 acordos objeto de gestão no período), sendo que os que redundaram em incumprimento foram encaminhados para a Administração Tributária para cobrança coerciva.

Assim, se em matéria dos incumprimentos contratuais, sem desfigurar a crescente aposta na resolução extrajudicial, com o fomento de acordos de pagamento prestacional, foram intentados procedimentos administrativos e ações judiciais de índole vária, face à gravidade desses incumprimentos, foi montada uma estratégia de controlo que permitiu repercutir uma filosofia de pacificação na gestão dos arrendamentos habitacionais e não habitacionais, face ao *animus solvendi*, que se revela crescente.

Apesar de o guião da gestão da litigiosidade ter marcado o ano de 2024, as quotidianas intervenções multissetoriais, com enfoque na justa composição de interesses, prevenção da conflitualidade e suporte das diversas áreas de trabalho da Espaço Municipal, seguindo princípios de estrito cumprimento da legalidade e preservação do interesse público, com práticas enformadas em critérios de urbanidade e justiça, também o povoaram.

De facto, diariamente, o Gabinete Jurídico foi chamado a pronunciar-se sobre dezenas de situações, desde a análise de contratos, à produção de informações jurídicas relevantes, quer para apoio jurídico à Unidade de Gestão Social (UGS), quer à Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), à Gestão de Proximidade, à Unidade de Áreas de Suporte (UAS) entre outras, algo que se traduz em milhares de respostas / informações a essas solicitações, quer por escrito, quer de modo verbal.

Por outro lado, o assento do Gabinete Jurídico no Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD) vinculou-o, neste período temporal, à necessidade de interpelações, reuniões e contactos telefónicos



frequentes com arrendatários, para evitar resoluções contratuais, o que, em muitos casos, foi bem-sucedido, atenta a atuação preventiva. E a colaboração com os responsáveis pela gestão do parque não habitacional fez povoar de diálogos construtivos a veia empresarial da Espaço Municipal, com renegociações de contratos, acordos de pagamento e mesmo cessações de contratos por mútuo acordo.

Contudo, é na consultoria jurídica que o Gabinete Jurídico tem uma intervenção mais ativa. Com efeito, em 2024, este Gabinete desdobrou-se em específicas intervenções de consultoria jurídica, elaboração de contratos, mudanças de titularidade, pareceres e pronúncias jurídicas várias, que permanecem como pilares justificativos da sua importância na Espaço Municipal, a par de todas as outras unidades orgânicas da empresa. Destacam-se na sua ação:

a) Apoio à Administração:

- _ Adentro do quadro legal e regulamentar, foi desenvolvido parecer sobre as possibilidades legais de fixação de uma renda inferior àquela que resulta do cálculo em regime de renda apoiada;
- _ Incêndio Bairro da Brisa / Quinta da Prata;
- _ Clarificação interpretativa à redação da Cláusula Segunda do Contrato-programa celebrado entre o Município da Maia e a Espaço Municipal, em 7 de julho de 2009;
- _ Concurso para atribuição de habitação em arrendamento apoiado – Concurso n.º 2 / 2025-2026. Proposta de revisão das peças procedimentais ao abrigo do artigo 5.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, lido à luz da decisão provinda do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 197/2023, que declarou a inconstitucionalidade, com força obrigatória geral, das normas contidas nos números 4 e 5 do n.º 2 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- _ Programa 1.º Direito – redação de minutas para contratualização com arrendatários;
- _ Acordo de revogação da relação juslaboral constituída em 1 de fevereiro de 2024, celebrado ao abrigo do artigo 340.º, alínea b) do Código do Trabalho;
- _ Emissão de parecer jurídico sobre a faturação de rendas em habitações precárias. A função da *exceptio non rite adimplente contractus* e a ausência de reciprocidade entre as obrigações contratuais em sede de contrato de arrendamento;
- _ Preparação dos documentos contratuais para a celebração de contratos de promessa de compra e venda das lojas sitas à Rua Praceta do Sobreiro, Torre 3, 13-D, n.º 13 e Praceta do Sobreiro, Torre 3, n.º 13-A, n.º 13;
- _ Acordo de Cedência Parcial e Temporária de Imóvel Privado – revisão de documento contratual;



_ Revisão de Anexo IV – Atribuição de uma Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado – Tratamento de Dados Pessoais – Consentimento Livre, Esclarecido e Informado;

_ Revisão de minutas: 1 contrato de trabalho por tempo indeterminado, 1 contrato de prestação de serviços, 1 minuta de Acordo de Cedência de Interesse Público e 1 contrato de trabalho a termo resolutivo certo;

_ Redação de respostas em sede de pronúncia ao abrigo do direito de audiência prévia em Concurso de Atribuição de Habitação, enquanto elemento de Júri designado;

_ Reunião Inaugural – Revisão do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia;

b) Apoio ao TECMAIA Parque, designadamente ao nível da elaboração de informações jurídicas para satisfação de necessidades decorrentes da gestão do TECMAIA Parque, bem como preparação e elaboração de diferentes contratos, quer de cedência de espaços, quer de arrendamento e de comodato, no âmbito do apoio à gestão deste parque de Ciência e Tecnologia. Neste campo, o Gabinete Jurídico interveio também em pendências judiciais;

c) Apoio à gestão do património habitacional e não habitacional, elaborando e revendo: minutas de diversos contratos de arrendamento; averbamentos a contratos com vista à instrução dos processos enviados para a Câmara Municipal da Maia para celebração de escrituras (9); minutas de contratos-promessa de compra e venda de frações prometidas comprar para destinar a habitação pública, ao abrigo do programa 1.º direito; 30 cartas a arrendatários para celebração de acordos de pagamento a vigorar no ano de 2024;

d) Elaboração de 73 contratos e acompanhamento à sua gestão, celebração de transações essencialmente extrajudiciais e de contencioso administrativo, quer pela via de autotutela, quer por intervenção nos tribunais;

e) Celebração de 9 minutas de aditamentos a contratos de arrendamento apoiado que permitissem a cobrança de quotas de condomínio.

No que se refere às alíneas d) e e), os processos exigem intervenção e gestão diária pelo Gabinete Jurídico, até para controlo dos prazos consignados, e ascendem, nesta data, em pendência, a 20, tendo já sido, porém, concluídos algumas dezenas ao longo do ano, quer com decisão final de despejo, em regra, quer com arquivamento por pagamento ou outra causa.

Sem embargo, foram 13 os processos de despejo administrativo iniciados, 4 as intervenções em providências cautelares interpostas, 3 as ações executivas, 4 as ações declarativas, 84 as pendências no seu todo, conforme mapas discriminativos que se seguem:



Handwritten signature and initials.

Procedimentos Administrativos de Despejo

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Contrato	N.º Processo Judicial Impugnações Tribunal Administrativo	Data início do procedimento Administrativo (Notificação)
1	Sobreiro	253	DA	01/06/2023
2	Sobreiro	423	DA	23/06/2022
3	Gondim III	2137	DA	06/07/2021
4	Gondim III	2139	DA	06/07/2021
5	Gondim I	2220	DA	22/09/2022
6	Frejufe	2793	DA	11/01/2023
7	Teibas II	3118	DA	30/08/2023
8	Pinhal	3188	DA	11/05/2021
9	Souto de Cima	4292	DA	26/06/2023
10	Sobreiro	4373	DA	11/05/2021
11	Sobreiro	4737	DA	03/05/2023
12	Sobreiro	4949	DA	29/08/2022
13	Sobreiro	5070	DA	26/06/2023
14	Sobreiro	5094	DA	08/03/2023
15	Cousso	5242	DA	11/12/2023
16	Meilão	5230	DA	31/07/2023
17	Sobreiro	5276	DA	14.03.2024
18	Alves Redol	4136	DA	19/03/2024
19	Maninhos	680	DA	01/08/2024
20	Maninhos	5280	DA	02/08/2024
21	Coriscos	5375	DA	27/09/2024
22	Maninhos	654	DA	01/08/2024
23	Maia II	526	DA	03/10/2023
24	Sobreiro	5276	DA	15/03/2024
25	Xisto	5272	não aplicável	25/11/2024
26	Sobreiro	4949	DA	04/12/2024
27	Alves Redol	3342	DA	19/12/2024
28	Sobreiro	4879	DA	19/12/2024
29	Sobreiro	4615	DA	18/12/2024
30	Souto de Cima	5239	DA	17/12/2024

Providências Cautelares

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Ponte das Cabras	2184/24.3BEPRT
2	Maia II	1310/24.7BEPRT
3	Xisto	2176/24.2BEPRT
4	Xisto	2150/24.9BEPRT


Ações Declarativas

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Ponte das Cabras	298/23.6BEPRT
2	Pinhal	1258/23.2BEPRT
3	TECMAIA Parque	1895/22.2T8PVZ - J6
4	Projectista	361/22.0BEPRT-TAF Porto
5	Sobreiro	39707/24.0YIPRT
6	Xisto	2220/24.3BEPRT TAF do Porto
7	Xisto	2222/24.0BEPRT TAF do Porto
8	Maia II	1461/24.8BEPRT
9	Monte Vilar	1456/22.6TPPRT

Ações Executivas

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Processo Judicial
1	Arregadas	2804/16.3BEPRT-A
2	Porto Bom	3805/18.2T8MAI - Juiz 1
3	Bajouca	7195/10.3TBMAI - Juiz 1
4	Folgosa	2388/17.5BEPRT-B
5	Couso - Sendal	252/22.5BEPRT-B
6	Sobreiro	3356/24.6T8MAI
7	Gaveto de Gonçalo Mendes da Maia	1286/20.0BEPRT-A
8	Monte Penedo	1234/16.1BEPRT-A
9	Paiol	4149/24.6T8MAI
10	Alves Redol	6071/24.7T8MAI

Reclamações de Créditos

N.º	N.º Processo Judicial	Valor do Crédito Reclamado	Data de propositura da ação
1	Processo 3644/22.6T8STS - Juiz 6	54 168,33 €	10/01/2023
2	Processo 452/22.8T8STS - Juiz 5	11 431,60 €	23/03/2022
3	Processo 184/19.4T8STS - Juiz 6		
4	Processo 3551/22.2T8STS	6 608,30 €	28/11/2022
5	Processo 2486/21.0T8STS - Juiz 7	5 000,00 €	16/11/2021
6	Processo 2555/19.7T8STS	118,64 €	
7	Processo 1941/14.3TBMAI	1 000,00 €	

Processos Tributários

N.º	Data de propositura	N.º Processo Judicial	Tipo do processo	Valor	Parte Contrária	Imposto
1	26/04/2022	893/22.0BEPRT	Impugnação	182 101,17 €	AT	IRC relativo a 2017
2	07/12/2010	3477/10.2BEPRT	Impugnação	167 685,45 €	AT	IRC relativo a 2006 e 2007
3	02/08/2013	1946/13.1BEPRT	Impugnação	13 551,75 €	AT	IRC relativo a 2007
4	24/10/2013	2507/13.0BEPRT	Impugnação	53 223,29 €	AT	IRC relativo a 2008

Nota: Os processos tributários pendentes – 893/22.0BEPRT; 3477/10.2BEPRT; 1946/13.1BEPRT; 2507/13.0BEPRT – correspondem às liquidações 1805202201050664 (IRC), 1805201001151703 (IRC) e 1805201001161598, no valor total de €248.876,21.


Processos-crime

N.º	Tipo de Crime	N.º Processo Judicial	Data de queixa-crime
1	Incêndio	Processo 688/23.4PBMAI - DIAP Maia	03/09/2023
2	Racismo, ameaça e injúrias	Processo n.º 593/25.0T9MAI – DIAP Maia	06/11/2023
3	Dano e introdução em lugar vedado ao público	DIAP da Maia	08/01/2024
4	Denúncia Polícia Judiciária	Homicídio	06/09/2024

A este lote de processos deverão acrescer 4 providências cautelares e respetivas ações principais, todas elas interpostas no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto.

Em sede de apoio à Unidade de Gestão Social, à Gestão de Proximidade, NCRD (Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida), Recursos Humanos, bem como no domínio das ações judiciais / procedimentos administrativos de despejo, e ainda no âmbito da formação profissional contínua e perene, destacam-se as seguintes ações no escopo da atividade do Gabinete Jurídico:

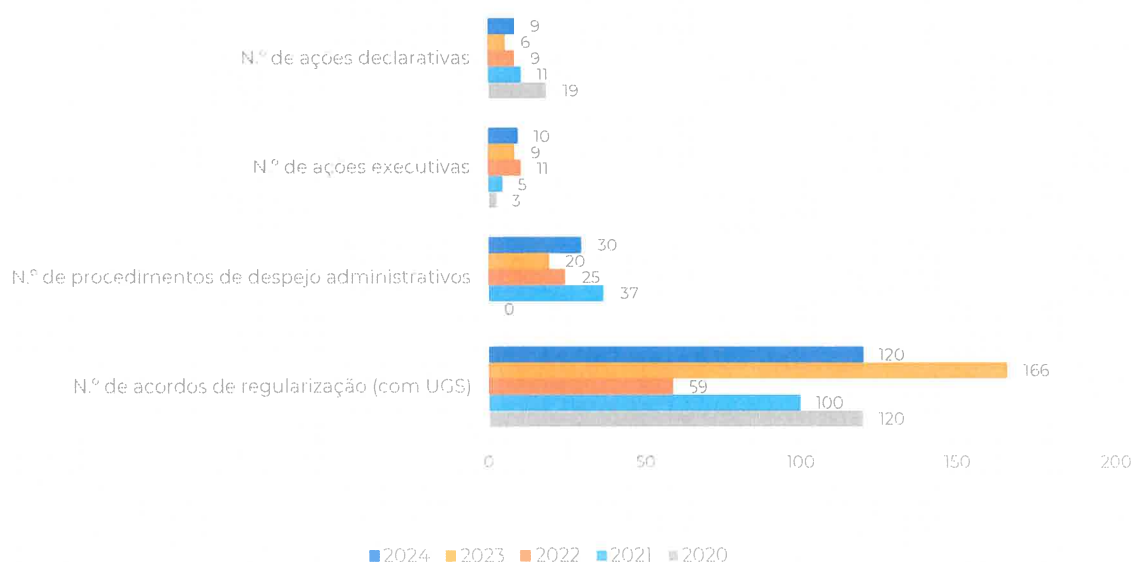
- a) 4 Informações internas;
- b) 2 Contratos de cedência de espaço;
- c) 1 Contrato de prestação de serviços;
- d) 73 Contratos de arrendamento apoiado para habitação;
- e) 61 Cartas de interpelação para pagamento;
- f) 69 Comunicações várias;
- g) 43 Minutas de contratos e aditamentos a contratos;
- h) Revisão de 9 contratos de promessa de compra e venda;
- i) 9 Cartas dirigidas a Administrações de Condomínio;
- j) 11 Comunicações para clientes TECMAIA;
- k) Gestão de 120 acordos de pagamento para regularização de dívida;
- l) Elaboração de 100 processos para a celebração de escrituras de compra;
- m) Redação de 42 aditamentos a contratos para formalização de transmissões *mortis causa*;
- n) Elaboração de 30 aditamentos a contratos e celebração de dezenas de novos contratos;
- o) Revisão de minutas de 8 contratos de trabalho;
- p) Participação como Membro de Júri em edições trimestrais de concurso de atribuição de habitação – com elaboração de pronúncias e respostas a reclamações. Incluindo apoio ao "Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado" – elemento de júri e redator das respostas a todas as reclamações apresentadas;
- q) Participação como júri e gestor de contrato em procedimentos concursais;
- r) Elaboração de modelo de contrato-promessa de compra e venda com vista a aquisição de propriedade;



- s) Elaboração de contratos de arrendamento, para resolução de contextos de realojamentos urgentes;
- t) Elaboração de dezenas de interpelações para pagamento, não só para património de arrendamento público, como também para o arrendamento fora do parque habitacional, designadamente para clientes do TECMAIA Parque;
- u) Revisão de modelo CPCV – adaptação para compra de 2 apartamentos em Gemunde/Bajouca e Altos/Vermoim (apoio na execução do Programa 1.º Direito);
- v) Propositura de ações judiciais com vista à cobrança coerciva de quotas de condomínio em atraso;
- w) Prestação de informação sobre processos judiciais pendentes e elaboração de acordos de pagamento prestacional;
- x) Elaboração de contratos de trabalho;
- y) Elaboração e procedimentalização de despejos administrativos que, no âmbito do arrendamento apoiado, passaram a substituir as ações judiciais, em contratos de arrendamento apoiado para habitação.

Considere-se o seguinte gráfico-síntese, que ilustra atividades atinentes ao âmbito do contencioso gerido pelo GJ em 2024, comparando com os exercícios de 2020, 2021, 2022 e 2023:

Atividades - Gabinete Jurídico



* Nota: dados do n.º de procedimentos de despejo administrativo não disponíveis quanto ao ano de 2020.

4.6. TECMAIA e Núcleo GTNH (Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional)

4.6.1. TECMAIA: Enquadramento e Perspetivas

O ano de 2024 reforçou a tendência do regresso do trabalho presencial. As empresas instaladas no TECMAIA têm, na sua maioria, optado por um sistema híbrido – trabalho presencial e teletrabalho –, mas o “trabalho no escritório” tem, neste momento, mais preponderância na carga horária. Esta realidade era expectável, na medida em que a cultura da empresa beneficia, maioritariamente, da partilha presencial e pelo facto de o TECMAIA não ter, no seu portefólio, nenhuma empresa com política de trabalho totalmente remoto.

Esta consolidação da vida da comunidade no parque relembra a necessidade permanente da Espaço Municipal, enquanto entidade gestora, de reabilitar e inovar de acordo com as expectativas das empresas, dos seus colaboradores e também do mercado de atração e fidelização de investimento empresarial. Como se poderá constatar nas páginas seguintes, o TECMAIA continua a seduzir, com indicadores bastante relevantes, novas empresas que se querem instalar. Assim como continua atrativo para as empresas já instaladas que, entretanto, têm aumentado progressivamente as suas equipas e área de instalação. Mais pessoas significa mais responsabilidade na gestão de todos os pontos críticos que afetam o dia a dia da comunidade e que impactam a perceção sobre este “Best Place To Work”.

Em termos de visibilidade, a marca TECMAIA, fortemente associada ao município da Maia, prosseguiu na estratégia de criação de conteúdos originais e na aproximação a universos que projetam o parque e o tornam um valor acrescentado na inovação e na transferência de conhecimento. Contudo, o trabalho da notoriedade da marca é interminável e desafiante pela volatilidade do mercado empresarial e, neste caso em concreto, do mercado de trabalho. Relembre-se que o TECMAIA, com as suas empresas instaladas, representa, diariamente, uma média de cem oportunidades de carreira. Um dado simples, mas que espelha exemplarmente a relevância e responsabilidade do parque na economia metropolitana e nacional.

4.6.2. Comunicação

A comunicação no TECMAIA assume duas naturais vertentes: interna e externa. Na primeira vertente, temos apostado na divulgação à comunidade, em primeira mão, de todas as notícias e eventos. Na segunda vertente, que também serve de consolidação em relação à primeira, continuamos firmes numa estratégia omnicanal, onde a experiência de contacto com o parque é harmoniosa e integrada. Em termos de ferramentas e plataformas, é importante destacar o seguinte:

4.6.2.1. Site Oficial: www.tecmaia.pt

O site oficial do TECMAIA continua a ser o grande cartão de visita institucional do parque. Há ainda alguns aspetos a melhorar em termos de experiência de utilização em versão móvel e na versão em língua inglesa, mas esta ferramenta continua a servir de porta de entrada, por exemplo, da maioria dos pedidos de instalação e de adesão aos eventos. Os indicadores mais relevantes em 2024 (entre 1 de janeiro e 31 de dezembro) são os seguintes:

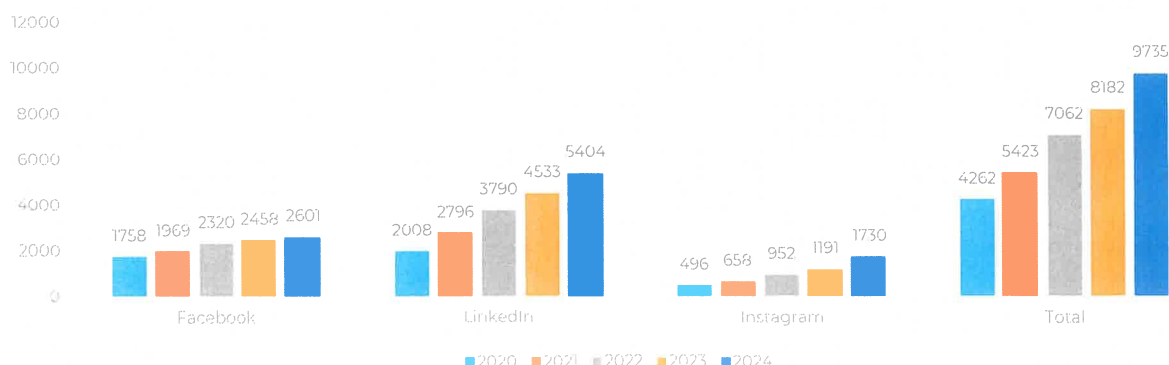
- _ 92728 entradas no site – no total das secções;
- _ 17473 visualizações da secção do site sobre as empresas instaladas e espaços de eventos;
- _ 16170 entradas diretas no site sem apoio de site “intermediário” ou rede social;
- _ 49 contactos diretos pela ferramenta de “shout box” sobre eventos, espaços e empresas;
- _ 278 entradas simultâneas no site a 4 de outubro, fazendo deste o dia recorde de visitas em 2024 – algo explicado pela divulgação dos Workshops sobre Comunicação com Realidade Virtual e sobre Diversidade, Equidade e Inclusão.

4.6.2.2. Redes Sociais

Continua a consolidação da nossa presença nas redes sociais Facebook, Instagram e LinkedIn. Reforçamos ainda a presença no YouTube, especialmente com o Fórum TECMAIA 2024. É novamente importante salientar que todo o conteúdo é orgânico, ou seja, não fazemos publicações pagas.

De seguida, apresentam-se alguns números (entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2024) que ajudam a perceber o impacto que as redes sociais têm tido na comunicação do TECMAIA:

- _ 2601 seguidores no Facebook – acréscimo de 5,82% face a 2023;
- _ 5404 seguidores no LinkedIn – acréscimo de 19,21% face a 2023;
- _ 1730 seguidores no Instagram – acréscimo de 45,26% face a 2023;



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

4.6.2.3. Eventos

Em 2024, com exceção do Fórum TECMAIA, deixámos “cair” praticamente a versão digital dos eventos. A verdade é que os eventos presenciais têm ganhado força pela tradicional procura do *networking*. Assim, no total, fomos organizadores e parceiros de mais de 30 iniciativas com dezenas de comunicadores, entidades, projetos, ideias e práticas. Como habitual, mantivemos a consistência com toda a organização e etapas que obrigam à gestão destes projetos e que não se esgotam no momento da sua concretização prática. Aliás, mesmo para o mais pequeno evento, temos sempre várias semanas prévias de, por exemplo, identificação dos intervenientes, desenho e ativação do plano de comunicação, preparação dos espaços – físico ou virtual, condução do conteúdo e, por fim, avaliação do momento junto dos participantes e parceiros.

De seguida, um quadro resumo dos eventos e iniciativas mais significativos que, durante 2024, tiveram a nossa produção e/ou apoio direto:

EVENTO/INICIATIVA	PARCEIRO	DATA (2024)
Podcast Capaz – Ep 28 – Desafios e Estratégias no Combate à Desertificação	N/a	janeiro
Concerto de Ano Novo	Orquestra Clássica da Maia / CM Maia	janeiro
Exposição “Bombas de Gasolina da Maia”	Cultura / CM Maia	janeiro
Conferência “Building The Future 2024”	Microsoft e outros	fevereiro
Conferência “Mercado de Trabalho e Mobilidade Laboral”	AE Maia e AEP	fevereiro
Podcast Capaz – Ep 29 – A Tecnologia nos desafios e progresso da comunidade escolar	N/a	fevereiro
Participação na Revista de Empregabilidade da Universidade da Maia / Politécnico da Maia	UMaia e IPMaia	março
Webtalk “O Talento Sénior”	N/a	março
Feira de Emprego da ATEC	ATEC	março
Feira de Emprego da UMaia/IPMaia	UMaia e IPMaia	abril
WiT Kids Lab	Women In Tech e CM Maia	abril
Tertúlia “Café com Infineon” – Unidade de Empregabilidade da UMaia/IPMaia	UMaia e IPMaia	abril
Tertúlia “Café com Adidas” – Unidade de Empregabilidade da UMaia / IPMaia	UMaia e IPMaia	abril
Conferência “360 Tech”	Exponor e Critical Manufacturing	maio
Feira de Emprego da Porto Business School	PBS	maio
Maia International Film Festival	Juventude / CM Maia	maio
Workshop “Atração e Fidelização de Talento”	N/a	maio
Conferência “QSP Summit 2024”	CM Maia	junho
Exposição “Festas do Bom Despacho”	Cultura / CM Maia	julho
Podcast Capaz – Ep 30 – Computação Quântica: O Futuro da Tecnologia?	N/a	julho
Festival Internacional de Xadrez	Desporto / CM Maia	agosto
Exposição “Fernando Pedroso”	Cultura / CM Maia	setembro
Conferência “Rise UP 2024”	Juventude / CM Maia	setembro
Dia da Saúde Física e Mental	Parque Health Club	setembro
Podcast Capaz – Ep 31 – Das Caravelas aos Satélites: O Papel da Agência Espacial Europeia	N/a	setembro
Workshop “Equilíbrio Emocional”	N/a	outubro
Workshop “Diversidade, Equidade e Inclusão”	ISCAP – Politécnico do Porto	outubro
Fórum das Empresas Familiares	CM Maia	outubro

EVENTO/INICIATIVA	PARCEIRO	DATA (2024)
Workshop "Comunicação com Realidade Virtual"	ISCAP – Politécnico do Porto	novembro
Workshop "Inteligência Artificial Generativa para Profissionais"	N/a	novembro
Podcast Capaz – Ep 32 – O que nos diz a Ciência sobre a importância do sono?	N/a	novembro
Conferência "OCDE Youth Toolkit"	CM Maia	novembro
Exposição "Monumentos e Esculturas da Maia"	Cultura / CM Maia	novembro
Conferências "Fórum TECMAIA 2024"	N/a	dezembro
Workshop "Hábitos que Transformam"	N/a	dezembro

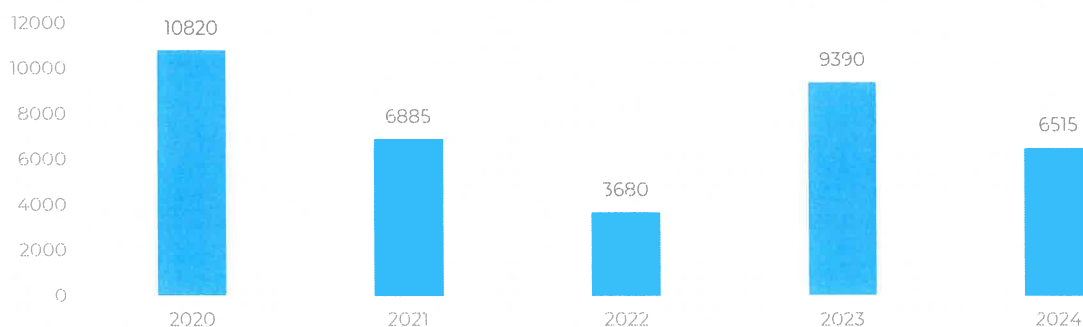
* N/a: Não aplicável, dado o conteúdo ser produzido exclusivamente pelo TECMAIA.

4.6.3. Atração e fidelização de empresas e serviços

Um dado extremamente relevante para a noção da importância e valor do TECMAIA passa também pela procura do parque no que diz respeito à instalação e fixação de novas empresas, projetos e investimento. O TECMAIA tem uma taxa de rotação baixa, mas, e principalmente depois da otimização dos seus canais de comunicação, continuamos a registar um interessante volume de pedidos de instalação para espaços de escritório, laboratório e *coworking*. Além disto, as empresas já instaladas continuam a crescer em número de funcionários e, por inerência, em área de ocupação. Os seguintes números relatam, resumidamente, essa realidade:

_ 31 novos pedidos de instalação em 2024;

_ 6.515 m² de nova área de instalação solicitada em 2024;



Área de instalação solicitada em m² desde 2020

Sobre a expansão das empresas instaladas, em termos de área de escritório, registe-se os casos das empresas MediaProbe, Nonius, Infineon e Critical Manufacturing. As quatro empresas, juntas, albergam cerca de 1500 colaboradores.

4.6.4. Protocolos e Parcerias

A nossa rede de Protocolos e Parcerias tem como objetivo principal proporcionar vantagens e benefícios para as empresas instaladas no TECMAIA e nunca obter contrapartidas comerciais para a sua entidade gestora, a Espaço Municipal. Foi assim que, em 2024, reforçamos esta rede, onde também figuram protocolos que nos permitem dinamizar conteúdos e eventos do parque nas instalações e comunidade dos parceiros – exemplo disso são os protocolos assinados com a Porto Business School, da Universidade do Porto, e com a Porto Executive Academy, do ISCAP – Politécnico do Porto.

De seguida, um quadro resumo das parcerias ativas:

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



4.6.5. Outros dados relevantes

Para finalizar este resumo sintético da atividade de 2024, é relevante fazer menção a um conjunto de projetos e iniciativas que também impactaram o ecossistema do TECMAIA:

Street Food

Em parceria com o projeto “Rua Street Market”, conseguimos em 2024 implantar um food court na zona verde do Lote 1. A operar sazonalmente, às quartas e quintas-feiras, a comunidade do TECMAIA teve dois food trucks com alimentação e bebida diversificada, cumprindo todas as regras de higiene alimentar.

Micro-Market Amanhecer

Também no Lote 1, no edifício TECMAIA, foi inaugurado um conceito de “Minimercado” com a marca Amanhecer, do Grupo Jerónimo Martins. Este conceito consiste na disponibilização de produtos essenciais do dia a dia e que são suportados por máquinas de refrigeração com tecnologia da Reckon.AI.

Restaurante / Cafetaria Mon Bistrot

O único espaço de restauração do parque que está aberto a toda a comunidade foi reformulado e renovado e é agora da responsabilidade da Eurest Portugal. Com o nome “Mon Bistrot”, o espaço foi inaugurado em março de 2024, com novo mobiliário e com um menu diversificado.

Lote 4

Já no final do ano de 2024, o TECMAIA viu o abrir de portas do novo edifício de escritórios nascido no Lote 4. Uma infraestrutura que conseguirá acolher cerca de 900 pessoas;

Nomeação para os Southern European Startup Awards

Também no final do ano, o TECMAIA foi nomeado, pela primeira vez, para esta importante distinção, que junta incubadoras e parques de ciência e tecnologia do sul da Europa. Os resultados serão conhecidos no segundo semestre de 2025.

Candidatura “Coração Verde” da Lipor

Arrancou em 2024 o nosso processo de certificação ao projeto “Coração Verde” da Lipor. O objetivo é reconhecer o TECMAIA como um espaço de boas práticas ambientais e integralmente sustentável.

4.6.6. CTNH – Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional

No âmbito do património não habitacional sob gestão da Espaço Municipal, destaca-se a gestão do parque tecnológico TECMAIA, pela sua dimensão e projeção, não só a nível de concelho como de toda a Região Norte.

Para além de toda a dinâmica de programação do TECMAIA Parque desenvolvida anteriormente, importa destacar, quanto à gestão do mesmo, alguns aspetos mais relevantes, de seguida listados:

- a) Ao nível de infraestruturas, assinala-se a expansão dos escritórios da Synopsys e da Infineon Technologies;
- b) A conclusão da empreitada de construção do ECOPARQUE, o novo parque de estacionamento que reforça a capacidade de resposta do TECMAIA a uma das principais exigências das empresas instaladas (com uma capacidade de 250 lugares de estacionamento);
- c) Assinatura do Acordo de Proprietários e elaboração do orçamento de serviços comuns do TECMAIA para o ano de 2025;
- d) Início da empreitada de reabilitação das coberturas acessíveis do Edifício TECMAIA;
- e) Início da obra de conservação e manutenção de teto e remoção de espelho de água no Edifício TECMAIA;
- f) Início da empreitada de conservação e manutenção das fachadas do Edifício Tecnologias – TECMAIA Parque.

Parque Central

No que concerne à gestão do Parque Central, destaca-se a elaboração de um documento estratégico para a sua reabilitação e revitalização, que resultará, a curto prazo, em algumas ações de reabilitação estruturantes do Parque Central e alteração de conceitos comerciais, com vista a garantir uma maior atratividade comercial. Pretende-se criar um espaço vibrante e multifuncional, que se torne uma referência incontornável de lazer, cultura e sustentabilidade na cidade da Maia e que implicará o desenvolvimento de um Contrato de Mandato específico, cuja preparação iniciou já no primeiro trimestre de 2025.

De notar ainda o desenvolvimento de estudo prévio para obras de renovação e requalificação do Parque Central, incluindo melhoramento dos acessos pedonais do Parque, articulações entre diferentes cotas e novas possibilidades de atravessamento do complexo, incluindo a integração de um novo sistema de rampa / escadas de ligação entre o setor norte do Parque Central e a grande praça. Os projetos serão desenvolvidos no âmbito da fase de execução e o contrato de mandato permitirá iniciar as respetivas obras em 2025.

4.7. Gabinete de Contabilidade (GC)

Durante o ano de 2024, o Gabinete de Contabilidade consolidou as atividades de registo, reporte e controlo da informação contabilística.

A implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação continua a exigir um ritmo de trabalho muito intenso, implicando a afetação de recursos dedicados a estas operações, no âmbito do Contrato de Mandato entre a Espaço Municipal e o Município da Maia. Com efeito, a preparação e submissão de candidaturas a este programa e, posteriormente, a preparação e lançamento de concursos públicos, bem como a aprovação de várias candidaturas, no que concerne à execução do programa propriamente dito, implicou um apoio dedicado e diferenciado por parte do Gabinete de Contabilidade.

A atenção ao desenvolvimento do Programa 1.º Direito não impediu, contudo, que se continuassem a desenvolver e a aprimorar metodologias de controlo e criação de métricas de apoio à gestão. Com efeito, foram elaborados relatórios mensais de controlo da evolução da execução orçamental, fundamentais para aferir a execução da despesa e receita e, em particular, para recolher indicadores sobre as atividades operacionais de conservação e reabilitação da Espaço Municipal.

Ao nível da fiscalidade, as atividades de reporte fiscal e as medidas de controlo da informação disponibilizada pelos diferentes módulos do ERP Medidata encontram-se consolidadas, eliminando-se, deste modo, divergências de reporte. De relevar, também na atividade de 2024, ainda que os seus efeitos só se façam sentir em 2025, a admissão da Espaço Municipal no grupo de entidades com capacidade de aceder à possibilidade de promover junto da Autoridade Tributária processos de execução fiscal por dívidas, através de certidões de dívida.

Em 2024, foram reforçadas a colaboração e criação de sinergias com os restantes setores da Espaço Municipal, nomeadamente com o Gabinete Jurídico, no âmbito dos processos de execução fiscal, assim como com a área de Contratação Pública, que se autonomizou dentro da Unidade de Áreas de Suporte, passando a constituir a Subunidade de Contratação Pública.

O Gabinete de Contabilidade continua a desenvolver competências ao nível da gestão do património, nomeadamente no que concerne à gestão do património não habitacional. Além do património não habitacional já detido ou gerido pela Espaço Municipal, perspetiva-se a atribuição de competências de gestão de outros ativos imóveis do Município da Maia.

Como esperado, a admissão de uma técnica superior altamente qualificada no âmbito da gestão, vinda do setor privado, com experiência na gestão de parques tecnológicos e na gestão estratégica de imóveis na área do retalho, bem como na gestão de operações financiadas por fundos europeus, para apoiar, precisamente, a gestão patrimonial na sua vertente não habitacional, assim como para



garantir o apoio necessário ao projeto EHHUR – Horizon Europe e ainda a capacitação interna no desenvolvimento de documentos de reporte financeiro e de gestão previsional, no âmbito do Gabinete de Contabilidade e, posteriormente, no Núcleo de Gestão TECMAIA – Património Não Habitacional (GTNH), criado para desenvolver atividade específica de gestão focada, de um modo mais especializado e concentrado, precisamente, no património não habitacional sob gestão da empresa.

Adicionalmente, no início do próximo ano de 2025, com o natural desenvolvimento do programa 1.º Direito, o Gabinete de Contabilidade propõe-se apoiar a criação e controlar a execução dos processos de contratação pública, na vertente de controlo contabilístico, orçamental e de execução financeira, de modo a libertar recursos operacionais para as atividades nas unidades técnicas GPRU e GPO, fundidas, no final de 2024, na Unidade GPPR. Para tal, prevê-se a contratação de um elemento adicional para a equipa do Gabinete de Contabilidade.

O ano de 2025 será caracterizado por novas atividades e desafios, que implicarão mecanismos de constante mudança, a que o Gabinete de Contabilidade se tem habituado nos últimos anos, e encarará, como sempre, com entusiasmo, profissionalismo e sentido de serviço.

4.7.1. Programa 1.º Direito

A execução do Programa 1.º Direito consiste num processo vasto e minucioso, que tem vindo a ser melhorado no decurso da implementação. Cabe ao Gabinete de Contabilidade, além da validação das verbas orçamentais, cabimentação e compromisso, validar a faturação que chega dos diversos fornecedores, em conjunto com o respetivo gestor de contrato, para posteriormente a mesma ser processada e enviada para pagamento. Paralelamente, o Gabinete de Contabilidade efetua mensalmente a correspondente refaturação ao Município, de acordo com o Contrato de Mandato estabelecido.

Esta refaturação implica um registo individual por operação e por atividade, onde cada fatura emitida ao Município tem por base a fatura do fornecedor. O processo inclui um ficheiro partilhado, em formato Excel, de apoio, para que seja mais perceptível ao Município a interligação das faturas recebidas com as que a estas deram origem, ficheiro este atualizado todos os meses. Uma mais-valia do procedimento de controlo estabelecido é também o envio de cada processo em formato digital para o Município, ou seja, por cada refaturação é enviada também a fatura originária do Fornecedor e respetivo auto de medição, no caso de se tratar de despesa referente a empreitada, o que permite um melhor enquadramento no tratamento da refaturação.

Para tanto, e no sentido de assegurar a melhor interoperabilidade com o Município, são efetuadas reuniões regulares da contabilidade da Espaço Municipal com todas as áreas envolvidas no município onde se validam valores de património e nomenclaturas.

A refaturação, ao abrigo do contrato estabelecido, é paga no prazo de 15 dias após a emissão da mesma, para que seja possível o pagamento aos fornecedores no prazo contratualizado – 30 dias.

Adicionalmente, procede-se à inserção de todas as faturas recebidas, respetivos autos, comprovativos de pagamento das mesmas, recibos, entre outros documentos, na plataforma do IHRU, para solicitar o pedido de desembolso correspondente a cada uma das operações, de acordo com o estipulado. Estes procedimentos são replicados para cada operação e prevê-se que passem a ter um carácter mensal.

A contabilidade da Espaço Municipal participa ainda ativamente na elaboração da apresentação dos pedidos de desembolso a apresentar nos prazos estipulados ao IHRU, de forma a garantir a entrega atempada e contribuir para evitar a ocorrência de estrangulamentos na tesouraria da Espaço Municipal e do Município da Maia.

O Gabinete de Contabilidade garante ainda que o Programa 1.º Direito tem um conjunto de registos contabilísticos e analíticos devidamente estruturados e com classificação própria, que permite isolar a execução do Programa do resto das atividades da Espaço Municipal e, adicionalmente, permite introduzir um conjunto de controlos de execução global e temporal, assim como reforçar os controlos de *compliance*.

Para o ano de 2025, O Gabinete de Contabilidade da Espaço Municipal espera reunir as condições para fazer estudos prospetivos que permitam antecipar picos de tesouraria que se estima possam ocorrer já durante o ano de 2025 na execução do Programa 1.º Direito.

4.7.2. Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH)

A criação do Núcleo GTNH dentro da Espaço Municipal desencadeou a necessidade de revisão e melhoria da metodologia interna e de controlo de faturação do património não habitacional. Com isto, tornou-se essencial o desenvolvimento de um manual de procedimentos internos que garantisse maior rigor e automação no processo de faturação, aumentando igualmente a eficiência operacional.

Novos procedimentos implementados

A dinâmica e natureza estrutural dos contratos não habitacionais frequentemente exigem renegociações comerciais, que afetam e/ou alteram as condições de faturação e os prazos contratuais.



Para assegurar transparência e minimizar a ocorrência de erros, foi implementado um procedimento de faturação interno estruturado e condutor, assente no seguinte planeamento:

1. Mapa de alterações mensais:

Até ao dia 25 de cada mês, é remetido por parte da equipa do Núcleo GTNH ao departamento financeiro um mapa com todas as alterações de faturação relevantes, nomeadamente:

- _ Início e término de contratos;
- _ Aditamentos contratuais;
- _ Bonificações e carências de renda;
- _ Outros dados relevantes com impacto na faturação.

Este procedimento garante que todas as equipas envolvidas tenham acesso à mesma informação, assegurando maior transparência e envolvimento no processo, reduzindo erros e necessidades de correções futuras.

2. Faturação em Complexos Desportivos

Durante o último ano, verificou-se que os estabelecimentos comerciais sítos em complexos desportivos apresentam maiores necessidades de correção de faturação. Esta situação deve-se essencialmente a encerramentos temporários das instalações por razões como:

- _ Procedimentos obrigatórios de manutenção e conservação;
- _ Eventos desportivos municipais e/ou privados que exigem encerramento.

Para mitigar a emissão recorrente de notas de crédito, foi aprovado em Conselho de Administração um novo modelo de faturação com efeito retroativo. Cada cliente passa a ser responsável por comunicar, até ao dia 20 de cada mês, os dias de encerramento das instalações, os quais serão automaticamente deduzidos no valor mensal. Esta medida foi formalizada através de aditamentos contratuais.

3. Reporting e Controlo Orçamental

Para garantir um controlo interno eficaz da faturação do património não habitacional, foi instituída a elaboração de um relatório mensal, elaborado até ao dia 15 de cada mês, que contempla:

- _ Valores faturados;
- _ Comparativo com os valores previstos em sede de orçamento;

_ Análise de desvios comparativos, quer com o mês anterior, quer com a previsão orçamental.

Este procedimento assegura a identificação clara de desvios, garantindo a sua justificação ou correção sempre que necessário, além de reforçar o controlo orçamental.

4. Orçamento do Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque

A formalização do Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque implicou a obrigatoriedade de elaboração de um orçamento autónomo referente a todos os serviços comuns no TECMAIA Parque. Este orçamento foi elaborado e remetido a todos os Proprietários no passado mês de novembro. De relevar a importância crucial do Acordo de Proprietários na melhoria dos processos de gestão do parque, ao nível do estabelecimento de critérios mais equilibrados e convencionais de distribuição de encargos, bem como na prossecução da autonomização infraestrutural dos diversos lotes, que no ano de 2025 deverá ter grandes avanços no âmbito do fornecimento elétrico.

Ainda relativamente ao Acordo de Proprietários, não foi ainda possível, no decurso do ano de 2024, fechar o processo de alteração e atualização do loteamento Tecmaia, mas prevê-se que este processo possa ser concluído durante o Exercício de 2025, com os inerentes impactos positivos na gestão orçamental do parque.

5. Gestão de Dívida (Bad Debt)

Foi implementado um protocolo para identificação e recuperação de montantes em dívida, garantindo um acompanhamento contínuo e eficaz.

Desde a implementação deste procedimento, verificou-se um aumento considerável na recuperação de montantes em atraso dos clientes não habitacionais, destacando-se a assinatura de três acordos formais de pagamento de dívidas antigas, bem como uma maior taxa de regularização por parte dos clientes, especialmente no âmbito do Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque.



5. Programa de comparticipação – RECRIMAIA

Como ficou previsto no contrato-programa assinado com a Câmara Municipal da Maia, em 2024 a empresa ainda assegurou o normal funcionamento do programa RECRIMAIA. Neste âmbito, foram aprovadas 27 comparticipações relativas a processos do programa RECRIMAIA, distribuídos pelo concelho.

A partir de 2025, as ligações às redes públicas de água e saneamento com uma extensão inferior a 20 metros deixam de ter custos para os munícipes, sendo suportadas na totalidade pelos SMAS. Perante esta alteração, prevê-se que a quantidade de candidaturas ao programa RECRIMAIA, no futuro, passe a ser residual.

Está a ser analisada pelos SMAS, pela Câmara Municipal da Maia e pela Espaço Municipal a possibilidade de alargamento deste apoio a outro tipo de intervenções / obras.

6. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2024

No final do segundo semestre, o Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2024, no montante de €1.100.000,00, celebrado em 18 de abril, reportando-se à globalidade do ano em referência, contava um nível de execução muito positivo. Para caracterizar a atividade associada ao contrato, apresenta-se, de seguida, uma síntese, com atualizações minudentes, do relatório final de execução do contrato-programa, datado de 27 de dezembro de 2024.

Nos termos dos números 2 e 3 da Cláusula Sétima do contrato-programa celebrado com o Município e designado “Apoio à Exploração do Exercício de 2024”, o desempenho da Espaço Municipal é “(...) objeto de monitorização e avaliação periódica, a realizar em dois momentos – a primeira avaliação, num período intermédio de execução do contrato, a concretizar na segunda quinzena de julho, e a segunda avaliação, final, na segunda quinzena de dezembro, a realizar em simultâneo com a avaliação do valor do contrato-programa, nos termos do n.º 2 da Cláusula Oitava, cujos resultados serão reportados ao Município nesses períodos”.

A avaliação no âmbito de indicadores, com periodicidade anual, compreende:

_ 3 indicadores de eficácia:

- a) Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social;



- b) Grau de satisfação dos moradores com as intervenções de manutenção / reparação realizadas em fogos de habitação social;
- c) Número de visitas domiciliárias realizadas no âmbito da gestão e intervenção social ao nível da habitação social;

_ 2 indicadores de eficiência:

- d) Ponderação do custo com o pessoal relativamente à despesa corrente / operacional e intervenções promovidas pela Espaço Municipal;
- e) Prazo médio de realização de obras de conservação / manutenção geral de habitações devolutas (em dias, contados a partir da receção de fogos).

Para além da avaliação de indicadores, e conforme referido, o valor do contrato-programa é também sujeito a avaliação através da atualização dos mapas constantes do Anexo II ao Contrato-programa.

De seguida, apresenta-se o desenvolvimento da avaliação periódica nos termos expostos.

Indicadores de Eficácia

a) Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social

Até à presente data, a Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO) promoveu **764 intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão**, correspondendo **662 destas a intervenções em fogos de habitação social**, enquadrando-se no nível objetivo "Muito Eficaz", por se cifrar acima das 450 intervenções.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<400	≥400 e <450	≥450
Realização em 17.12.2024	662	Nível objetivo: Muito Eficaz

De salientar que, de acordo com as expectativas manifestadas no momento da elaboração do relatório de execução n.º 1, de 31 de julho de 2024, o nível objetivo atingido, no que concerne a este indicador, foi "Muito Eficaz", ultrapassando as 650 intervenções previstas. Relativamente ao Exercício anterior, verificou-se um acréscimo muito significativo ao nível da quantidade de intervenções realizadas, o que pressupõe a revisão dos parâmetros do indicador numa próxima edição do Contrato-programa de Apoio à Exploração, desde logo considerando a contratação de uma nova brigada



externa, em 2025. O referido acréscimo é justificado pelo agravamento das necessidades de conservação e manutenção do parque habitacional e pelo grande esforço empreendido pela equipa da Unidade GPO.

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

Relativamente a este indicador, no ano de 2024, foram recolhidos **532 inquéritos** relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 516 registaram uma classificação de “Muito Satisfeito” (97,0%) e 16 de “Razoavelmente Satisfeito” (3,0%). Não houve nenhuma ocorrência com o grau de satisfação “Não Satisfeito”.

Importa salientar, também, que, dos 662 trabalhos realizados no período de reporte, e destacados no ponto anterior, em 130 casos não foram recolhidos Inquéritos de Satisfação. Estas ocorrências correspondem, em grande parte, a trabalhos de pequena relevância ou que não estavam agendados, relacionando-se com saídas / ações urgentes das equipas de intervenção. No entanto, é também de relevar que, em algumas situações, os moradores, por questões de iliteracia, não são capazes de preencher os inquéritos. Como já referido em reportes anteriores, a Espaço Municipal deve continuar a fazer esforços para tentar otimizar o preenchimento e recolha dos inquéritos de satisfação.

Em todo o caso, o número de inquéritos recolhidos é muito expressivo e traduz a boa receptividade dos moradores às intervenções levadas a cabo pela Espaço Municipal. Na verdade, todos os inquéritos recolhidos apresentaram um grau de satisfação “Razoavelmente satisfeito” ou “Muito satisfeito”.

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
% de respostas “Razoavelmente Satisfeito” ou “Muito Satisfeito” < 50%	% de respostas “Razoavelmente Satisfeito” ou “Muito Satisfeito” ≥ 50% e < 75%	% de respostas “Razoavelmente Satisfeito” ou “Muito Satisfeito” ≥ 75%
Realização em 17.12.2024	100%	Nível objetivo: Muito Eficaz

De seguida, considere-se também uma apresentação sumária dos resultados do processo de inquérito.



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Inquéritos recolhidos até 17.12.2024, por Brigada e Grau de Satisfação

Brigada	Grau de Satisfação			Totais
	Muito Satisfeito	Razoavelmente Satisfeito	Não Satisfeito	
B1 (EM)	281	4	0	285
B2 (Construção Civil)	103	9	0	112
B3 (Pichelaria)	132	3	0	135
Totais	516	16	0	532

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

Em 2024, a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal promoveu um total de **1.287 visitas domiciliárias**, com a distribuição especificada no mapa apresentado de seguida:

N.º de visitas domiciliárias	
Pedidos de habitação (1.º Direito)	Gestão habitacional corrente
92	105
57	99
243	254
38	199
47	153
477	810

Para efeitos da avaliação referente ao indicador estabelecido, deve considerar-se apenas a quantidade de visitas realizadas no âmbito da gestão habitacional corrente, dado que as visitas efetuadas para desenvolvimento de pedidos de habitação de agregados enquadráveis em situações de habitação, indigna para efeitos de promoção ou integração em operações no âmbito do Programa 1.º Direito, traduzem atividade extraordinária, isto é, não enquadrável na atividade relacionada com a gestão corrente do parque de habitação social do concelho da Maia, ao nível da interação e apoio social aos residentes e agregados dos diversos empreendimentos. De salientar também que, tal como referido no exercício de reporte anterior, foi possível atingir um número superior a 800 visitas, correspondente a um nível objetivo “Muito Eficaz”.



[Handwritten signature]

Nível objetivo		
Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz
<700	≥700 e <800	≥800
Realização em 17.12.2024 *		
	810	Nível objetivo: Muito Eficaz

Indicadores de Eficiência

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

No âmbito deste indicador, e considerando os dados da execução orçamental atualizada à data de reporte, verifica-se que o rácio entre a rubrica “gastos com o pessoal” e a rubrica “fornecimentos e serviços externos”, que representa a despesa corrente / operacional da empresa e intervenções, se cifra agora em 16,095%.

Este valor traduz um nível objetivo “Muito Eficiente”, nos termos do modelo de avaliação estabelecido.

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥30%	≥20% e <30%	<20%
Realização em 17.12.2024		
	16,095%	Nível objetivo: Muito Eficiente

Neste caso, importa explicar o nível objetivo “Muito Eficiente”, apesar da contratação de novos recursos humanos. Este valor está, sobretudo, dependente da execução de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) relacionados com o 1.º Direito. Verifica-se que, depois de se terem concretizado os respetivos contratos de financiamento, que garantiriam o aprovisionamento do nível de gastos com FSE originalmente estimado, foi possível iniciar a execução, com a consequente evolução dos FSE e correspondente evolução do indicador.

Deste modo, neste indicador, foi possível obter um resultado muito eficiente. Atendendo à aceleração de múltiplas articulações com o IHRU e respostas a pedidos de esclarecimento, estamos convictos de que, em 2025, este indicador terá, certamente, resultados ainda mais favoráveis.



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

Nível objetivo		
Ineficiente	Eficiente	Muito Eficiente
≥90 dias	≥60 e <90	<60
Realização em 17.12.2024		
	89,88	Nível objetivo atual: Eficiente

No âmbito da avaliação deste indicador, considerando um universo de novos realojamentos e transferências para fogos de habitação social de 32 casos, obtém-se, até 17.12.2024, uma média de prazo de realização de obras para entrega de habitações devolutas, em dias, de 89,88, valor que se enquadra no nível "Eficiente".

No corrente ano de 2024, em algumas situações, o prazo de realização de obras de conservação e manutenção geral de habitações devolutas ficou acima do expectável, obtendo-se valores superiores a 90 dias, que se enquadram no nível "Ineficiente". Importa relevar, entre outros aspetos, dois fatores determinantes para os atrasos verificados na execução das obras: por um lado, a concentração dos serviços da Espaço Municipal na gestão do Programa 1.º Direito, que tem exigido muitíssimo dos recursos humanos da empresa, afetando a sua resposta noutros âmbitos de atividade; por outro lado, a evidente falta de mão de obra e de capacidade de resposta do setor da construção, mormente nos casos objeto da presente avaliação, que implicam a contratação de pequenas empreitadas.

No primeiro semestre, considerando um universo de 19 casos, obteve-se uma média de prazo de realização de obras para entrega de habitações devolutas, em dias, de 101,58, valor que se enquadrava no nível "Ineficiente". Importa referir que, para o mau desempenho deste indicador, no primeiro semestre, contribuiu, de modo muito significativo, a falta de recursos da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), uma vez que duas colaboradoras estiveram de baixa – com início em janeiro e maio – e um colaborador esteve ausente por um período prolongado, devido a licença de paternidade.

Contudo, no segundo semestre, apesar de algumas obras com prazos de execução acima do expectável, pelas razões previamente aduzidas, foi possível obter melhores resultados, que se traduzem, a final, numa avaliação já positiva, correspondente ao nível "Eficiente", como é possível verificar no mapa de avaliação. Esta melhoria é sobretudo decorrente da redução de prazos de obras conseguida, com elevado esforço da equipa técnica, no segundo semestre de 2024.

Sem prejuízo da difícil missão de implementação do 1.º Direito em 2025, os serviços da Espaço Municipal promoverão esforços para reduzir o tempo de execução das obras de reabilitação de fogos ou de entrega de materiais aos moradores, quando sejam estes a promover as obras de adaptação e dos fogos, não se prevendo qualquer ajustamento do modelo e parâmetros de avaliação. Considerando as dificuldades previamente referidas, para tal certamente contribuirá, por um lado, a contratação de uma terceira brigada externa, que potenciará a capacidade de intervenção direta da Espaço Municipal e, por outro, o desenvolvimento de um procedimento de acordo-quadro para contratação de obras de reabilitação de fogos devolutos, já praticamente desenvolvido em termos técnicos, que também terá efeitos positivos na redução dos prazos. Assim, é expectável que o nível satisfatório atingido possa melhorar no próximo exercício, para que possamos atingir um nível objetivo “Eficiente” mais robusto, ou até “Muito Eficiente”, como desejamos.

Por fim, remete-se para a verificação do Anexo 4, que inclui um mapa detalhado de suporte à avaliação deste indicador.

Avaliação do valor do contrato-programa

De seguida, apresenta-se, não uma mera atualização dos valores contantes do Anexo II do Contrato-Programa (“Mapa justificativo do subsídio à exploração”), mas, desta vez, um Mapa de Demonstração Previsional de Resultados correspondente ao Exercício de 2024. Este mapa foi elaborado antes do período de reporte das contas de 2024, mas corresponde a uma abordagem muito aproximada do que serão os valores finais de apresentação de contas da empresa. Como é possível verificar, prevê-se um resultado líquido positivo, o que se traduz numa avaliação também positiva deste fator de avaliação do Contrato-programa.

Desta forma, aproximamo-nos significativamente do formato de apresentação do Relatório e Contas do Exercício de 2024 e o caráter estimativo da informação passa a ser mais credível e realista, como se pretende no âmbito de um processo de avaliação como este que agora formalizamos, quanto à execução do contrato-programa de apoio à exploração de 2024.



[Handwritten signatures]

MAPA DE DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DE RESULTADOS

Exercício de 2024 (atualização 2024.12.13)

Rendimentos	2024/12
Vendas	969,30 €
Prestação de serviços e concessões	6 136 806,32 €
Prestação de serviços e concessões - CM – 1.º DRT - CMM	3 924 258,97 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 611 804,54 €
Outros rendimentos	225 539,62 €
Gastos	2024/12
Fornecimentos e serviços externos	4 099 578,66 €
Fornecimentos e serviços externos - Mandato 1.º Direito - MM	3 924 258,97 €
Gastos com o pessoal	1 539 160,47 €
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	53 187,71 €
Outros gastos	1 719 460,45 €
Gastos de depreciação e de amortização	457 381,59 €
Gastos por juros e outros encargos	52 720,18 €
Resumo	2024/12
Rendimentos estimados acumulados	48 140 039,96 €
Gastos estimados acumulados	48 086 409,25 €
Resultados antes de impostos estimados	53 630,71 €
Impostos estimados sobre o rendimento	40 030,60 €
Resultado Líquido estimado	13 600,11 €

(mapa extratado do reporte final de avaliação da execução do contrato-programa, datado de 27.12.2023)

7. Conjuntura Económico-Financeira

7.1. Evolução conjuntural no ano de 2024

O ano de 2025 apresentará desafios significativos para os mercados europeus, com previsões de crescimento económico muito reduzido e um ambiente de incerteza fiscal que poderá impactar diretamente as políticas de investimento e desenvolvimento. A Alemanha, uma das principais economias da União Europeia, enfrenta um crescimento reduzido, estimado em apenas 0,3%, influenciando toda a região, havendo riscos de recessão económica. A perda de competitividade industrial e os altos custos energéticos são fatores adicionais que criam um cenário desafiante tanto para o setor público como para o privado.

A reeleição de Donald Trump nos EUA representa uma ameaça adicional ao crescimento económico da Europa, com a intenção declarada de impor tarifas de 25% sobre produtos europeus. Caso essas tarifas sejam implementadas, poderão agravar as dificuldades do comércio internacional e aumentar as pressões económicas sobre os países da União Europeia.

Dada a nossa missão de promover habitação social e coesão no Concelho da Maia, a Espaço Municipal poderá enfrentar dificuldades resultantes deste contexto adverso. A estagnação económica e as incertezas fiscais podem levar a cortes em financiamento públicos e privados, desde logo decorrentes da necessidade de aumento das despesas públicas com o setor da defesa na União Europeia, tornando essencial a diversificação das fontes de financiamento e a exploração de parcerias público-privadas e fundos europeus. Além disso, o aumento dos custos operacionais, especialmente os relacionados com a energia, poderá impactar significativamente as despesas da entidade, exigindo um investimento em eficiência energética e sustentabilidade.

A incerteza quanto à prossecução das políticas públicas de investimento e, em particular, no que concerne ao desenvolvimento e prazos de execução do Programa 1.º Direito, gera adicionais dificuldades de planeamento, refletindo-se não só no curto prazo, como igualmente no médio e longo prazo. Esta empresa municipal fez um grande e especializado investimento em meios técnicos e, sobretudo, humanos, que se deviam ajustar a uma intervenção na construção de novas soluções habitacionais (mais de 700 soluções), maioritariamente correspondentes à construção de nova habitação a custos controlados, com um investimento previsto global próximo de 120M€.

No âmbito da execução do Contrato de Mandato com o Município da Maia e no âmbito do 1.º Direito / vertente PRR, foram submetidas 734 soluções habitacionais, dentro do prazo-limite estabelecido. Contudo, à data, 18 (dezoito) candidaturas aguardam aprovação por parte do IHRU e contratualização.

Em contextos de dificuldades económicas, a procura por habitação social tende a aumentar, exigindo da Espaço Municipal uma monitorização constante da procura e a otimização da capacidade de resposta. Para garantir a sustentabilidade dos projetos da empresa perante este cenário desafiante, é imprescindível a adoção de estratégias que envolvam a diversificação das fontes de financiamento, a exploração de incentivos fiscais e candidaturas a programas europeus de apoio à habitação, o investimento em soluções sustentáveis para reduzir os custos operacionais a longo prazo e a monitorização contínua das tendências económicas para que se possam ajustar as estratégias conforme o necessário.

O comércio global tem sido fortemente afetado por tensões comerciais e políticas tarifárias que influenciam diretamente a estabilidade económica. A guerra comercial entre os Estados Unidos e a China intensificou-se, com os metais críticos a tornarem-se um ponto central de disputa. A China, que domina a produção de minerais essenciais para tecnologias avançadas, respondeu às restrições dos



[Handwritten signature]

Para 2025, as previsões apontam para desafios acrescidos, com uma possível estagnação económica na Europa e incertezas fiscais que poderão afetar as políticas de investimento. A perda de competitividade industrial e os altos custos energéticos são fatores que poderão afetar negativamente a economia portuguesa. A incerteza quanto ao financiamento público e privado torna essencial a diversificação das fontes de financiamento e a aposta na sustentabilidade e na eficiência energética. O aumento da procura por habitação social e as dificuldades no setor da construção continuarão a exigir uma gestão cuidadosa dos recursos e uma adaptação contínua às condições económicas em evolução.

7.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos

PERÍODO
2024/01/01-2024/12/31

ANO
2024

Rubricas	Datas				
	2024	%	2023	%	EVO
Vendas	969 €	0,01%	535 €	0,01%	81,12%
Prestações de serviços e concessões	10 958 879 €	100,00%	6 877 756 €	100,00%	59,34%
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 184 560 €	10,81%	1 041 425 €	15,14%	13,74%
Fornecimentos e serviços externos	(8 402 630) €	(76,67)%	(4 463 170) €	(64,89)%	88,27%
Gastos com pessoal	(1 570 419) €	(14,33)%	(1 289 716) €	(18,75)%	21,76%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	(66 461) €	(0,61)%	(105 555) €	(1,53)%	(37,04)%
Outros rendimentos	285 464 €	2,60%	219 922 €	3,20%	29,80%
Outros gastos	(1 883 710) €	(17,19)%	(1 810 372) €	(26,32)%	(4,05)%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	506 652 €	4,62%	470 825 €	6,85%	7,61%
Gastos / reversões de depreciação e amortização	(458 319) €	(4,18)%	(392 476) €	(5,71)%	16,78%
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	48 333 €	0,44%	78 349 €	1,14%	(38,31)%
Juros e gastos similares suportados	(47 781) €	(0,44)%	(54 019) €	(0,79)%	(11,55)%
Resultado antes de impostos	552 €	0,01%	24 330 €	0,35%	(-97,73)%
Imposto sobre o rendimento	8 389 €		6 464 €		
Resultado líquido do período	8 941 €		30 794 €		

Da análise da estrutura de rendimentos, destaca-se um razoável incremento das prestações de serviços e do fornecimento de serviços externos (FSE), que registaram um aumento significativo no ano de 2024, apesar da esperada redução dos imóveis associados a contratos resolutivos, cujo término ocorre a ritmos cada vez mais intensos nos próximos anos. O arranque de várias operações no âmbito do Programa 1.º Direito justifica este aumento, uma vez que mais de 44% das prestações de serviços e 55% dos FSE correspondem a este programa. Ainda que na fase de avaliação, preparação e projeto,



essa dinâmica obriga a Espaço Municipal a sucessivos *sprints* de atividade, com faturação e refaturação, no âmbito do Contrato de Mandato celebrado com o Município da Maia, contribuindo assim para este crescimento.

As transferências e subsídios correntes obtidos também registaram um aumento, refletindo um reforço no apoio financeiro à atividade da empresa. No entanto, esta evolução não foi suficiente para compensar o aumento dos custos operacionais, em especial no fornecimento de serviços externos, que registaram uma subida expressiva. Este crescimento era previsível, dado que a execução do contrato envolve despesas acrescidas. Por outro lado, os gastos com pessoal também aumentaram, em grande parte devido à necessidade de reforçar a estrutura da empresa para responder aos novos desafios.

Apesar do esforço da Administração para compensar estas perdas de rendimentos com a exploração mais assertiva dos contratos não habitacionais, esta será uma tendência que estimamos se manterá nos próximos anos.

Como resultado destas dinâmicas, o resultado operacional caiu, evidenciando que o aumento dos custos não foi totalmente compensado pelo crescimento das receitas. O resultado antes de impostos sofreu uma queda acentuada, demonstrando que os encargos operacionais e financeiros continuam a impactar a rentabilidade da Espaço Municipal. O resultado líquido do período também diminuiu significativamente, evidenciando dificuldades em manter a margem de lucro num contexto de custos crescentes.

Em suma, a Espaço Municipal, no ano de 2024, conseguiu aumentar as suas receitas operacionais, mas o crescimento das despesas, em especial nos fornecimentos e serviços externos e nos gastos com pessoal, acabou por condicionar a sua rentabilidade. Para os próximos anos, será essencial encontrar formas de melhorar a eficiência operacional e garantir que os custos sejam geridos de forma a não comprometer os resultados financeiros.



Fidel
SS
St.

7.3. Evolução da Distribuição Patrimonial

PERÍODO
2024/01/01-2024/12/31

ANO
2024

Rubricas	2024	%	2023	%	EVO
ATIVO					
Ativo não corrente	16 416 921 €	76,22%	16 391 222 €	80,00%	0,16%
Ativos fixos tangíveis	14 633 611 €	67,94%	14 803 787 €	72,25%	(1,15)%
Propriedades de investimento	1 714 632 €	7,96%	1 494 761 €	7,30%	14,71%
Ativos intangíveis	32 500 €	0,15%	47 269 €	0,23%	(31,24)%
Clientes, contribuintes e utentes	36 178 €	0,17%	44 243 €	0,22%	(18,23)%
Ativos por impostos diferidos	-	0,00%	1 162 €	0,01%	(100,00)%
Ativo corrente	5 123 064 €	23,78%	4 097 710 €	20,00%	25,02%
Clientes, contribuintes e utentes	894 178 €	4,15%	950 112 €	4,64%	(5,89)%
Estado e outros entes públicos	96 727 €	0,45%	246 412 €	1,20%	(60,75)%
Outras contas a receber	815 386 €	3,79%	614 975 €	3,00%	32,59%
Diferimentos	25 680 €	0,12%	25 757 €	0,13%	(0,30)%
Caixa e depósitos	3 291 093 €	15,28%	2 260 454 €	11,03%	45,59%
Total Ativo	21 539 985 €	100,00%	20 488 932 €	100,00%	5,13%
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património Líquido	16 161 043 €	75,03%	16 144 133 €	78,79%	0,10%
Património / Capital	17 436 640 €	80,95%	17 436 640 €	85,10%	0,00%
Reservas	696 033 €	3,23%	692 954 €	3,38%	0,44%
Resultados transitados	(5 962 858) €	(27,68)%	(5 965 501) €	(29,12)%	(0,04)%
Outras variações no património líquido	3 982 287 €	18,49%	3 949 246 €	19,28%	0,84%
Resultado líquido do período	8 941 €	0,04%	30 794 €	0,15%	(70,97)%
Total Património Líquido	16 161 043 €	74,21%	16 144 133 €	78,79%	(0,99)%
PASSIVO					
Passivo não corrente	1 624 129 €	7,54%	1 764 825 €	8,61%	(7,97) %
Provisões	9 860 €	0,05%	9 860 €	0,05%	0,00%
Financiamentos obtidos	456 449 €	2,12%	607 826 €	2,97%	(24,90) %
Outras contas a pagar	1 157 820 €	5,38%	1 147 139 €	5,60%	0,93%
Passivo corrente	3 754 813 €	17,43%	2 579 975 €	12,59%	45,54%
Fornecedores	1 452 687 €	6,74%	117 143 €	0,57%	1140,10%
Estado e outros entes públicos	85 071 €	0,39%	170 754 €	0,83%	(50,18)%
Financiamentos obtidos	307 090 €	1,43%	352 243 €	1,72%	(12,82)%
Outras contas a pagar	1 484 095 €	6,89%	1 317 372 €	6,43%	12,66%
Diferimentos	425 870 €	1,98%	622 463 €	3,04%	(31,58)%
Total Passivo	5 378 942 €	24,97%	4 344 800 €	21,21%	23,80%
Total Património Líquido e Passivo	21 539 985 €	100,00%	20 488 932 €	100,00%	5,13%

A análise da evolução da distribuição patrimonial da Espaço Municipal no final de 2024 revela uma continuidade da estabilidade financeira observada ao longo do ano, ainda que com algumas variações significativas em determinadas rubricas. O ativo total registou um aumento, refletindo um crescimento tanto no ativo não corrente como no ativo corrente. Destaca-se o aumento expressivo

dos valores em caixa e depósitos, o que demonstra uma maior disponibilidade financeira e uma gestão eficiente dos recursos de curto prazo.

As propriedades de investimento registaram um aumento acentuado, decorrente da construção do Ecoparque de apoio ao TECMAIA Parque. Por outro lado, os ativos intangíveis diminuíram 31,24%, o que está relacionado com amortizações efetuadas, uma vez que não houve aquisição de novos bens intangíveis.

O aumento acentuado das rubricas outras contas a pagar e a receber deve-se ao reconhecimento de acréscimos e diferimentos de faturas no âmbito do Programa 1.º Direito. No que diz respeito ao ativo corrente, reconhecemos valores a receber referentes a trabalhos executados, mas ainda não faturados. Por outro lado, o passivo corrente apresenta um crescimento significativo relativo a despesas referentes ao ano de 2024.

No âmbito do património da Espaço Municipal, registou-se uma ligeira diminuição, em grande parte devido à variação nos resultados transitados e no resultado líquido do período. Apesar desta redução, a Espaço Municipal continua a apresentar uma estrutura financeira sólida, com um nível de endividamento controlado, estando pouco exposta a riscos financeiros significativos.

O saldo de clientes sofreu uma ligeira redução em comparação com o primeiro semestre. No entanto, o Estado e outros entes públicos apresentam uma redução acentuada, sugerindo uma menor dependência de receitas oriundas dessa entidade. Por outro lado, a rubrica de outras contas a receber aumentou, refletindo o volume de operações realizadas ao longo do ano. É relevante mencionar que o aumento verificado no saldo de fornecedores e no valor de caixa e depósitos se deve aos trabalhos realizados no âmbito do Programa 1.º Direito. Neste contexto, a Câmara Municipal da Maia efetuou, no final do mês de dezembro, as transferências destinadas ao pagamento das despesas. No entanto, essas obrigações só foram regularizadas no início do ano de 2025.

Em geral, podemos afirmar que as contas da Espaço Municipal estão equilibradas, encontrando-se esta entidade, neste momento, pouco exposta a riscos. Contudo, a experiência recente demonstrou a necessidade de ajustar os preços base de alguns procedimentos concursais, uma situação que se relaciona com o período de instabilidade económica e de escassez de mão de obra qualificada, a qual é essencial para o setor de atividade da construção civil, tanto ao nível da promoção de nova habitação, como da reabilitação do parque edificado preexistente.

7.4. Evolução da Execução Orçamental

O orçamento da Espaço Municipal foi, como habitualmente, sujeito a revisão anual, que este ano ocorreu durante o mês de dezembro, com o objetivo de adequar de forma mais fina o ritmo de



Fidelidade
Segurança

execução dos trabalhos, bem como para integrar as alterações e ritmo de aprovação das estruturas financeiras e de financiamento aprovadas pelo IHRU e o programa de aquisições proposto pelos órgãos executivo e deliberativo do Município.

Assim sendo, o valor do orçamento anual alterou-se significativamente, bem como a afetação dos recursos nele constantes às despesas a efetuar, em resultado da aprovação pelo Município do 2.º aditamento ao Contrato de Mandato para implementação do Programa 1.º Direito.

Constata-se, em geral, alguns atrasos na execução das verbas do Programa 1.º Direito e, igualmente, nas intervenções de conservação e manutenção no edificado próprio e sob exploração. Com efeito, durante o ano de 2024, na Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), duas colaboradoras estiveram em situação de baixa médica – com início em janeiro e maio e estendendo-se até à presente data – e um colaborador esteve ausente por um período prolongado, devido a licença de paternidade. Estes factos condicionaram o desenvolvimento previsto dos trabalhos e da atividade da empresa. Contudo, com o reforço das equipas de trabalho entretanto realizado e a realizar, foi possível recuperar, parcialmente, no segundo semestre de 2024, os níveis de produção compatíveis com o atingimento dos objetivos programados.

Conforme previsto, e apesar do hiato que decorre entre a aprovação do orçamento pelo Conselho de Administração da empresa e a aprovação do mesmo e dos instrumentos que o compõem pelos órgãos municipais competentes, o grau de execução orçamental não foi compensado pelo esforço de execução no segundo semestre. Não obstante, importa reconhecer que, agora, se trata de um esforço hercúleo, pois a execução do 1.º Direito obriga a procedimentos concursais cuja complexidade técnica e jurídica não se compadece de atrasos. A estrutura da Espaço Municipal está a desenvolver todos os esforços possíveis para cumprir as difíceis missões que assumiu e lhe foram atribuídas.

Rendimentos	Orçado 2024	Execução	% Execução	Desvio orçado	Desvio %
Vendas		969 €			
Prestação de serviços e concessões	5 789 458 €	6 109 730 €	105,99%	320 272 €	5,55%
Prestação de serviços e concessões – CM – 1.º Direito – MM	6 878 106 €	4 849 148 €	70,50%	(2 028 957) €	(29,50)%
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 549 515 €	1 184 560 €	46,46%	(1 364 955) €	(53,54)%
Outros rendimentos		285 464 €		285 464 €	

As receitas de prestações de serviços e concessões apresentam algum atraso, que está associado essencialmente ao diferimento contabilístico do final do período.

Já nas transferências e subsídios, os atrasos injustificados de transferências dos valores restantes das intervenções nos programas financiados no âmbito da Eficiência Energética, assim como outras intervenções no âmbito do Programa Norte 2020 (PEDU/PAICD), justificam o diferencial ocorrido no período, a que acresce o atraso concursal das intervenções em edificado sob gestão.



No que diz respeito aos rendimentos, há variações significativas entre o valor orçamentado e o realizado. Algumas fontes de receita superaram as expectativas. Contudo, no que se refere a transferências e subsídios obtidos, obteve-se um desempenho muito inferior ao esperado.

Gastos	Orçado 2024	Execução	% Execução	Desvio orçado	Desvio %
Fornecimentos e serviços externos	4 651 016 €	3 444 894 €	74,07%	(1 206 122) €	(25,93)%
Fornecimentos e serviços externos – Mandato 1.º Direito – MM	6 878 106 €	4 957 736 €	72,08%	(1 920 370) €	(27,92)%
Gastos com o pessoal	1 590 597 €	1 570 419 €	98,73%	(20 178) €	(1,27)%
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	52 543 €	66 461 €	126,49%	13 918 €	26,49%
Outros gastos	1 419 496 €	1 883 710 €	132,70%	464 214 €	32,70%
Gastos de depreciação e de amortização	524 162 €	458 319 €	87,44%	(65 843) €	(12,56)%
Gastos por juros e outros encargos	52 720 €	47 781 €	90,63%	(4 939) €	(9,37)%

Constatámos um desvio apreciável nos fornecimentos e serviços externos, que está associado à execução do 1.º Direito, assim como aos atrasos verificados nas intervenções de manutenção e conservação no edificado.

Observa-se que algumas despesas ficaram abaixo do orçamentado, como no caso de fornecimentos e serviços externos, o que pode indicar uma gestão mais eficiente dos custos ou dificuldades na execução de determinados contratos. No entanto, outras rubricas ultrapassaram os valores inicialmente estimados, como os gastos gerais e imparidades de dívidas.

Não obstante, a Espaço Municipal continuará a reforçar e especializar os seus recursos, com o objetivo de aperfeiçoar, não só as ferramentas de recolha de informação, como o seu tratamento e previsão, reduzindo os intervalos de recolha e tratamento. Desta forma, será possível utilizá-los como instrumentos de melhoria contínua, proporcionando informação mais fiável e atualizada enquanto ferramenta de gestão e proporcionando ao acionista informação que permita definir as melhores linhas estratégicas de atuação.

8. Situação de dívida ao Estado

A situação da Espaço Municipal perante as entidades representativas do Estado é de integral cumprimento e regularidade, apesar de existirem e subsistirem algumas situações de contencioso com a Autoridade Tributária, todas elas devidamente contestadas. Há apenas um processo ativo com garantia prestada, pois os restantes processos com garantias já estão extintos e foi solicitado o devido distrate.

Nos primeiros meses do ano, e tal como esperado, os tribunais administrativos e fiscais vieram, mais uma vez, consubstanciar as expectativas da Espaço Municipal, vindo a confirmar as contestações



desta e consolidar a posição que vem sendo defendida de uma quase completa absolvição da Espaço Municipal nos processos em contencioso com a Autoridade Tributária (AT) até 2005, prosseguindo os convenientes recursos nos restantes processos junto dos tribunais competentes, por não haver concordância com os resultados dos relatórios de inspeções tributárias efetuadas à empresa. O Gabinete do Dr. Pedro Marinho Falcão assiste aos processos no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto (TAF).

Mantêm-se suspensos os processos 1805201001151703 (IRC), 1805201001161598 (IRC) e 1805202201050664 (IRC), relativos aos anos de 2006/2007, 2008 e 2017, a que correspondem, respetivamente, os valores de EUR 13.551,75, EUR 53.223,29 e EUR 182.101,17, impugnados através dos processos 3477/10.2BEPRT, 2507/13.0BEPRT e 893/22.0BEPRT.

Aguardamos com a habitual confiança as decisões judiciais respeitantes a processos inspetivos instaurados nos anos de 2006/2007, 2008 e 2017.

No que se reporta ao processo 1805202201050664 (IRC), a que corresponde o processo de impugnação 893/22.0BEPRT, foi apresentada hipoteca voluntária das frações A, E, F, G e H do artigo urbano 6161.º, Vermoim (Empreendimento do Sobreiro, atual freguesia Cidade da Maia).

Tal como referido previamente, nos processos entretanto terminados e em que a EM apresentou garantia de hipoteca para suspensão dos processos impugnados ou em recurso hierárquico, foi já solicitado à AT que emita o correspondente distrate.

Tal como reportado em relatórios anteriores, a Administração aguarda com confiança e segurança a decisão do TAF quanto aos processos em curso. As decisões entretanto proferidas, e que já não são passíveis de recurso por parte da AT, têm, na sua generalidade, sido amplamente favoráveis à Espaço Municipal. Por conseguinte, as decisões a que se tem assistido em processos de contornos semelhantes, e mesmo as decisões mais recentes nos processos da Espaço Municipal, alimentam expectativas legítimas de que os desfechos serão favoráveis à empresa, pelo que entende a Administração não existirem dívidas correntes ou em mora ao Estado, nem contingências cuja previsibilidade ou desfecho sejam passíveis de menção.

9. Objetivos para os próximos anos

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

1. Gerir e assegurar a execução das operações contratualizadas com o IHRU, já com empreitadas consignadas e em execução, no menor tempo possível, cumprindo os prazos temporais estabelecidos no âmbito do Programa 1.º Direito/PRR, tanto ao nível da conclusão das construções e empreitadas, como dos processos de atribuição das habitações.



2. Ainda no primeiro semestre de 2025, caso seja possível, garantir a contratualização das operações 1.º Direito que ainda não foram aprovadas pelo IHRU – 18 operações (submetidas até 31 de março de 2024). Depois, avançar com a contratação das respetivas empreitadas, recorrendo, quando aplicável ao regime de empreitadas de conceção-construção, no sentido de garantir a execução das operações até meados e/ou final de 2027, dependendo dos casos. A curto prazo, e em função da expectável aprovação da operação, apoiar o Município da Maia na aquisição de 46 fogos correspondentes à operação SIGA n.º 66943 - “Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castelo da Maia” e promover a atribuição das mesmas com a maior celeridade possível, observando os requisitos legais e regulamentares. Neste âmbito é de destacar a conclusão dos projetos participados referentes às operações aplicáveis às comunidades minoritárias de etnia cigana da Anta, Ardegães e Lagielas, ao abrigo do Contrato de Cooperação Horizontal com a FAUP, ainda no primeiro semestre de 2025, bem como o eventual lançamento de duas empreitadas de conceção-construção correspondentes às operações da Rua Oliveira Andrade e do Lote 13 da Quinta do Mosteiro, na freguesia de Moreira.
3. Promover a preparação de novas operações de construção de habitação municipal, no sentido de aproveitar o desenvolvimento do Programa 1.º Direito até 2030, nos termos anunciados pelo Governo, com expectável majoração da componente comparticipada, para assim aumentar o parque habitacional e a capacidade de resposta ao agravamento das necessidades habitacionais da Maia (remetendo para o Plano de Atividades e Orçamento referente ao Exercício de 2025, mantém-se a previsão de promoção de cerca de mais 300 novas soluções habitacionais até 2030).
4. Contamos que até ao final do corrente ano seja promovida, ou pelo menos iniciada a elaboração de nova revisão da ELH, mais abrangente, considerando um incremento das soluções habitacionais no quadro do 1.º Direito, para fazer face ao acréscimo de pedidos de habitação, que tem vindo a ser registado no desenvolvimento dos procedimentos concursais de atribuição de habitação pública. Esta perspetiva está alinhada com uma visão mais lata de implementação do 1.º Direito, para além do âmbito do PRR, e da necessidade de desenvolvimento de políticas de promoção habitacional mais amplas, considerando novas respostas sociais, para além do arrendamento apoiado, integradas num conceito mais aberto e flexível de habitação pública, no âmbito municipal. Contudo, considerando a articulação que tem vindo a ser desenvolvida com os serviços do IHRU e instâncias governamentais, a revisão da ELH fará sentido num quadro que se prevê possa ser definido brevemente, em função da atualização das condições de financiamento do Programa 1.º Direito ou do estabelecimento de outros instrumentos vocacionados para a promoção de habitação pública, tendo em atenção um conjunto de operações que, apesar de terem sido submetidas em tempo útil, não se perspetiva que venham a ser contratualizadas no quadro do 1.º Direito / vertente PRR.



5. Contando com o término do projeto Maia Melhor em setembro de 2025, a Administração da EM está convicta de que o suporte social deste projeto deve ser prorrogado no tempo, como condição para a integração social das comunidades desfavorecidas, sendo premente adequar o escopo estatutário da empresa às funções sociais que a EM não pode deixar de desenvolver, implicando o exigível enquadramento societário.
6. Aumentar o ritmo de execução, designadamente no âmbito das atividades relacionadas com a gestão e conservação do património habitacional e não habitacional, em particular no que se reporta aos indicadores do contrato-programa de apoio à exploração, focado nas atividades da componente habitacional. Neste contexto concreto, a contratação recente de uma terceira brigada externa certamente permitirá acelerar a capacidade de execução e recuperar níveis de atividade mais elevados, para garantir o cumprimento integral de alguns indicadores de eficácia e eficiência estabelecidos no Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025. Estamos convictos de que a Espaço Municipal responderá positivamente, desde logo porque estão já ultrapassadas algumas das insuficiências ao nível dos recursos humanos. Contamos, assim, desenvolver vários procedimentos de contratação no âmbito da conservação e manutenção correntes do património sob gestão.
7. Na sequência da elaboração de projetos de execução correspondentes à reabilitação dos acessos habitacionais comuns, verticais e horizontais interiores, e ainda dos portais cobertos correspondentes às Torres 1, 2, 3 e 4 do Empreendimento do Sobreiro, lançar, ainda no primeiro semestre de 2025, concurso para a respetiva empreitada, que se estima executar e concluir até ao final de 2025. Em 2026 pretende-se contratar e desenvolver projetos de execução correspondentes à reabilitação do piso térreo comercial / de serviços das Torres 1, 2 e 3, visando o desenvolvimento das respetivas obras até ao final de 2027. Estes processos foram adiados pela insuficiência operacional de sobreposição com as ações do Programa 1.º Direito.
8. Celebrar dois contratos de mandato com o Município da Maia, um visando obras de beneficiação nos acessos ao edifício principal do Parque de Avioso (rampa acessível, melhorias do sistema de iluminação pública e de percursos de acesso exterior e armários para recolha de resíduos) e outro referente a obras de reabilitação dos empreendimentos do Couso/Sendal e Pinhal.
9. Na sequência da recente inauguração do Ecoparque, o parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA Parque, pretende-se atingir até ao final do primeiro semestre de 2025 uma taxa de ocupação de 100%, que não foi atingida no decurso do ano de 2024, através da aplicação de medidas promocionais.



10. Após a conclusão das obras de reabilitação do Edifício TECMAIA, ao nível da cobertura e das fachadas, a terminar no decurso de 2025, lançar um concurso para a colocação de painéis fotovoltaicos na cobertura.
11. Considerando o encerramento das candidaturas BNAUT/PRR sem se verificar a extensão de prazo anunciada pela tutela, a Espaço Municipal mantém a intenção de encontrar financiamento compatível com a submissão de nova candidatura ao nível da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), que se traduzirá na reabilitação de equipamento com vários pisos, para 10 alojamentos urgentes, preexistente no Empreendimento do Monte Penedo, Milheirós. Já existe projeto, ao nível da fase de estudo prévio, de suporte à referida candidatura.
12. Concluir a elaboração técnica da Carta Municipal de Habitação e fazer aprovar este novo instrumento, em articulação com o Município da Maia, até ao final do primeiro semestre de 2025.
13. Reconhecendo atrasos decorrentes da elevada atividade no âmbito do Programa 1.º Direito e da própria execução do Acordo de Proprietários do TECMAIA Parque, assinado em junho de 2024, concluir, até ao final de 2025, o processo de alteração ao loteamento do TECMAIA Parque, compreendendo a elaboração de regulamento que permita fixar, de forma justa e equilibrada, a longo prazo, a distribuição serviços de encargos comuns entre os diversos proprietários dos lotes preexistentes.
14. Concluir, até ao final de 2025, a implementação física das intervenções que permitirão o funcionamento autonomizado do Lote 1 do TECMAIA Parque ao nível das infraestruturas elétricas (propriedade municipal), considerando que a autonomização ao nível do abastecimento de água está já executada. É expectável que as obras de autonomização elétrica da maior parte dos lotes privados prossigam em paralelo e também terminem em 2025.
15. Na sequência do desenvolvimento de um documento estratégico para a revitalização do Parque Central da Maia, e também do desenvolvimento de estudos prévios para a renovação de espaços específicos do complexo, a Espaço Municipal avançará com a proposição de um contrato de mandato para a execução de projetos de execução e empreitadas de reabilitação e de integração de novos acessos que potenciem o uso dos espaços exteriores. Até ao final de 2025 será também desenvolvido modelo de transferência da responsabilidade de gestão daquele património para a Espaço Municipal, prevendo-se que as obras de reabilitação de maior impacto possam iniciar em 2026, depois da elaboração de projeto específico mais abrangente para a reabilitação do conjunto.
16. Desenvolver e lançar, no segundo semestre de 2025, concurso público para a cedência do restaurante atualmente afeto à Pizza Hut. Com o término do contrato comercial ainda em vigor, e perspetivando várias melhorias correspondentes à estratégia de dinamização do Parque

Central pretende-se que o referido concurso possa servir para captar a instalação de uma “âncora” com elevado potencial de polarização e de qualificação da oferta de restauração no centro da cidade.

17. Desenvolvimento de novas edições trimestrais do concurso público de atribuição de habitação pública em arrendamento apoiado e revisão do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública da Maia, continuando e, se possível, finalizando a revisão deste instrumento regulamentar;
18. Promover a revisão do Regulamento Interno da empresa, para efeitos da reestruturação dos serviços, no sentido de permitir que, até ao final do Exercício de 2025, se conclua a reorganização da empresa.

Para além do referido, até ao 2025, observando as recomendações da Administração e do Órgão de Fiscalização, a Espaço Municipal implementará e introduzirá melhoramentos no manual de controlo interno entretanto aprovado (revisão), de modo que este se adapte às dinâmicas entretanto exigidas à empresa e aos seus recursos e fluxos de informação. Espera-se, desta forma, além da melhor adequação dos processos, uma agilização dos procedimentos e fluxos de informação coerentes com a quase integral digitalização dos procedimentos e respetiva documentação.

Desde o início de 2024, temos procedido, em colaboração com os serviços de apoio ao sistema ERP da Medidata, e com o inestimável contributo da equipa que gere a consolidação de contas do Município, ao aprimoramento da qualidade da informação gerada pela Espaço Municipal e à aplicação dos procedimentos respeitantes à NCP-26, pelo que, no segundo semestre, consolidámos os respetivos processos, estando já o presente relatório anual de gestão de contas do exercício de 2024 em conformidade com os procedimentos implementados e em observância da NCP-26.

Após a primeira implementação da NCP-27, continuamos a proceder ao ajuste dos níveis de detalhe de afetação de recursos e gastos de forma a melhor preencher os requisitos solicitados para o relato por segmentos. Assim, no que se reporta à NCP-26 e à NCP-27, já implementadas, perspetivam-se apenas melhorias na qualidade e detalhe dos relatos informacionais a prestar.

Continuaremos a efetuar revisões regulares do orçamento, com o objetivo, entre outros, de medir, de forma mais fina e coerente, os ritmos de desenvolvimento das atividades da empresa, ponderados em função das condicionantes externas, bem como o grau de cumprimento da execução, mediado pelas variáveis e parâmetros externos.

10. Outras Divulgações

Dando cumprimento às disposições legais em vigor, a Gestão declara que:

- a) Para além do mencionado, após o termo do exercício e até à presente data, não ocorreram factos relevantes que afetem as demonstrações financeiras apresentadas ou que devam ser relatados;
- b) Não foram efetuadas operações com ações próprias nem adquiridas / alienadas quotas no exercício;
- c) A empresa não possui sucursais;
- d) Não existem dívidas em mora à Segurança Social ou a qualquer Entidade do Setor Público;
- e) E, quanto aos objetivos e políticas da empresa em matéria de gestão dos riscos financeiros, para além das operações normais de financiamento, não são utilizados outros instrumentos.

No termos da Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, consolidámos a implementação do modelo de contabilidade de gestão, nos termos previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 27 – Contabilidade de Gestão, nomeadamente quanto à divulgação da informação requerida nos parágrafos 34 e 37 desta NCP, em que se define que o Relatório de Gestão deve divulgar, por cada bem produzido, serviço prestado ou atividade final desenvolvida, os custos diretos, custos indiretos e critérios de imputação, bem como o respetivo rendimento associado.

Não obstante o exposto anteriormente, a Administração entende que a informação constante do presente Relatório de Gestão cumpre globalmente a legislação aplicável, divulgando a informação necessária e adequada para a compreensão das Demonstrações Financeiras da Entidade.

11. Proposta de aplicação de resultados

Em conformidade com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, e tendo em consideração os demais preceitos legais, bem como os objetivos apresentados no presente relatório, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido, no montante de **€8.941,00 (oito mil novecentos e quarenta e um euros)**, tenha a seguinte aplicação:

Reservas Legais (Art.º 26.º dos Estatutos) – €894 (oitocentos e noventa e quatro euros);

Resultados Transitados – €8047 (oito mil e quarenta e sete euros).



12. Agradecimentos

Por fim, resta-nos agradecer a disponibilidade e confiança por parte da Assembleia Geral e do Executivo Municipal, bem como a colaboração cada vez mais ativa e empenhada dos trabalhadores da empresa, considerando os tremendos desafios a enfrentar, pelo menos, até meados de 2026.

Maia, 28 de março de 2025

A Administração,

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

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



II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

II.1 Balanço individual em 31 de dezembro de 2024

Rubricas	Notas	Datas	
		2024	2023
ATIVO			
Ativo não corrente		16 416 921 €	16 391 222 €
Ativos fixos tangíveis	5	14 633 611 €	14 803 787 €
Propriedades de investimento	8	1 714 632 €	1 494 761 €
Ativos intangíveis	3	32 500 €	47 269 €
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	36 178 €	44 243 €
Ativos por impostos diferidos			1 162 €
Ativo corrente		5 123 064 €	4 097 710 €
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	894 178 €	950 112 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	96 727 €	246 412 €
Outras contas a receber	18.2.4	815 386 €	614 975 €
Diferimentos	18.2	25 680 €	25 757 €
Caixa e depósitos	1	3 291 093 €	2 260 454 €
Total Ativo		21 539 985 €	20 488 932 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património Líquido		16 161 043 €	16 144 133 €
Património/Capital		17 436 640 €	17 436 640 €
Reservas		696 033 €	692 954 €
Resultados transitados		(5 962 858) €	(5 965 501) €
Outras variações no património líquido		3 982 287 €	3 949 246 €
Resultado líquido do período		8 941 €	30 794 €
Total Património Líquido		16 161 043 €	16 144 133 €
PASSIVO			
Passivo não corrente		1 624 129 €	1 764 825 €
Provisões	15	9 860 €	9 860 €
Financiamentos obtidos	6, 7	456 449 €	607 826 €
Outras contas a pagar	18.2.5	1 157 820 €	1 147 139 €
Passivo corrente		3 754 813 €	2 579 975 €
Fornecedores	18.2	1 452 687 €	117 143 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	85 071 €	170 754 €
Financiamentos obtidos	6, 7	307 090 €	352 243 €
Outras contas a pagar	18.2.5	1 484 095 €	1 317 372 €
Diferimentos	18.2	425 870 €	622 463 €
Total Passivo		5 378 942 €	4 344 800 €
Total Património Líquido e Passivo		21 539 985 €	20 488 932 €

A Administração


Carmin Brito Ribeiro Silva
Relatório

O Contabilista Certificado





II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2024

Rubricas	Notas	Datas	
		2024	2023
Vendas	13	969 €	535 €
Prestações de serviços e concessões	13	10 958 879 €	6 877 756 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	14	1 184 560 €	1 041 425 €
Fornecimentos e serviços externos	20	(8 402 630) €	(4 463 170) €
Gastos com pessoal	19,1	(1 570 419) €	(1 289 716) €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		(66 461) €	(105 555) €
Outros rendimentos	13	285 464 €	219 922 €
Outros gastos		(1 883 710) €	(1 810 372) €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		506 652 €	470 825 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3, 5	(458 319) €	(392 476) €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		48 333 €	78 349 €
Juros e gastos similares suportados	6, 7	(47 781) €	(54 019) €
Resultado antes de impostos		552 €	24 330 €
Imposto sobre o rendimento		8 389 €	6 464 €
Resultado líquido do período		8 941 €	30 794 €

A Administração


Emília Fátima Soares Santos
Língua Portuguesa

O Contabilista Certificado



II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2024

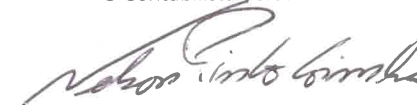
Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla						Interesses que não controlam	Total do património líquido
	Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO	17 436 640 €	692 954 €	(5 965 501) €	3 949 246 €	30 794 €	16 144 133 €		16 144 133 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO			(135 925) €	33 041 €		(102 884) €		(102 885) €
Transferências e subsídios de capital			(135 925) €	33 041 €		(102 884) €		(102 885) €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido								
Correção de erros materiais								
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					8 941 €	8 941 €		8 941 €
RESULTADO INTEGRAL					8 941 €	(93 944) €		(93 944) €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO		3 079 €	138 568 €		(30 794) €	110 853 €		110 853 €
Subscrições de capital/património								
Entradas para cobertura de perdas								
Outras operações		3 079 €	138 568 €		(30 794) €	110 853 €		110 853 €
Subscrições de prémios de emissão								
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO	17 436 640 €	696 033 €	(5 962 858) €	3 982 287 €	8 941 €	16 161 043 €		16 161 043 €

A Administração



Emília Fátima Moreira Silva
A. R. L. de C. L. L. L.

O Contabilista Certificado





II.4 Demonstração individual dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2024

Rubricas	Períodos	
	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	11 600 493 €	7 445 495 €
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	1 044 305 €	1 328 443 €
Pagamentos a fornecedores	7 776 177 €	4 799 851 €
Pagamentos ao pessoal	1 524 436 €	1 230 187 €
Caixa gerada pelas operações	3 344 185 €	2 743 900 €
Outros recebimentos/pagamentos	1 643 082 €	- 524 273 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	1 701 103 €	2 219 627 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	497 889 €	625 644 €
Ativos intangíveis		32 267 €
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis		20 400 €
Transferências de capital	156 818 €	438 546 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	- 341 071 €	- 198 965 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	286 837 €	295 045 €
Juros e gastos similares	42 556 €	54 019 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	- 329 393 €	- 349 064 €
Varição de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	1 030 639 €	1 671 598 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	2 260 454 €	588 855 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	3 291 093 €	2 260 454 €
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA		
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	2 260 454 €	588 855 €
= Saldo da gerência anterior	2 260 454 €	588 855 €
De execução orçamental	2 251 883 €	588 716 €
De operações de tesouraria	8 571 €	139 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	3 291 093 €	2 260 454 €
= Saldo para a gerência seguinte	3 291 093 €	2 260 454 €
De execução orçamental	3 261 568 €	2 251 883 €
De operações de tesouraria	29 525 €	8 571 €

A Administração

[Handwritten signature]
Em nome do Presidente da Câmara Municipal
de Lisboa, em 31 de dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

[Handwritten signature]