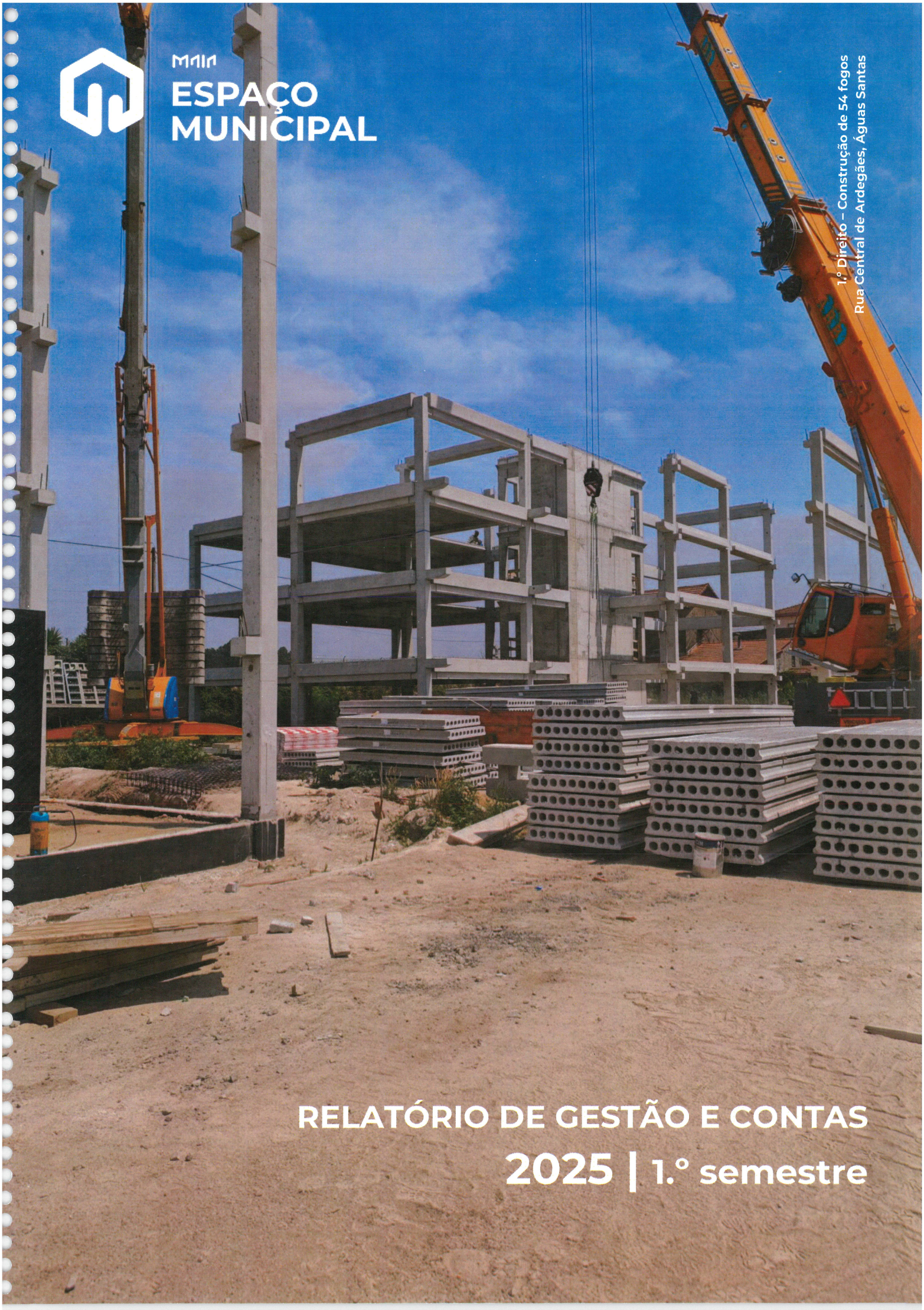
MAIA
ESPAÇO MUNICIPAL



1.º Direito – Construção de 54 fogos
Rua Central de Ardegães, Águas Santas

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

2025 | 1.º semestre

ESPAÇO MUNICIPAL

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO – 1.º Semestre de 2025 3

1. Mensagem da Administração 3
2. Património sob Gestão 6
3. Atividade e Setores de Atividade 12
3.1. Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) 14
3.1.1. Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GPF) 18
3.1.2. Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação 36
3.1.2.1. Gestão de Património 36
3.1.2.2. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços 37
3.1.2.3. Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso 40
3.1.2.4. Objetivos para o próximo semestre 41
3.1.3. Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM) 42
3.1.3.1. Gestão de Património 42
3.2. TECMAIA e Núcleo GTNH (Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional) 49
3.2.1. TECMAIA: Enquadramento e Perspetivas 49
3.2.1.1. Intervenção no edificado 49
3.2.1.2. Comunicação 52
3.2.1.3. Site Oficial: www.tecmaia.pt 52
3.2.1.4. Redes Sociais 53
3.2.1.5. Eventos e Iniciativas 54
3.2.2. Atração e fidelização de empresas e serviços 55
3.2.3. Protocolos e Parcerias 56
3.2.4. Outros dados relevantes 57
3.2.5. Parque Central da Maia 59
3.3. Unidade de Gestão Social (GS) 60
3.3.1. Novos contratos habitacionais 60
3.3.2. Pedidos de Habitação | Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado 62
3.3.3. Realização de atendimentos 67
3.3.4. Realização de visitas domiciliárias 67
3.3.5. Atendimento ao Público 68
3.3.6. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD) 68
3.3.7. Núcleo Local de Inserção (NLI) 69
3.3.8. Programa Municipal de Emergência Social (PMES) 70
3.3.9. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana 70
3.3.10. Projeto Maia Melhor 74
3.3.11. Outras ações desenvolvidas 77
3.3.12. Gestão de Proximidade 77

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

3.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS) 80
3.4.1. Reporte de Informação 80
3.4.2. Recursos Humanos 80
3.4.2.1. Análise Socioprofissional dos RH 83
3.4.2.2. Coesão Social dos RH 88
3.4.2.3. Formação 88
3.4.3. Subunidade de Contratação Pública 89
3.4.3.1. Enquadramento e Nota Introdutória sobre a Atividade Desenvolvida 89
3.4.3.2. Processo de Digitalização do Procedimento de Contratação Pública Interno 89
3.4.3.3. Síntese Quantitativa dos Procedimentos de Contratação Pública Concluídos e em Fase de Contratação (1.º Semestre 2025) 90
3.5. Gabinete Jurídico (GJ) 103
3.6. Gabinete de Contabilidade (GC) 111
3.6.1. Programa 1.º Direito 113
4. Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025 (1.º Semestre) 114
4.1. Indicadores de Eficácia 115
4.2. Indicadores de Eficiência 118
4.3. Avaliação do valor do contrato-programa 119
5. Conjuntura Económico-Financeira 121
5.1. Evolução conjuntural no primeiro semestre de 2025 121
5.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos 123
5.3. Evolução da Distribuição Patrimonial 125
5.4. Evolução da Execução Orçamental 127
6. Situação de dívida ao Estado 129
7. Objetivos para o próximo semestre e para os próximos anos 130
8. Outras Divulgações 136
9. Agradecimentos 137
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 138
II.1 Balanço individual em 30 de junho de 2025 138
II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 30 de junho de 2025 139
II.3 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 140
III. CONTABILIDADE DE GESTÃO 150

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

I. RELATÓRIO DE GESTÃO – 1.º Semestre de 2025

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 1.º semestre do exercício de 2025, para apreciação da Excelentíssima Assembleia Geral.

A implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação encontra-se, atualmente, em velocidade de cruzeiro, concentrando uma elevada afetação de recursos da empresa.

O debate sobre habitação é, hoje, inescapável e não deixará tão cedo de estar na ordem do dia. Muitas são as perspetivas sobre a subida dos custos da habitação, que de facto também se verifica na Maia. As razões para a subida dos custos da habitação são múltiplas: o drástico abrandamento da promoção e construção de habitação nos últimos 15 anos, gerando défice de oferta; o agravamento da desproporção entre rendimentos das famílias e custos da construção, decorrente de diversas crises sucessivas e, agora, seguramente agravada pela guerra das tarifas, à escala mundial, com impactos nos preços de matérias-primas e na escassez da mão de obra; o saldo migratório e o agravamento da procura de habitação, sobretudo nas áreas metropolitanas; e muitos outros fatores que não cabe aqui desenvolver.

A habitação sempre foi uma prioridade do Município da Maia, e continuará a sê-lo, com o conhecido impacto no orçamento municipal, prosseguindo o objetivo que sempre nos motivou – a qualidade de vida no conceito de cidadania plasmado pela estratégia do Executivo Municipal. Num contexto de maior atenção à habitação pública, não podemos deixar de nos orgulhar do que construímos no passado, designadamente no âmbito do Programa Especial de Realojamento – mais de 30 novos empreendimentos, construídos entre 1996 e 2008, totalizando 1142 fogos. De relevar a elevada qualidade arquitetónica e a dimensão equilibrada dos conjuntos, bem como a atenção prestada às condições de integração urbana e social.

Temos em construção 449 fogos, distribuídos por 16 novos empreendimentos, cujas obras terminarão até meados de 2026. Considerando também soluções de aquisição e de reabilitação de habitações, para além da construção, contam-se já executadas ou em execução 574 soluções habitacionais. Prevê-se a contratualização de mais candidaturas 1.º Direito com o Estado até perfazer um total de 734 soluções habitacionais, das quais 641 são novas soluções, o que representa 87% da nossa estratégia. O investimento em curso já ultrapassa 90 milhões de euros e poderá atingir 120 milhões até final de2027.

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

Prevemos ainda construir mais 300 fogos até 2030, com diferentes modalidades de renda: apoiada, reduzida e acessível. Importa referir que, ao contrário do que é possível verificar no panorama nacional de execução do Programa 1.º Direito, o Município da Maia apresenta uma estratégia que aposta claramente no incremento do parque de habitação pública para face às carências atuais – mais de 80% das soluções habitacionais são novas habitações, em construção ou a construir. A atribuição das habitações no âmbito do 1.º Direito não será feita apenas na modalidade de renda apoiada, mas contemplará também as modalidades de renda reduzida e acessível.

No primeiro semestre foram também contratualizadas mais 9 (nove) operações no âmbito do 1.º Direito, 8 (oito) das quais em 22 de abril de 2025, correspondentes a aquisições de fogos dispersos cuja atribuição havia sido realizada entre 2023 e 2024, com comparticipação a 100% ou aproximadamente de 100%, e, em 20 de junho, 1 (uma) operação de aquisição de fogos sob a designação "Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia" – operação SIGA n.º 66943.

No caso das 8 (oito) habitações, trata-se de um investimento global de € 1.564.542,00. Quanto à aquisição de 46 fogos, também contratualizada, o montante de investimento inscrito na candidatura ascende a € 5.183.100,00. Em todos os casos se prevê que a comparticipação possa equivaler ou aproximar-se dos valores de investimento referidos.

Tratando-se de operações de aquisição de fogos, as mesmas não integram o contrato de mandato 1.º Direito, celebrado entre o Município da Maia e a Espaço Municipal, pois a componente de aquisição é da responsabilidade municipal, de tal forma que os montantes do mandato se mantêm inalterados, nos termos dos mapas seguintes:

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

Investimento Total Aprovado sem IVA (só componente elegível)	IVA Aprovado	Investimento Total Aprovado com IVA	Comparticipação IHRU com IVA (estimativa)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares (estimativa)	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
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	Comparticipação IHRU com IVA (estimativa)	Reforços de Capitais Próprios com IVA p/ obras de urbanização complementares (estimativa)	Capitais Próprios Totais	Investimento Total com IVA	% Comparticip.
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

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

O primeiro semestre de 2025 fica, assim, marcado pelo desenvolvimento significativo das empreitadas de construção de reabilitação no âmbito do Programa 1.º Direito, mas também por outras ações relevantes, tais como:

_ A concretização da Carta Municipal de Habitação, que se encontra em finalização e cuja aprovação se prevê a curto prazo;

_ As obras de reabilitação das coberturas do Edifício Tecmaia ficaram também concretizadas, estando em fase terminal as obras de requalificação da praceta térrea, contemplando a substituição do espelho de água por um pátio coberto e guarda-corpos de vidro;

_ De assinalar também a aceleração das obras de conservação e manutenção do património sob gestão, impulsionadas pela contratação de uma terceira brigada externa;

_ A preparação de contratos de mandato para empreitadas de grande reabilitação nos empreendimentos habitacionais de Cousso/Sendal e do Pinhal e também de melhoria de acessibilidades do edifício de acolhimento do Parque de Avioso; bem como

_ A preparação de procedimentos de contratação pública de empreitadas e prestações de relevância, a concretizar no segundo semestre de 2025, a detalhar no Capítulo 7 deste relatório.

No que diz respeito à gestão do património habitacional e não habitacional, é de reiterar a continuação do desenvolvimento de progressos significativos nos processos de gestão operacional, com vista à redução de dívidas no âmbito de arrendamentos e/ou cedência(s) de espaços e à melhoria das atividades atinentes à conservação e manutenção.

De seguida, apresenta-se o relatório de gestão referente ao 1.º semestre do exercício de 2025, 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 infra incluem nova atualização de dados, considerando o término de contratos em regime de renda resolúvel, a 31 de dezembro de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e no final do primeiro semestre de 2025.

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

2. Património sob Gestão

a) FRAÇÕES HABITACIONAIS

Propriedade da Espaço Municipal

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos (situação original)	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			À data de transferência para a propriedade e gestão da EM	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	2025.04.17
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**

Propriedade do Município da Maia / Câmara Municipal da Maia

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos (situação original)	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			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**	2025.04.17
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	14

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

ESPAÇO MUNICIPAL

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos (situação original)	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			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**	2025.04.17
019	Gil Eanes	Cidade da Maia	54	54	54	54	54	54	20	13
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	30
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
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	Paiol	Milheirós	28	28	28	28	28	28	28	28
041	Oliveira Braga	Cidade da Maia	11	10	10	10	10	11	11	11
042	Ponte das Cabras	Cidade da Maia	48	48	48	48	48	48	48	48
043	Alves Redol	Pedrouços	44	44	44	44	44	44	44	44
044	Folgosa	Folgosa	62	62	62	62	62	62	62	62
045	Arregadas	Águas Santas	54	54	54	54	54	54	54	54
046	Souto de Cima	Castêlo da Maia	77	77	77	77	77	77	77	77
047	Brisa – Pré-fabricados II	Pedrouços	10	9	9	9	9	10	10	10
048	Aldeia	Vila Nova da Telha	24	24	24	24	24	24	24	24
049	Lagielas	Vila Nova da Telha	10	10	10	10	10	10	10	10
050	Travessa dos Coriscos	Águas Santas	14	14	14	14	14	14	14	14
095	Fogos Dispersos	s/ especificação	0	1	1	1	1	6	17	17

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

ESPAÇO MUNICIPAL

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos (situação original)	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal						
			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**	2025.04.17
	Subtotal 2		**2493**	**1825**	**1775**	**1643**	**1578** (b)	**1541**	**1439** (c)	**1408**

	TOTAL		**2615**	**2442**	**2392**	**2260**	**2139**	**2102**	**2002**	**1971**

** 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 Espaço Municipal, 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 candidatadas ao IHRU, ainda sem aprovação. O processo de transferência da gestão dos imóveis para a Espaço Municipal foi concretizado recentemente e estas habitações ainda não constam do mapa anterior, pois a transferência de gestão só foi concretizada no segundo semestre de 2025. As aquisições promovidas pelo Município da Maia incluem diversas habitações a reabilitar (operação "Aquisição e Reabilitação de 15 fogos – Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços), 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 (operação "Aquisição de terreno e construção de 12 fogos – Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia").

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

A 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 (30 de junho de 2025), a Espaço Municipal geria um conjunto de **1971 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
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-Bl A	Loja

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

ESPAÇO MUNICIPAL

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
32	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 75, R/C Lj. 7-Bl A	Loja
33	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 65, R/C Lj. 8-Bl A	Loja
34	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 63, R/C Lj. 9-Bl A	Loja
35	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 35, R/C Lj. 12-Bl B	Loja
36	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 33, R/C Lj. 13-Bl B	Loja
37	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 23, R/C Lj. 14-Bl B	Loja
38	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 21, R/C Lj. 15-Bl B	Loja
39	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 11, R/C Lj. 16-Bl B	Loja
40	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 9, R/C Lj. 17-Bl 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, Bl. 29, Cv. A	Loja
44	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 160, Bl. 29, Cv. B	Armazém
45	Emp. do Sobreiro	Praceta do Sobreiro, N.º 11, R/C E	Armazém
46	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, N.º 163, R/C Q	Armazém
47	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S1, S/L S1 Lj. 33	Loja
48	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S2, S/L S2 Lj. 31A	Loja
49	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, Torre 1, S3, S/L S3 Lj. 31	Loja
50	Emp. do Sobreiro	Rua das Maias, 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. 37ª	Loja
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

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

ESPAÇO MUNICIPAL

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
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	Ilharga 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 Cafetaria	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 Cafetaria	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 Michaëlis, N.º 261-267, R/C-261 Lj. M	Loja
100	NH Dispersos	Rua Carolina Michaëlis, N.º 261-267, R/C-267 Lj. V	Loja
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

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

	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
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.

3. 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 passiveis de mobilização"*.

Para atender a este desafio, conforme é sabido, em agosto de 2022, foram celebrados dois contratos com o Município da Maia, determinantes para a atividade da empresa, designadamente o contrato-programa de "Apoio à exploração do exercício de 2022", entretanto na base do desenvolvimento de

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

novos instrumentos, idênticos, referentes ao ano de 2023, 2024 e também 2025, 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.

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

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.

O Contrato-programa de Apoio à Exploração de 2025, no valor de € 1.700.000,00, foi celebrado em 25 de fevereiro de 2025 e a sua execução iniciou mais cedo do que nos anos anteriores, visando responder à significativa aceleração da atividade do exercício.

No final do mês de julho de 2025 foi apresentado o primeiro reporte de avaliação dos indicadores de eficácia e de eficiência da execução do Contrato-programa, com evidências de concretização prospetiva dos objetivos fixados.

3.1. Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR)

Atividades Gerais Desenvolvidas

No decorrer do 1.º semestre de 2025, a Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) deu continuidade à sua missão de assegurar a gestão técnica e operacional do património edificado sob responsabilidade da Espaço Municipal. Este trabalho inclui:

- Vistorias técnicas;
- Elaboração de projetos;
- Acompanhamento de empreitadas e prestações de serviços;
- Manutenção corrente e conservação de edifícios de habitação social e não habitacional.

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

Paralelamente, foram desenvolvidas ações para a concretização da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** da Maia e das operações no âmbito do **Programa 1.º Direito**.

Atividades Técnicas Específicas

a) Projetos, Empreitadas e Prestações de Serviços em frações e edifícios de Habitação Municipal e Património Não Habitacional:

- Reabilitação de fogos devolutos, com vistorias técnicas para diagnóstico e preparação dos projetos de reabilitação e respetivos cadernos de encargos;
- Acompanhamento do projeto externo "Recuperação e Conservação das Zonas Comuns Habitacionais das Torres 1 a 4 do Empreendimento do Sobreiro" – projeto concluído e em fase de contratação; o concurso de empreitada já foi lançado e prevê-se que a mesma inicie no segundo semestre de 2025;
- Gestão de projetos, serviços e obras em empreendimentos de Habitação Municipal e Património Não Habitacional;

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

- Acompanhamento de empreitadas em curso no âmbito do Programa 1.º Direito;
- Gestão de serviços técnicos especializados, incluindo fiscalização, coordenação de segurança, projetos externos e levantamentos topográficos, necessários à operacionalização das empreitadas programadas e em curso;
- Desenvolvimento de estudos de arquitetura para reabilitação de imóveis candidatados e ainda não contratualizados com o IHRU no âmbito do Programa 1.º Direito: operação 66944, "Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"; e operação 63469, "Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços".

c) Apoio a comunidades de etnia minoritária:

- Acompanhamento da implementação e manutenção de habitações provisórias, no âmbito dos projetos com a FAUP e da operação "Maia Melhor", antecipando a contratualização e o desenvolvimento de operações candidatadas no âmbito do Programa 1.º Direito, nas vertentes "Núcleos Precários" e "Núcleos Degradados";

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

d) Vistorias de Habitabilidade – apoio à Unidade de Gestão Social (UGS) em visitas técnicas para verificação das condições de habitabilidade de agregados familiares candidatos a habitação municipal;

e) Carta Municipal de Habitação da Maia – acompanhamento, contributos na elaboração e gestão da prestação de serviços para a elaboração da Carta Municipal de Habitação;

f) Apoio Técnico Transversal – no âmbito de desenho assistido por computador (CAD), transversal a toda a empresa, incluindo:

- Elaboração de plantas de localização de imóveis;
- Suporte técnico para projetos de reabilitação de fogos devolutos.

Projetos Europeus em Curso

a) Projeto EHHUR – Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution

O EHHUR é um projeto europeu financiado pelo programa *Horizonte Europa*, no âmbito das "Missões da União Europeia", e visa transformar o ambiente construído com base em boas práticas europeias e nos princípios do New European Bauhaus (NEB).

Participação da Espaço Municipal:

- Integração no consórcio de 33 parceiros europeus desde 2022, em parceria com o Município da Maia;
- Objetivos locais:
  - Reabilitação de edifícios com foco na eficiência energética;
  - Requalificação de espaços públicos com envolvimento direto da comunidade.

Destaques do 1.º Semestre de 2025:

- 5 de fevereiro: visita técnica à CER do Bairro de Agra do Amial, Porto, com a Agência de Energia (AdE) do Porto, no âmbito da preparação para o modelo de produção de energia solar nos Blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro;
- 8 a 10 de abril: realização da Assembleia Geral do projeto no Fórum da Maia, com participação de todos os parceiros.

Organização conjunta: Câmara Municipal da Maia, Espaço Municipal, AdE Porto, EDP NEW e SPI.

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

b) Projeto Sobrotherhood – Biophilic Design no Bairro do Sobreiro

Projeto concluído no final de 2024, financiado pelo EIT no âmbito da *Call "Cross-KIC Co-Create NEB 2024"*. Visa reconstruir o sentido de comunidade no Bairro do Sobreiro, através do contacto com a natureza, segundo os princípios do design biofílico e do *New European Bauhaus*.

Envolvimento da Espaço Municipal:

Responsável pelo pacote de trabalho "Envolvimento da Comunidade", destacando-se:

- Concurso de Ideias para alunos do 1.º e 2.º ciclos do Agrupamento de Escolas Gonçalo Mendes da Maia;
- Programa de Mentoria entre seniores do Centro Comunitário de Vermoim e os alunos participantes;
- Desenvolvimento de um Programa de Capacitação, promovendo colaboração intergeracional e ligação à natureza.

Resultados:

- Mais de 150 alunos e professores envolvidos;
- 20 propostas de requalificação de espaços verdes no Bairro do Sobreiro.

Financiamento:

- Orçamento total: 59.953,00 €
    - Living Future Europe: 28.828,00 €
    - Município da Maia: 18.125,00 €
    - Espaço Municipal: 13.000,00 €

Destaques do 1.º Semestre de 2025:

- Entrega de prémios: 20 de fevereiro de 2025, no Pequeno Auditório do Fórum da Maia;
- Exposição "Sobreiro Verde": inaugurada na sede da Junta de Freguesia da Cidade da Maia, com os trabalhos realizados.

c) Candidatura DUT – Projeto DECODE

A Espaço Municipal colaborou com a Câmara Municipal da Maia na candidatura ao programa europeu DUT – *Driving Urban Transitions*, com o projeto:

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

DECODE – *Decentralized Energy Communities for a Digital Economy*

Este é um projeto de investigação aplicada, inter e transdisciplinar, com 11 parceiros de 6 países (Noruega, Suécia, Portugal, Países Baixos, Brasil e Áustria).

Objetivos:

- Estudo e implementação de Comunidades de Tokens de Energia (ETCs);
- Abordagens inovadoras para a transição energética descentralizada, com base em:
  - Investigação participativa;
  - Pensamento sistémico;
  - Desenvolvimento de soluções *open source.*

3.1.1. Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GPF)

Considerem-se os mapas descritivos do ponto de situação das candidaturas / operações 1.º Direito:

		% candidaturas	% ELH
N.º de fogos candidatados (contratos CMM + EM)	**734**	**100%**	**93%**
N.º de fogos candidatados com contratos de financiamento (contratos CMM + EM)	**574**	**78%**	**73%**
N.º de candidaturas submetidas (excluindo 5 candidaturas de beneficiários diretos)	**44**		
N.º de candidaturas aprovadas e c/ contrato de financiamento	**33**	**75%**	
N.º de candidaturas aprovadas - c/ contrato de financiamento e com estruturas de custo validadas	**34**	**77%**	

OPERAÇÕES MUNICÍPIO DA MAIA — OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS					**EXECUTADAS (fogos atribuídos)**	**EM EXECUÇÃO (Obras de Construção / Reabilitação)**	**PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)**
Nova Construção	CONST				0	449	143
Reabilitação	REAB				0	56	17
Aquisição de Fogos	AQUIS				14	46	0
	TOTAIS				**14**	**551**	**160**
					725		

OPERAÇÕES ESPAÇO MUNICIPAL — OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

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

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

OPERAÇÕES MUNICÍPIO DA MAIA + ESPAÇO MUNICIPAL (1.º DIREITO TOTAL)

OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

SOLUÇÕES HABITACIONAIS		EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÃO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)	TOTAIS	
Nova Construção	CONST	0	449	143	**592**	80,65%
Reabilitação **	REAB	9	56	17	**82**	11,17%
Aquisição de Fogos	AQUIS	14	46	0	**60**	8,17%
Arrendamento para Subarrendamento	ARREND	0	0	0	**0**	0,00%
TOTAIS		**23**	**551**	**160**	**734**	
		734				

** Excluindo Beneficiários Diretos - 105

Situação da implementação:

		Candidaturas 1.º Direito	ELH
_ Soluções Habitacionais Executadas e em Execução	**574**	**78,20%**	72,84%
_ Soluções Habitacionais Pendentes / Por Executar (candidatadas ao Programa 1.º Direito antes de 31 de março de 2024)	**160**	**21,80%**	20,30%

OPERAÇÕES / SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Novos empreendimentos de habitação pública municipal:

		EXECUTADAS (fogos atribuídos)	EM EXECUÇÃO (Obras de Construção / Reabilitação)	PENDENTES (por contratualizar com o Estado / por executar)	TOTAIS
_ N.º de novos Empreendimentos - Nova Construção	CONST	0	16	7	23
_ N.º de novos Empreendimentos - Reabilitação	REAB	0	0	1	1
_ N.º de novos Empreendimentos - Aquisição de Fogos	AQUIS	0	1	0	1
		0	**17**	**8**	**25**

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

Com base na Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia e no contrato de mandato celebrado entre a Câmara Municipal da Maia e a Espaço Municipal, a Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos (GFT) tem vindo a desenvolver, no âmbito das suas competências, as ações necessárias à implementação do Programa 1.º Direito – Apoio ao Acesso à Habitação.

Acompanhamento de Operações em Curso

Durante o 1.º semestre de 2025, registou-se um período de elevada intensidade na prossecução das atividades mandatadas pelo Município, com destaque para o **acompanhamento de empreitadas iniciadas em 2024**:

- **Operação 60571** – Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia;
- **Operação 60572** – Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia | Empreendimento "Sobreiro 58";
- **Operação 62421** – Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia;

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

Início de Novas Empreitadas – Contratos de Financiamento com o IHRU

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

- **Operação 91843** – Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas;
- **Operação 62561** – Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós;
- **Operação 62562** – Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura;
- **Operação 62565** – Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia;
- **Operação 62584** – Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia;
- **Operação 62589** – Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas;
- **Operação 62631** – Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas;
- **Operação 62664** – Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas;
- **Operação 62668** – Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós;
- **Operação 62884** – Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1;
- **Operação 62887** – Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2;
- **Operação 62892** – Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia;
- **Operação 62975** – Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas;
- **Operação 63044** – Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas;
- **Operação 63125** – Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha.

Situação Atual das Operações por Contratualizar

Das 734 soluções habitacionais candidatadas ao Programa 1.º Direito, ainda existem 9 operações por contratualizar com o IHRU, representando 160 fogos.

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

Destas, 7 operações referem-se à construção de novos empreendimentos de habitação a custos controlados (143 habitações). Duas destas operações, com 81 habitações já têm estudos prévios finalizados desde 2024 e, logo que seja desbloqueada a contratualização por parte do IHRU, poderemos lançar concursos de conceção-construção, de forma imediata. Quanto às restantes operações já têm projetos de execução em fase final ou concluídos, pelo que os procedimentos de empreitadas também poderão avançar após a contratualização das operações.

Importa referir que a nova Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, veio consolidar a possibilidade de execução destas operações até 2030, ultrapassando o limite anterior de meados de 2026.

Projetos Participativos e Reconhecimentos Externos

Entre as operações por contratualizar referidas sob o título anteriuor, destacam-se 4 projetos inovadores de habitação pública participada, destinados ao realojamento de comunidades desfavorecidas e minoritárias nos territórios de Castêlo da Maia, Moreira e Vila Nova da Telha.

De realçar que estes projetos, desenvolvidos em cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), foram recentemente distinguidos, em outubro de 2024, pelo Observatório Internacional da Democracia Participativa (OIDP) – Prémio e menção honrosa atribuídos a projetos de design participativo.

Adicionalmente, os projetos integrados no sistema de reabilitação do Empreendimento do Sobreiro, já distinguidos com Menção Honrosa do Prémio Arquiteto Nuno Teotónio Pereira (IHRU, 2022), foram premiados no Portugal Smart Cities Summit (Lisboa), com o Prémio Smart Cities - Projeto: *"Sobreiro – Bairro de Energia Positivo e Inclusivo"*, também em outubro de 2024.

Aquisição de Fogos Dispersos – Resposta Imediata a Situações de Urgência

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

- 14 fogos com condições de habitabilidade – já atribuídos;
- 2 fogos correspondentes a uma habitação bifamiliar devoluta na Rua da Guiné, em Pedrouços, cuja reabilitação se prevê iniciar no último trimestre de 2025.

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

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

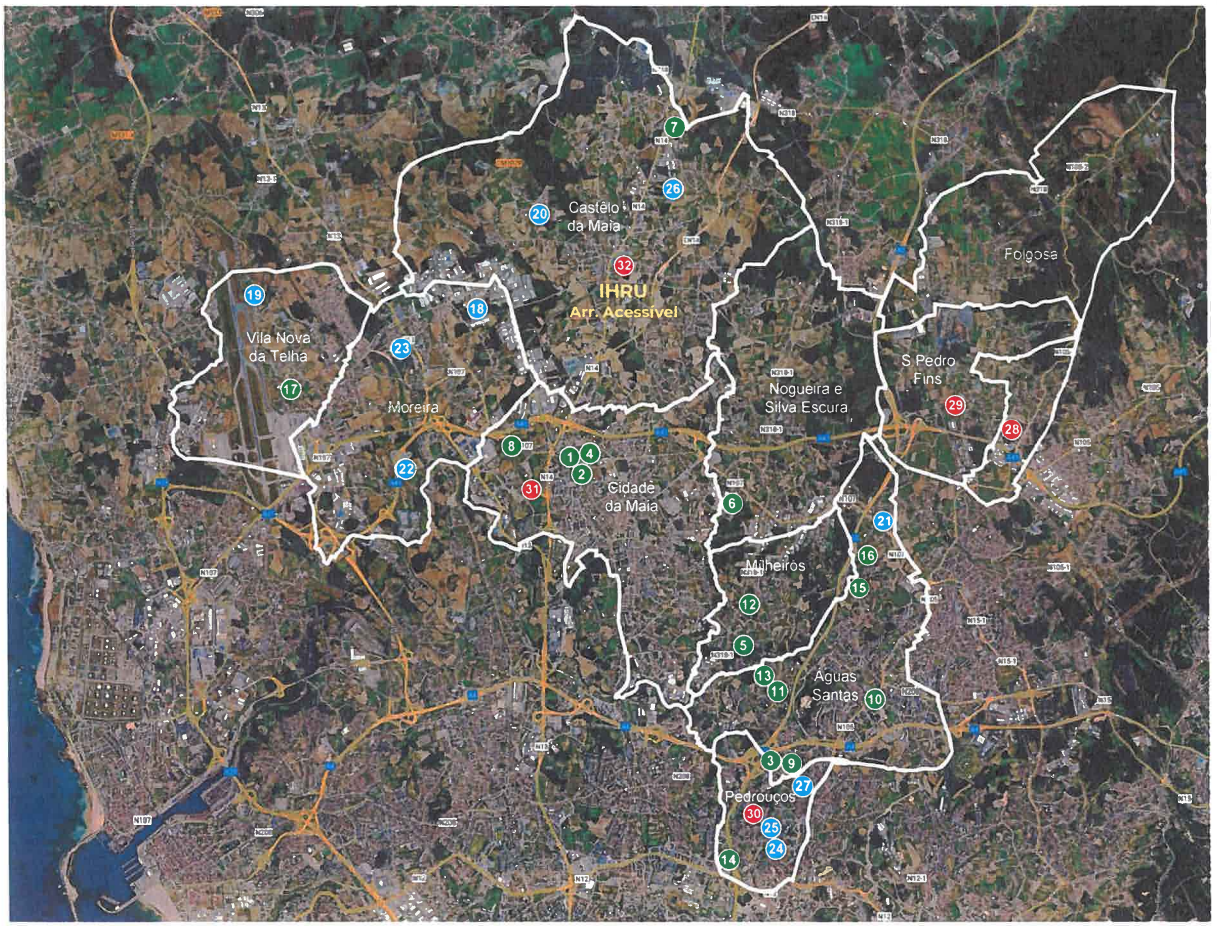
- Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 63267;
- Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas, operação SIGA n.º 63279;
- Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas, operação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

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

Concluído o processo de aquisição e legalização, prevê-se que as habitações sejam atribuídas ainda em 2025 a 46 agregados familiares em situação de carência habitacional.

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

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



Operações 1.º Direito

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

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

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

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

(Nota: a operação identificada com o número 26 entretanto já foi contratualizada com o IHRU)

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

Situação Atual e Perspetivas de Expansão do Parque Habitacional Público

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

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

Perfil Global das Soluções Habitacionais

Do total das soluções habitacionais submetidas ao Programa 1.º Direito, verifica-se a seguinte distribuição:

- 641 soluções habitacionais novas, maioritariamente resultantes de construção de raiz, destinadas ao aumento do parque habitacional público municipal (87%);
- 93 soluções habitacionais reabilitadas ou em processo de reabilitação, no âmbito do parque habitacional público preexistente (13%).

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

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

N.º de Fogos - 1.º Direito - por freguesia (PRR)	CS	CC	NE	Candidaturas Submetidas	Operações Contratualizadas / Executadas e Em Execução	Operações Pendentes / Por Contratualizar	TOTAL
Águas Santas	17	16	9	204	196	8	**204**
Castêlo da Maia	6	5	3	88	73	15	**88**
Cidade da Maia	7	7	2	153	153	0	**153**
Folgosa	0	0	0	0	0	0	**0**
Milheirós	2	2	2	48	48	0	**48**
Moreira	4	1	3	97	1	96	**97**
Nogueira e Silva Escura	1	1	1	24	24	0	**24**
Pedrouços	5	2	3	60	31	29	**60**
S. Pedro de Fins	0	0	0	0	0	0	**0**
Vila Nova da Telha	2	1	2	60	48	12	**60**
	44	**35**	**25**	**734**	**574**	**160**	**734**

CS - Candidaturas Submetidas

CC - Candidaturas Contratualizadas

NE - Novos Empreendimentos

Investimento

- Investimento total aprovado/contratualizado com o IHRU:
  - 83,7 milhões de euros, com mais de 90% financiado a fundo perdido pelo IHRU;
  - Estima-se que os capitais próprios necessários não ultrapassem os 15%, mesmo após revisão de preços.
- Investimento total estimado (incluindo IVA):
  - 112,5 milhões de euros, referente às 44 candidaturas submetidas;
  - Este valor poderá atingir os 120 milhões de euros, considerando eventuais revisões de preços das operações em curso e por iniciar.

Perspetivas até 2030

Face ao incremento de necessidades habitacionais existentes no concelho, atuais e futuras, o Município da Maia prevê continuar a expandir o parque habitacional público até 2030.

Para o efeito encontram-se em fase preparatória novas operações a submeter ao Programa 1.º Direito, para além do PRR e das atualmente contratualizadas, com o objetivo de responder às carências habitacionais estruturais do território.

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

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

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

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

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

ESPAÇO MUNICIPAL

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

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

ESPAÇO MUNICIPAL

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

Operações contratualizadas com o Estado / IHRU

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação.						Financiamento	Nº Fogos	Nº Fogos Entregues	Ponto de Situação **
							Candidatura IHRU						(valores sem IVA)	[un]	[un]	
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	**Data de assinatura de contrato** [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa] [mês/ano]	Data de atribuição de fogos (contratos ou estimativa)	[€]			
60571	"Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia		X			21/10/2022	01/02/2023	06/04/2023	08/01/2024	out/25		641 000,00 €	16	0	em obra
60572	"Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia	X				28/10/2022	15/03/2023	10/04/2023	09/10/2023	abr/26		7 727 769,57 €	58	0	em obra
61235	"Reabilitação de 7 fogos - Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38"	Espaço Municipal		X			28/02/2023	28/04/2023	15/05/2023	03/07/2023	16/02/2024		182 411,32 €	7	7	obra terminada
61319	"Reabilitação de 2 fogos - Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29"	Espaço Municipal		X			03/02/2023	20/04/2023	18/05/2023	03/07/2023	27/12/2024		108 800,00 €	2	2	obra terminada
61649	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, nº 10 - 3º Andar Esquerdo, Castêlo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	22/05/2023	06/07/2023	14/08/2023	n.a.	n.a.	11/07/2023	172 100,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
61692	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, nº 22 - 1º Andar Esquerdo Fr., Moreira" [só aquisição]	Município da Maia				X	22/05/2023	14/07/2023	22/09/2023	n.a.	n.a.	11/07/2023	172 684,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
61843	"Aquisição de terrenos e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas"	Município da Maia			X		07/07/2023	29/12/2023	23/01/2024	10/02/2025	jun/26		606 779,34 €	5	0	em obra
61946	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, nº 817, 1º Andar, Apartamento 4, Castêlo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	20/07/2023	18/08/2023	01/09/2023	n.a.	n.a.	27/11/2023	145 900,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
61965	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, nº 54-A, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	14/07/2023	26/09/2023	29/01/2024	n.a.	n.a.	27/11/2023	226 232,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
62421	"Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro"	Município da Maia		X			11/10/2023	01/12/2023	22/12/2023	01/07/2024	jan/26		2 437 218,50 €	40	0	em obra
62561	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós"	Município da Maia			X		13/11/2023	21/12/2023	23/01/2024	17/02/2025	jun/26		2 976 221,21 €	22	0	em obra
62562	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia	X				14/11/2023	29/12/2023	09/01/2024	15/01/2025	jun/26		3 147 059,31 €	24	0	em obra
62565	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia, 4475-710 Maia"	Município da Maia			X		10/10/2023	16/02/2024	19/02/2024	03/02/2025	jun/26		3 284 387,37 €	24	0	em obra
62584	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia	X				17/11/2023	29/02/2024	13/03/2024	15/01/2025	jun/26		4 121 713,60 €	29	0	em obra
62589	"Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas"	Município da Maia	X				04/10/2023	09/02/2024	15/02/2024	10/02/2025	jun/26		973 046,32 €	6	0	em obra
62631	"Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos na Rua Dom Afonso Henriques, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		04/10/2023	29/12/2023	29/01/2024	15/01/2025	jun/26		2 372 221,60 €	19	0	em obra

ESPAÇO MUNICIPAL

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação.						Financiamento	Nº Fogos	Nº Fogos Entregues	Ponto de Situação **
							Candidatura IHRU						(valores sem IVA)	[un]	[un]	
							Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	**Data de assinatura de contrato** [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa] [mês/ano]	Data de atribuição de fogos (contratos ou estimativa)	[€]			
62664	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		05/12/2023	05/02/2024	19/02/2024	15/01/2025	jun/26		6 805 710,33 €	42	0	em obra
62668	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		19/12/2023	06/02/2024	29/02/2024	15/01/2025	jun/26		4 044 704,49 €	26	0	em obra
62787	"Aquisição de 1 Fogo(s) em Rua Gil Vicente, N.º 41 R/C, Pedrouços" [só aquisição]	Município da Maia				X	03/01/2024		11/06/2024	n.a.	jun/26	22/01/2024	155 784,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
62884	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1, Águas Santas"	Município da Maia			X		03/01/2024	29/02/2024	13/03/2024	27/02/2025	jun/26		3 844 821,47 €	24	0	em obra
62887	"Aquisição de terrenos e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2, Águas Santas"	Município da Maia				X	03/01/2024	20/05/2024	28/05/2024	27/02/2025	jun/26		987 341,49 €	6	0	em obra
62892	"Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia"	Município da Maia	X				22/01/2024	11/03/2024	02/04/2024	07/03/2025	jun/26		4 583 837,62 €	30	0	em obra
62975	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		10/01/2024	25/03/2024	16/04/2024	15/01/2025	jun/26		4 803 910,71 €	32	0	em obra
63044	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		17/01/2024		26/08/2024	15/01/2025	jun/26		8 314 074,54 €	54	0	em obra
63125	"Aquisição de terrenos e construção de prédio ou de empreendimento habitacional - 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha" [empreitada de conceção-construção]	Município da Maia			X		26/01/2024		04/10/2024	15/01/2025	jun/26		7 326 350,91 €	48	0	em obra
63245	"Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, nº 338, 4º Esquerdo Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	07/02/2024	04/04/2024	16/04/2024	n.a.	n.a.	25/06/2024	189 625,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63267	"Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, nº 353, 1º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	07/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	185 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63279	"Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, nº 395, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	28/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	223 150,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63280	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, nº 104, R/C Esquerdo, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	188 150,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
63470	"Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	27/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66942	"Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	25/06/2024	204 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66943	"Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia" [só aquisição e conversão de uso - fogos prontos a ser atribuídos]	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	n.a.	n.a.	out/25	5 183 100,00 €	46	0	Aquisição s/ necessidade obra

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

ESPAÇO MUNICIPAL

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU: Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa] [mês/ano]	Data de atribuição de fogos (contratos ou estimativa)	Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
66946	"Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	180 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66947	"Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia" [só aquisição]	Município da Maia				X	19/02/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	190 650,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
66948	"Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias 149, 3.º Direito, Águas Santas"	Município da Maia				X	21/03/2024		22/04/2025	n.a.	n.a.	24/05/2024	200 900,00 €	1	1	Aquisição s/ necessidade obra
	SUBTOTAIS 1	**35**	**5**	**4**	**10**	**16**							**77 099 254,70 €**	**574**	**23**	
	OPERAÇÕES CONTRATUALIZADAS C/ IHRU															

Operações por contratualizar com o Estado / IHRU

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação. Candidatura IHRU: Submissão [dd/mm/aaaa]	Aprovação [dd/mm/aaaa]	Data de assinatura de contrato [dd/mm/aaaa]	Início de obra [dd/mm/aaaa]	Fim de obra [dd/mm/aaaa]		Financiamento (valores sem IVA) [€]	Nº Fogos [un]	Nº Fogos Entregues [un]	Ponto de Situação **
63469	"Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços"	Município da Maia				X	29/04/2024		estrutura de custos validada em 30.04.2024	01/02/2025	mar/26		357 243,77 €	2	0	em Projeto de Execução
66939	"Aquisição e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia			X		29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		1 671 513,13 €	8	0	em Projeto de Execução
66940	"Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				01/03/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		3 136 684,02 €	15	0	em Projeto de Execução
66941	"Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				29/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		2 367 177,58 €	12	0	em Projeto de Execução
66944	"Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços"	Município da Maia				X	21/03/2024		falta contratualização	01/02/2025	2027		861 599,75 €	15	0	em Anteprojeto
66945	"Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castêlo da Maia" - comunidade desfavorecida (projeto no âmbito de contrato de cooperação horizontal com FAUP)	Município da Maia	X				27/02/2024		falta contratualização	03/03/2025	2027		2 893 410,83 €	15	0	em Projeto de Execução
67536	"Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	2027		6 070 797,93 €	38	0	em Estudo Prévio (concluído, para operação de conceção-construção)

nº SIGA	Designação da candidatura apresentada	Promotor	Construção nova*	Reabilitação*	Aquisição - construção*	Aquisição - reabilitação*	Ponto de situação.						Financiamento	Nº Fogos	Nº Fogos Entregues	Ponto de Situação **
							Candidatura IHRU						(valores sem IVA)	[un]	[un]	
							Submissão	Aprovação	**Data de assinatura de contrato**	Início de obra	Fim de obra		[€]			
							[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]					
67539	"Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira" [empreitada de conceção-construção com estudo prévio concluído]	Município da Maia	X				26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	2027		6 820 950,62 €	43	0	em Estudo Prévio (concluído, para operação de conceção-construção)
67540	"Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia"	Município da Maia			X		26/03/2024		falta contratualização	01/04/2025	2027		2 425 209,04 €	12	0	em Estudo Prévio
	SUBTOTAIS 2	**9**	**5**	**0**	**2**	**2**							**26 604 586,67 €**	**160**	**0**	
	OPERAÇÕES POR CONTRATUALIZAR C/ IHRU															
	TOTAIS MUNICÍPIO DA MAIA + EM	44	10	4	12	18							103 703 841,37 €	734	23	

Operações:

Obra terminada	2
*Em obra **	18
Em concurso de empreitada	0
Em Projeto de Execução	5
Em Anteprojeto	1
Em Estudo Prévio	3
Aquisição s/necessidade obra	15

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

No âmbito do presente relatório semestral, a análise dos dados de execução do Programa 1.º Direito é desenvolvida de forma simplificada.

No relatório final de gestão do Exercício de 2025 apresentaremos uma síntese mais detalhada e completa.

Para já, deixam-se mapas síntese da execução financeiro do Programa 1.º Direito, que reflete a execução atualizada das operações até ao final de junho de 2025.

ESPAÇO MUNICIPAL

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

											Pedidos de Desembolso RECEBIMENTOS	
Operação	**Designação**	**Estado Operação**	**Investimento Elegível**	**Comparticipação IHRU**	**Cap. Próprios**	**% Financiamento**	**A receber IHRU**	**Recebido IHRU**	**% Recebida IHRU**	**Adiantamentos**	**PD1**	**PD2**
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Contratualizada	687 210,00 €	687 210,00 €	- €	100,00%	515 407,50 €	171 802,50 €	25%	171 802,50 €	- €	- €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	Contratualizada	8 684 341,57 €	8 223 358,75 €	460 982,82 €	94,69%	3 352 358,76 €	4 870 999,99 €	59%	2 055 839,69 €	1 746 835,72 €	1 068 324,58 €
61649	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 10 - 3.º Andar Esquerdo, Castêlo da Maia	Contratualizada	172 192,00 €	172 192,00 €	- €	100,00%	10 454,50 €	161 737,50 €	94%	161 737,50 €	- €	
61692	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo Frente, Moreira	Contratualizada	172 776,00 €	172 776,00 €	- €	100,00%	9 343,70 €	163 432,30 €	95%	163 432,30 €	- €	
61843	Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Contratualizada	874 189,04 €	653 897,61 €	220 291,43 €	74,80%	490 423,21 €	163 474,40 €	25%	163 474,40 €	- €	
61946	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castêlo da Maia	Contratualizada	145 992,00 €	145 992,00 €	- €	100,00%	145 992,00 €	- €	0%	- €	- €	
61965	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, n.º 54-A, 2.º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	Contratualizada	226 324,00 €	226 324,00 €	- €	100,00%	226 324,00 €	- €	0%	- €	- €	
62421	Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro, Cidade da Maia	Contratualizada	2 604 322,46 €	2 604 322,46 €	- €	100,00%	1 953 241,84 €	651 080,62 €	25%	651 080,62 €	- €	
62561	Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Contratualizada	3 926 856,38 €	3 194 689,90 €	732 166,48 €	81,35%	2 396 017,42 €	798 672,48 €	25%	798 672,48 €	- €	
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Contratualizada	3 548 509,69 €	3 375 418,47 €	173 091,22 €	95,12%	2 531 563,85 €	843 854,62 €	25%	843 854,62 €	- €	
62565	Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	Contratualizada	3 924 082,88 €	3 494 704,36 €	429 378,52 €	89,06%	2 621 028,27 €	873 676,09 €	25%	873 676,09 €	- €	
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Contratualizada	4 414 407,80 €	4 406 408,74 €	7 999,06 €	99,82%	3 304 806,55 €	1 101 602,19 €	25%	1 101 602,19 €	- €	
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Contratualizada	1 250 560,83 €	1 049 668,49 €	200 892,34 €	83,94%	787 251,37 €	262 417,12 €	25%	262 417,12 €	- €	
62631	Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Contratualizada	3 325 554,25 €	2 561 114,80 €	764 439,45 €	77,01%	1 920 836,10 €	640 278,70 €	25%	640 278,70 €	- €	
62664	Aquisição de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Contratualizada	7 437 117,46 €	7 250 765,75 €	186 351,71 €	97,49%	5 438 074,31 €	1 812 691,44 €	25%	1 812 691,44 €	- €	
62668	Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Contratualizada	4 425 251,88 €	4 319 413,40 €	105 838,48 €	97,61%	3 239 560,05 €	1 079 853,35 €	25%	1 079 853,35 €	- €	
62787	Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	Contratualizada	180 450,00 €	155 784,00 €	24 666,00 €	86,33%	132 416,40 €	23 367,60 €	15%	23 367,60 €	- €	
62884	Aquisição de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1	Contratualizada	4 827 767,63 €	4 139 340,36 €	688 427,27 €	85,74%	3 104 505,27 €	1 034 835,09 €	25%	1 034 835,09 €	- €	
62887	Aquisição de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2	Contratualizada	1 416 261,82 €	1 048 208,38 €	368 053,44 €	74,01%	786 156,29 €	262 052,09 €	25%	262 052,09 €	- €	
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Lugar da Arroteia	Contratualizada	5 037 440,41 €	4 918 444,98 €	118 995,43 €	97,64%	3 688 833,73 €	1 229 611,25 €	25%	1 229 611,25 €	- €	
62975	Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Contratualizada	5 277 890,64 €	5 118 219,44 €	159 671,20 €	96,97%	3 838 664,58 €	1 279 554,86 €	25%	1 279 554,86 €	- €	
63044	Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	Contratualizada	10 283 115,65 €	8 870 800,33 €	1 412 315,32 €	86,27%	6 653 100,25 €	2 217 700,08 €	25%	2 217 700,08 €	- €	
63125	Aquisição de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, Vila Nova da Telha	Contratualizada	8 141 685,51 €	7 814 348,22 €	327 337,29 €	95,98%	5 860 761,16 €	1 953 587,06 €	25%	1 953 587,06 €	- €	
63245	Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	Contratualizada	189 745,75 €	189 745,75 €	- €	100,00%	10 192,19 €	179 553,56 €	95%	179 553,56 €	- €	
63267	Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	Contratualizada	185 650,00 €	185 650,00 €	- €	100,00%	185 650,00 €	- €		- €	- €	

ESPAÇO MUNICIPAL

											Pedidos de Desembolso RECEBIMENTOS	
Operação	**Designação**	**Estado Operação**	**Investimento Elegível**	**Comparticipação IHRU**	**Cap. Próprios**	**% Financiamento**	**A receber IHRU**	**Recebido IHRU**	**% Recebida IHRU**	**Adiantamentos**	**PD1**	**PD2**
63279	Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas	Contratualizada	223 150,00 €	223 150,00 €	- €	100,00%	223 150,00 €	- €		- €	- €	
63280	Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	Contratualizada	188 150,00 €	188 150,00 €	- €	100,00%	188 150,00 €	- €		- €	- €	
63469	Aquisição e reabilitação de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	Não Contratualizada	370 505,19 €	328 160,00 €	42 345,19 €	88,57%	328 160,00 €	- €		- €	- €	
63470	Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas	Contratualizada	190 650,00 €	190 650,00 €	- €	100,00%	190 650,00 €	- €		- €	- €	
66939	Aquisição de terreno e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
66940	Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
66941	Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha (aditamento / atualização)	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
66942	Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas	Contratualizada	200 900,00 €	200 900,00 €	- €	100,00%	200 900,00 €	- €		- €	- €	
66943	Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
66944	Aquisição e Reabilitação de 15 fogos - Rua da Igreja n.º 170, 170A, 172, 172A, 178, 178A, 186, 186A, 186B, 186C, 192 e 194, e Rua António Feliciano Castilho n.º 760A, 760B e 760C, Pedrouços	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
66945	Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castêlo da Maia	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
66946	Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	Contratualizada	204 650,00 €	204 650,00 €	- €	100,00%	204 650,00 €	- €		- €	- €	
66947	Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia	Contratualizada	190 650,00 €	190 650,00 €	- €	100,00%	190 650,00 €	- €		- €	- €	
66948	Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	Contratualizada	180 650,00 €	180 650,00 €	- €	100,00%	180 650,00 €	- €		- €	- €	
67536	Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
67539	Construção de 43 fogos - Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
67540	Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	Não Contratualizada			- €		- €	- €		- €	- €	
TOTAIS			**83 109 000,84 €**	**76 685 758,19 €**	**6 423 242,65 €**		**54 909 923,30 €**	**21 775 834,89 €**		**18 960 674,59 €**	**1 746 835,72 €**	**1 068 324,58 €**

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

Execução financeira - EMPREITADAS									
Operação	**Designação**	**Acumulado anterior**	**jan/25**	**fev/25**	**mar/25**	**abr/25**	**mai/25**	**jun/25**	**Total**
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60571	661 833,23 €	31 666,86 €						693 500,09 €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro	3 021 213,67 €	182 314,14 €	247 327,58 €	230 285,11 €	235 100,22 €	234 347,26 €	229 281,49 €	4 379 869,47 €
61235	Empreitada de Reabilitação de sete frações habitacionais do Bloco 38, Bairro do Sobreiro, Maia	169 870,54 €							169 870,54 €
61319	Empreitada de Reabilitação de duas frações habitacionais do Bloco 29, Bairro do Sobreiro, Maia	94 675,95 €							94 675,95 €
61843	Construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas			3 500,00 €	22 566,50 €	13 355,00 €	1 250,00 €	18 675,90 €	59 347,40 €
62421	Empreitada para a Reabilitação de frações ou prédios habitacionais - 16 fogos - Bloco 43 e 44, Bairro do Sobreiro - Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 - LOTE I	54 577,28 €	63 671,47 €	100 574,07 €	69 715,14 €	16 860,05 €	67 914,39 €	40 945,52 €	414 257,92 €
	Empreitada para a Reabilitação de frações ou prédios habitacionais - 16 fogos - Bloco 45 e 46, Bairro do Sobreiro - Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 - LOTE II	3 000,22 €	11 056,90 €	15 481,74 €	26 232,14 €	71 347,12 €	94 827,94 €	42 841,94 €	264 788,00 €
	Empreitada para a Reabilitação de frações ou prédios habitacionais - 8 fogos - Bloco 47, Bairro do Sobreiro - Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 - LOTE III	2 532,44 €	7 913,32 €	19 195,38 €	47 863,94 €	83 395,24 €	16 997,47 €	26 961,83 €	204 859,62 €
62561	Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós			67 102,30 €	92 962,95 €	28 563,37 €	102 183,34 €	112 150,72 €	402 962,68 €
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	42 804,00 €	64 206,00 €	83 994,75 €	12 984,18 €	15 501,92 €	42 747,78 €	12 984,18 €	275 222,81 €
62565	Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Câstelo da Maia			107 837,61 €	186 157,76 €	47 717,04 €	37 980,02 €	23 993,85 €	403 686,28 €
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	60 000,00 €	187 500,00 €	97 500,00 €				186 748,92 €	531 748,92 €
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas			23 634,35 €	57 430,00 €	22 074,30 €	53 672,25 €	66 092,50 €	222 903,40 €
62631	Construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	31 128,71 €			59 310,45 €	68 642,67 €	74 331,04 €	40 902,85 €	274 315,72 €
62664	Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	67 158,00 €	100 737,00 €	133 563,09 €	90 089,68 €	90 089,68 €	99 433,91 €	70 395,64 €	651 467,00 €
62668	Construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	60 000,00 €	187 500,00 €	32 500,00 €	- €	65 850,00 €		262 512,55 €	608 362,55 €
62884	Construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1				93 698,48 €	14 446,43 €	152 078,86 €	121 635,05 €	381 858,82 €
62887	Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2				19 001,37 €	10 336,43 €	10 336,43 €	62 756,38 €	102 430,61 €
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia					18 684,93 €	82 428,03 €	111 742,06 €	212 855,02 €
62975	Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	60 000,00 €	187 500,00 €	97 500,00 €			283 290,60 €	98 072,72 €	726 363,32 €
63044	Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	100 000,00 €	247 500,00 €	97 500,00 €		246 421,90 €	107 677,35 €	97 251,20 €	896 350,45 €
63125	Construção de 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha	100 000,00 €	247 500,00 €	97 500,00 €					445 000,00 €
		4 528 794,04 €	**1 519 065,69 €**	**1 224 710,87 €**	**1 008 297,70 €**	**1 048 386,30 €**	**1 461 496,67 €**	**1 625 945,30 €**	**12 416 696,57 €**

ESPAÇO MUNICIPAL

Execução financeira – FISCALIZAÇÃO E COORDENAÇÃO DE SEGURANÇA EM OBRA										
Operação	**Designação**	**Componente**	**Acumulado anterior**	**jan/25**	**fev/25**	**mar/25**	**abr/25**	**mai/25**	**jun/25**	**TOTAL**
60571	Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 60571	Fiscalização	15 723,64 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	236,36 €		16 960,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra	3 890,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €		4 140,00 €
60572	Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro	Fiscalização	52 150,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	4 255,00 €	77 680,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra	17 150,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	1 225,00 €	24 500,00 €
61235	Empreitada de Reabilitação de sete frações habitacionais do Bloco 38, Bairro do Sobreiro, Maia (nota: não houve separação na faturação das rubricas de fiscalização e cso)	Fiscalização	2 550,00 €							2 550,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra	1 200,00 €							1 200,00 €
61319	Empreitada de Reabilitação de duas frações habitacionais do Bloco 29, Bairro do Sobreiro, Maia (nota: não houve separação na faturação das rubricas de fiscalização e cso)	Fiscalização	1 850,00 €							1 850,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra	400,00 €							400,00 €
61843	Construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	Fiscalização			976,00 €	976,00 €	871,50 €	871,50 €	767,00 €	4 462,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	209,00 €	1 045,00 €
62421	Empreitada para a Reabilitação de fracções ou prédios habitacionais - 16 fogos - Bloco 43 a 47, Bairro do Sobreiro - Operação 1.º Direito SIGA n.º 62421 - LOTE I, II e III	Fiscalização	11 740,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	2 180,00 €	24 820,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra	2 950,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	6 250,00 €
62561	Construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	Fiscalização			5 385,00 €	7 180,00 €	7 180,00 €	6 970,00 €	6 970,00 €	33 685,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			1 725,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	2 300,00 €	10 925,00 €
62562	Construção de 24 fogos - Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	Fiscalização			260,00 €	6 880,00 €	6 880,00 €	6 680,00 €	6 680,00 €	27 380,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			615,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	8 815,00 €
62565	Construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Câstelo da Maia	Fiscalização			6 280,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	5 650,00 €	5 650,00 €	30 140,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	1 610,00 €	8 050,00 €
62584	Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	Fiscalização			2 510,00 €	6 880,00 €	6 680,00 €	6 280,00 €	6 280,00 €	28 630,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			1 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	9 000,00 €
62589	Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	Fiscalização			1 723,00 €	1 723,00 €	1 618,50 €	1 618,50 €	1 514,00 €	8 197,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			522,50 €	522,50 €	522,50 €	522,20 €	522,50 €	2 612,20 €
62631	Construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	Fiscalização			326,90 €	4 833,70 €	4 833,70 €			9 994,30 €
		Coordenação de Segurança em Obra			996,50 €	1 195,80 €	1 195,80 €			3 388,10 €
62664	Construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	Fiscalização			1 902,50 €	4 100,00 €	4 100,00 €			10 102,50 €
		Coordenação de Segurança em Obra			1 197,50 €	2 395,00 €	2 395,00 €			5 987,50 €
62668	Construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	Fiscalização			1 250,00 €	7 310,00 €	7 310,00 €	7 110,00 €	6 910,00 €	29 890,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			420,00 €	1 680,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	8 400,00 €
62884	Construção de 24 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 1	Fiscalização				2 831,00 €	5 720,00 €	6 520,00 €	6 520,00 €	21 591,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra				957,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	6 957,00 €
62887	Reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira - Lote 2	Fiscalização				1 267,00 €	1 510,00 €	1 710,00 €	1 710,00 €	6 197,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra				317,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	1 817,00 €
62892	Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua Bairro da Brisa, Pedrouços, Maia - Lugar da Arroteia	Fiscalização				2 831,00 €	7 291,00 €	8 960,00 €	8 960,00 €	28 042,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra				792,00 €	3 292,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	9 084,00 €
62975	Aquisição de terrenos e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	Fiscalização					9 280,00 €	9 280,00 €	7 080,00 €	25 640,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra					2 050,00 €	2 050,00 €	2 050,00 €	6 150,00 €
63044	Aquisição de terrenos e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	Fiscalização			3 210,00 €	10 060,00 €	10 060,00 €	10 060,00 €	7 760,00 €	41 150,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra			1 050,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	9 450,00 €
63125	Construção de 48 fogos - Rua da Prosela, Vila Nova da Telha	Fiscalização					10 110,00 €	10 110,00 €	7 710,00 €	27 930,00 €
		Coordenação de Segurança em Obra					2 100,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	6 300,00 €
			109 603,64 €	**8 510,00 €**	**41 678,90 €**	**89 790,00 €**	**124 659,00 €**	**112 357,56 €**	**104 762,50 €**	**591 361,60 €**

Considerando o exposto, no âmbito do presente relatório semestral, a análise dos dados de execução do Programa 1.º Direito é desenvolvida de forma simplificada. No relatório final de gestão do Exercício de 2025 apresentaremos uma síntese mais detalhada e completa.

3.1.2. Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação

3.1.2.1. Gestão de Património

Visando melhorar a resposta aos pedidos de obras, a Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR) continuou a realizar vistorias simples aos empreendimentos, para verificação de anomalias, e elaborou 20 vistorias a fogos devolutos, tendo sido realizados pequenos projetos de reabilitação interior, para realização das obras ou apenas para classificação do estado do imóvel, designadamente as que constam da tabela apresentada abaixo:

	Fogo	Data da vistoria
1	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 11, Cave A.	jan/25
2	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 12, Cave B.	jan/25
3	Empreendimento da Fábrica, n.º 719, 2.º Dir.	jan/25
4	Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia, n.º 13, 2.º Dir.	jan/25
5	Empreendimento de Moutidos, n.º 73 r/c.	jan/25
6	Empreendimento de Gondim I, n.º 544, 2ºEsq.	fev/25
7	Empreendimento da Fábrica, n.º 685, 2.º Esq.	fev/25
8	Empreendimento de Gondim I, n.º 512, 2.º Dir. Tras.	mar/25
9	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 18, 1.º Dir.	mar/25
10	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 20, 1.º Esq.	abr/25
11	Empreendimento de Paiol, n.º 59, r/c Dir.	abr/25
12	Empreendimento do Sobreiro, Bl. 34, 3.º Esq.	abr/25
13	Empreendimento de Pinhal, n.º 168, Bloco 1-B, 1º Esq.	mai/25
14	Empreendimento de Paço, n.º 29, 1.º Esq.	mai/25
15	Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, n.º 159, 8.º Dir., Ap. 2.	mai/25
16	Empreendimento de Maia II, n.º 224, 1º Esq.	mai/25
17	Empreendimento de Alves Redol, n.º 184, 2º Dir.	mai/25
18	Empreendimento de Folgosa, n.º 76, 1.º andar.	mai/25
19	Empreendimento de Bajouca, n.º 91, 2º Esq.	mai/25
20	Empreendimento de Paiol, n.º 37, R/C Esq.	jun/25

Durante o primeiro semestre, foram ainda realizadas 17 reabilitações a fogos devolutos, conforme reporte do Relatório de Execução n.º 1 do Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025 recentemente apresentado ao Município.

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

	Empreendimento	Habitação / Endereço
1	Empreendimento do Cousso - Sendal - 1155	Rua do Cousso, N.º 34, 1.º Esq.
2	Empreendimento de Ponte das Cabras - 1165	Pátio de Almorode (à Rua Ponte das Cabras), N.º 41, 1.º Dir.
3	Empreendimento de Souto de Cima - 1170	Vereda Serafim da Silva Ramos, N.º 52, 2.º Dir.
4	Empreendimento do Sobreiro - Torre 3 - 1124	Praceta do Sobreiro Torre 3, N.º 13, 8.º Dir. Ap. 1
5	Empreendimento Maia I - 1125	Rua Dr. Augusto Martins, N.º 117, 2.º Esq.
6	Empreendimento Bairro Oliveira Braga - 1163	Rua Bairro Oliveira Braga, Casa 4
7	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 11 - 1124	Praceta das Acácias N.º 1, Bl. 11 Cv. A
8	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 12 - 1124	Praceta das Acácias N.º 22, Bl. 12 Cv. B
9	Empreendimento da Fábrica - 1154	Rua da Fábrica N.º 719, 2.º Dir.
10	Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia - 1158	Travessa Gonçalo Mendes da Maia N.º 13, 2.º Dir.
11	Empreendimento dos Moutidos - 1137	Rua D. Maria Casal N.º 73, R/C
12	Empreendimento de Gondim I - 1148	Rua de Porto Bom N.º 544, 2.º Esq.
13	Empreendimento da Fábrica - 1154	Rua da Fábrica N.º 685, 2.º Esq.
14	Empreendimento de Gondim I - 1148	Rua de Porto Bom N.º 512, 2.º Dir. Tras.
15	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 18 - 1124	Alameda das Tílias N.º 102, Bl. 18, 1.º Dir.
16	Empreendimento do Sobreiro - Bloco 20 - 1124	Praceta das Acácias N.º 123, Bl. 20, 1.º Esq.
17	Empreendimento do Paiol - 1162	Rua das Lagoeiras N.º 59, R/C Dir.

3.1.2.2. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

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

AQUISIÇÃO DE BENS			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS62	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", n.º 512, 2.º Dir., Traseiras (T4+1).	€350,99	SCAT - TINTAS E VERNIZES, LDA.
AS94	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção dos fogos devolutos sito no E.M. de "Sobreiro", n.º 123, Bloco 20, 1.º Esq. (T3), E.M. de Oliveira Braga, Casa n.º 6 e E.M. de Ponte das Cabras, n.º 41, Bloco A1, 1.º Dir.	€667,97	TIREL - Sociedade de Tintas e Produtos Protectivos, Lda.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS13	Aquisição de serviços para complementar os "telheiros" dos contentores habitacionais da Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€560,00	Jorge Dias & Castro, Unipessoal Lda.
AS24 + AS35	Aquisição de serviços de eletricidade para revisão/atualização da instalação elétrica da Casa 4 do Bairro Oliveira Braga	€1 526,81 + €275,20	OPPS - Electricidade e Projectos, Lda

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

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS66	Aquisição de serviço de Engenharia Eletrotécnica para elaboração de Projeto Elétrico para contentores habitacionais na Travessa de Anta e Empreendimento de "Sobreiro" Bloco 44	€1 800,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Eng.º
AS93	Aquisição de serviços de limpeza no Empreendimento de Sobreiro para o fogo devoluto sito na Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8º dir., Ap. 2 (T3) e fogo sito na Rua Central do Sobreiro, Bloco 47, 1.º Dir.	€3 850,00	Nova Era 2, Serviços de Limpeza, Lda.
AS114	Prospeção Geológica e Geotécnica no Parque Central da Maia para preparação de futura obra de requalificação.	€4 989,50	GeoNorte Geotecnia e Fundações Especiais, Lda.
AD35 (2024)	Estudo geológico-geotécnico para futura construção de um edifício habitacional em Moreira, Maia (Rua António Maria da Costa)	€7 371,00	CGHS - Civil and Geotechnical Engineering Services, Lda.
AD11	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas - Ardegães e Lagielas	€4 400,00	Luísa Raquel Sousa Ribeiro
AD12	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas – Anta e Moreira	€4 400,00	Ana Alexandra Carvalho Pinheiro

LOCAÇÃO			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AD16	Aluguer de Contentores Habitacionais para o Empreendimento de "Sobreiro", Bloco 44	€19 985,25	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
Cp04	Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde:		
	Lote I - Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€136 400,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
	Lote II - Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€93 650,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.

EMPREITADA			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS29	Empreitada de instalação de base de chuveiro na fração F da Torre 4 do Bairro do Sobreiro	€844,40	Jaime Teixeira - Projectos e Construção Civil, Lda.

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

EMPREITADA			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
AS63	Empreitada de manutenção e conservação da fração 65 do edifício "Plaza"	€1 870,00	Fonseca Pinto & Pintos, Lda.
AS81	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", Alameda das Tílias, n.º 102, Bloco 18, 1.º Dir. (T3	€7 179,50	Jaime Teixeira - Projectos e Construção Civil Lda.
CPr54 (2024)	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha	€61 273,10	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
CPr03	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Moutidos, n.º 73, R/C – T5	€14 857,75	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr04	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia, n.º 13, 2º direito (T1)	€4 561,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr05	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Fábrica, Bloco B2, n.º 685, 2º Esq. (T2)	€5 947,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr06	Empreitada de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Bloco 11, Cave A, n.º 1 (T1)	€5 977,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.
CPr08	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", Rua de Porto Bom, n.º 544, 2.º Esq. (T2)	€8 850,00 + €441,20	Marlana Construção Civil, Lda.
CPr11	Empreitada de remodelação para criação de espaço para balneário em beneficiação de ginásio existente nas instalações da EM	- - -	**Em contratação**
CPr14	Empreitada de beneficiação e conservação de fogo devoluto localizado no Empreendimento da Brisa pré-fabricados, casa nº 17, Pedrouços	€7 840,03	Marlana Construção Civil, Lda.
CPr15	Empreitada de Limpeza e Pintura do Parque Central da Maia	€34 994,00	Tempo Renovado - Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.
CPr16	Empreitada de conceção-construção de novo edifício para sala polivalente em LSF ("light steel framing"), no Empreendimento dos Coriscos, Pedrouços	€69 622,64	**Não Adjudicado**
CPr17	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Travessa de Anta, Gemunde	€28 080,54	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.
CPr20	Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia:		**Em contratação**
	Lote 1 – Empreendimento de Sobreiro, Praceta das Mimosas, n.º 54, Bloco 34, 3.º Esq. (T3)		

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

EMPREITADA			
Ref.ª	**Objeto**	**Preço**	**Fornecedor**
CPr20	Lote 2 – Empreendimento do Paço, Rua Nova do Paço, n.º 29, 1.º esq. (T3)		
	Lote 3 – Empreendimento de Maia II, Bloco B, Avenida António Santos Leite, n.º 224, 1.º esq. (T2)		
	Lote 4 – Empreendimento de Pinhal, Rua do Pinhal, n.º 168, Bloco 1-B, 1.º esq. (T3)		
	Lote 5 – Empreendimento de Alves Redol, Rua da Borralha, Bloco A, n.º 184, 2.º dir. (T1)		
	Lote 6 – Empreendimento de Folgosa, Rua Padre António Alves Roriz, n.º 76, 1.º Andar (T2)		
	Lote 7 – Empreendimento de Bajouca, Rua Alameda de João de Deus, Bloco 1 n.º 91, 2.º esq. (T1)		
CP08	Empreitada de Execução de Acessibilidades e Melhoramentos no Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento		**Em contratação**

3.1.2.3. Projetos, Informações Técnicas e Ações de âmbito diverso

No primeiro semestre de 2025, relevamos, entre outros, os seguintes projetos, informações técnicas e processos desenvolvidos pela Subunidade de Gestão de Obras de Reabilitação (GOR), exemplificativos da amplitude da atividade desta unidade orgânica:

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

b) Desenvolvimento do projeto e conclusão do processo de contratação do "Aluguer de Contentores Habitacionais para o Empreendimento do Sobreiro, Bloco 44", com o objetivo de executar a obra no segundo semestre de 2025;

c) Desenvolvimento do projeto de reabilitação do equipamento polidesportivo de apoio ao Empreendimento Habitacional de Souto de Cima, com o objetivo de executar a obra no segundo semestre de 2025;

d) Desenvolvimento do projeto de reabilitação da envolvente exterior do empreendimento de Monte Penedo (Blocos de habitação – 2.ª fase), com o objetivo de ter o processo de contratação da empreitada concluído no segundo semestre de 2025;

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

e) Desenvolvimento do projeto de reabilitação da cobertura das garagens do empreendimento de Maninhos, com o objetivo de ter o processo de contratação da empreitada concluído no segundo semestre de 2025;

f) Desenvolvimento dos projetos de reabilitação das coberturas das garagens dos empreendimentos de Meilão e Folgosa;

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

h) Preparação de procedimento de contratação para reparação das Escadas Rolantes do Parque Central da Maia;

i) Gestão de projetos de beneficiação do Parque de Avioso, estando já em curso a 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, ao abrigo de contrato de mandato específico.

3.1.2.4. Objetivos para o próximo semestre

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

1. Celebrar um contrato de mandato com o Município da Maia referente a obras de reabilitação dos empreendimentos de Outeiro, Fábrica, Bajouca e Aldeia.
2. Concluir o projeto de reabilitação do equipamento polidesportivo de apoio ao Empreendimento Habitacional de Souto de Cima, com o objetivo de executar a obra no segundo semestre de 2025.
3. Concluir o projeto de reabilitação da envolvente exterior do empreendimento de Monte Penedo (Blocos de habitação – 2.ª fase) e lançar concurso para a respetiva empreitada.
4. Desenvolver o projeto de reabilitação da envolvente exterior do edifício social (Criança Diferente) do empreendimento de Monte Penedo (3.ª fase), com o objetivo de lançar a empreitada em 2026.
5. Concluir o projeto de reabilitação da cobertura das garagens do empreendimento de Maninhos e lançar concurso para a respetiva empreitada.
6. Desenvolver os projetos de reabilitação das coberturas das garagens dos empreendimentos de Meilão e Folgosa.
7. Lançar procedimento para reparação das Escadas Rolantes do Parque Central.
8. Lançar concurso para reabilitação do Mercado Municipal de Castêlo da Maia (1.ª fase).

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

3.1.3. Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM)

3.1.3.1. Gestão de Património

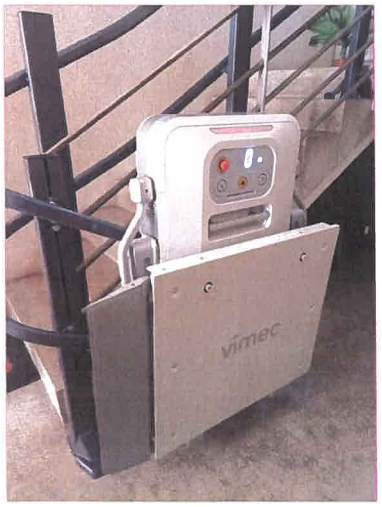
No âmbito da Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM), importa destacar a continuação dos processos de empreitadas e trabalhos de conservação e manutenção correntes do património de habitação social e não habitacional.

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

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

a) A conclusão da "Empreitada de substituição de apainelados no contorno dos vãos envidraçados no Empreendimento Municipal do Paço" (2024_CPr50);
b) O desenvolvimento e conclusão da "Empreitada de manutenção e conservação da fachada do piso 0 do Edifício Maia I (n.º 117 e 136) e outros trabalhos (2024_CPr46)";
c) A execução da empreitada designada de "Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares" (2024_CPr37), tendo sido substituídas 28 banheiras por bases de duche;
d) O desenvolvimento e conclusão da "Empreitada de conservação e manutenção de fachadas e caleiras do Empreendimento do Sobreiro, Maia I e Maia II" (2024_CPr36).

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



Instalação de plataforma elevatória

Instalação de cadeira elevatória

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

Aquisição de 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.

Processos de Seguro de Condomínio

Foram ativados 8 processos de seguros multirriscos, conforme listagem seguinte:

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

Fornecimento de Materiais

Foram fornecidos materiais para execução de obras a 6 inquilinos e a 1 administração de condomínio. Em geral, tratou-se de obras realizadas pelos inquilinos das frações habitacionais ou comerciais ou de futuros inquilinos, em frações devolutas.

1	Empreendimento Municipal dos Coriscos, n.º 58, casa 7	jan/25
2	Empreendimento Municipal do Gaveto Gonçalo Mendes da Maia, Zonas Comuns	jan/25
3	Empreendimento Municipal das Lagielas, n.º 610, 1.º Hab. 2.3	jan/25
4	Empreendimento Municipal de Arroteia II, 256, 2.º Esquerdo	mar/25
5	Empreendimento Municipal de Gondim I, 512, 2.º Dir Trás	abr/25
6	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 20, 1.º Esquerdo	jun/25
7	Empreendimento Municipal de Oliveira Braga, casa 9	jun/25

Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos

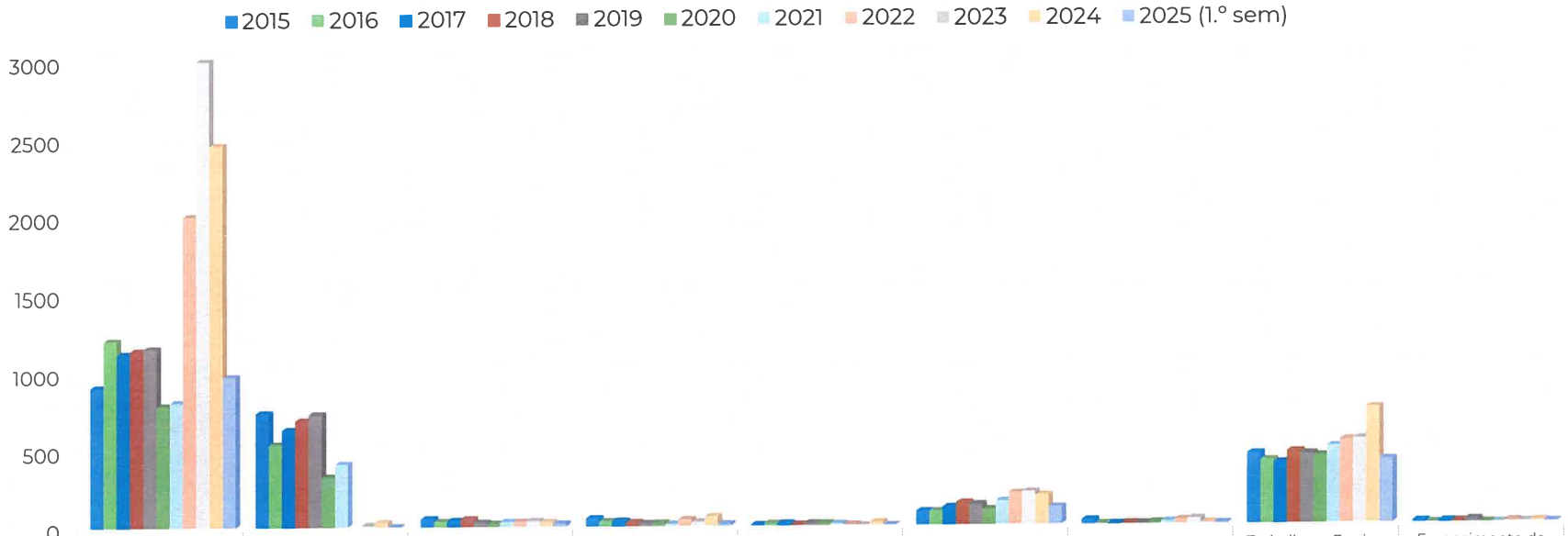
Em 2025, foram realizadas 4 vistorias para determinação das condições de habitabilidade dos fogos ocupados por agregados familiares objeto de realojamento pela Câmara Municipal da Maia e/ou através da Espaço Municipal nos seus edifícios de habitação social.

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

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

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

ESPAÇO MUNICIPAL



	Atendimentos	Vistorias	Vistorias Fogos Devolutos	Empreitadas	Grandes Empreitadas	Aquisição de Bens e Serviços	Seguros Multirriscos	Trabalhos - Equipa de Manutenção + Brigadas	Fornecimento de Materiais
2015	900	734	52	52	8	89	29	451	12
2016	1198	531	34	32	16	89	6	406	4
2017	1112	626	39	35	16	115	6	391	12
2018	1132	681	48	24	8	140	8	459	9
2019	1147	724	27	19	15	131	8	447	21
2020	780	321	21	21	15	99	13	433	4
2021	801	405	33	15	13	152	18	496	4
2022	2000		32	42	6	202	27	534	10
2023	3000	11	38	28	1	211	36	542	8
2024	2456	30	30	59	20	188	9	744	11
2025 (1.º sem)	968	4	20	14	3	113	8	410	7

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 três Brigadas Externas, de 2 elementos cada. Até ao dia 30 de junho do presente ano, a Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM) promoveu 410 intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão, correspondendo 369 destas intervenções a fogos de habitação social.

Trabalhos executados pela Equipa de Manutenção interna e pelas brigadas externas – intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social ocupados, realizadas até 30.06.2025

Equipa de Manutenção interna (3 trabalhadores) – 169 trabalhos executados:

Desentupimentos	9
Substituições de banheira por base de chuveiro	0
Trabalhos de Pichelaria	18
Reparação ou Substituição de EAQS	22
Trabalhos de Eletricidade	38
Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro	13
Trabalhos de Serralharia / Estores	67
Trabalhos de Pintura	1
Trabalhos de Trolha	1
Reabilitação geral de fogos devolutos	0
Total	**169**

Brigadas externas (6 trabalhadores) – 200 trabalhos executados:

Desentupimentos	23
Substituições de banheira por base de chuveiro	1
Trabalhos de Pichelaria	115
Reparação ou Substituição de EAQS	5
Trabalhos de Eletricidade	0
Trabalhos de Carpintaria/Taqueiro	3
Trabalhos de Serralharia / Estores	5
Trabalhos de Pintura	30
Trabalhos de Trolha	13
Reabilitação geral de fogos devolutos	5
Total	**200**

Deste modo, apresentamos, na tabela abaixo, o número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social (fogos ocupados), realizadas até 30.06.2025:

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

	Equipas *	
Tipo de trabalho	**EM**	**BE**
Desentupimentos	9	23
Substituições de banheira por base de chuveiro	0	1
Trabalhos de Pichelaria	18	115
Reparação ou substituição de EAQ	22	5
Trabalhos de Eletricidade	38	0
Trabalhos de Carpintaria / Taqueiro	13	3
Trabalhos de Serralharia / Estores	67	5
Trabalhos de Pintura	1	30
Trabalhos de Trolha	1	13
Reabilitação geral de fogos devolutos	0	5
Totais	**169**	**200**
	369	

a) Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social ocupados, realizadas até 30.06.2025

	Equipas *	
Tipo de trabalho	**EM**	**BE**
Desentupimentos	9	23
Substituições de banheira por base de chuveiro	0	1
Trabalhos de Pichelaria	18	115
Reparação ou substituição de EAQ	22	5
Trabalhos de Eletricidade	38	0
Trabalhos de Carpintaria / Taqueiro	13	3
Trabalhos de Serralharia / Estores	67	5
Trabalhos de Pintura	1	30
Trabalhos de Trolha	1	13
Reabilitação geral de fogos devolutos	0	5
Totais	**169**	**200**
	369	

Para além das intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social, a Equipa de Manutenção e as Brigadas Externas realizaram outros trabalhos, nomeadamente 11 trabalhos no Parque TECMAIA e 27 trabalhos em frações não habitacionais.

	Equipas *	
Tipo de trabalho	**EM**	**BE**
TECMAIA Parque	4	7
Trabalhos em frações não habitacionais	23	5
Hortas	2	0
	41	

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

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

De 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.

No que diz respeito ao sistema de avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados, no primeiro semestre de 2025, foram recolhidos 349 inquéritos relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 341 registaram uma classificação de "Muito Satisfeito" (cerca de 97,7%), 8 de "Razoavelmente Satisfeito" (cerca de 2,3%), não tendo havido nenhuma ocorrência com a menção de "Não Satisfeito".

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

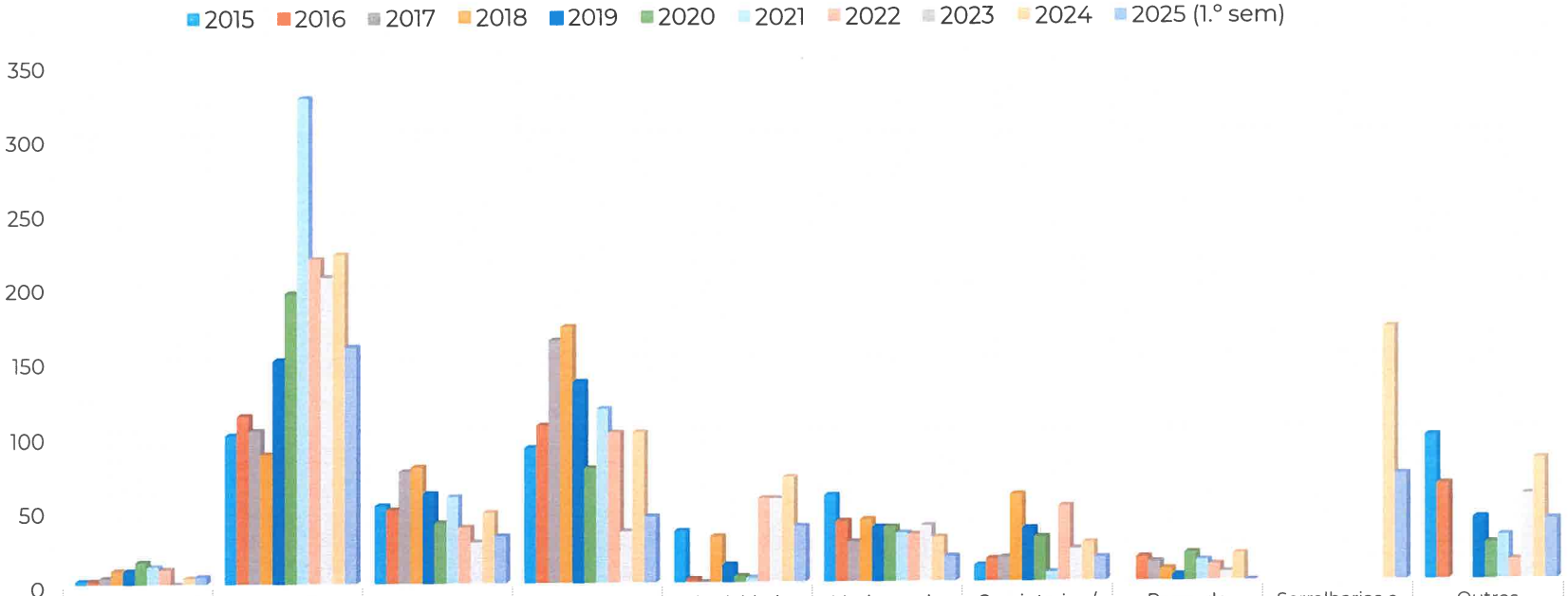
Inquéritos recolhidos até 30.06.2025, por Brigada e Grau de Satisfação

	Grau de Satisfação			
Brigada	**Muito Satisfeito**	**Razoavelmente Satisfeito**	**Não Satisfeito**	**Totais**
B1 (EM)	162	1	0	**163**
B2 (Construção Civil)	31	0	0	**31**
B3 (Pichelaria)	82	3	0	**85**
B4 (Pichelaria)	66	4	0	**70**
Totais	**341**	**8**	**0**	**349**

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

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

ESPAÇO MUNICIPAL



	Reabilitação de fogos devolutos	Pichelarias	Desentup.	Trolha e Pinturas	Eletricidade	Mudança de fechaduras	Carpintarias / Trab. Taqueiro	Bases de chuveiro	Serralharias e estores (nova rubrica 2024)	Outros trabalhos (inclui Tecmaia)
2015	2	101	53	92	35	59	11			98
2016	2	114	50	107	2	41	15	16		65
2017	4	104	76	164	0	27	16	13		
2018	9	88	79	173	31	42	59	8		
2019	9	151	61	136	12	37	36	4		42
2020	15	196	41	78	4	37	30	19		25
2021	12	327	59	118	3	33	6	14		30
2022	10	219	38	102	57	32	51	11		13
2023	0	207	28	35	57	38	22	6		58
2024	4	222	48	102	71	30	26	18	171	82
2025 (1.º sem)	5	160	32	45	38	17	16	0	72	41

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

3.2.1. TECMAIA: Enquadramento e Perspetivas

O mercado de retalho e escritórios na região Norte de Portugal apresentou, no primeiro semestre de 2025, uma forte dinâmica, marcada por valores significativos de investimento e crescente valorização urbana. Este impulso acompanha o crescimento geral do setor em Portugal. Contudo, apesar da forte dinâmica do mercado, verifica-se que a procura por parte dos agentes económicos ainda está muito concentrada na cidade do Porto. Assim, o maior desafio do Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH) reside em captar o interesse de grandes *players* do mercado e marcas de referência para o seu território. A aposta em zonas híbridas de comércio, serviços e habitação, a requalificação de alguns projetos de referência da cidade e a promoção ativa do concelho junto dos principais operadores nacionais constitui um objetivo prioritário e estratégico para o GTNH.

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.

3.2.1.1. Intervenção no edificado

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

No final do primeiro semestre, foi concluída a empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis do Edifício TECMAIA. O investimento global correspondente à adjudicação da empreitada totalizou 239.555,15 €, acrescido de IVA à taxa aplicável.

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

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

Encontra-se também em fase de conclusão a empreitada de reabilitação da praceta coberta do Edifício TECMAIA. Esta intervenção contemplou 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. O investimento global desta empreitada é de 127.750,00 €, acrescido de IVA à taxa aplicável.

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

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

Com vista à continuidade e conclusão do processo de reabilitação do edifício TECMAIA, foi lançado, no final do semestre, o procedimento concursal da empreitada de reabilitação da envolvente exterior do Edifício TECMAIA, orçada em 580 000,00 €, acrescido de IVA à taxa aplicável. A intervenção incidirá sobre a cobertura ajardinada, fachadas com revestimento ETICS e fachadas com revestimento em granito. A execução está prevista para o segundo semestre de 2025, com término estimado para o final do primeiro semestre de 2026.

Concluída a empreitada de reabilitação das coberturas planas acessíveis, reuniram-se também as condições para o lançamento do concurso para instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura do edifício TECMAIA. Este concurso, lançado no final do primeiro semestre, alinha-se com a estratégia de sustentabilidade e eficiência energética da Espaço Municipal, posicionando o edifício como pioneiro na utilização de energia renovável no Parque TECMAIA.

Foi adotado um modelo de locação operacional, baseado numa solução integrada, que contempla:

_ A conceção integral do sistema de produção fotovoltaica, incluindo o projeto de execução e todos os procedimentos de licenciamento junto das entidades competentes;

_ A execução completa da instalação das UPAC (unidades de produção para autoconsumo), com fornecimento dos equipamentos, montagem e integração na rede elétrica do edifício;

_ Um regime de locação com duração de 12 anos, que inclui todos os serviços de monitorização, operação e manutenção preventiva e corretiva durante a vigência do contrato. O investimento global é de 209.300,00 €, acrescido de IVA à taxa aplicável, prevendo-se a amortização total deste valor, a médio prazo, com os ganhos referentes à poupança nos consumos energéticos.

É importante ainda referir que, atualmente, a Espaço Municipal, na qualidade de gestora do Parque Empresarial TECMAIA, é titular da rede de Média Tensão (MT), sendo responsável pela distribuição e fornecimento de energia. O primeiro semestre de 2025 foi particularmente relevante neste âmbito, com o lançamento do concurso para alteração da infraestrutura de alimentação em Média Tensão do Lote 1, num investimento de 59 682,23 €, acrescido de IVA à taxa aplicável. Em paralelo, intensificaram-se as conversações com os proprietários dos restantes lotes, com o objetivo de individualizar os ramais de MT, por lote e por posto de transformação. A expectativa é que, até ao final do ano, a alteração da infraestrutura de alimentação em MT de todos os lotes esteja concluída, permitindo a autonomização de fornecimento elétrico, ficando a Espaço Municipal responsável apenas pelo fornecimento de energia elétrica aos clientes do Edifício TECMAIA.

Por fim, para garantir a continuidade do funcionamento do sistema central de AVAC no Edifício Tecnologias, na eventualidade de avarias nos sistemas de produção de água quente ou fria (*chiller* ou caldeira), encontra-se em fase de concurso a empreitada para implementação do plano de mitigação referente ao sistema AVAC.

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

Esta intervenção permitirá dotar o edifício de uma solução alternativa que, perante falhas nos equipamentos principais, assegure a climatização, preservando o conforto e a funcionalidade dos espaços. Esta intervenção está orçamentada em 62 000,00 €, valor acrescido de IVA à taxa aplicável.

3.2.1.2. Comunicação

Segundo os últimos dados, de março de 2025, o TECMAIA é a casa de, praticamente, 3500 profissionais, a maioria a atuar nas áreas de engenharia e tecnologias de informação. Em média, por mês, mantemos cerca de 120 oportunidades de carreira em aberto que, além das áreas mencionadas, abrangem igualmente competências em gestão, recursos humanos e contabilidade. A nacionalidade predominante no parque é a portuguesa, seguida da brasileira e da alemã. Os modelos de trabalho são, maioritariamente, híbridos, com a obrigatoriedade de presença até três dias por semana, definidos de forma flexível. Esta realidade, em transformação desde a pandemia, continua a colocar desafios à gestão diária do parque e às dinâmicas económicas locais e nacionais.

Neste primeiro semestre, foi reforçada a projeção da marca e o sentido de comunidade no parque. Destacam-se os eventos dirigidos à comunidade, como as comemorações da Páscoa e do Dia Mundial do Ambiente, os sete *workshops* promovidos pela Academia TECMAIA, a presença, com algumas das empresas instaladas, nas feiras de emprego da Universidade da Maia/Politécnico da Maia e Porto Business School. "O Capaz", podcast do TECMAIA dedicado à inovação, lançou três novos episódios, totalizando agora trinta e cinco, e fomos ainda parceiros em eventos de nicho como o CODA 2025, a WIT Norte Summit e o Level Up do Colégio Novo da Maia. Destaca-se, por último, a candidatura aos South Europe Startup Awards, cujos resultados serão conhecidos em agosto de 2025.

Para além de toda a dinâmica de programação do TECMAIA Parque, importa destacar, quanto à gestão operacional e patrimonial do mesmo, alguns aspetos mais relevantes.

Como assumido anteriormente, a comunicação no TECMAIA assume duas naturais vertentes: interna e externa. Na primeira vertente, continuamos a apostar na divulgação à comunidade, em primeira mão, de todas as notícias e eventos. Na segunda vertente, que também serve de consolidação em relação à primeira, continuamos firmes numa estratégia omnicanal, onde a experiência de contacto com o parque é harmoniosa e integrada.

3.2.1.3. Site Oficial: www.tecmaia.pt

O site oficial do TECMAIA mantém-se um portal de enorme acolhimento do parque. Durante este primeiro semestre, debatemo-nos com a melhoria do interface para dispositivos móveis, mas a atual estrutura do site não é compatível com estes suportes – iremos, por isso, considerar a sua renovação.

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

Contudo, fomos aperfeiçoando alguns conteúdos e, em breve, teremos a integração do *branding* territorial do município, o "Visit Maia", como complemento à oferta do parque.

Os indicadores mais relevantes em 2025 (entre 1 de janeiro e 30 de junho) são os seguintes:

- 7600 entradas no site – no total das secções;
- 3400 visualizações da secção do site sobre as empresas instaladas e espaços de eventos;
- 6200 entradas diretas no site sem apoio de site "intermediário" ou rede social;
- 37 contactos diretos pela ferramenta de *"shout box"* sobre eventos, espaços e empresas;
- 628 entradas registadas de 4 a 10 de maio, estabelecendo um recorde de visitas no primeiro semestre de 2025 – facto explicado pelo acolhimento do Women In Tech Norte Summit.

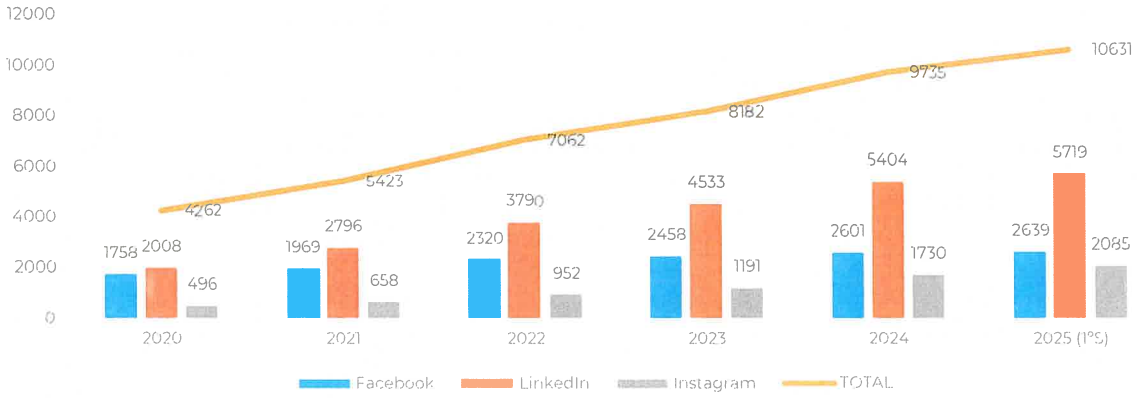
3.2.1.4. Redes Sociais

Mantém-se a nossa presença nas redes sociais Facebook, Instagram, YouTube e LinkedIn. Consolidamos ainda os canais de WhatsApp e Telegram. Saliente-se, como sempre, que todo o conteúdo é orgânico, ou seja, não fazemos publicações pagas – ou seja, o crescimento de público nas nossas redes é totalmente espontâneo e motivado pela pertinência do conteúdo.

De seguida, apresentam-se alguns números, referentes ao período entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2025, que espelham a realidade das redes sociais do TECMAIA:

- 2639 seguidores no Facebook – acréscimo de 1,48% face a 2024;
- 5719 seguidores no LinkedIn – acréscimo de 5,83% face a 2024;
- 2085 seguidores no Instagram – acréscimo de 20,52% face a 2024;
- 157 seguidores no WhatsApp – sem dados anteriores a 2025;
- 31 seguidores no Telegram – sem dados anteriores a 2025;

Total de 10631 seguidores no total das redes em 30 de junho de 2025.



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

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

3.2.1.5. Eventos e Iniciativas

Em 2025 fizemos uma aposta reforçada na produção de eventos próprios e no apoio a outros que se enquadram na missão do Parque. Para além desta realidade, e devido à sua faceta de espaço público municipal, também cedemos as instalações do TECMAIA a várias instituições locais, distritais e nacionais.

Em todo o processo de gestão de eventos e iniciativas, principalmente nos que são de iniciativa própria, mantemos as etapas características – desde a idealização ao questionário de satisfação.

De seguida, um quadro resumo dos eventos e iniciativas mais significativos que, durante o primeiro semestre de 2025, tiveram a nossa produção e/ou apoio direto:

EVENTO/INICIATIVA	PARCEIRO	DATA (2025)
Podcast Capaz – Ep. 33 – Patentes, Tecnologia e Energia	N/a	janeiro
Workshop Academia TECMAIA – Comunicação que Conecta	Luli Delgado	janeiro
Workshop Academia TECMAIA – Liderança Intercultural	Alfredo Behrens	janeiro
Revista 1000 maiores da Maia 2024	Maia Hoje e outros	janeiro
Colheita de Sangue	IPST	janeiro
Workshop Academia TECMAIA – Decifrar Personalidades	Brenda Giuriolo	fevereiro
Level Up – Empreendedorismo e Inovação	Colégio Novo da Maia	fevereiro
Concerto Dia Mundial da Água	SMAS Maia	março
Conference CODA 2025	CODA	março
Feira de Emprego da UMaia/IPMaia	UMaia e IPMaia	abril
Podcast Capaz – Ep. 34 – Smart Monitoring	N/a	abril
Evento de Comunidade – Páscoa 2025	Terceiro Piso	abril
Workshop Academia TECMAIA – Marketing com propósito	Carlos Brito	abril
Exposição "Cromos de Futebol"	Maia Cultura	abril
Women In Tech Norte Summit	Câmara Municipal da Maia	maio
Congresso de Anatomia Patológica	Câmara Municipal da Maia	maio
Workshop Academia TECMAIA – Agile para todos	Sara Santos	maio
II Encontro da Unidade de Cuidados Paliativos	CM Maia + Hospital São João	maio
TECMAIA Sunset @ Porto Business School	Porto Business School	maio
This is Live Music – DJ Manuel Ribeiro	Manuel Ribeiro	maio
Boost ISCAP	Infineon	maio
Podcast Capaz – Ep. 35 – AI Act, Ética e Inovação	N/a	maio
Evento de Comunidade – Dia Mundial do Ambiente	Terceiro Piso	junho
Physio Future	Assoc. Nac. Jovens na Fisioterapia	junho
WiT Kids 2025	Câmara Municipal da Maia	junho
Workshop Academia TECMAIA – Pontos Cegos da Liderança	Fallwalls	junho

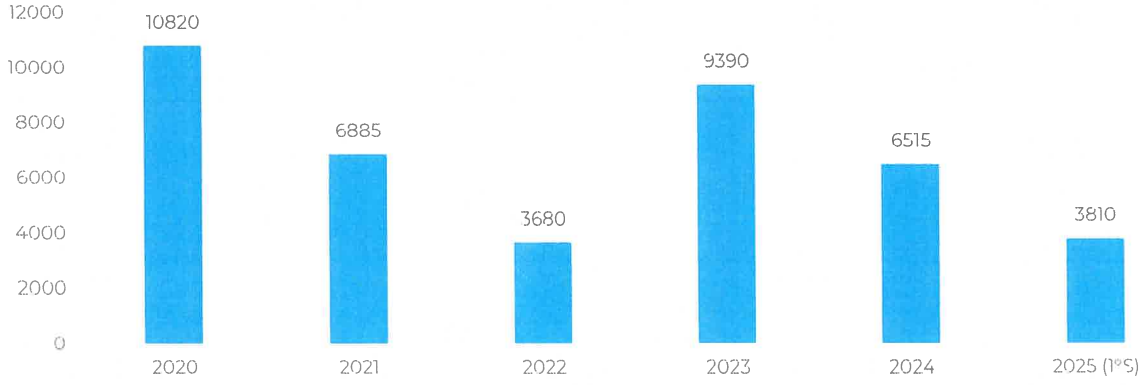
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

Quanto às cedências de instalações para eventos, refira-se que estas, no primeiro semestre, foram autorizadas, ao abrigo do regulamento em vigor, à Câmara Municipal da Maia, ARS Norte, Banda Marcial de Gueifães, Conservatório de Música da Maia, SMAS Maia, APTAP, Santa Casa da Misericórdia da Maia, Associação Nacional de Jovens na Fisioterapia, Agrupamento de Escolas Gonçalo Mendes da Maia e Agrupamento de Escolas do Castêlo da Maia.

3.2.2. Atração e fidelização de empresas e serviços

A procura constante por parte de novas empresas, projetos e investimentos reforça o reconhecimento do TECMAIA como um polo atrativo e estratégico. Embora o parque continue a registar uma taxa de rotatividade reduzida, o interesse em instalar-se aqui permanece significativo. Paralelamente, como referido atrás, as empresas residentes prosseguem um movimento de expansão, quer ao nível dos recursos humanos, quer no aumento das áreas ocupadas. Os dados seguintes ilustram a dinâmica do primeiro semestre de 2025:

- 11 novos pedidos de instalação – um decréscimo de 31,25% face ao período homólogo de 2024;
- 3.810 m² de nova área de instalação solicitada – um acréscimo de 57,11% face ao período homólogo de 2024;
- 399 "hipotéticos" novos colaboradores a integrar a comunidade – um acréscimo de 195,56% face ao período homólogo de 2024;



Área de instalação solicitada em m² desde 2020

Sobre a expansão das empresas instaladas, em termos de áreas de escritório, registe-se os casos, tal como no último relatório, das empresas MediaProbe – no edifício TECMAIA; Nonius, Infineon – ambas no novo edificado do lote 4; e Critical Manufacturing – no edifício Génesis.

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

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

** (dados referentes a 92% das empresas instaladas)*

3.2.3. Protocolos e Parcerias

Como referido em todos os documentos desta índole, 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. Em 2025, mantivemos a política de reforço desta rede, onde continuam a figurar protocolos que nos permitem dinamizar conteúdos e eventos do Parque nas instalações e comunidade dos parceiros – destaque-se, neste primeiro semestre, o protocolo com a Universidade da Maia e o Politécnico da Maia. De seguida, apresenta-se 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
Bosch Car Service	Serviços
Clínica de Catassol	Saúde e Bem-Estar
Cooperativa Agrícola da Maia	Serviços
Coverflex	Serviços
DT Fisio	Saúde e Bem-Estar
De Dentro Para Fora	Saúde e Bem-Estar
Dental Seabra Clinic	Saúde e Bem-Estar
DreamFly	Lazer
Escola de Música Maestro Samuel Santos	Cultura
ETAP Formação	Formação
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

RUA DR. CARLOS FIRES 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

ENTIDADE	RAMO
Maia dos Reis	Hotelaria
Mais Idiomas	Formação
O Caminho Co-Living	Hotelaria
Parque Health Club	Saúde e Bem-Estar
Porto Business School	Formação
Porto Executive Academy – ISCAP	Formação
Portugal Tech Hub	Networking
Purplee	Serviços
Scopphu	Formação
Só Pneus	Mecânica
Solar Antigo	Hotelaria
Talent Portugal	Employer Branding
The Choice	Consultoria
Universidade da Maia/Politécnico da Maia	Formação
West Blue Dreams	Viagens e Lazer
Women In Tech Portugal	Networking

3.2.4. Outros dados relevantes

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

Conselho Consultivo da ETAP

Participamos, pela primeira vez, na reunião do conselho consultivo da ETAP – escola profissional com um polo de formação na freguesia de Vila Nova da Telha, Maia. Tivemos a oportunidade de explicar o ecossistema do TECMAIA e abrir uma linha de projeto para que esta unidade da ETAP possa ter, num futuro breve, a oferta formativa ao nível da programação informática, que representa um dos perfis mais procurados pelas empresas instaladas no nosso Parque.

Fundação da Juventude

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

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

GALP Innovation District – Matosinhos

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

Estudos Académicos

Também neste período, continuamos a ser parceiros da relação entre a Academia e as empresas instaladas no TECMAIA, na partilha de estudos com impacto para a gestão: do ISCAP, partilhamos um estudo sobre "A Gestão Verde de Recursos Humanos; da Universidade de Aveiro, partilhamos um estudo sobre o Observatório de Blockchain; do IPCA, partilhamos um estudo sobre Employer Branding e Satisfação dos Trabalhadores.

Southern European Startup Awards

Depois da nomeação no final do ano de 2024, concluímos, no primeiro semestre de 2025, a candidatura aos Southern European Startup Awards, na categoria de "Ecossistema de Acolhimento e Desenvolvimento Empresarial". Os primeiros resultados serão conhecidos em agosto de 2025.

Candidatura "Coração Verde" – Lipor

No primeiro semestre de 2025, demos continuidade a esta certificação distintiva da LIPOR, iniciada em 2024. O objetivo é reconhecer o TECMAIA como um espaço de boas práticas ambientais e um polo integralmente sustentável. Prevê-se que este processo tenha a sua conclusão no primeiro semestre de 2026.

Projeto IRIS "Porto de Impacto"

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

Questionário de Satisfação à Comunidade do Parque – 2025

Realizámos, no primeiro semestre de 2025, o primeiro questionário de satisfação à comunidade do TECMAIA. Desta ferramenta valiosa para a gestão, destacam-se os seguintes dados: 62% consideram o TECMAIA um bom local para trabalhar; 72% consideram-se

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

"satisfeito"(s) ou "totalmente satisfeito"(s) com o *staff* de gestão diária do parque; os cinco atributos do parque mais valorizados são os espaços verdes, a localização, os serviços, o ambiente de trabalho e os acessos; 65% consideram que o TECMAIA tem vindo a melhorar os seus serviços; 80% recomendariam o TECMAIA a outros profissionais.

3.2.5. Parque Central da Maia

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

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

Paralelamente, encontra-se a decorrer a preparação do concurso para a cedência de espaço da Fração B, que deverá ser lançado no arranque do segundo semestre de 2025.

É importante ainda realçar os seguintes pontos, no que refere à gestão operacional e patrimonial do Parque Central da Maia:

a) Foi acordada a prorrogação da data de término do contrato referente à utilização da Fração B, que passa agora a ser o dia 27 de fevereiro de 2026. Esta alteração teve como suporte os *timings* necessários para lançamento do concurso da referida fração;

b) No que se refere à Fração D, foi ultrapassado, com o apoio da Espaço Municipal, o problema técnico relacionado com a potência elétrica necessária para o bom funcionamento do espaço. Prevê-se a abertura deste novo conceito no segundo semestre de 2025.

Verifica-se que 2025 está a ser pautado por um conjunto de novos desafios e novas tendências de mercado no que diz respeito ao setor de retalho e aos seus principais *players*, o que implicará a adoção de mecanismos de adaptação contínua e eficaz, a que esta nova unidade terá de dar resposta com o maior profissionalismo e sentido de serviço.

É, assim, fundamental estabelecer uma ligação de estreita proximidade com outras unidades e subunidades da Espaço Municipal, nomeadamente com o Gabinete Jurídico, Subunidade de Contratação Pública, Gabinete de Contabilidade e Unidade de Gestão de Património, Projetos e

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

Reabilitação, por forma a garantir a transparência de informação e uma resposta mais célere a questões de natureza operacional das unidades não habitacionais.

Por outro lado, as obrigatoriedades legais estão igualmente em constante mutação, sendo necessária uma atenção permanente ao enquadramento legal em vigor no que diz respeito às questões operacionais, com especial atenção para a segurança, proteção de dados e questões ambientais.

Por fim, com o objetivo de garantir uma melhor organização dos serviços e da relação desta equipa com as unidades e subunidades da empresa com as quais interage mais diretamente, foi atribuído a um dos seus elementos responsabilidades de coordenação de equipa.

3.3. Unidade de Gestão Social (GS)

Ao longo do primeiro semestre de 2025, 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 2/2025).

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 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 nesta unidade orgânica.

3.3.1. 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;

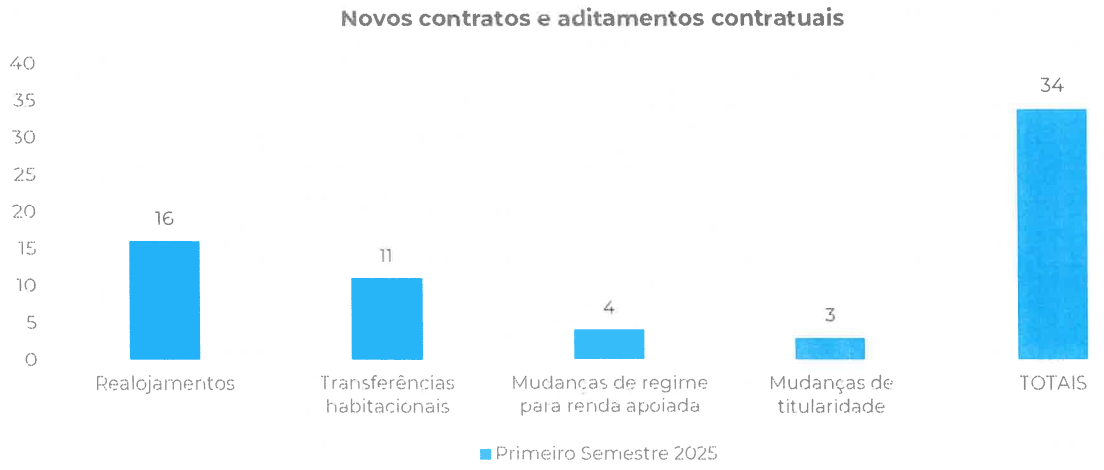
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

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 calculadas em função dos rendimentos do agregado familiar, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

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, durante o semestre em análise, foram atribuídas 16 habitações na modalidade de realojamento, efetuadas 11 transferências de habitação e realizadas 4 passagens de renda resolúvel a renda apoiada e 3 mudanças de titularidade, resultando 34 peças contratuais. Analisemos o gráfico que se segue:



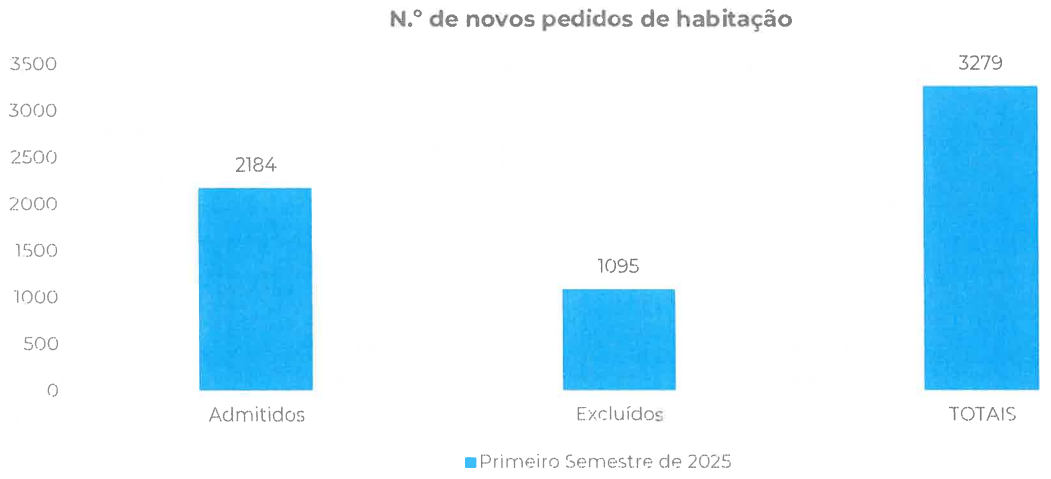
No primeiro semestre de 2025 foi também possível promover a regularização de 4 situações de ocupação sem título associadas a processos judiciais, formalizando contratos em regime de arrendamento apoiado.

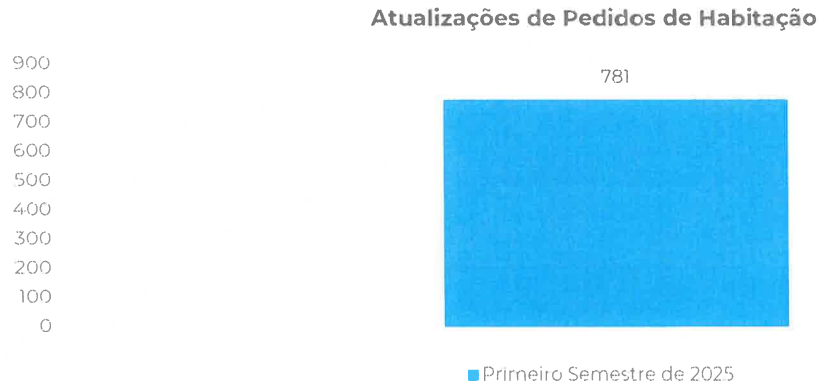
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

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

No primeiro semestre do ano de 2025, foram registados, pela Espaço Municipal, 201 novos pedidos de habitação, dos quais 200 foram considerados admitidos e 1 excluído.

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





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

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

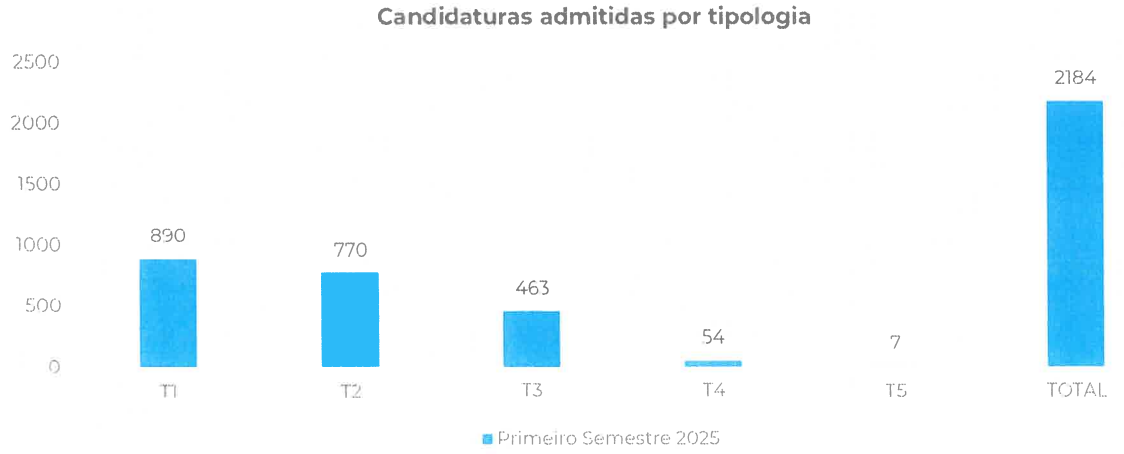
O concurso tem a duração de 2 (dois) anos, com início a 1 de janeiro de 2025 e término a 31 de dezembro de 2026, conforme o artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, compreendendo uma dinâmica faseada de atribuição com periodicidade trimestral (8 edições).

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.

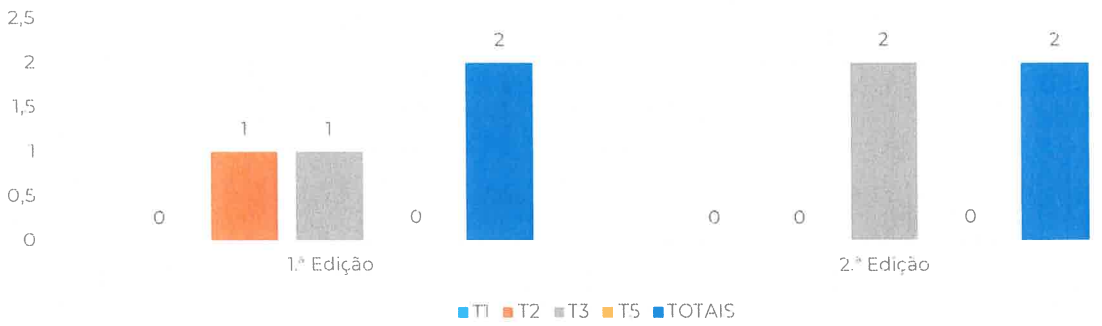
No primeiro semestre de 2025, considerando todo o universo de pedidos de habitação e de acordo com a última lista definitiva (2.ª edição trimestral, terminada a junho de 2025), é de assinalar o registo 2.184 candidaturas admitidas e 1.095 excluídas. Vejamos a distribuição das candidaturas admitidas, por tipologia habitacional:



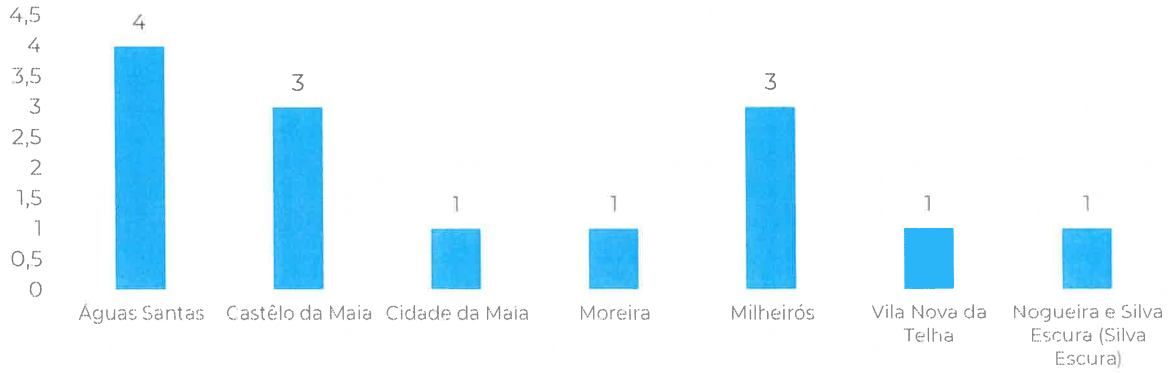
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada paia a rede fixa nacional

Até ao momento, decorreram 2 edições trimestrais do concurso de atribuição de habitação, das quais resultaram 4 atribuições de habitações de diversas tipologias. Analisemos as candidaturas alvo de atribuição nos seguintes gráficos:

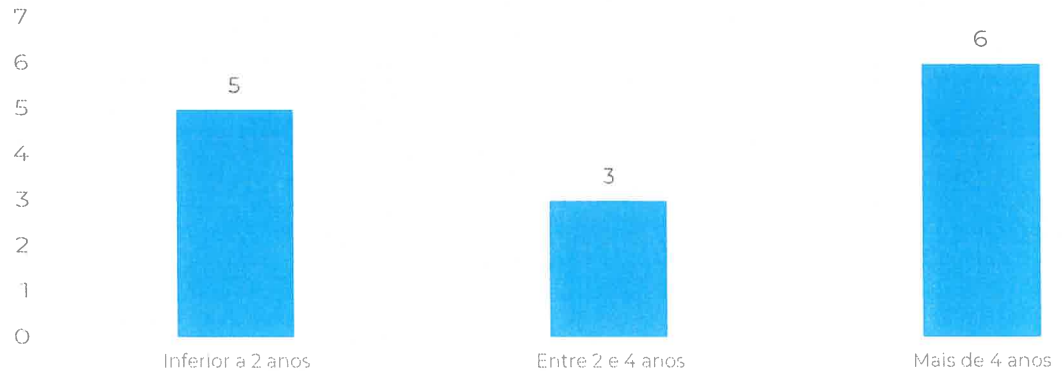
N.º de habitações disponibilizadas por edição trimestral



Freguesias de origem dos candidatos

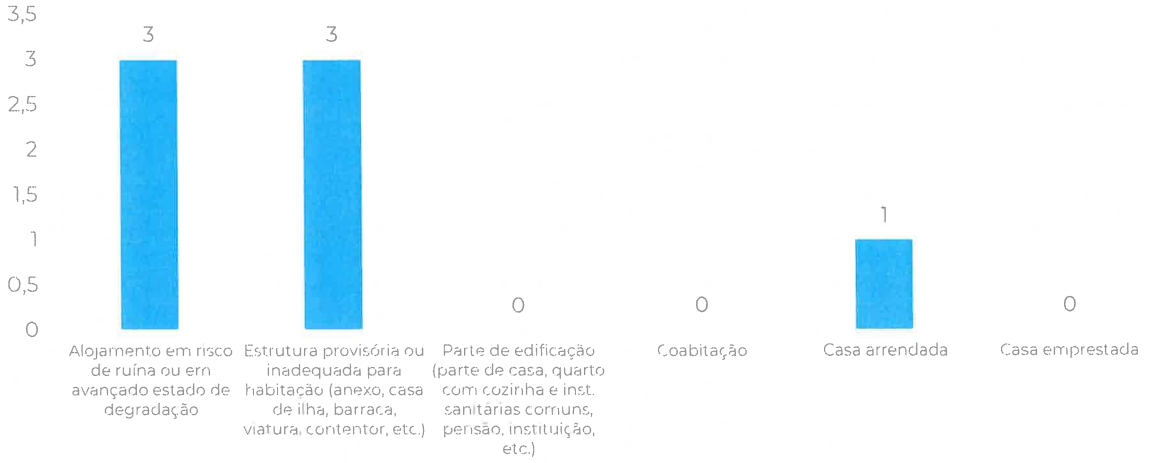


Antiguidade do pedido de habitação

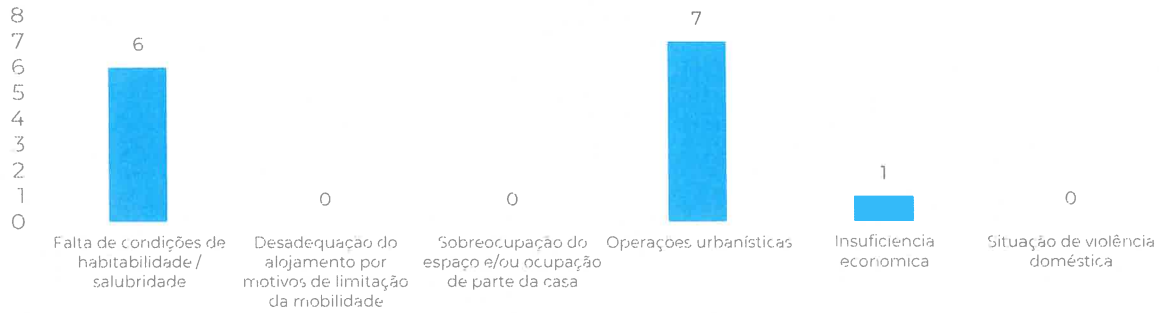


RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

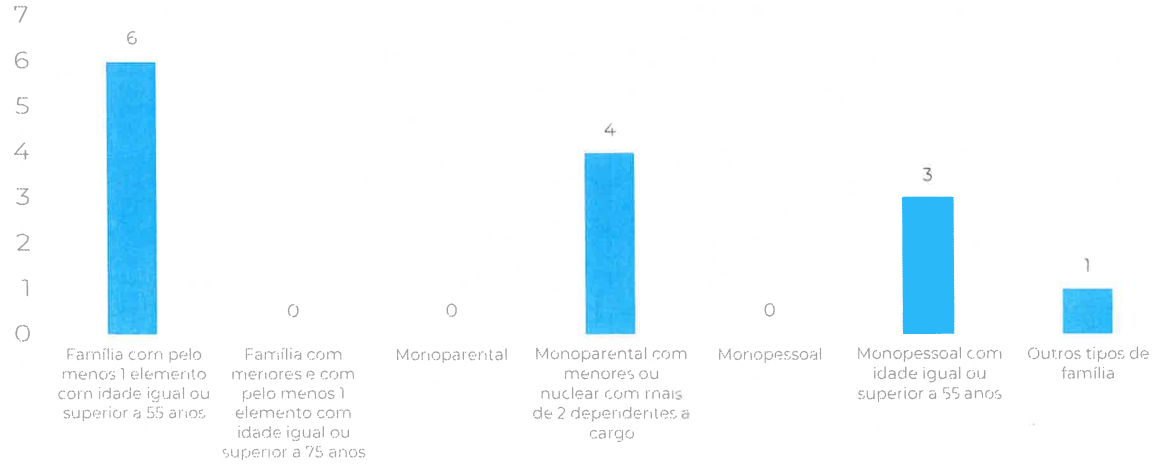
Tipo de alojamento



Motivos de Atribuição de Habitação Pública



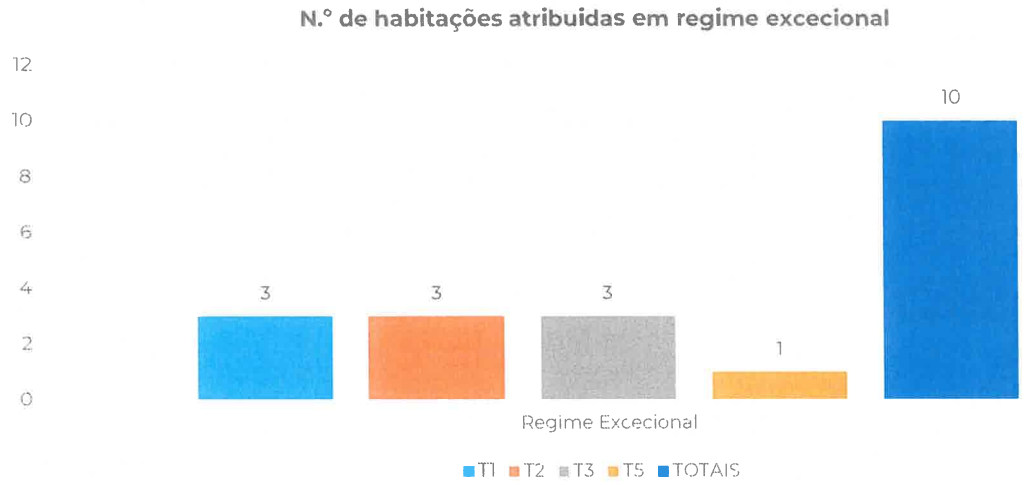
Tipos de famílias realojadas



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

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.

Entre janeiro e junho de 2025, foram atribuídas 10 frações habitacionais 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". As habitações atribuídas foram nas seguintes tipologias: 3 fogos de tipologia T1, 3 de tipologia T2, 3 de tipologia T3 e 1 de tipologia T5, localizados nas freguesias de Águas Santas (1), Nogueira e Silva Escura (1), Pedrouços (2), Milheiros (1), Castelo da Maia (1), Vila Nova da Telha (1) e Cidade da Maia (3).



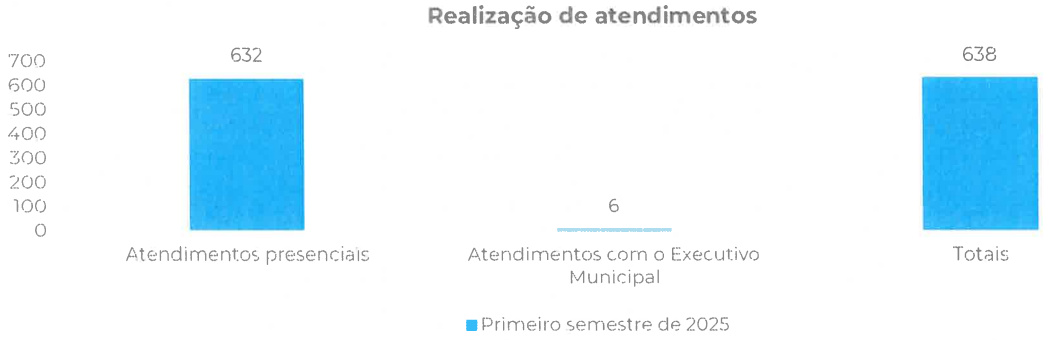
O Programa 1.º Direito, programa de apoio público, visa promover soluções habitacionais que abranjam agregados que vivam em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. São também abrangidos os aqueles que 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.

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

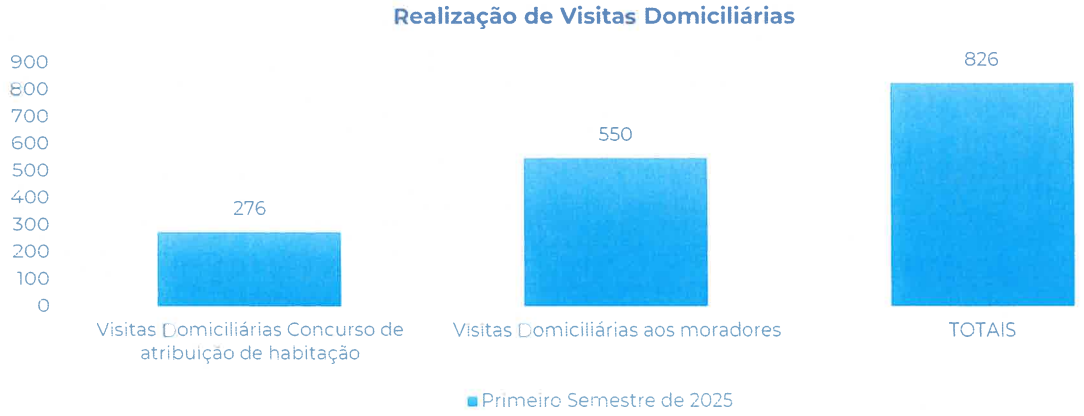
3.3.3. Realização de atendimentos

No primeiro semestre de 2025, foram realizados pela Unidade de Gestão Social 632 atendimentos presenciais. Foram também realizados atendimentos presenciais com o Executivo Municipal, totalizando 6 atendimentos.



3.3.4. Realização de visitas domiciliárias

No primeiro semestre de 2025, foram realizadas 826 visitas domiciliárias, sendo 550 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 276 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.



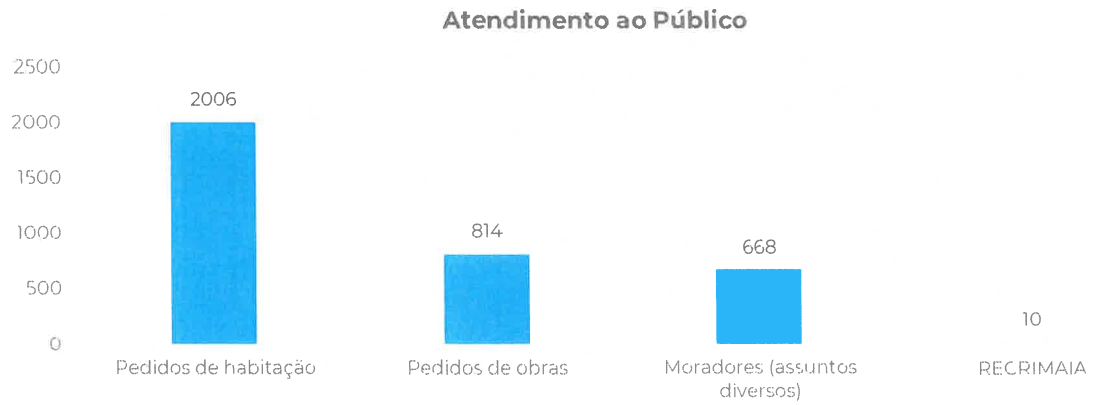
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

No caso de visitas domiciliárias justificadas por pedidos de substituição de banheira por 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: 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.

3.3.5. Atendimento ao Público

No primeiro semestre do ano de 2025 foram efetuados 2.006 atendimentos a pedidos de habitação, 814 pedidos de obras, 668 atendimentos a moradores nos mais diversos assuntos e 10 atendimentos de processos RECRIMAIA (saneamento). Todos estes atendimentos totalizam um valor de 3.498 atendimentos realizados entre janeiro e junho de 2025.



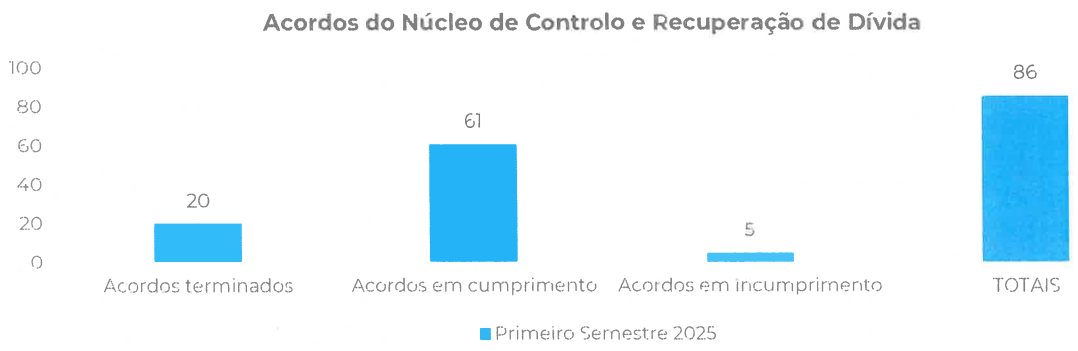
3.3.6. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD)

No que respeita ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD), foram elaboradas 86 propostas de acordo de pagamento fracionado da dívida pelos técnicos da Unidade de Gestão Social. A 30 de junho do corrente ano, 61 acordos estão a ser cumpridos, 20 foram terminados por liquidação e 5 foram anulados por incumprimento.

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

No âmbito no NCRD, foram realizadas 4 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 que implicavam 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, de modo a evitar uma ação com vista ao despejo administrativo.



A ação deste núcleo continua a revelar-se determinante para a redução das taxas de incumprimento e da dívida ao nível do arrendamento habitacional, sendo de registar a evolução positiva dos resultados alcançados.

3.3.7. Núcleo Local de Inserção (NLI)

É uma estrutura operativa do RSI (Rendimento Social de Inserção), à 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 10 reuniões, das quais resultou a aprovação de 299 Contratos de Inserção, estando estas famílias em acompanhamento no âmbito da medida.

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

3.3.8. 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 financeiro excecional, pontual e temporário a agregados familiares em situação de emergência social grave, nomeadamente no âmbito da habitação e dos cuidados de saúde. Ao longo do primeiro semestre de 2025, foram realizadas 6 reuniões no seu âmbito. A verba total atribuída é de €247.500,00 a todas as freguesias do concelho da Maia, tendo sido utilizado, até ao momento, o montante de €92.935,12.

Das 140 candidaturas ao PMES que deram entrada na Câmara municipal durante este primeiro semestre, 120 foram deferidas e 20 foram indeferidas. Mais se informa que das 120 candidaturas deferidas foram gastos para apoio a habitação 87.435,71€ e para apoio na saúde foram gastos 5.499,41€.

3.3.9. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana

A experiência consolidada da Unidade de Gestão Social e do Projeto Maia Melhor na intervenção em comunidades ciganas, alinhada às diretrizes legislativas e normativas vigentes, impulsionou a criação de um documento de intervenção comunitária e orientador de boas práticas, em fase de análise e aprovação. Este documento estratégico visa aprimorar a atuação junto a moradores de etnia cigana em habitação pública e em futuras operações de realojamento. A iniciativa é crucial para combater as desigualdades sociais e estruturais persistentes que limitam o acesso destas comunidades a direitos e oportunidades equitativas. A promoção de uma mudança de mentalidades e a aplicação eficaz da legislação são, portanto, imperativas para garantir o direito à habitação digna e fomentar uma sociedade mais coesa, inclusiva e democrática.

Estratégia de Intervenção Concertada

Com base nestas orientações, foi necessário reunir com as instituições públicas locais, pois, emergem como parceiros estratégicos na definição de uma intervenção alargada, concertada e articulada entre as diversas entidades do concelho que atuam junto a estas comunidades. Áreas como educação, habitação, emprego, cidadania e saúde são prioritárias.

Contudo, para que este envolvimento tenha um impacto significativo na integração social, é fundamental que todas as entidades sigam linhas orientadoras comuns. A formalização de parcerias com compromisso genuíno entre os envolvidos é, neste sentido, uma prioridade.

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

A continuidade técnica da intervenção social é indispensável para assegurar a eficácia, sustentabilidade e adaptabilidade das ações às necessidades reais das comunidades. Essa continuidade garante que as intervenções sejam baseadas em práticas informadas, consistentes e alinhadas com as políticas públicas e as realidades locais.

Diagnóstico Participativo: Compreendendo as Comunidades

_ Metodologia

O diagnóstico social participativo revelou-se uma ferramenta essencial para uma compreensão aprofundada e multifacetada das comunidades ciganas. Esta metodologia parte do princípio de que os próprios membros da comunidade são os mais aptos a identificar obstáculos à sua integração social e a evidenciar as potencialidades de sua cultura. Os seus conhecimentos e experiências são insubstituíveis na identificação de desafios e na proposição de soluções.

Este processo participativo e integrado baseia-se num diálogo contínuo entre as comunidades e famílias ciganas e as entidades locais. Ao promover o empoderamento dos participantes, o diagnóstico fomenta a construção coletiva de um futuro mais justo e equitativo.

Neste contexto, realizou-se um levantamento das problemáticas e necessidades das comunidades ciganas residentes na Maia, focando as questões relacionadas com a educação, habitação, emprego, cidadania e saúde, com o objetivo de construir um plano de intervenção local. Para tal, foram consultados representantes de entidades municipais e diversas famílias das comunidades, aplicando-se questionários adaptados a cada grupo.

_ Parceiros e Contributos Externos

Foi realizada uma sessão de diagnóstico de necessidades, que envolveu os seguintes parceiros institucionais:

- Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ);
- Departamento de Ação Social da Câmara Municipal da Maia;
- Equipa Multidisciplinar de Apoio aos Tribunais (EMAT);
- Escola Básica e Secundária Dr. Vieira de Carvalho;
- Guarda Nacional Republicana (GNR);
- Unidade de Gestão Social (UGS) e Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) da Espaço Municipal (EM).

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

Foram considerados os contributos de técnicos e entidades externas ao concelho da Maia, com vasta experiência na intervenção em comunidades ciganas.

Um dos contributos mais relevantes para a elaboração desta proposta foi a reunião com a antropóloga e socióloga Stefánia Toma, da Roménia. Neste encontro, debateram-se estratégias de atuação para o Município da Maia. A investigadora elogiou os projetos participativos levados a cabo pela Espaço Municipal no âmbito do Contrato de Cooperação Horizontal estabelecido com a Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP) e os Projetos Maia Inclui e Maia Melhor, classificando-os como diferenciados e inovadores.

Salienta-se ainda uma reunião com a Lipor e Maiambiente para discutir uma estratégia conjunta de gestão de resíduos domésticos.

De igual modo, foi realizada uma reunião com a equipa do Instituto de Sociologia da Faculdade de Letras da Universidade do Porto, que está a desenvolver um estudo nacional sobre as comunidades ciganas. O objetivo foi partilhar a realidade do concelho da Maia, apresentar os projetos locais já desenvolvidos e as perspetivas para uma intervenção de longo prazo com a população de etnia cigana. Este encontro constituiu-se como mais uma ferramenta de partilha e reflexão sobre a intervenção nestes territórios.

_ Auscultação das Famílias e Comunidades Ciganas

A auscultação das famílias e comunidades ciganas foi diferenciada com base nas suas condições de habitabilidade: residentes em habitação pública, indivíduos com pedido de habitação social e uma comunidade em Operação de Realojamento.

Assim, durante os meses de março e maio de 2025, foram realizadas 9 sessões nos seguintes locais:

- Ardegães (alojamento temporário, inserido em Operação de Realojamento – PRR);
- Brisa (habitação municipal);
- Gondim III (habitação municipal);
- Paiol (habitação municipal);
- Pedrouços (pedidos de habitação);
- Silva Escura (pedidos de habitação):
- 3 de Maio (família extensa).

Após a recolha de informações sobre as características sociais e pessoais das famílias, foi construída uma base de dados com eixos e parâmetros, contendo informações quantitativas e qualitativas.

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

Comunidade da Anta

Em relação ao acompanhamento da comunidade da Anta, durante o primeiro semestre de 2025, demos continuidade ao trabalho que tem vindo a ser desenvolvido. Grande parte das ações desenvolvidas envolveu o apoio às atividades do projeto Maia Melhor.

Comunidade das Lagielas

Em 2025, 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 projeto Maia Melhor.

Comunidade de Ardegães

Em relação ao acompanhamento da comunidade de Ardegães, durante o primeiro semestre de 2025, 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 à melhoria das atuais condições em que se encontram (contentores).

Comunidade dos Coriscos

Em 2025, 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.

Comunidade de Gondim III

Em 2025, a comunidade de Gondim III foi integrada no nosso plano de acompanhamento permanente. Desenvolvemos ações de apoio focadas nas áreas de maior vulnerabilidade e risco de exclusão social. Constituiu-se uma equipa multidisciplinar, composta por técnicos do projeto Maia Melhor, da Unidade de Gestão Social e da Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação, que, juntamento com um elemento da Administração da Espaço Municipal, realizaram visitas a esta comunidade, com o objetivo de identificar melhorias para as habitações do empreendimento.

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

De salientar, no âmbito do projeto Maia Melhor, o início das atividades dos Laboratórios Cívicos em diversas comunidades, promovidos por equipa multidisciplinar da Universidade de Aveiro, sob coordenação do Prof. José Carlos Mota, que se revestem da maior importância para o sucesso da intervenção social no contexto do desenvolvimento de operações 1.º Direito em núcleos precários e em núcleos degradados.

3.3.10. 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 Lagielas, localizadas, respetivamente, nas freguesias de Castêlo 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 semestre de 2025, o envolvimento dos participantes nas ações desenvolvidas pelo projeto Maia Melhor continuou a ser bastante positivo.

No âmbito da Ação 1, "Favorecer em Família", foram já concluídas 90% das atividades previstas em candidatura.

Nesta ação continuam a ser realizadas as terapias da fala, ocupacional, sensorial e acompanhamento psicológico, estando em acompanhamento 33 crianças das comunidades das Lagielas, Anta, Coriscos e Ardegães. Estas terapias são efetuadas nas salas de apoio às comunidades ou nas Escolas dos Agrupamentos de Águas Santas, Castêlo 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 na manutenção dos espaços interiores nas 4 comunidades e na capacitação dos agregados familiares na gestão doméstica e mediação familiar.

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

Na atividade de capacitação em hábitos de saúde saudáveis e socialmente contextualizados, foram realizados, durante este semestre, 22 *workshops*, totalizando 54 desde o início do projeto. No âmbito desta atividade, foram trabalhadas as questões da alimentação saudável, hábitos de saúde, cuidados

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

com medicação e automedicação, assim como sensibilização individual acerca da saúde oral e feminina. Foi ainda estabelecida uma parceria com a Unidade Familiar do Castêlo da Maia para trabalhar com a comunidade da Anta questões relacionadas com o estímulo mental com adultos identificados com necessidades neste âmbito.

Ainda na Ação 1, as sessões sobre parentalidade positiva representaram um aspeto importante na intervenção do Maia Melhor. Foram realizados, durante este semestre, 29 *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 relativamente às atividades letivas. Foram ainda sinalizados e mediados com a escola alguns casos preocupantes que, até então, não eram do conhecimento do agrupamento. No total já foram realizados 63 *workshops*.

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 âmbito do sistema de ensino.

Os espaços de estimulação sensorial e motora para as crianças até aos 3 anos, através dos quais se pretende orientar os progenitores para a promoção de atividades e dinâmicas ajustadas ao equilibrado desenvolvimento dos filhos, continuam a ser executados. 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, na atividade de Marcos Anuais com Famílias, foram realizados, desde o início do projeto, 18 *workshops*, nos quais se assinalaram datas relevantes para as comunidades.

A Ação 2, "Favorecer na Infância e Juventude", 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, correspondendo a uma percentagem de execução de cerca de 500%, na medida em que a intervenção abrangeu um número de elementos cinco vezes superior ao que estava previsto na candidatura.

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.

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

Na Ação 3, "Favorecer na Comunidade", o projeto Maia Melhor já realizou 80% das atividades propostas.

Na atividade Habitação Saudável, dinamizaram-se 18 *workshops*, que foram elaborados de diferentes formas, dependendo da comunidade. No total, realizaram-se 47 sessões.

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 problema habitacional.

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 estacionamentos, entre outras temáticas).

Na comunidade de Lagielas, continuou-se o plano de 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. A Maiambiente também colaborou com a colocação de novos contentores do lixo.

Todas estas iniciativas tês impacto no presente, transformando visualmente o ambiente em que a comunidade vive, mas também 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 185 das 200 sessões previstas em candidatura. As sessões de costura decorrem nas 4 comunidades, tendo sido realizadas todas as sessões elencadas em candidatura, que já foi dada como terminada.

Em paralelo, tem sido prestado um apoio à empregabilidade, através do qual se têm 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 65 sessões individuais, na totalidade, 22 das quais no primeiro semestre de 2025.

De salientar que, neste semestre, tiveram início os Laboratórios Cívicos, em parceria com a Universidade de Aveiro, nas comunidades da Anta, Lagielas e Coriscos. Foram realizados os 3 diagnósticos em conjunto com a população, equipa do Maia Melhor e equipa da UGS da Espaço

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

Municipal. Posteriormente, foram desenhados 3 microprojetos para cada comunidade, os quais foram concluídos em julho de 2025.

Por fim, é importante salientar que já foram envolvidos 530 participantes nesta operação. 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.

3.3.11. Outras ações desenvolvidas

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

No início de maio de 2025, a resposta social "Apartamentos Partilhados – AQUI VIVES TU", em parceria com a Associação "Trata-me Por Tu" e a Espaço Municipal, entrou em funcionamento com a integração da primeira utente no apartamento tipologia 3, localizado na freguesia da cidade da Maia.

Atualmente, o apartamento partilhado da cidade da Maia está ocupado por (3) três adultos do sexo feminino e o apartamento partilhado do Castêlo da Maia está ocupado por (2) dois adultos do sexo masculino.

Todos os adultos integrados nas duas residências foram devidamente referenciados no âmbito do Gabinete de Atendimento Integrado Local – Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social da Maia (GAIL-SAAS da Maia), tendo sido aprovada a sua integração em reuniões mensais do núcleo de decisão da Associação "Trata-me Por Tu", da Espaço Municipal (Unidade de Gestão Social) e da Câmara Municipal da Maia (Divisão de Desenvolvimento Social).

Esta resposta dispõe de capacidade para proporcionar apoio habitacional a dez (10) pessoas, na modalidade de quartos individuais e duplos em apartamentos partilhados, que, atualmente, estão ocupados por 5 (cinco) pessoas.

3.3.12. 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 e 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.

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

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 trabalhar na conservação das zonas comuns e dos espaços exteriores envolventes dos edifícios, prevenindo a sua degradação. Este trabalho implica múltiplas reuniões e o controlo regular das contas, bem como a participação dos gestores de proximidade nas Assembleias de Condóminos.

De modo a garantir uma abordagem com maior rigor e equidade à gestão dos empreendimentos, os gestores de proximidade, 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 primeiro semestre de 2025, foram realizados 2 procedimentos concursais de sorteio, sendo atribuídos, no total, seis frações destinadas a 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 de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR). Com efeito, a equipa de GP, durante o primeiro semestre de 2025, realizou o atendimento presencial, nas instalações da Espaço Municipal, ou telefónico de 336 pedidos de obra, correspondendo a 191 pedidos novos e 145 solicitações sobre pedidos já existentes.

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

SERVIÇO EXTERNO

1. Visitas de acompanhamento aos empreendimentos de habitação social	**360**
2. Participação / gestão de Assembleias de Condomínio (n.º de ações):	**81**

SERVIÇO INTERNO

3. N.º de atendimentos de pedidos de obra (presencial / telefónico):	**336**

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

Os gestores de proximidade participaram em 4 reuniões do Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD). Para além destas reuniões, foram estabelecidos diversos contactos com os moradores com dívidas.

Neste semestre, foi inaugurada a Horta 3, composta por 34 talhões e 14 canteiros elevados / acessíveis. Foi ministrada uma formação pela Lipor, na qual todos os participantes neste projeto puderam aprender técnicas de agricultura em modo biológico e sustentável.

De forma a cumprir o seu desígnio social e comunitário, foram entregues ao Centro Comunitário do Sobreiro sete talhões destinados a ações de formação em agricultura e floricultura para uma população mais carenciada. Esta formação será realizada com a parceria do IEFP.

Durante o semestre, foi mantido o trabalho de acompanhamento das Hortas 1 e 2 do Sobreiro, tendo sido reforçada a monitorização do cultivo e respetivas avaliações pela Lipor.

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 junto dos empreendimentos de habitação social nos últimos anos será importante para uma boa integração dos novos residentes.

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

3.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS)

3.4.1. Reporte de Informação

Atualmente, a Unidade de Áreas de Suporte (UAS) detém a responsabilidade do reporte referente à gestão de Recursos Humanos, destacando-se a remessa regular das retenções de impostos sobre rendimentos do trabalho (IRS), tanto dependente quanto independente, além do reporte relacionado com as contribuições para os subsistemas de saúde e Segurança Social, bem como no âmbito do Relatório Único (RU).

Adicionalmente, a UAS assegura o envio atempado de dados pertinentes para a gestão de seguros de acidentes de trabalho e seguro de saúde de grupo.

No quadro das responsabilidades atribuídas a esta unidade, encontra-se o cumprimento das obrigações de reporte relativas ao índice de custos do trabalho, que são enviados trimestralmente ao Instituto Nacional de Estatística (INE), além de outros dados de natureza similar, que têm de ser reportados de forma trimestral e semestral à Direção-Geral das Autarquias Locais (DGAL).

A UAS também assume a responsabilidade pelo reporte relacionado com decisões judiciais que implicam penhora de rendimentos do trabalho, bem como o controlo rigoroso dos prazos de vigência dessas medidas coercivas. Além disso, é feita a gestão das quotizações para entidades sindicais ou corporativas a que alguns colaboradores da empresa estão vinculados.

No período semestral aqui em reporte, a UAS continuou a prestar apoio no reporte de informações relativas às despesas realizadas no âmbito do programa Maia Melhor, enviando os respetivos documentos de suporte, em estreita colaboração com a Unidade de Gestão Social.

3.4.2. Recursos Humanos

No decurso do primeiro semestre de 2025, a área de Recursos Humanos da Espaço Municipal manteve um papel central no apoio à implementação da nova estrutura organizacional, assegurando a gestão eficaz dos processos de transição e adaptação interna decorrentes do novo organograma funcional.

O período que é objeto deste relatório ficou marcado pelo fortalecimento da nossa estratégia de valorização técnica, com um foco especial na ampliação do quadro de profissionais qualificados, com destaque para os técnicos superiores especializados em Arquitetura e Engenharia. E embora só se tenha concretizado uma admissão na área da Arquitetura, estiveram em perspetiva avaliações seletivas cujas admissões ficaram previstas para o semestre subsequente.

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

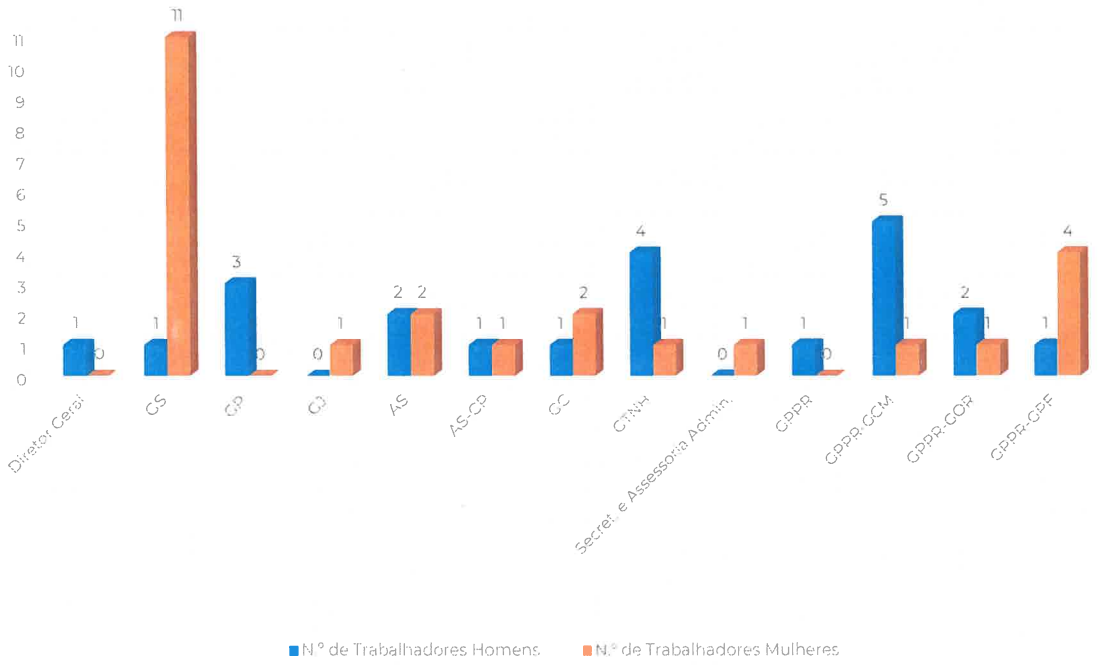
Este alinhamento segue a política de contratações que já havíamos iniciado em 2023, mantendo o propósito de valorizar e fortalecer a nossa capacidade de resposta técnica instalada. A par disso, continuamos a promover a otimização do nosso quadro de colaboradores.

Diante dos desafios em presença, funções mais generalistas ou não especializadas foram sendo progressivamente ajustadas, posto que se revelaram inadequadas e ineficientes, não assegurando a satisfação das novas necessidades decorrentes da reestruturação, que demonstrou que tais funções eram agora mais complexas e exigentes.

Na gestão de Recursos Humanos, esta unidade orgânica fornece suporte à decisão do órgão de gestão, com vista à preservação de um cuidadoso equilíbrio, controlando o número de colaboradores e pugnando pelo provimento das atuais e futuras necessidades da organização a este nível.

As contratações de RH, incluindo a que ocorreu no período a que este relato respeita, continuam a observar critérios bem definidos, garantindo que cada contratação permanece alinhada com as reais exigências com que a empresa está confrontada e com as perspetivas de futuro.

Distribuição do Capital Humano por Áreas / Género



RUA DR. CARLOS FIRES 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

Na representação gráfica, é notório o desequilíbrio de género que persiste na Unidade de Gestão Social, que continua a ser uma área profissionalmente dominada pelo género feminino, por oposição à Subunidade de Conservação e Manutenção e ao Núcleo de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional, dominadas por colaboradores do género masculino.

Apesar das discrepâncias constatadas nestas duas áreas, no global, esta distribuição por género tende para a paridade.

Unidade Orgânica			2024			2025		
			Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Diretor Geral	Diretor Geral	DG	1	0	1	1	0	1
Secretariado da Administração – Assessora da Administração	Sec. Adm.	Sec. Adm.	0	2	2	0	1	1
Unidade de Áreas de Suporte	Subunidade de Contratação Pública	AS-CP	1	1	2	1	1	2
	AS	AS	2	3	5	2	2	4
Gabinete Jurídico	GJ	GJ	0	1	1	0	1	1
Gabinete de Contabilidade	GC	GC	1	2	3	1	2	3
Núcleo de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional	GTNH	GTNH	4	2	6	4	1	5
Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação	GPPR	GPPR	2	0	2	1	0	1
	Subunidade de Gestão de Projetos e Fundos	GPPR-GPF	0	3	3	1	4	5
	Subunidade de Gestão de Projetos e Obras de Reabilitação	GPPR-GOR	2	0	2	2	1	3
	Subunidade de Gestão de Obras de Conservação e Manutenção	GPPR-GCM	5	1	6	5	1	6
Unidade de Gestão Social	Gestão Social	GS	1	11	12	1	11	12
	Núcleo de Gestão de Proximidade	GP	3	0	3	3	0	3
			22	**26**	**48**	**22**	**25**	**47**
			48			**47**		

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

Face ao ano transato, não se verificou nenhuma variação de monta, posto que ocorreu uma nova admissão, em contraponto com duas cessações de contrato de trabalho, o que, em termos absolutos, representou a diminuição de uma colaboradora no quadro global dos Recursos Humanos.

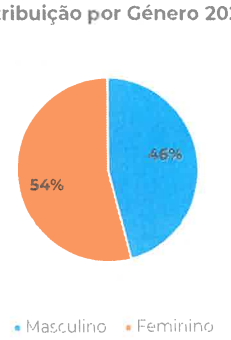
3.4.2.1. Análise Socioprofissional dos RH

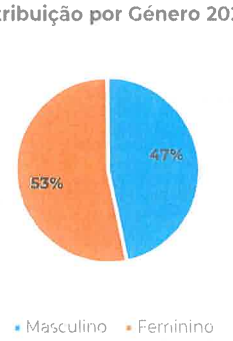
No que respeita à estratégia que visa manter o equilíbrio possível na distribuição dos RH por género, releva o facto de permanecer a predominância de trabalhadoras, 25 pessoas, face ao número de trabalhadores, 22 pessoas, observando-se uma flutuação muito ténue no que respeita ao número de indivíduos do sexo feminino e verificando-se o decréscimo de um elemento comparativamente a 2024, como se pode constatar no quadro infra.

Unidade Orgânica	N.º de Trabalhadores		% de Trabalhadores	
	Homens	Mulheres	Masculino	Feminino
Diretor Geral	1	0	2,1%	0,0%
GS	1	11	2,1%	23,4%
GP	3	0	6,4%	0,0%
GJ	0	1	0,0%	2,1%
AS	2	2	4,3%	4,3%
AS-CP	1	1	2,1%	2,1%
GC	1	2	2,1%	4,3%
GTNH	4	1	8,5%	2,1%
Secret. e Assessoria Admin.	0	1	0,0%	2,1%
GPPR	1	0	2,1%	0,0%
GPPR-GCM	5	1	10,6%	2,1%
GPPR-GOR	2	1	4,3%	2,1%
GPPR-GPF	1	4	2,1%	8,5%
	22	**25**	**47%**	**53%**
	47		**100%**	

É notório o desequilíbrio de género que persiste na Unidade de Gestão Social, que continua a ser uma área profissionalmente dominada pelo género feminino.

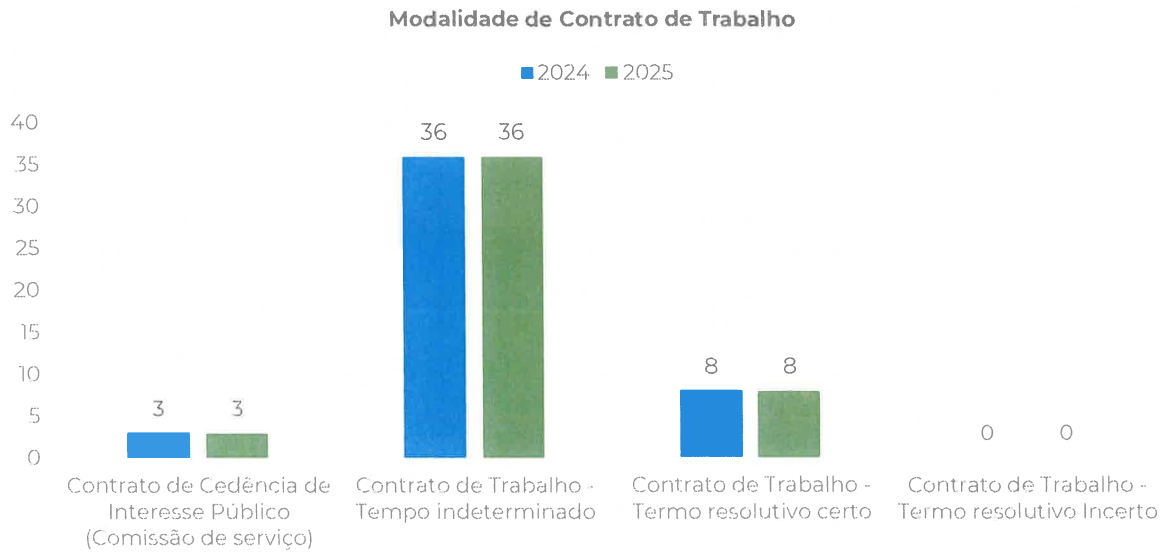
RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional





Verifica-se uma tendência para o equilíbrio na distribuição por género, representando as mulheres o género dominante no quadro de pessoal.

Modalidade Contrato Trabalho	N.º de Trabalhadores	
	2024	2025
Contrato de Cedência de Interesse Público (Comissão de serviço)	3	3
Contrato de Trabalho – Tempo indeterminado	37	36
Contrato de Trabalho – Termo resolutivo certo	8	8
Contrato de Trabalho – Termo resolutivo Incerto	0	0
	48	**47**



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

Na tabela acima apresentada, verifica-se que a modalidade de contrato predominante é o contrato de trabalho por tempo indeterminado, estando 36 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.

Em 2025, confirma-se a tendência de consolidação de reforço do quadro de RH com técnicos superiores.

	2025	2024	2023
Técnico Superior de Arquitetura	**2**	2	1
Técnicos Superiores de Engenharia Civil	**8**	8	8
Técnicos Superiores Juristas / Advogada	**2**	2	2
Técnicos Superiores de Português / Inglês (Assessoria Administração)	**1**	0	0
Técnicos Superiores de Contabilidade	**3**	3	2
Técnicos Superiores de Gestão das Organizações	**1**	1	1
Técnica Superior de Economia	**1**	1	0
Técnicos Superiores de Serviço Social *	**10**	8	8
Técnica Superior de História *	**1**	2	2
Técnica Superior de Psicologia	**1**	1	1
Técnico Superior de Ciências (Fundos Europeus)	**0**	0	1
Técnico Superior de Marketing – TECMAIA	**1**	1	1
Técnico Superior de Som e Imagem – TECMAIA	**1**	1	1
Assistente Técnica – Secretária da Administração	**0**	1	1
Assistente Técnico – Técnico de desenho CAD	**1**	1	1
Assistentes Técnicos – Operadores de Informática	**2**	2	2
Assistentes Técnicos – Gestores de Proximidade	**3**	3	3
Assistentes Técnicos – Administrativos – Tecmaia	**2**	2	2
Assistentes Técnicos - Administrativos	**3**	5	3
Operários de Construção Civil	**4**	4	3
TOTAIS	**47**	**48**	**43**

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

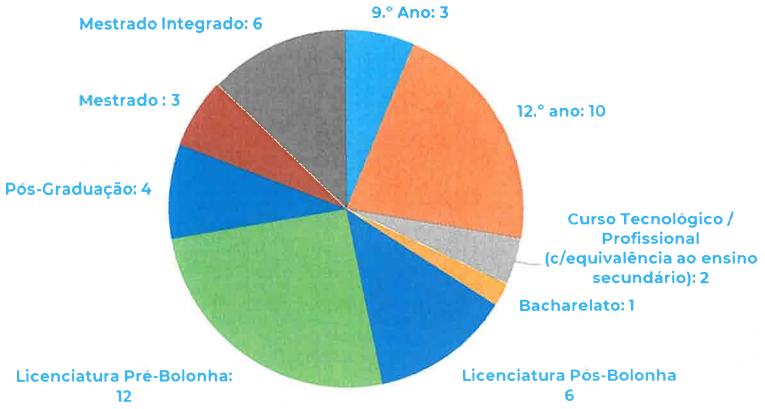
Os quadros dirigentes em áreas técnicas de especialidade são, na sua esmagadora maioria, exercidos por técnicos superiores com habilitação académica adequada.

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

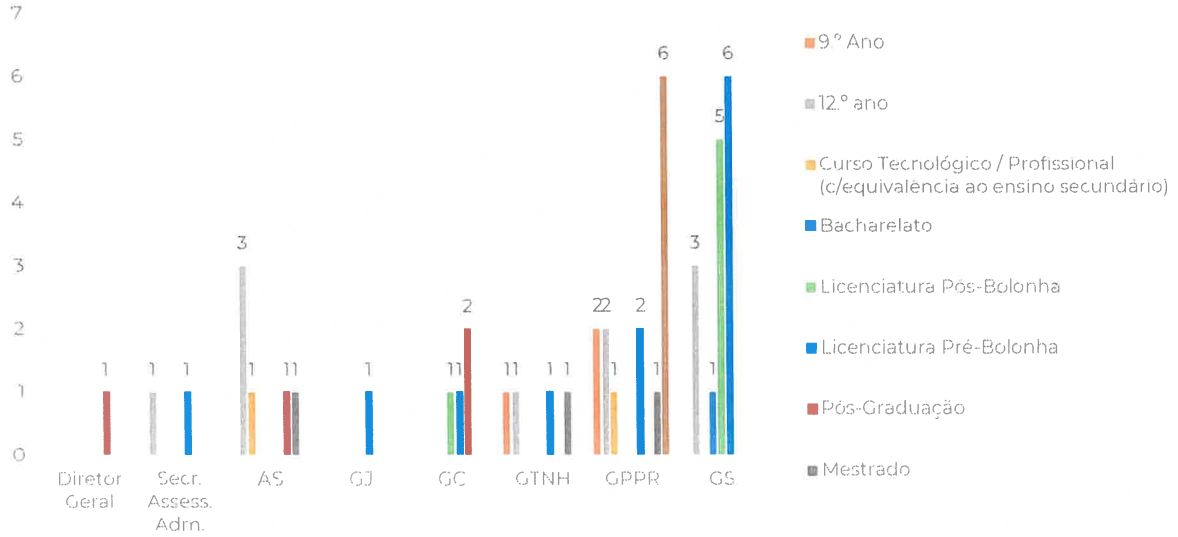
RUA DR. CARLOS FIRES FELGUEIRAS, Nº 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL.: (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

Habilitações	N.º Pessoas
9.º Ano	3
12.º ano	9
Curso Tecnológico / Profissional (c/ equivalência ao ensino secundário)	2
Bacharelato	1
Licenciatura Pós-Bolonha	6
Licenciatura Pré-Bolonha	13
Pós-Graduação	4
Mestrado Integrado	6
Mestrado	3
	47

Distribuição do N.º Pessoas por Habilitações

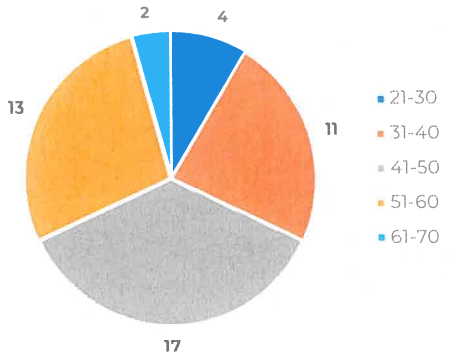


Caracterização dos RH por Habilitações

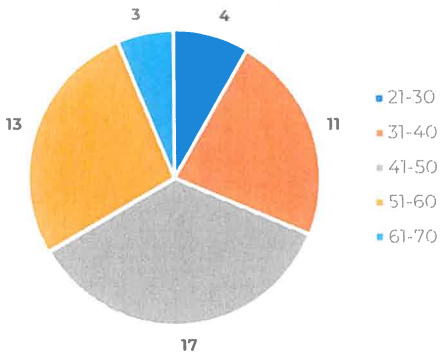


RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

Distribuição etária por classes – 2025



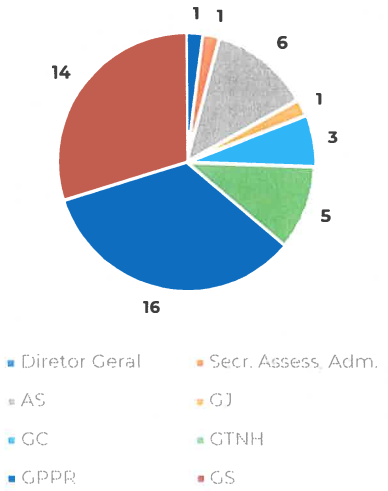
Distribuição etária por classes – 2024



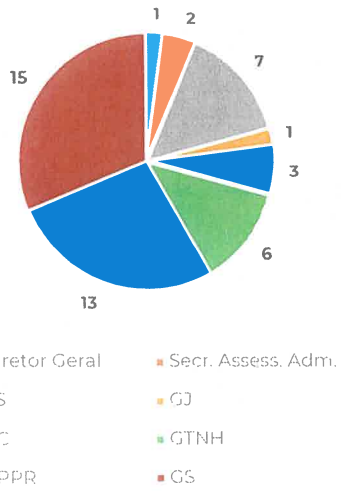
Como se pode verificar na representação gráfica da distribuição por escalões etários, no período em reporte, constata-se que a situação socio-laboral se manteve praticamente estável, sendo que ocorreu somente uma ligeira flutuação no intervalo etário que engloba os colaboradores com idades compreendidas entre os 61 e os 70 anos de idade.

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, passou de 3 pessoas para 2 pessoas.

Distribuição por unidades orgânicas 2025

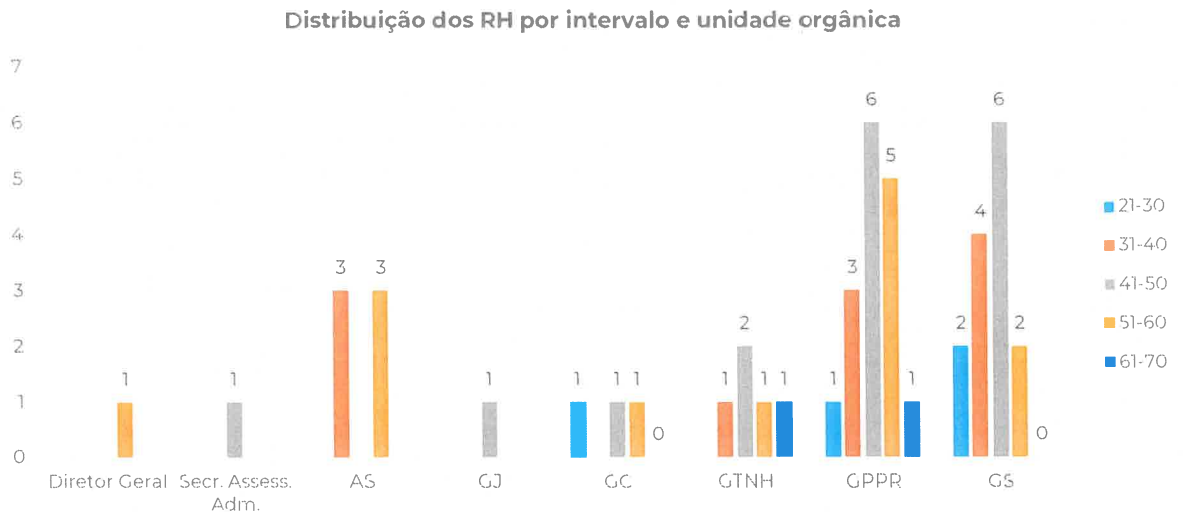


Distribuição por unidades orgânicas 2024



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

No que respeita à distribuição de RH pelas diversas unidades orgânicas, verifica-se uma ligeira diminuição ao nível do Secretariado e Assessoria de Administração.



3.4.2.2. Coesão Social dos RH

Neste primeiro semestre de 2025, manteve-se a prática de celebrar internamente os aniversários dos colaboradores, concentrando a realização desses momentos festivos, num único dia do mês, por forma a que esse propósito de reforçar a partilha colaborativa e a celebração coletiva, enquanto valores fundamentais para incrementar a coesão social interna, não perturbassem a produtividade e o desenvolvimento das atividades.

Releva igualmente, para este propósito, a existência de um canal de comunicação, fácil, rápido e acessível, denominado "Jornalinho", que é mantido na plataforma WhatsApp, através do qual se promovem os eventos e se divulgam os assuntos de interesse geral da comunidade de trabalho.

3.4.2.3. Formação

É hoje uma realidade laboral consensual o facto de que a formação profissional contínua faz parte do processo de desenvolvimento das empresas.

Tendo presente essa realidade, houve, no período em relato, um esforço acrescido no sentido de procurar compaginar as necessidades de formação com as elevadas exigências de cumprimento dos objetivos estratégicos e operacionais.

Sobre esta matéria, será possível apresentar um relato mais consistente no final do exercício, posto que há ações de formação cuja realização se concretizará fundamentalmente no último semestre.

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

3.4.3. Subunidade de Contratação Pública

3.4.3.1. Enquadramento e Nota Introdutória sobre a Atividade Desenvolvida

As anteriores Unidades de Gestão de Património e Obras e de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana – atualmente integradas e aglutinadas na Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação (GPPR) – desempenharam, durante vários anos, um papel fulcral no apoio aos procedimentos de contratação pública.

A criação da Subunidade de Contratação Pública, em janeiro de 2025, permitiu consolidar competências especializadas, assegurar a análise sistemática de todos os procedimentos sujeitos ao regime do Código dos Contratos Públicos (CCP) e uniformizar as práticas internas, reforçando, simultaneamente, o escrutínio técnico-jurídico das decisões propostas.

Por consequência, prevê-se um reforço significativo da capacidade de resposta aos desafios normativos e operacionais, garantindo não só a continuidade, mas também o aperfeiçoamento da execução procedimental, com vista à prossecução de uma contratação pública mais célere, rigorosa e eficiente.

Não obstante os progressos alcançados, a Subunidade de Contratação Pública enfrenta um esforço contínuo, em virtude do reduzido número de recursos humanos disponíveis, insuficientes para assegurar, com a celeridade exigida, não só o elevado volume de procedimentos a lançar e a análise detalhada das questões jurídico-contratuais emergentes nas fases pré-contratual e de execução, como também a avaliação e validação dos procedimentos internos, peças processuais e demais documentos relevantes para garantir a estrita conformidade com o ordenamento jurídico aplicável.

Por último, importa destacar que a coordenação da Subunidade presta, adicionalmente às tarefas anteriormente destacadas, apoio técnico-jurídico especializado em matéria de Recursos Humanos, contribuindo para a resolução das questões jurídico-laborais e o desenvolvimento organizacional.

3.4.3.2. Processo de Digitalização do Procedimento de Contratação Pública Interno

A Subunidade de Contratação Pública, em articulação com o Gabinete de Contabilidade e a Unidade de Gestão de Património, Projetos e Reabilitação, tem promovido o desenvolvimento de um procedimento interno digital de contratação pública, visando não apenas a desmaterialização e automatização dos processos, mas também a respetiva monitorização e avaliação contínua, com enfoque na qualidade e eficácia das práticas internas, promovendo, simultaneamente, medidas que contribuam para a redução da pegada carbónica da Espaço Municipal.

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

3.4.3.3. Síntese Quantitativa dos Procedimentos de Contratação Pública Concluídos e em Fase de Contratação (1.º Semestre 2025)

Tipo de Procedimento	N.º de Procedimentos
Contratação Excluída (arts. 5.º e 6.º-A CCP)	6
Ajuste Direto Simplificado	108
Ajuste Direto	15
Consulta Prévia	21
Concurso Público (nacional e internacional)	4
Concurso Limitado por Prévia Qualificação (nacional e internacional)	3
TOTAL	**157**

Procedimentos de Contratação Pública Concluídos e em Fase de Contratação (1.º Semestre 2025)

1. Até à presente data, a Subunidade de Contratação Pública promoveu a tramitação de 157 (cento e cinquenta e sete) procedimentos pré-contratuais, distribuídos pelos seguintes tipos:

   a) Contratação Excluída: 6 (seis) 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	Fornecedor
1	Aquisição de Serviços de Formação – Impacto das últimas alterações ao CPA para Juristas	€220,00	Quadros & Metas - Consultores de Gestão e Formação, Lda.
2	Aquisição de Serviços de Formação – Tudo o que precisa de saber sobre o Artigo 22º do Código dos Contratos Públicos – Aplicação Prática.	€220,00	Quadros & Metas - Consultores de Gestão e Formação, Lda.
3	Serviços de Organização de Eventos – TECMAIA	€20.322,50	We Dream Together - Organização de Eventos, Lda.
4	Taxas de registo de estabelecimento no formulário de gases fluorados – TECMAIA e Sede	€57,57	APA, IP - Agência Portuguesa do Ambiente, IP
5	Elaboração de Informações e Pareceres na Administração Pública	€225,00	IGAP - Instituto de Gestão e Administração Pública
6	Aquisição de Serviços de Formação – Conferência de Contratação Pública	€20,00	CEDIPRE – Centro de Estudos de Direito Público e Regulação

   b) Ajustes Diretos Simplificados: 108 (cento e oito) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

      i. 46 (quarenta e seis) procedimentos para a aquisição de bens;

      ii. 52 (cinquenta e dois) procedimentos para a aquisição de serviços;

      iii. 3 (três) procedimentos de locação; e

      iv. 7 (sete) procedimentos para a execução de pequenas empreitadas.

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

ESPAÇO MUNICIPAL

AQUISIÇÃO DE BENS			
	Objeto	**Preço**	**Fornecedor**
1	Aquisição de luminárias para aplicação no parque de estacionamento da sede da Espaço Municipal	€148,01	GEONEXT - PRODUTOS ELECTRICOS, SA
2	Aquisição de termoacumulador para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€161,79	VHL - EQUIPAMENTOS UNIPESSOAL LDA
3	Aquisição de móveis de cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4 e para a fração habitacional sito no E.M. Fábrica, 687, 1.º Esq.	€876,63	LEROY MERLIN
4	Aquisição de bens móveis para substituição de 2 (dois) pneus na viatura Renault Kangoo, com a matrícula BG-20-CP e alinhamento de direção.	€186,21	TYREGOM INTERNACIONAL LDA - NORTENHA PNEUS E SERVIÇOS
5	Aquisição de peças sanitárias para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4 e base de duche para a fração habitacional sito no E.M. Meilão, 327, 4.ºAp.4	€418,60	SANITOP-MATERIAL SANITÁRIO, LDA
6	Aquisição de café e descafeinado para o edifício da Espaço Municipal	€804,00	Henisa - Comércio de Produtos Alimentares, Lda.
7	Subscrição de aplicação web para cálculo de revisão de preços	€969,00	Notnull, Lda
8	Aquisição de flutuante para aplicação na fração habitacional sito no E.M. Frejufe, 184, RC Esq	€529,93	BRICO DEPOT PORTUGAL, S.A.
9	Aquisição de toldos extensivos para o espaço comercial sito no Parque do Avioso	€4 450,00	Tolniber - Graça & Mendes, Lda.
10	Aquisição de portas para armário de cozinha para o fogo devoluto sito no E.M. Alves Redol, n.º 152, 1.º Dir.	€121,96	Manuel de Jesus Lopes & Cª, Lda.
11	Aquisição de campainha exterior para substituição da existente (Sobreiro, Bloco 1).	€179,79	TANQUELUZ - IMP EXP COM MATERIAIS ELÉCTRICOS S.A.
12	Aquisição de material de pichelaria para o fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€248,75	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
13	Aquisição de mobiliário de escritório, entrega e montagem para a sede da Espaço Municipal, E.M., S.A.	€4 949,95	José Alberto Freitas, Soc. Unip., Lda.
14	Aquisição de sinalética para o parque de estacionamento ECOPARQUE	€255,00	Amanhecer Papelaria Livraria Lda.
15	Aquisição de ferramenta para a equipa de manutenção (carrinho de transporte e compressor portátil).	€205,69	LEROY MERLIN
16	Aquisição de telas blackout para o fogo devoluto sito no E.M. Pinhal, Bloco A, 3.º Esq.	€203,25	ESTORNORTE, COMÉRCIO E IND. ESTORES, LDA.
17	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 43 e 44 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€212,40	ALFREDO JOSÉ ASSUNÇÃO GONÇALVES & GONÇALVES LDA
18	Aquisição de equipamento e material de escritório, incluindo papelaria e consumíveis de impressão.	€1 026,33	STAPLES

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

19	Aquisição de tintas para pintura da fachada e muros do fogo devoluto sito no E.M. Oliveira Braga, casa 4.	€306,55	SCAT - TINTAS E VERNIZES LDA
20	Aquisição de motores para os portões automáticos de acesso às garagens do edifício Tecnologias	€1 387,50	Pornova – Portas Automatismos, Lda.
21	Aquisição de material de pichelaria para a substituição da rede de abastecimento de água da fração habitacional sito no Empreendimento Municipal Maia I, 227, 3.º Esq.	€573,28	Comércio e Indústria de Materiais de Construção S.A. - TIBA
22	Aquisição de tintas pintura de diversas frações habitacionais	€1 135,84	SCAT - TINTAS E VERNIZES, LDA.
23	Aquisição de flutuante para aplicação nas seguintes frações habitacionais: E.M. Pinhal, Bloco 1-A, 3.º Esq., 2.º Esq e 1.º Esq. e E.M. Rodrigo Gonçalves Lage, n.º 84, R/C Esquerdo.	€630,34	LEROY MERLIN
24	Aquisição de EPI's para os colaboradores da Espaço Municipal	€888,02	Sove - Sociedade de Vedantes e Máquinas S.A..
25	Aquisição de dois carregadores para veículos elétricos para a sede da Espaço Municipal, incluindo gestão mensal de serviço	€1 828,00	High Green Power Unipessoal, Lda.
26	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", n.º 512, 2.º Dir., traseiras (T4+1).	€350,99	SCAT - TINTAS E VERNIZES, LDA.
27	Aquisição e aplicação de sistema de Iluminação de emergência na casa das máquinas nas Torres 1, 3 e 4.	€390,00	PNRD – Soluções de Segurança, Unipessoal Lda.
28	Aquisição e aplicação de betoneira de emergência no Empreendimento do Sobreiro – Torre 1 R/C, Esq.	€87,50	FEELSAFE - SOLUÇÕES DE SEGURANÇA
29	Aquisição e aplicação de vidros nas portas de entrada do Bloco 8, 22 e 38 do Bairro do Sobreiro e na janela da cozinha do n.º 96, 1.ª Cv. Dir. do Empreendimento Teibas II.	€620,00	Vidraria Audico "Filho" Aurélio Costa & Filhos, Lda.
30	Aquisição de material informático	€1 926,84	JANS-it
31	Aquisição de material de pichelaria para a reparação da rede de abastecimento de água dos Blocos 45, 46 e 47 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	€202,59	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
32	Aquisição de tintas para pintura de muros exteriores do Edifício Tecnologias do Parque TECMAIA	€407,17	SCAT - TINTAS E VERNIZES, LDA.
33	Aquisição de termoacumulador para fogo devoluto Torre 1, 6.º Esq. Ap.2	€139,30	Alfredo José Assunção Gonçalves & Gonçalves, Lda.
34	Aquisição de resguardo para duche para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, R/C Direito	€162,00	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
35	Aquisição de flutuante vinílico para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, 59, RC Direito	€589,16	J. Pinto Leitão

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

36	Aquisição de tampo em pedra para aplicação no móvel de cozinha no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, N.º 59, R/C Dir.	€236,45	Imobilca – Mármores e Granitos, Lda.
37	Aquisição de rodapés e guarnição em madeira para aplicação no fogo devoluto sito no E.M. Paiol, N.º 59, R/C Dir.	€238,87	J. Pinto Leitão
38	Aquisição de tintas e outros materiais para manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", n.º 123, Bloco 20, 1.º Esq. (T3).	€667,97	TIREL - Sociedade de Tintas e Produto Protetivos, Lda.
39	Aquisição de um púlpito digital com vista à modernização do equipamento de apoio aos eventos do TECMAIA Parque	€2 730,00	M.S.N.F.- SOLUÇÕES INFORMÁTICAS, LDA
40	Aquisição de lonas publicitárias para promoção das empreitadas do 1º Direito	€3 058,00	Gadgetprotagonista, Unipessoal, Lda.
41	Aquisição de acrílico para unidade interior de ar condicionado da GPPR	€200,00	FABRICIL - FABRICAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE ACRILICOS LDA.
42	Aquisição de sanitas para a substituição das existentes na fração habitacional sito no E.M. Ponte das Cabras, 89, 1.º Dir. e na loja de Teibas II, N.º 9 R/C.	€194,80	Maxmat – Distribuição de Materiais de construção, Lda.
43	Aquisição de bases de duche e resguardos para instalação em diversas frações habitacionais.	€1 900,04	SANITOP – Material Sanitário, Lda.
44	Aquisição e aplicação de vidros na porta de entrada do n.º 61 do E.M. do Paiol e na janela do 1.º direito.	€370,00	VIDRARIA AUDICO "FILHO" AURÉLIO COSTA & FILHOS LDA.
45	Aquisição de roçadora a gasolina para utilização pela comunidade da Anta	€189,00	Leroy Merlin
46	Aquisição de placas de PVC para o Parque Central da Maia	Em contratação	

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	**Preço**	**Fornecedor**
1	Aquisição de serviços de manutenção completa do elevador do Empreendimento do Lidador	€750,00	KONE Portugal - Elevadores, Lda.
2	Aquisição de serviços de limpeza do fogo devoluto sito no E.M. Sobreiro, Bloco 12, cave 22	€875,00	Nova Era 2, Serv. de Limpeza, Lda.
3	Aquisição de serviços de manutenção do posto de seccionamento e dos postos de transformação do Tecmaia Parque	€4 625,00	EnergyTop-Instalações Eléctricas e Topografia, Lda.
4	Aquisição de serviços para análise e interpretação do Contrato-Programa outorgado entre o Município da Maia e Espaço Municipal e elaboração de parecer jurídico.	€2 500,00	Francisco Freitas de Sousa
5	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Renault (DF1) Novo Express Van Blue DCI 95, com a matrícula AV-73-MR.	€532,38	Caetano Formula, S.A.
6	Aquisição de serviços de controlo de pragas (ratos, ratazanas, baratas e insetos infestantes dos pinheiros) no Tecmaia Parque	€1 298,68	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A.

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

7	Aquisição de serviços para envio de mensagem SMS em massa.	€450,00	PONTOPR - SERVIÇOS DE PUBLICIDADE E ROBÓTICA, LDA.
8	Aquisição de serviços para complementar os "telheiros" dos contentores habitacionais da Rua de Ardegães, 390 – Águas Santas	€560,00	Jorge Dias & Castro, Unipessoal, Lda
9	Aquisição de serviços de serralharia para fornecimento e montagem de suportes para as caixas de correio nas caves do Bloco 29, Sobreiro.	€485,00	LUSOAÇO, LDA.
10	Aquisição de serviços de desbaratização no Empreendimento dos Coriscos n.º 35, 37, 39 e 41.	€440,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A
11	Aquisição de serviços para reposição do leitor de cartões de acesso aos parques de estacionamento no edif. Tecnologias - Tecmaia	€184,80	PROJECTTIME II - SOLUÇÕES INTEGRADAS, LDA
12	Aquisição de serviços de manutenção dos espaços ajardinados do Ecoparque	€2 820,00	Horto da Circunvalação, Lda
13	Aquisição de serviços de eletricidade para revisão/atualização da instalação elétrica da Casa 4 do Bairro Oliveira Braga	€1 526,81	OPPS - Electricidade e Projectos, Lda
14	Aquisição de Serviços de elaboração de Projeto de Compensação, que visa a Plantação de Sobreiros, ICNF (processo CAD-015280/2025), Rua do Outeiro, Cidade da Maia, operação SIGA n.º 62584	€300,00	Portucalea - Associação Florestal do Porto
15	Aquisição de serviços de manutenção de caldeiras e queimadores no edifício Tecmaia e edifício Tecnologias	€1 219,00	Euroma 21, Lda
16	Aquisição de serviços de serralharia para fornecimento de remates quinados em chapa lacada, caleiras com tampos e embocaduras em chapa lacada branca, tabuleiros quinados em chapa de aço-inox e de caleira quinada em chapa zincada, Oliveira Braga, casa n.º 4 e Finanças.	€527,00	DOBRA – Corte e Quinagem de Chapa, Lda.
17	Plataforma iLink - EDI e Faturação Eletrónica	€1 950,00	ACIN – ICLOUD SOLUTIONS, LDA.
18	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Renault Arkana E-Tech Híbrido 145 R.S. Line, com a matrícula BG-61-CN.	€252,83	Caetano Formula, S.A.
19	Aquisição de serviços de inspeção da instalação de gás do edifício Tecmaia e do edif. Tecnologias	€162,60	DeltaQ - Inspecções Técnicas e Apoio à Indústria, Lda.
20	Aquisição de serviços de eletricidade para revisão/atualização da instalação elétrica da Casa 4 do Bairro Oliveira Braga	€275,21	OPPS - Electricidade e Projectos, Lda
21	Aquisição de serviços para a manutenção do gerador do edifício Tecmaia	€856,88	Flamingopower Máquinas e Equipamentos, Lda.
22	Aquisição de serviços para a elaboração de medidas de autoproteção (MAP) referentes ao edifício Tecmaia e Tecmaia Parque, incluindo formação e simulacro	€3 210,00	Exactusensu - Consultores Associados, Lda

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

23	Aquisição de Serviços de Reparação do elevador esquerdo da Torre 1 do Empreendimento do Sobreiro.	€957,53	KONE Portugal - Elevadores, Lda.
24	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Dacia S1E Spring, com a matrícula BG-81-EA.	€93,17	Caetano Formula, S.A.
25	Aquisição de serviços de eletricidade para o edifício Tecmaia	€440,30	PNRD – Soluções de Segurança Unipessoal, Lda.
26	Aquisição de Serviços de topografia na Rua da Arroteia, Santo Ovídeo em Folgosa, na Rua Bairro da Brisa e Rua da Igreja em Pedrouços, Rua das Arregadas e Rua de Sobre-os-moinhos	€4 100,00	Tiago Delgado, unipessoal, Lda.
27	Aquisição de serviços de eletricidade para aplicação de pontos de alimentação cadeiras e plataforma elevatória	€520,78	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
28	Aquisição de serviços de manutenção de sistema automático de deteção de gás	€243,50	FEELSAFE - SOLUÇÕES DE SEGURANÇA
29	Aquisição de serviços de avaliação da qualidade do ar interior e monitorização do gás radão no Edifício Tecmaia e na Sede da Espaço Municipal	€1 580,00	Apopartner, Unipessoal, Lda
30	Aquisição de serviços de avaliação imobiliária: Rua da Arroteia, 1804, Milheirós, Maia - 1.º Direito	€300,00	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.
31	Aquisição de serviços para a manutenção dos extintores e carreteis do edifício Tecmaia, edifício Tecnologias e portaria	€625,45	Vianas, S.A.
32	Aquisição de serviços de reparação do motor do ventilador dos WCs da Torre 3 do Empreendimento do Sobreiro.	€252,60	MEPSYS, S.A.
33	Aquisição de serviço de Engenharia Eletrotécnica para elaboração de Projeto Elétrico para contentores habitacionais na Travessa de Anta e Empreendimento de "Sobreiro" Bloco 44	€1 800,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa
34	Aquisição de serviços de Apoio à Unidade de Gestão Social	€2 800,00	Sónia Manuela Teixeira Campos
35	Aquisição de serviços de manutenção preventiva do AVAC das frações 6.1, 6.2, 6.3 e 6.5 do edif. Plaza	€460,00	MEPSYS, S.A.
36	Aquisição de serviços de consultadoria e assessoria jurídica no âmbito da contratação pública	€4 950,00	Carla Isabel de Barros Granjo
37	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Mercedes EQA 250+ Edition, com a matrícula BH-33-VU	€260,16	Sociedade Comercial C. Santos, S.A.
38	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Smart Forfour, com a matrícula 51-SN-32	€114,28	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
39	Aquisição de serviços de eletricidade para o edifício Tecmaia	€697,74	OPPS - Eletricidade e Projectos, Lda.
40	Aquisição de serviços para a manutenção do Sistema Automático Deteção de Incêndios, do sistema de CCTV e do sistema de deteção de intrusão na Sede da Espaço Municipal	€320,00	FEELSAFE - SOLUÇÕES DE SEGURANÇA

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

41	Aquisição de serviços de limpeza no Empreendimento de Sobreiro para o fogo devoluto sito na Rua das Maias, n.º 159, Torre 1, 8º dir., Ap. 2 (T3) e fogo sito na Rua Central do Sobreiro, Bloco 47, 1.º dir.	€3 850,00	Nova Era 2, Serviços de Limpeza, Lda.
42	Aquisição de serviços de vigilância – Parque Central da Maia	€3 810,69	Powershield - Segurança Privada, S.A.
43	Manutenção preventiva e revisão periódica de viatura Smart Forfour, com a matrícula 96-PP-52	€404,85	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
44	Aquisição de serviços de instalação de equipamento elétrico, para aplicação de ponto de alimentação na Avenida Santos Leite, n.º 190, 3.º Piso	€225,18	OPPS – Electricidade e Projectos, Lda.
45	Aquisição do seguro de apólice de seguro do ramo Multirriscos – 11 frações	€646,00	SABSEG – CORRETOR DE SEGUROS, S.A.
46	Aquisição de serviço de Auditoria Energética	€1 390,00	INSTITUTO DE SOLDADURA E QUALIDADE
47	Aquisição de serviços para a limpeza e desmatação do terreno de Ardegães	€1 280,00	Vítor M. Santos - Serviços de Limpeza e Jardinagem, Lda.
48	Aquisição de serviços de controlo de pragas (ratos e ratazanas) no Empreendimento das Lagielas	€450,00	Iberlim – Higiene e Sustentabilidade Ambiental, S.A
49	Aquisição de serviços para reparação de monobloco removido recentemente da Anta	€1 470,00	Movex – Produção, venda e aluguer de módulos pré-fabricados, S.A.
50	Manutenção preventiva e revisão periódica da viatura Smart Forfour, com a matrícula 52-SN-01	€183,22	OTIMA – Comércio de Veículos Automóveis e Peças S.A.
51	Prospeção Geológica e Geotécnica no Parque da Maia para preparação de futura obra de requalificação.	€4 989,50	GeoNorte Geotecnia e Fundações Especiais, Lda.
52	Aquisição de serviços de substituição de registo de ar Central do queimador no edifício Tecnologias	Em contratação	

LOCAÇÃO			
	Objeto	**Preço**	**Fornecedor**
1	Aluguer Operacional em Regime de Renting de 1 (uma) viatura	€3 195,30	Kinto Portugal, S.A.
2	Aluguer de Contentores dos Coriscos	€1 008,00	MOVEX, Prod., Vend. Alug. Mód. Pré-Fabricados, S.A.
3	Aluguer de plantas para a Praceta do Edifício Tecmaia durante o evento Norte Summit da Women In Tech Portugal	€1 080,00	Horto da Circunvalação, Lda.

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

EMPREITADA			
	Objeto	**Preço**	**Fornecedor**
1	Empreitada de demolição da casa 0 do Empreendimento Municipal da Brisa.	€2 500,00	António Brito Oliveira Unipessoal, Lda.
2	Empreitada de instalação de base de chuveiro na fração F da Torre 4 do Bairro do Sobreiro	€844,40	Jaime Teixeira - Projectos e Construção Civil, Lda.
3	Execução de infraestruturas de telecomunicações na Rua Eusébio da Silva Ferreira	€2 579,56	Engeglobal, Lda.
4	Reparação e manutenção das coberturas dos blocos 14, 15, 30, 35, 36 e 37.	€1 800,00	Pascoal & Veneza, Lda.
5	Empreitada de manutenção e conservação da fração 65 do edifício "Plaza"	€1 870,00	Fonseca Pinto & Pintos, Lda.
6	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Sobreiro", Alameda das Tílias, n.º 102, Bloco 18, 1.º Dir. (T3	€7 179,50	Jaime Teixeira - Projectos e Construção Civil, Lda.
7	Trabalhos de carpintaria a realizar nas seguintes frações habitacionais: E.M. Frejufe, 184, R/C Esq. e Rodrigo Gonçalves Lage, 84, R/C Esq.	€900,00	Habirobim – Construção e Reabilitação, Lda.

c) Ajustes Diretos: 15 (quinze) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 4 (quatro) procedimentos para a aquisição de bens, dos quais 3 (três) não foram adjudicados;

ii. 10 (dez) procedimentos para a aquisição de serviços, dos quais 1 (um) não foi adjudicado; e

iii. 1 (um) procedimento de locação.

AQUISIÇÃO DE BENS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de material informático	€2 912,20	Não Adjudicado	
2	Aquisição de eletrodomésticos para equipar 3 fogos devolutos e 5 monoblocos sito no Empreendimento do Sobreiro, assim como a aquisição de termoacumuladores para as frações habitacionais sitas no E.M. Maia I, 77, 1.º Dir. e no E.M. Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap.2.	€6 239,30	Não Adjudicado	
3	Aquisição de eletrodomésticos para equipar 3 fogos devolutos e 5 monoblocos sito no Empreendimento do Sobreiro, assim como a aquisição de termoacumuladores para as frações habitacionais sitas no E.M. Maia I, 77, 1.º Dir. e no E.M. Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap.2.	€6 239,30	Não Adjudicado	
4	Aquisição de eletrodomésticos para equipar 3 fogos devolutos e 5 monoblocos sito no Empreendimento do Sobreiro, assim como a aquisição de termoacumuladores para as frações habitacionais sitas no E.M. Maia I, 77, 1.º Dir. e no E.M. Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap.2.	€4 159,47	AG Electro – Anderson Baptista Unipessoal, Lda.	

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

ESPAÇO MUNICIPAL

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Estudo geológico-geotécnico para futura construção de um edifício habitacional em Moreira, Maia (Rua António Maria da Costa)	€7 371,00	CGHS - Civil and Geotechnical Engineering Services, Lda.	€7.371,00
2	Aquisição de Serviços de Engenharia – Responsabilidade Técnica pela Exploração de Instalação do tipo B do Parque Empresarial Tecmaia	€7 200,00	Manuel Joaquim Alves de Sousa	€ 7 200,00
3	Aquisição de serviços para a manutenção e assistência técnica da rede de gás	€10 000,00	Redegás-Projecto e Instalações de Gás, S.A.	€ 10 000,00
4	Aquisição de serviços de revisor oficial de contas / Fiscal Único	€11 825,00	Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.	€ 11 825,00
5	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário em matérias civil e administrativa	€10 850,00	António Lima Pereira	€ 10 850,00
6	Aquisição de serviços de vazadouro para receção dos solos contaminados	€19 875,00	Não Adjudicado	
7	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas - Ardegães e Lagielas	€4 400,00	Luísa Raquel Sousa Ribeiro	€ 4 400,00
8	Aquisição de serviços de modelação BIM, correspondente à conversão / atualização dos projetos de execução de arquitetura das operações 1.º Direito em comunidades desfavorecidas – Anta e Moreira	€4 400,00	Ana Alexandra Carvalho Pinheiro	€ 4 400,00
9	Aquisição de serviços de curadoria e criação artístico-fotográfico com enfoque arquitetónico e urbanístico	€19 900,00	Teresa Novais e Jorge Carvalho, Arquitectos, Lda.	€ 19 900,00
10	Aquisição de serviços de vazadouro para receção dos solos contaminados	€19 875,00	Valor-Rib - Indústria de Resíduos, Unipessoal, Lda.	€ 19 875,00

LOCAÇÃO				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aluguer de Contentores Habitacionais para o Empreendimento de "Sobreiro", Bloco 44	€19 985,25	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€19 985,25

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

d) Consultas Prévias: 21 (vinte e um) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 1 (um) procedimento para a aquisição de bens, em fase de contratação;

ii. 4 (quatro) procedimentos para a aquisição de serviços; e

iii. 16 (dezasseis) procedimentos para a execução de pequenas empreitadas, sendo que 2 (duas) não foram adjudicadas e 3 (três) encontram-se ainda em fase de contratação; 1 (um) destes procedimentos em contratação foi distribuído por 7 (sete) lotes.

AQUISIÇÃO DE BENS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de 1 automóvel elétrico para a Unidade de Gestão do TECMAIA Parque e do Património Não Habitacional	€18.668,00	Em contratação	

	AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS			
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de serviços de assessoria jurídica especializada e patrocínio judiciário	€38.400,00	Nuno Cerejeira Namora, Pedro Marinho Falcão - Sociedade de Advogados	€38.400,00
2	Aquisição de serviços para a subscrição de licenciamento de Software (Autodesk, Trimble e Adobe)	€22 800,00	Luso Cuanza Sociedade de Importação e Exportação, Lda.	€20 837,00
3	Aquisição de serviços de manutenção preventiva do AVAC do edifício Tecmaia e edifício Tecnologias	€34 000,00	MEPSYS, S.A.	€29 998,00
4	Aquisição de serviços para a elaboração de projeto de estudo hidrológico / hidráulico referente ao desvio de linha de água – passagem hidráulica na Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira, Maia	€36 000,00	GEESTRADA - Gabinete de Engenharia de Estradas, Lda.	€35 900,00

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

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha	€65.000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€61.273,10
2	Empreitada de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Bloco 11, Cave A, n.º 1 (T1)	€6 000,00	Não Adjudicado	
3	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Moutidos, n.º 73, R/C – T5	€15 500,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.	€14 857,75
4	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia, n.º 13, 2º direito (T1)	€5 000,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.	€4 561,00
5	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de Fábrica, Bloco B2, n.º 685, 2º Esq. (T2)	€6 500,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.	€5 947,00
6	Empreitada de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Sobreiro, Bloco 11, Cave A, n.º 1 (T1)	€6 000,00	Morais, Taveira & Santos - Construções Lda.	€5 977,00
7	Empreitada de conservação e manutenção de fogo devoluto sito no Empreendimento de "Gondim I", Rua de Porto Bom, n.º 544, 2.º Esq. (T2)	€9 200,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€8 850,00
8	Empreitada de remodelação para criação de espaço para balneário em beneficiação de ginásio existente nas instalações da EM.	€8 000,00	Em contratação	
9	Empreitada para implementação do plano de mitigação referente ao sistema AVAC no edifício Tecnologias	€62 000,00	Em contratação	
10	Empreitada de beneficiação e conservação de fogo devoluto localizado no Empreendimento da Brisa pré-fabricados, casa nº 17, Pedrouços	€7 900,00	Marlana Construção Civil, Lda.	€7 840,03
11	Empreitada de Limpeza e Pintura do Parque Central da Maia.	€38 800,00	Tempo Renovado - Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	€ 34 994,00
12	Empreitada de conceção-construção de novo edifício para sala polivalente em LSF ("light steel framing"), no Empreendimento dos Coriscos, Pedrouços	€69 622,64	Não Adjudicado	

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

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
13	Empreitada de preparação de terreno e infraestruturas para instalação de contentores habitacionais na Travessa de Anta, Gemunde	€32 000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€ 28 080,54
14	Empreitada para alteração da infraestrutura de alimentação em Média Tensão do Lote 1 do TECMAIA Parque	€109 000,00	Main Energy - Manutenção e Instalações Eléctricas, Lda	€ 59 682,23
15	Empreitada de relocalização do PT no Lote 13 da Quinta do Mosteiro, Moreira da Maia	€35 000,00	Main Energy - Manutenção e Instalações Eléctricas, Lda	€ 25 644,00
16	Lote 1 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€9 000,00	Em contratação	
	Lote 2 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€8 500,00	Em contratação	
	Lote 3 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€7 500,00	Em contratação	
	Lote 4 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€6 000,00	Em contratação	
	Lote 5 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€4 000,00	Em contratação	
	Lote 6 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€6 000,00	Em contratação	
	Lote 7 - Empreitadas de conservação e manutenção de sete fogos devolutos dispersos no concelho da Maia	€6 500,00	Em contratação	

e) Concursos Públicos, sem publicidade internacional: 3 (três) procedimentos, distribuídos de acordo com as subalíneas seguintes e com as tabelas infra apresentadas:

i. 1 (um) procedimento de locação, ainda em fase de contratação; e

ii. 2 (dois) procedimentos para a execução de empreitadas, dos quais 1 (um) corresponde a uma grande empreitada já adjudicada e 1 (um) respeita a outra empreitada que se encontra ainda em fase de contratação.

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

LOCAÇÃO				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Locação operacional para o fornecimento, instalação e manutenção de sistemas de produção de energia fotovoltaica e acessórios de interligação à rede elétrica, em regime de autoconsumo com injeção na rede com sistemas fotovoltaicos – Unidades de Produção em Autoconsumo	€209 300,00	Em contratação	

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada de "Construção de 22 fogos – Rua de Alvura, Milheirós" – Operação 1.º Direito SIGA n.º 62561	€3 163 950,00	Valcomar – Investimentos Unipessoal, Lda. e Predilethes - Construções, Lda.	€3 790 398,74
2	Empreitada de Execução de Acessibilidades e Melhoramentos no Parque de Avioso – Área Envolvente do Edifício de Acolhimento	€180 000,00	Em contratação	

f) Concursos Públicos, com publicidade internacional: 1 (um) procedimento de locação, distribuído por 2 (dois) lotes, mais bem identificado na tabela infra apresentada.

LOCAÇÃO				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Lote I - Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€138 000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€136 400,00
	Lote II - Aluguer e instalação de contentores habitacionais na Rua de Lagielas, em Vila Nova da Telha, e na Travessa de Anta, em Gemunde	€102 000,00	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	€93 650,00

g) Concurso Limitado por Prévia Qualificação, sem publicidade internacional: 2 (dois) procedimentos para a execução de 2 (duas) grandes empreitadas, mais bem identificadas na tabela infra apresentada.

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

EMPREITADAS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Empreitada de revitalização das áreas comuns interiores e entradas exteriores cobertas das Torres 1, 2, 3 e 4 do Bairro do Sobreiro – Maia	€550 000,00	Em contratação	
2	Empreitada de reabilitação da envolvente exterior do Edifício Tecmaia – 2ª Fase	€580 000,00	Em contratação	

h) Concurso Limitado por Prévia Qualificação, com publicidade internacional: 1 (um) procedimento para a aquisição de serviços, mais bem identificado na tabela infra apresentada.

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS				
	Objeto	**Preço Base**	**Fornecedor**	**Preço Contratual**
1	Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana – Tecmaia	€826 000,00	Em contratação	

3.5. Gabinete Jurídico (GJ)

A crise da habitação é um problema crescente na Europa, a que Portugal não é alheio. Com efeito, 10% dos agregados familiares da UE gastam mais de 40% dos seus rendimentos na habitação e Portugal, em particular, tem a pior relação entre o preço das casas e o rendimento familiar *per capita*, segundo os últimos dados do Eurostat, divulgados no dia 8 de abril. Na verdade, os dados estatísticos revelam que, em menos de 10 anos, entre 2015 e 2023, os preços das casas na UE aumentaram em média 48%.

O Parlamento Europeu, para acudir a este cenário de degradação das condições habitacionais, criou, em fevereiro de 2025, uma comissão para propor soluções para uma habitação digna, sustentável e a preços acessíveis – a Comissão Especial sobre a Crise Habitacional na União Europeia – e, em abril de 2025, no âmbito de uma Comunicação sobre política de coesão modernizada, a Comissão Europeia comprometeu-se a "permitir que os Estados-Membros dupliquem os investimentos previstos na política de coesão em habitação a preços acessíveis", tornando irrefutável a *vox populi* a necessidade de aumentar a oferta de habitação pública no seio da União Europeia.

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

Em Portugal, no ano de 2018, lançou-se a denominada "Nova Geração de Políticas de Habitação", que incluiu o 1.º Direito, o mais ambicioso programa público de habitação até à data.

Mas, entretanto: "Os mercados habitacionais, turístico e financeiros mudaram de escala e tornaram-se globais. Cresceram igualmente os movimentos migratórios. A procura de habitação disparou em toda a Europa, alavancada por três fenómenos: a financeirização, que faz da habitação, de preferência desocupada, um mero produto financeiro; a gentrificação, que privilegia a procura externa com maior poder de compra sobre a procura interna; e a imigração de população pobre em demanda de paz e trabalho, alvo prioritário de tráfico ilegal e sobre-exploração habitacional. As consequências conjugadas destes fenómenos entre nós traduziram-se em subidas insustentáveis do preço da habitação, tanto na compra como no arrendamento", *vide* ROSETA, Helena, *Público*, 14.06.2025.

Certo é que a política de coesão da União Europeia, no período de programação de 2021-2027, afetou 7,5 mil milhões de euros à melhoria do setor da habitação da EU, e que, em junho de 2025, o Parlamento Europeu promoveu uma Audiência Pública que teve por tema *Estratégias de Investimento Público e Privado para Habitação Acessível e Social,* desnudando a séria preocupação com o problema europeu de crise na habitação.

Portugal definiu a meta de 26 mil habitações novas ou renovadas até 2026, no âmbito do Programa 1.º Direito, financiadas a 100% pelo PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, programa de âmbito nacional, com um período de execução até 2026, tendo o Governo de Portugal prometido financiar mais 30 mil habitações até 2030. Este programa pretende, dizem as suas linhas orientadoras, relançar e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias. Pretende-se relançar e reorientar, em particular, a política de habitação em Portugal, salvaguardando habitação para todos, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

No entanto, no primeiro trimestre de 2025, os preços das casas, medidos pelo Índice de Preços da Habitação (IPHab), aumentaram 5,4% na Zona do Euro e 5,7% na UE, em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. No quarto trimestre de 2024, os preços das casas aumentaram 4,1% e 4,9% na Zona do Euro e na UE, respetivamente. Estes dados do Eurostat, revelam, em comparação com o quarto trimestre de 2024, que os preços das casas aumentaram 1,3% na Zona do Euro e 1,4% na UE no primeiro trimestre de 2025, sendo certo que os preços homólogos das habitações aumentaram, no primeiro trimestre de 2025, 5,4% na área do Euro e 5,7% na União Europeia (UE), com Portugal a apresentar o maior aumento (16,3%) entre os estados-membros, segundo os dados divulgados em julho por aquele serviço de estatística.

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

A renda mediana dos 23 417 novos contratos de arrendamento atingiu 8,22 €/m², no 1.º semestre de 2025, em Portugal, representando este valor um crescimento homólogo de 10,0%, superior ao observado no trimestre anterior (9,3%) e, quando comparado com o 1.º trimestre de 2024, o número de novos contratos de arrendamento diminuiu 10,4% e os novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na Maia fixaram-se, no primeiro trimestre de 2025, em 271.

Deste modo, não surpreenderá que as descritas dinâmicas macroeconómicas subjacentes à desregulação do mercado da habitação tenham delineado o quotidiano da Empresa Municipal e desnudado, não só os constrangimentos no acesso à habitação, como também os esforços e as iniciativas adotadas pelo Município e pela Espaço Municipal para amortecer aqueles nefastos impactos.

Assim, no primeiro semestre de 2025, a Espaço Municipal lançou duas edições do Concurso de atribuição de habitação (num período temporal em que o número de pedidos pendentes no Município da Maia atingiu os 3279) e deu o passo fundacional para o que virá a ser um novo programa de apoio ao arrendamento.

O Gabinete Jurídico, neste contexto, atuou, como seu desígnio técnico, auxiliando a implementação de instrumentos legais para a concretização dos desígnios da Espaço Municipal e fê-lo, sobremaneira, com o foco no combate ao incumprimento no pagamento de rendas, nos casos de faltas de residência permanente e em situações de coabitações não autorizadas, tendo instaurado 5 novos procedimentos administrativos de despejo com esses fundamentos, a par de 9 outros, pendentes, extinto 3 procedimentos face a entregas coercivas, bem como elaborado 3 transações judiciais e cumprido 3 diligências de entrega de coisa certa.

Acresce que, desde a publicação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, veio o legislador enunciar, ainda que sub-repticiamente, como meio privilegiado de abordagem, em sede de arrendamentos apoiados, os acordos de regularização de dívida ante as moras no pagamento de rendas dos locatários municipais. Os pagamentos faseados representaram 25 atuações nesse contexto, correspondentes a novos acordos de regularização, sendo que os que redundaram em incumprimento foram encaminhados para a Administração Tributária para cobrança coerciva.

Importa ainda relevar as quotidianas intervenções multissetoriais, com enfoque na justa composição de interesses, prevenção da conflitualidade e suporte das diversas áreas de trabalho da Espaço Municipal, seguindo princípios de estrito cumprimento da legalidade e preservação do interesse público, com práticas enformadas em critérios de urbanidade e justiça.

De facto, diariamente, e concretamente no período temporal sub judice, o Gabinete Jurídico foi chamado a pronunciar-se sobre dezenas de situações, desde a análise de contratos, à produção de informações jurídicas relevantes, quer para apoio jurídico à Unidade de Gestão Social (UGS), Recursos

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

Humanos, Unidade de Gestão de Património e Obras (GPPR), à Gestão de Proximidade, à Unidade de Áreas de Suporte (UAS), Unidade Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH), entre outras, algo que se traduz em múltiplas ações, quer por escrito, quer de modo verbal.

Como se deixa demonstrado, é na consultoria jurídica que o Gabinete Jurídico tem uma intervenção mais ativa. Com efeito, no primeiro semestre de 2025, este Gabinete desdobrou-se em específicas intervenções de consultoria jurídica, elaboração de contratos, mudanças de titularidade, pareceres e pronúncias jurídicas várias, que permanecem como pilares justificativos da sua importância na Espaço Municipal, a par de todas as outras unidades orgânicas da empresa.

Mas também os procedimentos administrativos de despejo têm vindo a exigir do Gabinete Jurídico, face a sucessivas impugnações judiciais, a ciência e o labor que o domínio da prática forense exige.

Por outro lado, o assento do Gabinete Jurídico no Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD) vinculou-o, neste período temporal, à necessidade de interpelações, reuniões e contactos telefónicos frequentes com arrendatários, para evitar resoluções contratuais, o que, em muitos casos, foi bem-sucedido, atenta a atuação preventiva.

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.

Destacam-se na sua intervenção:

_ Celebração e revogação de contratos de arrendamento celebrados com clientes comerciais;

_ Reconhecimentos de assinaturas e certificação de fotocópias;

_ Redação de acordo de teletrabalho e revisão de minutas de Contratos de Trabalho;

_ Elaboração de credenciais para diligências de despejo - tomadas de posse de frações habitacionais;

_ Elaboração de requerimentos em processo de promoção de proteção de menores pendente;

_ Informações Internas produzidas sempre que solicitado;

_ Troca de correspondência e atendimento presencial de arrendatários, com vista ao esclarecimento de questões jurídicas relacionadas com a relação senhorio/arrendatário;

_ Aconselhamento jurídico: munícipes com candidaturas pendentes para atribuição de habitação pública com litígios pendentes com senhorios privados;

_ Troca de correspondência com seguradoras em resultado de sinistros;

_ Elaboração de proposta de alteração do Anexo IV do Regulamento Municipal de Atribuição de habitação Pública (RGPD);

_ Condução e tratamento jurídico e administrativo de 33 escrituras;

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

_ Revisão de documentação para celebração de parceria a constituir com o Conselho Local de Acão Social da Maia (CLAS);

_ Informações e respostas a pedidos de esclarecimento a solicitação da UGS e do Núcleo de Gestão de Proximidade – esclarecimentos sobre cobrança de quotas de condomínio, mediação com empresa de Administração de Condomínio e marcação de assembleias de condóminos;

_ Elaboração de informação, com o elenco dos processos pendentes a 31/12/2024, solicitada pelo Gabinete de Contabilidade e pela UAS para remessa a auditores;

_ Reuniões do Núcleo NCRD;

_ Apoio a audiência de julgamento realizada no dia 19/02/2025, respeitante ao processo que corre termos no Juízo Local Criminal da Maia, do Tribunal Judicial da Comarca do Porto;

_ Presença e participação em reuniões agendadas pelo Sr. Presidente do CA;

_ Elaboração de informações jurídicas solicitada pela UGS – candidatura a atribuição de habitação pública, mudanças de titularidade do arrendado, entre outras;

_ Estudo e pronúncia sobre pedidos de habitação;

_ Pedido de esclarecimento remetido pelo Núcleo de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH) – Espaço Municipal; Tecmaia – Reboque;

_ Condução de procedimentos administrativos de despejo, com audição de testemunhas e troca de correspondência com os mandatários constituídos pelos arrendatários;

_ Reuniões com solicitadora – reporte de informações sobre diligências de despejo agendadas e medidas a adotar em diligências futuras;

_ Redação de Declarações de Confissão de Dívida;

_ Revisão de declarações com vista à renúncia de direitos sobre CPCV;

_ Reuniões com Administrações de Condomínio;

_ Trocas de e-mails com advogados de arrendatários;

_ Frequência de Formações Profissionais;

_ Instruções jurídicas para registo de operador de UAS (aeronaves não tripuladas / drone) – tutorial para efetuar o registo de um Operador de UAS – Unidade GPPR;

_ Concurso n.º 2/2025_2026 para atribuição de habitação em arrendamento apoiado – redação de respostas a reclamações e subscrição, enquanto elemento de Júri;

_ Audiências de julgamento realizadas nos dias 23/04/2025 e 07/05/2025, respeitantes ao processo que corre termos no Juízo Local Criminal da Maia;

_ Deslocação PSP Águas Santas – Processo de Inquérito – acompanhamento de testemunhas;

_ Audiências de julgamento;

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

_ Deslocação a Tribunal do Trabalho – audiência de partes;

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

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

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

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) 3 Informações internas;

b) 2 Contratos de cedência de espaço;

c) 1 Contrato de prestação de serviços;

d) 41 Contratos de arrendamento apoiado para habitação;

e) 69 Cartas de interpelação para pagamento e comunicações várias;

f) 9 Cartas dirigidas a Administrações de Condomínio;

g) 11 Comunicações para clientes TECMAIA;

h) Gestão de 25 acordos de pagamento para regularização de dívida;

i) Elaboração de 33 processos para a celebração de escrituras de compra;

j) Redação de 30 aditamentos a contratos para formalização de transmissões *mortis causa;*

k) Elaboração de 30 aditamentos a contratos e celebração de dezenas de novos contratos;

l) Participação como membro de Júri em edições trimestrais de concurso de atribuição de habitação – com elaboração de pronúncias e respostas a reclamações. Incluindo apoio ao "Concurso para Atribuição de Habitação em Arrendamento Apoiado" – elemento de júri e redator das respostas a todas as reclamações apresentadas – Concurso n.º 2/2025_2026;

m) Elaboração e procedimentalização de 5 novos despejos administrativos que, no âmbito do arrendamento apoiado, passaram a substituir as ações judiciais, em contratos de arrendamento apoiado para habitação.

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

Os processos administrativos de despejo que exigem intervenção e gestão diária pelo Gabinete Jurídico, até para controlo dos prazos consignados, ascendem, nesta data, em pendência, a 26, 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 5 os processos de despejo administrativo iniciados, 4 as intervenções em providências cautelares interpostas, 3 as ações executivas, 4 as ações declarativas, 64 as pendências no seu todo, conforme mapas discriminativos que se seguem:

Procedimentos Administrativos de Despejo

N.º	Empreendimento Municipal	N.º Contrato	N.º Processo Judicial Impugnações Tribunal Administrativo	Data início do procedimento Administrativo (Notificação)
1	Gondim III	2139	DA	06/07/2021
2	Teibas II	3118	DA	30/08/2023
3	Sobreiro	4949	DA	29/08/2022
4	Sobreiro	5094	DA	08/03/2023
5	Meilão	5230	DA	31/07/2023
6	Sobreiro	5276	DA	14.03.2024
7	Alves Redol	4136	DA	19/03/2024
8	Maninhos	680	DA	01/08/2024
9	Maninhos	5280	DA	02/08/2024
10	Coriscos	5375	DA	27/09/2024
11	Maninhos	654	DA	01/08/2024
12	Maia II	526	DA	03/10/2023
13	Sobreiro	5276	DA	15/03/2024
14	Xisto	5272	não aplicável	25/11/2024
15	Sobreiro	4949	DA	04/12/2024
16	Alves Redol	3342	DA	19/12/2024
17	Sobreiro	4879	DA	19/12/2024
18	Sobreiro	4615	DA	18/12/2024
19	Souto de Cima	5239	DA	17/12/2024
20	Arroteia	1392	DA	31/01/2025
21	Aldeia	3847	DA	12/03/2025
22	Sobreiro	4626	DA	12/03/2025
23	Maia II	515	DA	20/03/2025
24	Folgosa	3743	DA	27/05/2025
25	Paiol	3264	DA	27/05/2025
26	Coriscos	4359	DA	30/06/2025

Providências Cautelares

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

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

Ações Declarativas

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

Ações Executivas

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

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

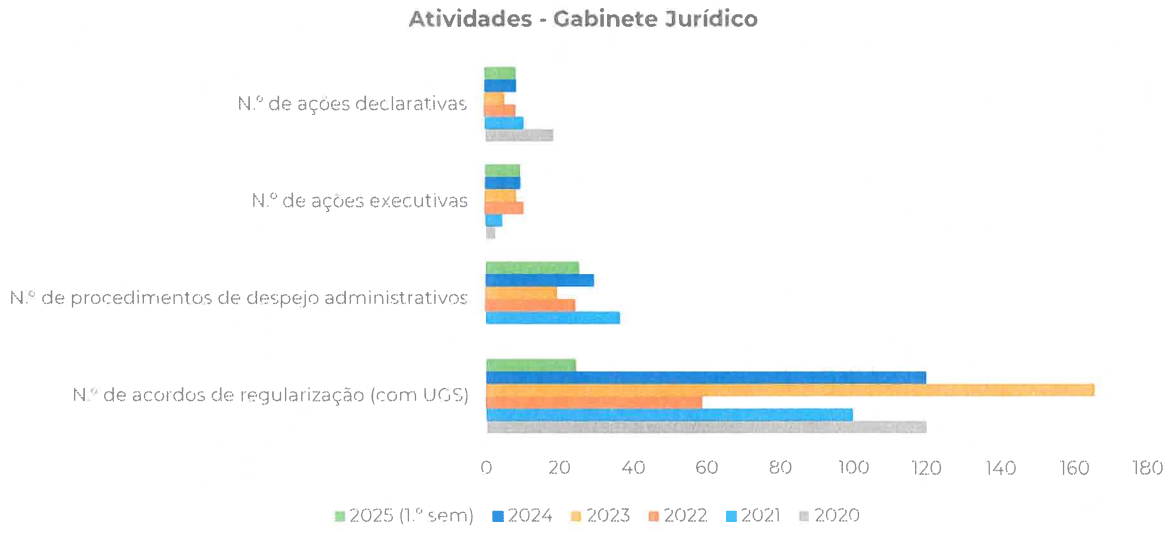
Nota: Os processos tributários pendentes – 893/22.0BEPRT; 3477/10.2BEPRT; 1946/13.1BEPRT; 2507/13.0BEPRT – correspondem às liquidações 1805202201050664 (IRC), 1805201001151703 (IRC) e 1805201001161598, no valor total de €248.876,21.

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

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

Considere-se o seguinte gráfico-síntese, que ilustra as atividades atinentes ao âmbito do contencioso gerido pelo Gabinete Jurídico no primeiro semestre de 2025, comparando com os exercícios de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024:



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

3.6. Gabinete de Contabilidade (GC)

O desenvolvimento da atividade do Gabinete de Contabilidade durante o primeiro semestre do ano de 2025 está em linha com a restante atividade da Espaço Municipal, aprimorando processos e procedimentos e mantendo a capacidade de adaptação às alterações conjunturais que naturalmente ocorrem em períodos de atividade intensa e em que os fatores externos estão em contínua mudança.

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

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

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.

Durante o primeiro semestre, com especial incidência no seu final, depois de esclarecidas algumas regras de submissão de documentos e pedidos, a atividade tem-se desenvolvido no sentido de garantir a integral satisfação das necessidades de informação do portal do IHRU, onde é feita a gestão de candidaturas, assim como os pedidos de submissão de reembolsos relativos ao Programa 1.º Direito.

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.

Importa ainda relevar o resultado da 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. Este procedimento tem vindo a revelar-se muito eficaz, não só na cobrança de rendas em dívida, mas, fundamentalmente, com um efeito moralizador sobre os moradores em habitações sob gestão desta empresa municipal.

Continuam as ações de 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.

As competências ao nível da gestão do património não habitacional passaram, entretanto, a ser assumidas em unidade independente, de forma a dar resposta às solicitações específicas desta área de atividade, onde, para além do património não habitacional já detido ou gerido pela Espaço Municipal, se perspetiva a atribuição de competências de gestão de outros ativos imóveis do Município da Maia. Foi assim criado o Núcleo e, mais recentemente, a Unidade de Gestão TECMAIA e Património Não Habitacional (GTNH), para desenvolver atividade específica de gestão focada, de um modo mais especializado e concentrado, no património não habitacional sob gestão da empresa.

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

Para esta área, foi fulcral a admissão de uma técnica superior qualificada no âmbito da gestão de património, vinda do setor privado, com assinalável 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, da Unidade GTNH.

No primeiro semestre de 2025, com o desenvolvimento do Programa 1.º Direito, o Gabinete de Contabilidade intensificou a sua atividade, no sentido de 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.

Na sequência do aumento das necessidades de informação por parte do Município, o Gabinete de Contabilidade espera, com a admissão de mais um elemento, além de cumprir as tarefas adicionais já elencadas, promover o reporte contabilístico patrimonial com especialização mensal, tarefa penosa e exigente, mas que se crê fundamental como ferramenta de reporte e apoio à gestão.

O resto do exercício 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.

3.6.1. 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 sua 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 percetível 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

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

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 de mandato estabelecido, é paga no prazo de 15 dias após a sua emissão, 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 caráter mensal. A contabilidade da Espaço Municipal participa ainda ativamente na elaboração da apresentação dos pedidos de desembolso a enviar, 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*.

O Gabinete de Contabilidade da Espaço Municipal está a trabalhar com as equipas que gerem a implementação e gestão das empreitadas no desenvolvimento de modelos de reporte que permitam antecipar picos de tesouraria, assim como acompanhar a execução financeira do Programa 1.º Direito.

4. Contrato-Programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025 (1.º Semestre)

Nos termos dos números 2 e 3 da Cláusula Sétima do contrato-programa celebrado com o Município e designado "Apoio à Exploração do Exercício de 2025", o desempenho da Espaço Municipal é "*(...) objeto de monitorização e avaliação periódica, a realizar em dois momentos – a primeira avaliação, num período intermédio de execução do contrato, a concretizar na segunda quinzena de julho, e a segunda avaliação, final, na segunda quinzena de dezembro, a realizar em simultâneo com a avaliação do valor do contrato-programa, nos termos do n.º 2 da Cláusula Oitava, cujos resultados serão reportados ao Município nesses períodos*".

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

A 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.

4.1. Indicadores de Eficácia

a) Número de intervenções de manutenção / reparação em empreendimentos de habitação social

Até ao dia 30 de junho do presente ano, a Subunidade de Gestão de Conservação e Manutenção (GCM) promoveu **410 intervenções de manutenção / reparação em património sob gestão**, correspondendo **369 destas intervenções a fogos de habitação social**. Ainda que este valor se enquadre no nível objetivo "Ineficaz", por se cifrar abaixo das 400 intervenções, é possível afirmar, com um nível muito elevado de certeza, que o nível objetivo "Muito Eficaz" será facilmente atingido até final do presente ano, dado estarmos já muito próximos deste valor.

A partir do dia 3 de março, a GCM pôde contar com a intervenção da Brigada 4, cuja ação incide, sobretudo, em trabalhos de pichelaria, desentupimento, pintura e reparação/substituição de equipamentos de produção de água quente (EAQ).

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

Nível objetivo		
Ineficaz	**Eficaz**	**Muito Eficaz**
<400	≥400 e <450	≥450
Realização em 30.06.2025	**369**	Nível objetivo atual: **Ineficaz** * Projeção: **Muito Eficaz**

* No âmbito deste indicador, à data de 30 de junho de 2025, a avaliação não atinge o nível de eficácia exigível. Porém, importa considerar que a execução ainda se encontra numa fase que corresponde ao ponto intermédio do período de execução do contrato-programa. Ora, atendendo ao elevado desenvolvimento atual das operações de conservação e manutenção e à aceleração que se tem verificado, prevê-se o atingimento do nível "Muito Eficaz" até ao final do período de execução do contrato-programa em referência.

Estando cumpridos cerca de 50% do período de execução, e considerando a realização de 369 intervenções, é possível projetar, mesmo com a previsão de um ligeiro abrandamento da execução das ações, para o final de 2025, a concretização de mais de 738 intervenções, valor este que se enquadra, precisamente, no nível "Muito Eficaz".

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

Relativamente a este indicador, no que diz respeito ao sistema de avaliação do nível de satisfação dos clientes face aos trabalhos realizados, no primeiro semestre de 2025, foram recolhidos **349 inquéritos** relativos a intervenções em fogos de habitação social ocupados. Destes, 341 registaram uma classificação de "Muito Satisfeito" (cerca de 97,7%), 8 de "Razoavelmente Satisfeito" (cerca de 2,3%), não tendo havido nenhuma ocorrência com a menção de "Não Satisfeito".

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

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 30.06.2025	**100% (em 349 inquéritos)**	Nível objetivo atual: **Muito Eficaz** Projeção: **Muito Eficaz**

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

De seguida, considere-se também uma apresentação sumária dos resultados do processo de inquérito.

Inquéritos recolhidos até 30.06.2025, por Brigada e Grau de Satisfação

Brigada	Grau de Satisfação			
	Muito Satisfeito	Razoavelmente Satisfeito	Não Satisfeito	Totais
B1 (EM)	162	1	0	**163**
B2 (Construção Civil)	31	0	0	**31**
B3 (Pichelaria)	82	3	0	**85**
B4 (Pichelaria)	66	4	0	**70**
Totais	**341**	**8**	**0**	**349**

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

Durante o primeiro semestre (até à data de reporte, 30.06.2025), a Unidade de Gestão Social da Espaço Municipal promoveu um total de **826 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**
88	58
67	41
24	92
37	171
40	149
20	39
276	**550**

Para efeitos da avaliação referente ao indicador estabelecido, deve considerar-se apenas a quantidade de visitas realizadas no âmbito da gestão habitacional corrente, dado que as visitas efetuadas para desenvolvimento de pedidos de habitação de agregados suscetíveis não alojados em habitação social, enquadráveis em situações de habitação indigna para efeitos de promoção de operações no âmbito do Programa 1.º Direito, traduzem atividade extraordinária, isto é, não enquadrável na atividade relacionada com a gestão corrente do parque de habitação social do concelho da Maia, ao nível da interação e apoio social aos residentes e agregados dos diversos empreendimentos. De salientar também que, ainda que o valor se enquadre atualmente no nível objetivo "Ineficaz", é expectável que se ultrapassem as 800 visitas até ao final do presente ano, atingindo-se o nível "Muito Eficaz". É necessário ainda destacar que, na primeira metade de 2025, no âmbito da implementação do programa 1.º Direito, a UGS promoveu 276 visitas referentes a pedidos de habitação.

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

Merece ainda nota o facto de uma técnica superior ter transitado do Gabinete Jurídico para a Unidade de Gestão Social, dado o incremento de atividade nesta área, tendo realizado também visitas domiciliárias neste semestre.

Nível objetivo		
Ineficaz	**Eficaz**	**Muito Eficaz**
<700	≥700 e <800	≥800
Realização em 30.06.2025	**550**	Nível objetivo atual: **Ineficaz** * Projeção: **Muito Eficaz**

4.2. Indicadores de Eficiência

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

No âmbito deste indicador, e considerando os dados da execução atualizada à data de reporte, verifica-se que o rácio entre a rubrica "gastos com o pessoal" e a rubrica "fornecimentos e serviços externos", que representa a despesa corrente / operacional da empresa e intervenções, se cifra agora em 8,73%. Este valor traduz um nível objetivo "Muito Eficiente", nos termos do modelo de avaliação estabelecido, representando uma diminuição face ao período homólogo em cerca de 7 pontos percentuais.

O valor do indicador em referência é obtido através dos dados disponibilizados no mapa de demonstração de resultados do ponto 4.3.

Nível objetivo		
Ineficiente	**Eficiente**	**Muito Eficiente**
≥30%	≥20% e <30%	<20%
Realização em 30.06.2025 (1.º Semestre)	**8,25%**	Nível objetivo: **Muito Eficiente** Projeção: **Muito Eficiente**

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

e) 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 30.06.2025	**70,65** *	Nível objetivo atual: **Eficiente** Projeção: **Eficiente**

Neste semestre, em alguns fogos, o prazo de realização de obras de conservação e manutenção geral de habitações devolutas está acima do expectável, obtendo-se valores superiores a 90 dias.

Importa relevar, entre outros aspetos, três fatores determinantes para os atrasos verificados na execução de obras: por um lado, a concentração dos serviços da Espaço Municipal na gestão do Programa 1.º Direito, que tem absorvido os recursos humanos da empresa, afetando a sua resposta noutros âmbitos de atividade; por outro lado, a falta de mão de obra e de capacidade de resposta do setor da construção e as correspondentes dificuldades relacionadas com o desenvolvimento de procedimentos de contratação pública.

4.3. 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 já um mapa correspondente à demonstração semestral de resultados elaborada no âmbito do Relatório de Gestão e Contas do 1.º Semestre de 2025 (neste caso, estando já disponíveis os referidos dados, optou-se por apresentar uma avaliação baseada em valores reais disponibilizados pelo Gabinete de Contabilidade no âmbito da gestão patrimonial). O mapa infra contém um breve resumo das despesas, receitas e encargos, assim como a situação patrimonial da empresa. O desenvolvimento destes elementos ficará patente no Relatório de Gestão e Contas do 1.º Semestre do presente exercício, a apresentar brevemente ao Município da Maia.

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

ESPAÇO MUNICIPAL

Balanço – 1.º Semestre de 2025

Rubricas	2025
ATIVO	
Ativo não corrente	**16 375 233 €**
Ativos fixos tangíveis	14 411 589 €
Propriedades de investimento	1 903 148 €
Ativos intangíveis	25 115 €
Clientes, contribuintes e utentes	35 381 €
Ativos por impostos diferidos	
Ativo corrente	**6 999 064 €**
Clientes, contribuintes e utentes	1 485 368 €
Estado e outros entes públicos	82 965 €
Outras contas a receber	2 040 334 €
Diferimentos	78 387 €
Caixa e depósitos	3 312 010 €
Total Ativo	**23 374 297 €**
PATRIMÓNIO LÍQUIDO	
Património Líquido	**16 136 965 €**
Património / Capital	17 436 640 €
Reservas	696 927 €
Resultados transitados	- 5 967 694 €
Outras variações no património líquido	3 937 913 €
Resultado líquido do período	33 179 €
Total Património Líquido	**16 136 965 €**

Rubricas	2025
PASSIVO	
Passivo não corrente	**1 577 532 €**
Provisões	9 860 €
Financiamentos obtidos	423 586 €
Outras contas a pagar	1 144 086 €
Passivo corrente	**5 659 800 €**
Fornecedores	1 933 868 €
Estado e outros entes públicos	284 604 €
Financiamentos obtidos	256 913 €
Outras contas a pagar	2 363 645 €
Diferimentos	820 770 €
Total Passivo	**7 237 332 €**
Total Património Líquido e Passivo	**23 374 297 €**

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

Demonstração de resultados por naturezas – 1.º Semestre de 2025

Rubricas	Datas
	2025
Vendas	267 €
Prestações de serviços e concessões	11 616 723 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	487 783 €
Fornecimentos e serviços externos	- 10 154 364 €
Gastos com pessoal	- 971 441 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	- 53 011 €
Outros rendimentos	114 603 €
Outros gastos	- 761 266 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	**279 294 €**
Gastos / reversões de depreciação e amortização	- 235 138 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	**44 156 €**
Juros e gastos similares suportados	- 18 411 €
Resultado antes de impostos	**25 745 €**
Imposto sobre o rendimento	7 433 €
Resultado líquido do período	**33 178 €**

(Informação extratada do Relatório de Execução n.º 1 da execução do Contrato-Programa de Apoio à Exploração, datado de 30.07.2025.)

5. Conjuntura Económico-Financeira

5.1. Evolução conjuntural no primeiro semestre de 2025

O primeiro semestre de 2025 decorreu num contexto internacional de grande instabilidade económica e geopolítica, que condicionou de forma significativa a execução e o planeamento das nossas atividades.

A desaceleração na Zona Euro, com a França em recessão técnica e a Alemanha a registar apenas um crescimento marginal, refletiu-se numa quebra generalizada da confiança económica. O indicador PMI (Purchasing Managers' Index) manteve-se em níveis historicamente baixos, traduzindo uma fraca dinâmica tanto na indústria como nos serviços. Este índice é um importante indicador económico, que reflete o desempenho da atividade empresarial, com base em inquéritos realizados a gestores de

RUA DR. CARLOS FIRES FELGUEIRAS, N.º 161, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
* chamada para a rede fixa nacional

compras sobre aspetos como produção, novas encomendas, emprego, prazos de entrega dos fornecedores e *stocks*. O PMI varia entre 0 e 100, sendo que valores acima de 50 indicam expansão da atividade económica, enquanto valores abaixo de 50 apontam para contração. Assim, os níveis reduzidos recentemente observados sugerem uma retração na atividade económica, afetando negativamente a confiança dos agentes económicos e a perspetiva de crescimento a curto prazo. Esta conjuntura tem também impactos diretos na execução de empreitadas no âmbito do Programa 1.º Direito, dificultando a mobilização de recursos, agravando prazos de entrega e de execução e aumentando a incerteza nos gastos e na capacidade de respostas no setor da construção.

Perante este cenário, o Banco Central Europeu optou por manter as taxas de juro inalteradas, em linha com as estimativas dos analistas, interrompendo o ciclo de cortes iniciado em 2024. A manutenção das taxas em níveis elevados prolongou o encarecimento dos gastos ligados à construção civil e obras públicas, contribuindo para a persistência de preços elevados em bens e serviços essenciais à execução dos projetos da Espaço Municipal e exigindo um esforço acrescido de planeamento e gestão orçamental.

Ao longo destes meses, a Espaço Municipal foi confrontada com disrupções significativas nas cadeias de abastecimento e com o aumento dos custos de construção, motivados pelo acesso instável a matérias-primas e por insuficiências ou dificuldades no acesso a mão de obra. Estes constrangimentos tiveram impacto direto na capacidade de executar projetos com previsibilidade, exigindo ajustes orçamentais, revisão de prazos e reforço dos mecanismos de planeamento. A instabilidade nos fluxos comerciais e o aumento da pressão sobre os recursos tornaram ainda mais desafiante a concretização da missão desta empresa municipal no domínio da habitação social e da reabilitação urbana.

Este ambiente exige que a empresa mantenha o foco na eficiência interna, ajustando procedimentos e estratégias, com o objetivo de assegurar a continuidade das intervenções e o cumprimento dos compromissos assumidos. A par disso, o aumento contínuo do preço dos combustíveis tem representado um fator adicional de pressão sobre os gastos operacionais de diversos setores com as quais a Espaço Municipal se relaciona. Embora a entidade não dependa diretamente do consumo intensivo de combustíveis fósseis, este encarecimento tem efeitos indiretos relevantes: afeta os gastos dos fornecedores, encarece as matérias-primas de construção e serviços contratados e pressiona o orçamento das empreitadas e operações da manutenção urbana.

O primeiro semestre foi também marcado por novos alertas climáticos. Embora a energia solar tenha reforçado o seu peso no sistema energético europeu, o crescimento da capacidade instalada abrandou, fruto da redução de incentivos e das limitações nas redes elétricas. Ao mesmo tempo, o aumento exponencial do consumo energético por parte da indústria digital e da inteligência artificial criou novas pressões sobre os sistemas existentes. Esta realidade reforça a urgência de integrar

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

critérios de sustentabilidade e eficiência nos projetos urbanos, algo que se tem vindo a assumir de forma cada vez mais consistente.

Apesar das adversidades, a Espaço Municipal mantém o compromisso com a missão pública que a orienta, apostando na incorporação de soluções resilientes e sustentáveis, na adaptação dos processos internos e na procura contínua por inovação e equilíbrio orçamental. Acreditamos que é esta capacidade de adaptação, planeamento e resposta estratégica que a posiciona como um agente municipal relevante no território da Maia, preparado para enfrentar os desafios da transição económica, social e ambiental, colocando sempre as pessoas e a coesão urbana no centro da sua atuação.

5.2. Evolução da Estrutura de Rendimentos e Gastos

PERÍODO
2025/01/01-2025/06/30

ANO
2025

Rubricas	Datas				
	2025/06/30	**%**	**2024/06/30**	**%**	**EVO**
Vendas	267 €	0%	969 €	0,02%	-72,45%
Prestações de serviços e concessões	11 616 723 €	100%	5 074 634 €	100%	128,92%
Transferências e subsídios correntes obtidos	487 783 €	4,20%	192 919 €	3,80%	152,84%
Fornecimentos e serviços externos	- 10 154 364 €	-87,41%	-3 217 762 €	-63,41%	215,57%
Gastos com pessoal	-971 441 €	-8,36%	- 782 433 €	-15,42%	24,16%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	- 53 011 €	-0,46%	-53 188 €	-1,05%	-0,33%
Outros rendimentos	114 603 €	0,99%	213 280 €	4,20%	-46,27%
Outros gastos	-761 266 €	-6,55%	- 918 187 €	-18,09%	-17,09%
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	279 294 €	2,40%	510 232 €	10,05%	-45,26%
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-235 138 €	-2,02%	- 224 130 €	-4,42%	4,91%
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)	**44 156 €**	**0,38%**	**286 102 €**	**5,64%**	**-84,57%**
Juros e gastos similares suportados	- 18 411 €	-0,16%	-25 318 €	-0,50%	-27,28%
Resultado antes de impostos	**25 745 €**	**0,22%**	**260 784 €**	**5,14%**	**-90,13%**
Imposto sobre o rendimento	7 433 €		-49 048 €	-0,97%	
Resultado líquido do período	**33 178 €**	**0 €**	**211 736 €**	**4,17%**	**-90,13%**

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

Da análise da estrutura de rendimentos, em comparação com o período homólogo, verifica-se um crescimento acentuado na rubrica "Prestações de serviços e concessões", que passa de 5,07 milhões de euros em 2024 – dos quais 1 822 551 euros se referem a faturação do Programa 1.º Direito e 3 252 083 euros a atividade corrente das prestações de serviços e rendas – para 11,62 milhões em 2025, valor que se divide em 8 769 785 euros para o Programa 1.º Direito e 2 846 938 euros para atividade corrente das prestações de serviços e rendas.

O aumento da rubrica "Prestações de serviços e concessões" decorre quase diretamente das operações no âmbito do Programa 1.º Direito, que representou 36% das prestações de serviços registadas em 2024 e assume 75% em 2025.

Os "Fornecimentos e serviços externos" acompanharam esta tendência de crescimento, passando de 3,22 milhões de euros em 2024 – valor distribuído entre 1 939 534 euros referentes ao Programa 1.º Direito e 1 280 278 euros para o remanescente – para 10,15 milhões em 2025, valor dividido em 8 708 612 euros para a rubrica do 1.º Direito e 1 445 752 euros para a gestão habitacional e não habitacional, o que representa um aumento de 215,57%. O aumento dos "Fornecimentos e serviços externos" está associado às operações no âmbito do Programa 1.º Direito, que passaram de 60% em 2024 para 86% em 2025, no âmbito desta rubrica.

Os "Gastos com pessoal" aumentaram 24,16% em 2025. No entanto, em comparação com as prestações do período, verificou-se uma redução de 15,42% para 8,36%, o que reflete uma eficiência dos recursos humanos da Espaço Municipal no prosseguimento da sua missão.

As "Transferências e subsídios correntes obtidos" também aumentaram significativamente, de 192,9 mil euros para 487,8 mil euros (+152,84%), revelando, em relação ao período homólogo, o esforço do acionista em conseguir fazer chegar à Espaço Municipal o apoio operacional.

Embora a Espaço Municipal tenha conseguido expandir significativamente a sua atividade e reforçar os seus rendimentos em 2025, o aumento dos níveis de execução, nomeadamente no âmbito do edificado sob sua gestão, leva à diminuição do resultado, quando comparado com o 1.º semestre de 2024.

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

ESPAÇO MUNICIPAL

5.3. Evolução da Distribuição Patrimonial

PERÍODO
2025/01/01-2025/06/30

ANO
2025

Rubricas	2025/06/30	%	2024/12/31	%	EVO
ATIVO					
Ativo não corrente	**16 375 233 €**	**70,06%**	**16 416 921 €**	**76,22%**	**-0,25%**
Ativos fixos tangíveis	14 411 589 €	61,66%	14 633 611 €	67,94%	-1,52%
Propriedades de investimento	1 903 148 €	8,14%	1 714 632 €	7,96%	10,99%
Ativos intangíveis	25 115 €	0,11%	32 500 €	0,15%	-22,72%
Clientes, contribuintes e utentes	35 381 €	0,15%	36 178 €	0,17%	-2,20%
Ativo corrente	**6 999 064 €**	**29,94%**	**5 123 064 €**	**23,78%**	**36,62%**
Clientes, contribuintes e utentes	1 485 368 €	6,35%	894 178 €	4,15%	66,12%
Estado e outros entes públicos	82 965 €	0,35%	96 727 €	0,45%	-14,23%
Outras contas a receber	2 040 334 €	8,73%	815 386 €	3,79%	150,23%
Diferimentos	78 387 €	0,34%	25 680 €	0,12%	205,25%
Caixa e depósitos	3 312 010 €	14,17%	3 291 093 €	15,28%	0,64%
Total Ativo	**23 374 297 €**	**100%**	**21 539 985 €**	**100,00%**	**8,52%**
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património Líquido	**16 136 965 €**	**69,04%**	**16 161 043 €**	**75,03%**	**-0,15%**
Património / Capital	17 436 640 €	74,60%	17 436 640 €	80,95%	0,00%
Reservas	696 927 €	2,98%	696 033 €	3,23%	0,13%
Resultados transitados	-5 967 694 €	-25,53%	-5 962 858 €	-27,68%	0,08%
Outras variações no património líquido	3 937 913 €	16,85%	3 982 287 €	18,49%	-1,11%
Resultado líquido do período	33 179 €	0,14%	8 941 €	0,04%	271,09%
Total Património Líquido	**16 136 965 €**	**69,04%**	**16 161 043 €**	**74,21%**	**-0,15%**
PASSIVO					
Passivo não corrente	**1 577 532 €**	**6,75%**	**1 624 129 €**	**7,54%**	**-2,87%**
Provisões	9 860 €	0,04%	9 860 €	0,05%	0,00%
Financiamentos obtidos	423 586 €	1,81%	456 449 €	2,12%	-7,20%
Outras contas a pagar	1 144 086 €	4,89%	1 157 820 €	5,38%	-1,19%
Passivo corrente	**5 659 800 €**	**24,21%**	**3 754 813 €**	**17,43%**	**50,73%**
Fornecedores	1 933 868 €	8,27%	1 452 687 €	6,74%	33,12%
Estado e outros entes públicos	284 604 €	1,22%	85 071 €	0,39%	234,55%
Financiamentos obtidos	256 913 €	1,10%	307 090 €	1,43%	-16,34%
Outras contas a pagar	2 363 645 €	10,11%	1 484 095 €	6,89%	59,27%
Diferimentos	820 770 €	3,51%	425 870 €	1,98%	92,73%
Total Passivo	**7 237 332 €**	**30,96%**	**5 378 942 €**	**24,97%**	**34,55%**
Total Património Líquido e Passivo	**23 374 297 €**	**100%**	**21 539 985 €**	**100%**	**8,52%**

A análise da evolução da situação patrimonial da Espaço Municipal no 1.º semestre de 2025 confirma a continuidade da sua estabilidade e equilíbrio financeiro, ainda que se verifiquem alterações relevantes em algumas rubricas da estrutura do balanço.

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

O ativo total registou um crescimento de 8,52% face a 2024, passando de 21,54 milhões de euros para 23,37 milhões de euros. Este aumento foi impulsionado pelo crescimento significativo do ativo corrente, que aumentou 36,62%, refletindo uma maior capacidade de resposta de curto prazo por parte da organização.

O ativo não corrente manteve-se relativamente estável, com uma ligeira redução de 0,25%, continuando a representar a maior parte da estrutura patrimonial (70,06%). Dentro deste grupo, registou-se um decréscimo de 1,52% nos ativos fixos tangíveis. Esta diminuição decorre fundamentalmente das depreciações do período. Por outro lado, as propriedades de investimento aumentaram 10,99%, crescimento esse que se encontra associado a novas empreitadas no edificado. Em sentido inverso, os ativos intangíveis diminuíram 22,72%, consequência direta das depreciações do período, sem que tenham ocorrido novas aquisições.

O aumento do ativo corrente deve-se, sobretudo, ao aumento das rubricas "Diferimentos" e Outras contas a receber". No que respeita à primeira, registou-se um aumento de 205,25%, referente ao diferimento de seguros de saúde, de acidentes de trabalho e seguros sobre o património. No que concerne a "Outras contas a receber", este crescimento é justificado pela subida destacada dos devedores por acréscimo de rendimentos.

Nesta rubrica, estão registados os acréscimos referentes às faturas do Programa 1.º Direito referentes a rendimentos constituídos no primeiro semestre, mas que não foram faturados no período referente.

O passivo total aumentou 34,55% face ao ano anterior, sobretudo devido ao forte crescimento do passivo corrente, que subiu 50,73%. Esta evolução resulta, em grande medida, do aumento da conta de "Estado e outros entre públicos", referente ao valor do IVA a pagar no mês de maio e junho. Existe um aumento também das obrigações com fornecedores, associado às despesas do Programa 1.º Direito, que só foram regularizadas no mês de julho. O aumento de 59,27% na rubrica "Outras contas a pagar" deve-se, em grande parte, ao crescimento da componente "Credores por acréscimo de gastos", o que reflete que a Espaço Municipal reconheceu um valor de gastos superior ao ano anterior, resultante do aumento acentuado da execução do Programa 1.º Direito em comparação a 2024. Por sua vez, o "Passivo não corrente" diminuiu 2,87%, reflexo da amortização parcial de financiamentos de médio e longo prazo.

No que respeita ao património líquido, este manteve-se estável, apresentando uma ligeira redução de 0,15%, situando-se agora nos 16,14 milhões de euros. Esta redução decorre, essencialmente, da atribuição do resultado líquido do exercício. As componentes do património, como reservas e capital, mantiveram-se praticamente inalteradas.

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

Apesar desta ligeira redução no património líquido, a Espaço Municipal continua a apresentar uma estrutura financeira sólida, com um elevado grau de autonomia financeira (69%) e um nível de endividamento controlado.

Em síntese, as contas do semestre demonstram um crescimento sustentado A entidade mantém uma posição patrimonial equilibrada e resiliente, sendo necessário, no futuro próximo, reforçar a eficiência na execução dos projetos e adequar os modelos de contratação às novas realidades do setor.

Em geral, podemos afirmar que as contas da Espaço Municipal estão equilibradas, encontrando-se esta entidade, neste momento, pouco exposta a riscos.

5.4. Evolução da Execução Orçamental

O orçamento da Espaço Municipal foi, como habitualmente, sujeito a revisão anual, que este ano ocorreu durante o mês de junho, com o objetivo de adequar de forma mais fina o ritmo de execução dos trabalhos, bem como de 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. A alteração orçamental permitiu ainda o enquadramento de alterações no quadro dos RH, de acordo com a estratégia de capacitação que tem vindo a ser prosseguida, assegurando o necessário equilíbrio.

Assim sendo, o orçamento anual não sofreu alterações no seu valor, contando apenas alterações permutativas de receita e despesa, de acordo com a alteração das necessidades de intervenção e redefinição das prioridades dos objetivos para o ano de 2025.

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. Contudo, com o reforço das equipas de trabalho entretanto realizado e a realizar, esperamos que seja possível recuperar, parcialmente, no segundo semestre de 2025, os níveis de produção compatíveis com a prossecução 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 apresenta sempre algum atraso no primeiro semestre do ano. 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.

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

Rendimentos	Orçado 2025	Duodécimo	Execução	Execução %	Desvio orçado	Desvio %
Vendas			267 €			
Prestação de serviços e concessões	5 273 254 €	2 636 627 €	2 846 938 €	53,99%	210 311 €	7,98%
Prestação de serviços e concessões – Contrato de Mandato – 1.º Direito – MM	17 674 874 €	8 837 437 €	8 769 785 €	49,62%	-67 652 €	-0,77%
Transferências e subsídios correntes obtidos	3 122 597 €	1 561 299 €	487 783 €	15,62%	-1 073 516 €	-68,76%
Outros rendimentos	57 541 €	28 771 €	114 603 €	199,17%	85 832 €	298,33%

As receitas de prestações de serviços e concessões apresentam um valor ligeiramente acima do orçado, que está associado essencialmente a crescimento das rendas e cedências do edificado próprio e sob gestão.

Já nas transferências e subsídios, as divergências na execução relativamente à programação orçamental são justificadas pela demora na concretização de transferências no âmbito de operações financiadas por fundos comunitários, pelos atrasos na realização dos projetos de contratos de mandato, que 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. Com o novo procedimento de recuperação de dívida, registou-se um aumento acentuado nos "Outros rendimentos obtidos". Contudo, no que se refere a "Transferências e subsídios correntes obtidos", obteve-se um desempenho inferior ao esperado.

Gastos	Orçado 2025	Duodécimo	Execução	Execução %	Desvio orçado	Desvio %
Fornecimentos e serviços externos	6 170 865 €	3 085 431 €	1 445 752 €	23,43%	-1 639 679 €	-53,14%
Fornecimentos e serviços externos – Mandato 1.º Direito – MM	17 674 874 €	8 837 437 €	8 708 612 €	49,27%	-128 825 €	-1,46%
Gastos com o pessoal	1 913 169 €	956 585 €	971 441 €	50,78%	14 856 €	1,55%
Imparidade de dívidas a receber (gasto)	50 000 €	25 000 €	53 011 €	106,02%	28 011 €	112,04%
Outros gastos	1 254 805 €	627 403 €	761 266 €	60,67%	133 863 €	21,34%
Gastos de depreciação e de amortização	470 000 €	235 000 €	235 138 €	50,03%	138 €	0,06%
Gastos por juros e outros encargos	579 680 €	289 840 €	18 411 €	3,18%	-271 429 €	-93,65%

Verifica-se um desvio considerável nos "Fornecimentos e serviços externos", associado à execução do Programa 1.º Direito, assim como atrasos verificados nas intervenções de manutenção e conservação no edificado, decorrentes da necessidade de revisão orçamental, que ocorreu durante o mês de junho

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

de 2025 e que permitiu desbloquear a afetação das verbas a múltiplas necessidades, situação que permitirá incrementar a execução no segundo semestre de 2025.

Constata-se um ligeiro atraso na execução das verbas do Programa 1.º Direito, considerando-se, contudo, que este desvio é ainda recuperável.

Relativamente às intervenções de conservação e manutenção no edificado próprio e sob exploração, o mesmo encontra-se também com atraso na execução. Contudo, com o reforço das equipas de trabalho entretanto realizado, acredita-se que é possível recuperar, no segundo semestre de 2025, os níveis de produção compatíveis com o atingimento dos objetivos programados.

A execução das imparidades de dívidas a receber quase atingiu o valor orçado para o ano. No entanto, com o novo procedimento adotado para a recuperação de dívida, espera-se que o valor executado final não apresente muitas alterações.

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 utilizar esses dados como instrumentos de melhoria contínua, oferecendo informação mais fiável e atualizada, enquanto ferramenta de gestão, e proporcionando informação ao acionista que permita definir as melhores linhas estratégicas de atuação.

6. 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. A Sociedade de Advogados Cerejeira Namora, Marinho Falcão representa a Espaço Municipal junto dos Tribunais Administrativos, nas suas diferentes instâncias.

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

Mantêm-se pendentes 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 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, como garantia real, 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 como garantia uma 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.

7. Objetivos para o próximo semestre e para os próximos anos

Considerem-se os principais objetivos de curto prazo para o próximo semestre do exercício de 2025:

1. Continuação do desenvolvimento das operações 1.º Direito, garantindo a recuperação possível de atrasos nas empreitadas, para salvaguardar o cumprimento dos prazos estabelecidos.
2. Aprovar a Carta Municipal de Habitação da Maia (CMH), até ao final do corrente ano de 2025, na sequência de período de discussão pública a promover.
3. Contratar e executar obras de reabilitação do edificado do polidesportivo do Empreendimento de Souto de Cima, na sequência da conclusão recente do projeto de execução, elaborado internamente pelos serviços da Espaço Municipal.
4. Concluir o projeto de reabilitação do Empreendimento de Monte Penedo, Milheirós, e avançar com a contratação e execução das obras até ao final do ano de 2026.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 161-164 4470-151 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Morada para a rede fixa nacional

5. Dar continuidade à instalação de postos de transformação / postos de seccionamento nos lotes do Tecmaia Parque para garantir a respetiva autonomização do abastecimento elétrico. Concluir, até ao final de 2025, em particular, 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.

6. Contratar e iniciar a empreitada de reabilitação das fachadas do Edifício Tecmaia, considerando a conclusão da empreitada também no decurso do ano de 2026, sendo de relevar que o procedimento concursal foi já lançado e está em fase de qualificação.

7. Concluir o processo de alteração e atualização do loteamento do TECMAIA Parque. 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.

8. Concretizar a instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura do Edifício Tecmaia, cujo concurso de locação também já foi lançado.

9. Na sequência do procedimento de contratação da empreitada, iniciar e executar as obras de reabilitação das zonas comuns e entradas das Torres 1 a 4 do Empreendimento do Sobreiro (caixas de escadas, acessos horizontais às habitações e entradas comuns ao nível dos pisos térreos), sem prejuízo da conclusão dos trabalhos ocorrer já no primeiro semestre 2026.

10. Preparar e concretizar contrato de mandato específico, em articulação com o Município da Maia, para a execução de obras de reabilitação do Parque Central da Maia, em particular relativas à construção de novos acessos que potenciem a dinamização da utilização do equipamento, a executar de forma faseada. A primeira fase das obras deve iniciar entre finais de 2025 e o primeiro trimestre de 2026.

11. Em paralelo com a conclusão da CMH, e em resposta às orientações estratégicas do Executivo Municipal, a Espaço Municipal continuará a preparar um programa municipal de estímulo ao arrendamento habitacional acessível, privilegiando, nomeadamente, agregados jovens, visando estimular a iniciativa privada na promoção de novas soluções habitacionais, maioritariamente resultantes de construção nova. O programa assentará na disponibilização inicial, pela autarquia, de solo para nova habitação, sendo o município a definir estrategicamente a localização e

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

condições para a promoção de empreendimentos de habitação a custos controlados destinados a arrendamento, assumindo a totalidade ou a maior parte dos encargos correspondentes (terrenos municipais ou adquiridos para o efeito). Esses terrenos serão, depois, disponibilizados à iniciativa privada, através de procedimento concursal. Posteriormente, com recurso a mecanismo contratual, o Município da Maia assumirá o arrendamento dos fogos a promover, perante a iniciativa privada, promovendo o respetivo subarrendamento nas modalidades de renda acessível ou reduzida. Desta forma, o Município apoiará uma parte dos encargos de arrendamento dos agregados, durante um período de tempo definido e estável, de alguns anos. Prevê-se que este programa possa garantir o desenvolvimento de novas 500 a 1000 soluções habitacionais, até 2030, assumindo a autarquia um papel catalisador da promoção privada, contribuindo de alguma forma para aumentar a confiança no mercado de arrendamento.

12. Lançamento de concurso de arrendamento da Fração B do Parque Central da Maia, para instalação de equipamento de restauração, na sequência da finalização das respetivas peças procedimentais, já concretizada. 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 da Maia.

13. Preparação e lançamento de concurso para arrendamento de equipamento de restauração na Feira da Maia.

14. A curto prazo, e depois da aprovação da operação, no final de junho de 2025, apoiar o Município da Maia no processo de aquisição de 46 fogos correspondentes à operação SIGA n.º 66943, com a designação "Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia" e promover a atribuição das mesmas com a maior celeridade possível, observando os requisitos legais e regulamentares, garantindo a aplicação de regimes de arrendamento de renda reduzida / renda acessível, para além do regime de renda apoiada.

15. Contratação de projetos para novos empreendimentos de habitação a custos controlados em terrenos municipais correspondentes a novas operações 1.º Direito não candidatadas previamente, para efeitos de preparação e submissão de novas candidaturas ao IHRU.

Quanto a objetivos de maior amplitude, para o resto de 2025 e próximos anos, recuperam-se, com atualizações, os objetivos definidos no Relatório de Gestão do Exercício de 2024, que mantêm pertinência e atualidade:

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

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. Garantir junto do IHRU, e considerando as mais recentes informações obtidas desta entidade, até ao final de 2025 ou no decurso de 2026, a contratualização das operações 1.º Direito que ainda não foram aprovadas pelo IHRU. 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, se possível, até final de 2027, dependendo dos casos. 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, 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. No caso destas operações, com a aprovação pelo IHRU das candidaturas, estamos em condições de operacionalizar imediatamente a contratação das empreitadas de construção dos novos empreendimentos.

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

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
A cópia está à rede (via pagos)

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. No final de julho foi concluída versão de trabalho de um documento estratégico orientador para a atividade da empresa neste âmbito, designado "Proposta de Intervenção nas Comunidades Ciganas da Maia", sendo intenção da Administração aprovar o documento e submetê-lo à consideração do Município da Maia, até ao final de 2025.

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, iniciar a execução da respetiva empreitada, a concluir no primeiro semestre de 2026. 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. Iniciar a execução de 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 Cousso/Sendal e Pinhal. A contratação das empreitadas aguarda apenas a assinatura dos contratos de mandato.

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Companhia nova a uso(s) nacional

9. Na sequência da inauguração, em 2024, do Ecoparque, o parque de estacionamento de apoio ao TECMAIA Parque, pretende-se atingir até ao final de 2025 uma taxa de ocupação de 100%, que não foi atingida no decurso do ano de 2024, através da aplicação de medidas promocionais, já aprovadas pela Administração da Espaço Municipal. Estão em curso diligências com potenciais interessados para novos contratos.

10. 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.

11. 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.

12. 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;

13. 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.

ROA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Assinada via Rede Nacional

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.

8. 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

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

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.

9. 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 nos próximos anos.

Maia, 5 de agosto 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

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

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

II.1 Balanço individual em 30 de junho de 2025

Rubricas	Notas	Datas	
		2025/06/30	2024/12/31
ATIVO			
Ativo não corrente		**16 375 233 €**	**16 416 921 €**
Ativos fixos tangíveis	4	14 411 589 €	14 633 611 €
Propriedades de investimento	7	1 903 148 €	1 714 632 €
Ativos intangíveis	3	25 115 €	32 500 €
Clientes, contribuintes e utentes	14.1.1	35 381 €	36 178 €
Ativo corrente		**6 999 064 €**	**5 123 064 €**
Clientes, contribuintes e utentes	14	1 485 368 €	894 178 €
Estado e outros entes públicos	14.1.3	82 965 €	96 727 €
Outras contas a receber	14.1.4	2 040 334 €	815 386 €
Diferimentos	14.1.1	78 387 €	25 680 €
Caixa e depósitos	1	3 312 010 €	3 291 093 €
Total Ativo		**23 374 297 €**	**21 539 985 €**
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património Líquido		**16 136 965 €**	**16 161 043 €**
Património/Capital		17 436 640 €	17 436 640 €
Reservas		696 927 €	696 033 €
Resultados transitados		-5 967 694 €	(5 962 858) €
Outras variações no património líquido		3 937 913 €	3 982 287 €
Resultado líquido do período		33 179 €	8 941 €
Total Património Líquido		**16 136 965 €**	**16 161 043 €**
PASSIVO			
Passivo não corrente		**1 577 532 €**	**1 624 129 €**
Provisões	12	9 860 €	9 860 €
Financiamentos obtidos	5,6	423 586 €	456 449 €
Outras contas a pagar	14.1.5	1 144 086 €	1 157 820 €
Passivo corrente		**5 659 800 €**	**3 754 813 €**
Fornecedores	14.1.2	1 933 868 €	1 452 687 €
Estado e outros entes públicos	14.1.3	284 604 €	85 071 €
Financiamentos obtidos	5,6	256 913 €	307 090 €
Outras contas a pagar	14.1.5	2 363 645 €	1 484 095 €
Diferimentos	14.1.2	820 770 €	425 870 €
Total Passivo		**7 237 332 €**	**5 378 942 €**
Total Património Líquido e Passivo		**23 374 297 €**	**21 539 985 €**

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

ESPAÇO MUNICIPAL

II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 30 de junho de 2025

Rubricas	Notas	Datas	
		2025/06/30	2024/06/30
Vendas	10	267 €	969 €
Prestações de serviços e concessões	10	11 616 723 €	5 074 634 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	11	487 783 €	192 919 €
Fornecimentos e serviços externos		- 10 154 364 €	- 3 217 762 €
Gastos com pessoal	15.1	- 971 441 €	- 782 433 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		-53 011 €	-53 188 €
Outros rendimentos	10	114 603 €	213 280 €
Outros gastos		- 761 266 €	- 918 187 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		279 294 €	510 232 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3, 4,7	- 235 138 €	- 224 130 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		**44 156 €**	**286 102 €**
Juros e gastos similares suportados	5	-18 411 €	-25 318 €
Resultado antes de impostos		**25 745 €**	**260 784 €**
Imposto sobre o rendimento		7 433 €	-49 048 €
Resultado líquido do período		**33 178 €**	**211 736 €**

A Administração

O Contabilista Certificado

0608425
CC 053767

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS N.º 161 4470-187 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 | geral@espacomunicipal.pt | www.espacomunicipal.pt

II.3 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício de 01.01.2025 a 30.06.2025

As notas que se seguem visam facultar a informação necessária ao conhecimento da atividade da entidade, permitindo uma adequada compreensão das principais alterações das demonstrações financeiras ou de outras situações que, não tendo reflexo nessas demonstrações, são úteis para uma melhor avaliação do seu conteúdo.

1. Identificação da entidade, período de relato e referencial contabilístico

1.1. Identificação da entidade, período de relato

Designação entidade: ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Endereço: Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4471-157 Maia

Tutela: Município da Maia

Legislação que criou a instituição e principal legislação aplicável: Deliberação do Executivo da Câmara Municipal da Maia, de 18 de janeiro de 2001

Designação e sede da entidade que controla: Câmara Municipal da Maia, Praça Dr. José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia

A ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. (doravante designada EM), com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4471-157 Maia, criada em 6 de maio de 2002, tem por objeto a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social do Município da Maia e outros fogos da Empresa, a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia, a gestão de património municipal cuja administração lhe seja confiada, bem como a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável.

2. Fluxos de Caixa

Em 30 de junho de 2025, os saldos de caixa e seus equivalentes totalizam 3.312.010€, sendo distribuídos da seguinte forma: 82.662€ em caixa e 3.229.348€ em depósitos à ordem.

3. Ativos intangíveis

A Espaço Municipal reconhece um ativo intangível sempre que o mesmo for identificável e possua o controlo sobre o mesmo. Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade. As amortizações

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Companhia para a Coesão Urbana Nacional

foram calculadas em duodécimos, segundo o método da linha reta, com o valor de 7 385€. Esta rubrica não teve nenhuma aquisição ou redução no período em causa.

4. Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, que compreende o seu preço de compra. As depreciações dos ativos fixos tangíveis (exceto os terrenos) são calculadas segundo o método da linha reta, após a dedução do seu valor residual, de acordo com o período de vida útil esperada dos bens.

No período em análise, foi dada como concluída a empreitada das fachadas da sede da EM e das instalações do Instituto Cultural da Maia, que se encontravam na rubrica de ativos fixos em curso. Este valor foi dividido em ativos fixos e em propriedades de investimento, o que resultou na diminuição da conta de ativos. Durante este semestre, foram adquiridas três viaturas, no valor de 61.492€, para apoiar a gestão da área habitacional de empresa, bem como mobiliário de escritório, no valor de 6.088€. Os valores das depreciações do período totalizaram 210.716€.

5. Locações

Esta rubrica detalha-se como se segue, no mapa da página seguinte:

Locações Operacionais

BENS LOCADOS (1)	Valor do Contrato (2)	Valor 2025	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
			Período		Acumulado						
			Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes	Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
Edifício Tecnologias	39 738 434	389 500	159 573		2 014 117		389 500	1 558 000	35 776 817	37 724 317	37 724 317
Edifício Tecnologias	39 738 434	389 500	159 573		2 014 117		389 500	1 558 000	35 776 817	37 724 317	37 724 317
Casa Rua do Souto	43 978	4095	2 453		23 297		4 295	16 386		20 681	20 681
Contentores Anta	2 352	255	148		2 245		107			107	107
Viaturas	25 480	7 979	3 990		22 822		2 658			2 658	2 658
Sanitários químicos Anta	1 085	310	155		930		155			155	155
Contentores dos Coriscos	1 239	1 239	362		362		877			877	877
Terreno Parque	180 000	12 000	6 000		68 000		12 000	48 000	52 000	112 000	112 000
Utilização do Edifício de Passageiros, IS e terrenos adjacentes	5 000	5 000	2 243		2 243		2 757			2 757	2 757
Total	**79 736 002**	**809 878**	**334 497**		**4 148 133**		**801 849**	**3 180 386**	**71 605 634**	**75 587.869**	**75 587 869**

(Valores em Euro, €)

Locações Financeiras

Rubricas (1)	Valor do Contrato (2)	Valor 2025	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
			Período		Acumulado						
			Capital	Juro	Capital	Juro	Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
Viatura(s)	55 109	14 160	5 247	825	17 955	2 286	12 145	22 723		34 868	34 868
Viatura(s)	37 599	10 353	3 596	542	12 891	1 599	8 276	14 833		23 109	23 109
Viatura(s)	75 987	16 579	7 711	580	44 703	4 249	16 581	10 454		27 035	27 035
Viatura(s)	100 113	21 331	9 270	1 396	42 058	5 493	21 331	31 231		52 562	52 562
Viatura(s)	65 423	15 715	9 333	402	9 333	402	14 349	41 339		55 688	55 688
Total	**334 231**	**78 138**	**35 157**	**3 745**	**126 940**	**14 029**	**72 682**	**120 580**	**0**	**193 262**	**193 262**

(Valores em Euro, €)

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

A Espaço Municipal apresenta compromissos financeiros tanto com locações operacionais quanto com locações financeiras.

No que se refere às locações operacionais, a Espaço Municipal inclui contratos de locações de edifícios, viaturas, contentores, monoblocos e terrenos, representando uma parte significativa dos custos operacionais. Destacam-se os contratos do Edifício "Tecnologias" (TECMAIA Parque), que representam a maior parcela dos pagamentos referentes ao semestre de 2025. No que diz respeito às locações financeiras, a Espaço Municipal mantém contratos principalmente para aquisição de viaturas.

Quando se analisa as locações, podemos observar que a Espaço Municipal mantém um volume significativo de compromissos financeiros associados ao arrendamento e financiamento de ativos essenciais. O peso das locações operacionais, especialmente no que se refere a edifícios e terrenos, sugere a necessidade de um planeamento cuidadoso para, assim, se garantir a sustentabilidade financeira a longo prazo.

6. Custos de empréstimos obtidos

Os pagamentos efetuados em 2025 referentes à operação de adiantamento de rendas do consórcio Banco Santander / Banco BPI totalizam um valor de 125.591€, divididos entre o valor de capital, no montante de 110.744€, e o valor de juros, no montante de 14.847€.

7. Propriedades de investimento

Os ativos fixos tangíveis são classificados como propriedades de investimento quando detidos com o objetivo de valorização do capital e obtenção de rendas. A propriedade de investimento é valorizada inicialmente pelo seu custo de aquisição, incluindo os custos de transação que lhe sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são valorizadas ao custo deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações das propriedades de investimento, no montante de 17.037€, estão incluídas na linha dos "Gastos/Reversões de depreciação e de amortização" da Demonstração dos Resultados por natureza.

A variação das propriedades de investimento deve-se ao elevado valor das adições. Foi dada como concluída a empreitada das instalações da sede da EM e do Instituto Cultural da Maia, o que levou a um aumento de 72.400€ na rubrica de edifícios e construções. Na rubrica de ativos fixos em curso, após a construção do Ecoparque de apoio ao TECMAIA, regista-se um aumento da rubrica no montante de 133.153€.

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

8. Imparidades dos ativos

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Ativo (1)	Natureza (2)	Quantia bruta (3)	Imparidade acumulada (4)	Modelo utilizado
				Justo valor (6)
Clientes, contribuintes e utentes	Ativo Gerador de Caixa	409 398	409 398	Corresponde ao valor líquido que se espera vir a receber, tendo sido criadas imparidades em função do risco de crédito avaliado

(Valores em Euro, €)

9. Contratos de construção

No âmbito do Contrato de Mandato celebrado entre o Município da Maia e a Espaço Municipal para a execução do protocolo estabelecido entre o Município da Maia e o IHRU, com o propósito de dar a devida prossecução à Estratégia Local de Habitação (ELH) e ao Programa 1.º Direito, a EM efetuou e continuará a efetuar a gestão e celebração de contratos de empreitada.

O método de mensuração dos mesmos é o do custo e o rédito é igual ao custo resultante dos termos do Contrato de Mandato.

A EM está encarregue de toda a contratação e, por esse motivo, agrupam-se os contratos (empreitadas de edificação e infraestruturas, fiscalização e segurança em obra, publicitação, registos e atos notariais, projetos, certificados energéticos, despesas de arrendamento temporário, custo de aquisição de imóveis, avaliação imobiliária, estudos geológicos e geotécnicos) por operação:

OPERAÇÃO 1.º Direito – Acordo de Colaboração IHRU / MM	Ref.ª SIGA	Faturado	
		1.º SEM 2025	Acumulado
Empreendimentos			
Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro	60571	99 420	828 051
Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro, Cidade da Maia	60572	1 532 188	5 183 453
Aquisição de terreno e construção de 5 fogos - Rua de Timor, Águas Santas	61843	72 511	660 482
Reabilitação de 40 fogos - Blocos 43 a 47, Bairro do Sobreiro	62421	595 494	551 724
Aquisição de terrenos e construção de 22 fogos - Rua de Alvura, Milheirós	62561	470 521	419 407
Rua Eusébio da Silva Ferreira, Nogueira e Silva Escura	62562	330 803	561 619
Aquisição de terreno e construção de 24 fogos - Rua Nova da Ribela, Castêlo da Maia	62565	466 099	660 313
Construção de 29 fogos - Rua do Outeiro, Cidade da Maia	62584	562 964	299 321
Construção de 6 fogos - Rua do Regado, Águas Santas	62589	255 551	345 871
Aquisição de terrenos e construção de 19 fogos - Rua D. Afonso Henriques, Águas Santas	62631	285 010	664 396
Aq. de terreno e construção de 42 fogos - Rua Joaquim Carvalho da Costa, Águas Santas	62664	553 331	745 461
Aquisição de terreno e construção de 26 fogos - Monte das Cruzes, Milheirós	62668	644 707	464 848
Aq. de terreno e construção de 24 frações - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 1	62884	324 382	124 014
Aq. de terreno e reabilitação de 6 fogos - Rua Alvarim Vieira, Águas Santas - Lote 2	62887	59 298	337 852

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

OPERAÇÃO 1.º Direito – Acordo de Colaboração IHRU / MM	Ref.ª SIGA	Faturado	
		1.º SEM 2025	Acumulado
Empreendimentos			
Construção de 30 fogos - Rua do Seixido, Rua do Bairro da Brisa, Pedrouços - Arroteia	62892	310 804	864 770
Aquisição de terreno e construção de 32 fogos - Travessa do Pisão, Águas Santas	62975	767 571	1 097 219
Aquisição de terreno e construção de 54 fogos - Rua Central de Ardegães, Águas Santas	63044	939 636	599 459
Aq. de terreno e construção de 48 fogos - Rua da Prosela / Rua das Flores, V. N. Telha	63125	436 908	220 653
Aquisição de terreno e construção de 8 fogos - Rua de Ardegães, Águas Santas	66939	89 472	103 017
Construção de 15 fogos - Rua António Maria da Costa, Moreira	66940	57 712	154 095
Construção de 12 fogos - Rua de Lagielas, Vila Nova da Telha	66941	95 790	2 196
Aquisição de 46 fogos - Rua de Manuel Assunção Falcão, N.º 441, Castêlo da Maia	66943		
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	66944		
Construção de 15 fogos - Travessa da Anta, Castêlo da Maia	66945	53 794	110 580
Construção de 38 fogos - Rua Professor Oliveira Andrade, Moreira	67536		88.850
Construção de 43 fogos - Rua D. Maria da Conceição Mota Sotomayor (Lote 13, Qta. do Mosteiro), Moreira	67539		63.737
Aquisição de terrenos e construção de 12 fogos - Rua da Igreja de Pedrouços e Rua João de Deus, Pedrouços, Maia	67540	1.230	1.230
Sub-Total (1)		**9 005 195**	**15 266 989**
Aquisições de Fogos Dispersos			
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, nº 10 - 3º Andar Esquerdo, Castêlo da Maia	61649		435
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Fernandes Pinto, n.º 22, 1.º Andar Esquerdo, Moreira	61692		
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua da Bajouca, n.º 817, 1.º Andar, Apartamento 4, Castêlo da Maia	61946		185
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - 1 fogo - Rua António Marques, nº 54-A, 2º Andar Direito Traseiras, Cidade da Maia	61965		185
Aquisição de 1 fogo - Rua Gil Vicente, N.º 41, rés-do-chão, Pedrouços	62787		185
Aquisição de 1 fogo - Rua Mário Cal Brandão, n.º 338, 4.º Esquerdo Frente, Águas Santas	63245		185
Aquisição de 1 fogo - Rua Gago Coutinho, n.º 353, 1.º Direito, Águas Santas	63267		185
Aquisição de 1 fogo - Rua Ponte de Parada, n.º 395, R/C Direito, Águas Santas	63279		147
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 104, R/C Esquerdo, Águas Santas	63280		185
Aquisição de 2 fogos - Rua da Guiné, N.º 41 e 43, rés-do-chão e 1.º andar, Pedrouços	63469		492
Aquisição de 1 fogo - Rua Professor Augusto Resende, n.º 35, R/C Direito, Águas Santas	63470		185
Aquisição de 1 fogo - Avenida das Magnólias, n.º 149, 3.º Direito, Águas Santas	66942		185
Aquisição de 1 fogo - Rua do Meilão, n.º 25, 3.º Direito, Águas Santas	66946		185
Aquisição de 1 fogo - Via Padre Arnaldo Duarte, n.º 124, 1.º Direito, Castêlo da Maia	66947		
Aquisição de 1 fogo - Rua Quinta da Comenda, n.º 283, 1.º Centro Frente, Águas Santas	66948		185
Sub-Total (2)			**2 739**
TOTAL - Contrato de Mandato 1.º Direito – MM		**9 005 195**	**15 269 728**

(Valores em Euro, €)

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

A faturação dos contratos de construção da Espaço Municipal reflete um conjunto diversificado de operações, com projetos de grande dimensão ao lado de intervenções menores, abrangendo várias freguesias do concelho.

As primeiras operações correspondentes à reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Sobreiro e a construção de 58 fogos referentes ao novo edifício "Sobreiro 58" representam 18% da faturação semestral, e constituem os contratos com maior volume de faturação, dado o avanço da execução das empreitadas, representando um investimento significativo na reabilitação urbana e na construção de habitação social. Estes projetos são fundamentais para a execução de políticas públicas de habitação e para o cumprimento dos objetivos da EM no apoio a famílias com necessidades habitacionais.

Além destes, há uma série de contratos de menor dimensão distribuídos por diferentes localizações, como Moreira, Águas Santas, Cidade da Maia, Milheirós, Nogueira e Silva Escura, Vila Nova de Telha e Castêlo da Maia. A diversidade geográfica demonstra um esforço da descentralização dos investimentos, garantindo que a requalificação urbana e a habitação acessível cheguem a várias zonas do concelho.

Há também um conjunto de operações que visam núcleos degradados e comunidades vulneráveis, o que evidencia o compromisso da Espaço Municipal com a inclusão social e a melhoria das condições habitacionais em áreas mais desfavorecidas.

A faturação registada demonstra a relevância dos contratos de construção da EM, sendo que a variação dos valores entre os diferentes projetos está relacionada com as especificidades de cada intervenção.

Estão também em execução dois contratos de financiamento 1.º Direito, vertente PRR, diretamente estabelecidos ao abrigo de Contrato de Financiamento celebrado diretamente entre o IHRU e a EM relativos à reabilitação dos blocos 29 e 38, localizados no Empreendimento Habitacional do Sobreiro:

OPERAÇÃO 1.º Direito – Acordo de Financiamento IHRU / EM	**Ref.ª SIGA**	**Faturado**	
		1.º SEM 2025	**Acumulado**
Reabilitação de 7 fogos – Alameda das Tílias, N.º 65, Bl. 38 – Empreendimento do Sobreiro	61235	70 775	191 289
Reabilitação de 2 fogos – Alameda das Tílias, N.º 85, Bl. 29 – Empreendimento do Sobreiro	61319	55 784	104 674
TOTAL – 1.º Direito EM		**126 559**	**295 963**

(Valores em Euro, €)

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 330* geral@espacomunicipal.pt www.espacomunicipal.pt
* chamada paga à rede fixa nacional

10. Rendimento de Transações com Contraprestação

O rendimento de transações com contraprestação referente ao 1.º semestre de 2025 totaliza um montante de 11 731 593€, encontrando-se dividido da seguinte forma:

_ O rédito das rendas é reconhecido de acordo com a renda efetiva. Todas as rendas estão definidas por contrato com os arrendatários e com contrato-programa com o Município da Maia, sendo reconhecidas e especializadas no ano em que ocorrem. As quantias incobráveis ou as quantias com respeito às quais a recuperação tenha cessado de ser provável são reconhecidas como gasto – m€ 2 075;

_ O rédito das prestações de serviços ocorre fundamentalmente no TECMAIA Parque, sendo reconhecido com base nos contratos de prestação de serviços e especializados no ano em que ocorrem. As quantias incobráveis ou as quantias com respeito às quais a recuperação tenha cessado de ser provável são reconhecidas como gasto – m€ 815;

_ 1.º Direito, no âmbito do Contrato de Mandato – m€ 8 769;

_ Outros rendimentos de arrendamentos e/ou cedências comerciais – m€ 72;

11. Rendimento de transações sem contraprestação

As transferências com condição incluem contratos-programa / contratos de mandato com o município para reparações estruturais (grande reabilitação de empreendimentos habitacionais), transferências no âmbito de operações financiadas pelo PRR-AMP (comunidades desfavorecidas) e operações financiadas no âmbito do Programa Horizon Europe (projetos Eyes, Hearts, Hands – Urban Revolution / EHHUR e Sobrotherhood).

Adicionalmente, nos subsídios, encontra-se o valor do contrato-programa que atribuiu à EM um subsídio à exploração no valor de € 471 963, visando apoiar a empresa no desenvolvimento da sua atividade de gestão do parque de habitação social em todas as suas vertentes de exploração, conservação e manutenção, bem como transferências do Município da Maia para a EM relativas a programas financiados no âmbito da Eficiência Energética, no montante de € 15 820.

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

12. Instrumentos financeiros

12.1. Ativos e Passivos Financeiros

12.1.1 Ativos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos	Diminuições		Quantia escriturada final
		Outros	Perdas por imparidade	Outras	
Ativos Financeiros mensurados ao custo amortizado					
Ativos Financeiros não corrente	**36 178**	**29 827**		**30 624**	**35 381**
Clientes, contribuintes, utentes	36 178	29 827		30 624	35 381
Ativos Financeiros corrente	**5 123 064**	**30 110 904**	**53 011**	**28 181 893**	**6 999 064**
Participações financeiras – custo					
Outros ativos financeiros					
Acionistas/Sócios/Associados					
Clientes, contribuintes, utentes	894 178	11 794 517	53 011	11 150 316	1 485 368
Estado e outros entes públicos	96 727	1 078 304		1 092 066	82 965
Outras Contas a Receber	815 386	2 604 773		1 415 825	2 040 334
Diferimentos	25 680	78 387		25 680	78 387
Caixa e Depósitos à Ordem	3 291 093	14 518 922		14 498 005	3 312 010
Total	**5 159 242**	**30 140 731**	**53 011**	**28 212 517**	**7 034 445**

(Valores em Euro, €)

12.1.2. Passivos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos	Diminuições	Quantia escriturada final
		Outros	Outras	
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Passivos Financeiros não corrente	**1 614 269**	**104 480**	**151 076**	**1 567 672**
Financiamentos Obtidos	456 449	46 878	79 741	423 586
Outras contas a pagar	1 157 820	57 601	71 335	1 144 086
Passivos Financeiros corrente	**3 754 814**	**23 582 990**	**21 678 004**	**5 659 800**
Outros ativos financeiros				
Fornecedores	1 452 687	17 203 123	16 721 942	1 933 868
Estado e outros entes públicos	85 072	2 168 581	1 969 049	284 604
Financiamentos Obtidos	307 090	94 356	144 533	256 913
Outras contas a pagar	1 484 095	3 296 160	2 416 610	2 363 645
Diferimentos	425 870	820 770	425 870	820 770
Total	**5 396 083**	**23 687 469**	**21 829 080**	**7 227 472**

(Valores em Euro, €)

12.1.3. Estado e outros entes públicos

Estado e outros entes públicos	Saldo devedor 2025/06/30	Saldo credor 2025/06/30	Saldo devedor 2024/12/31	Saldo credor 2024/12/31
Imposto sobre o rendimento	38 378		86 269	40 231
Retenção de Impostos	44 587	23 808		14 929
Imposto sobre o Valor Acrescentado		200 913	10 458	
Contribuições para sistemas de proteção social		59 658		29 463
ADSE		225		448
Outras tributações				
Total	**82 965**	**284 604**	**96 727**	**85 071**

(Valores em Euro, €)

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

12.1.4. Outras contas a receber

Outras contas a receber	2025/06/30	2024/12/31
Devedores por acréscimos de rendimentos	**1 603 336**	**319 940**
Outros	1 603 336	319 940
Outros devedores	**436 998**	**495 446**
Adiantamentos a fornecedores		
Pessoal		
Banco BPI + Totta	436 998	495 446
Outros		
Total	**2 040 334**	**815 386**

(Valores em Euro, €)

12.1.5. Outras contas a pagar

Outras contas a pagar	2025/06/30	2024/12/31
Passivo não corrente:	**1 144 086**	**1 157 819**
Solicitadores/Agentes Execução	422	1 273
Outros	1 143 664	1 156 546
Passivo Corrente:	**2 363 645**	**1 484 095**
Pessoal	3 491	5 473
Sindicatos	18	
Credores por acréscimos de gastos		
Previsão para férias e subsídio de férias	279 407	218 770
Outros	1 940 747	1 040 371
Cauções	11 887	11 887
Outros Credores	128 095	207 594
Total	**3 507 731**	**2 641 914**

(Valores em Euro, €)

A rubrica "Outros no Passivo não corrente" diz respeito essencialmente a imposto a pagar associado aos rendimentos relativos a subsídios ao investimento que serão reconhecidos em anos futuros.

A rubrica "Outros nos Credores por acréscimos de gastos" diz respeito às especializações de gastos referentes ao período, mas que ainda não foram faturadas pelos fornecedores.

13. Gastos reconhecidos no período

Custos de serviço corrente	Valor a 2025/06/30
Remuneração dos órgãos sociais e de gestão	15 399
Remuneração do pessoal	767 506
Encargos sobre remunerações	154 828
Outros gastos com pessoal	2 240
Outros encargos sociais	31 468
Valor presente da obrigação no final do período	**971 441**

(Valores em Euro, €)

13.1 Mapa dos funcionários

Função / Carreiras	N	N-1
Diretor Geral	1	1
Técnico Superior	31	31
Assistente Técnico	11	12
Assistente Operacional	4	4
	47	**48**

RUA DR. CARLOS PINTO TELO UBIRAS N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 439 530 geral@espacomunicipal.pt www.espacomunicipal.pt

ESPAÇO MUNICIPAL

Divulgações de partes relacionadas

Tipo de fluxos	Espaço Municipal / CMM *(Valores em Euro, €)*									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
1	2	3	4	5	6=(2+3)-(4+5)	7	8	9	10	11=(7+8)-(9+10)
Transferências										
Subsídios						137 500	1 038 888		1 006 388	170 000
Empréstimos										
Relações comerciais		522		522		851	8 190 058	162 580	7 538 833	489 496
Participações do capital em numerário										
Participações do capital em espécie										
Outros										
Total		**522**		**522**		**138 351**	**9 228 946**	**162 580**	**8 545 221**	**659 496**

Nota: Relativamente a cada entidade abrangida pelo perímetro de consolidação deve ser elaborado um mapa que espelhe as relações financeiras estabelecidas com cada uma das restantes entidades abrangidas pelo mesmo perímetro, como por exemplo município/serviços municipalizados, município/entidade empresarial, serviços municipalizados/entidade empresarial, entidade empresarial/entidade, empresarial e vice-versa. Neste quadro devem ser identificadas as entidades a que se referem as operações descritas.

Tipo de fluxos	EM/SMAS *(Valores em Euro, €)*									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
1	2	3	4	5	6=(2+3)-(4+5)	7	8	9	10	11=(7+8)-(9+10)
Transferências – TRSU faturadas e Pagas, por transferir										
Transferências – TRSU faturadas aos munícipes, por Pagar										
Subsídios										
Empréstimos										
Relações comerciais		16 112		16 112						
Participações do capital em numerário										
Participações do capital em espécie										
Outros										
Total		**16 112**		**16 112**						

Nota: Relativamente a cada entidade abrangida pelo perímetro de consolidação deve ser elaborado um mapa que espelhe as relações financeiras estabelecidas com cada uma das restantes entidades abrangidas pelo mesmo perímetro, como por exemplo município/serviços municipalizados, município/entidade empresarial, serviços municipalizados/entidade empresarial, entidade empresarial/entidade, empresarial e vice-versa. Neste quadro devem ser identificadas as entidades a que se referem as operações descritas.

III. CONTABILIDADE DE GESTÃO

A informação a divulgar nos termos previstos nos números 34 e 37 da referida NCP pode ser sintetizada da seguinte forma:

Quadro 1 – Resultados

	2025/06/30
RENDIMENTOS DIRETOS (1)	**11 616 990**
Produtos vendidos	267
Serviços prestados	11 616 723
GASTOS INCORPORADOS (2)	**12 193 631**
Custos dos Produtos vendidos	0
Custos dos Serviços prestados	12 193 631
RESULTADO BRUTO DO PERÍODO (3) = (1) - (2)	**-576 641**
Produtos	267
Serviços	-576 908
RENDIMENTOS GERAIS (4)	**602 386**
Transferências e subsídios correntes obtidos	487 783
Outros rendimentos	114 603
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS (5)	**25 745**
Imposto sobre o rendimento	7 433
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (6) = (3) + (4) - (5)	**33 178**

(Valores em Euro, €)

Quadro 2 – Resultados por produtos vendidos e serviços prestados no período

Produtos/ serviços	Rendimentos	Gastos	Resultado Gastos Bruto	Tipo de unidades	N.º de unidades	Rendimento médio por unidade	Gasto médio por unidade
Social	11 332 340	11 183 600	148 740	Hab. Sociais	**2 090**	5 422	5 351
Comercial	887 036	1 010 031	(122 995)	Área (m²)	**70 000**	13	14

(Valores em Euro, €)

Quadro 3 – Custos por atividades

GASTOS	Social	Comercial	Total
Fornecimentos e serviços externos	9 212 263	942 101	**10 154 364**
Gastos com o pessoal	920 944	50 497	**971 441**
Gastos de depreciação e de amortização	218 101	17 037	**235 138**
Imparidades	53 011		**53 011**
Outros gastos	760 870	396	**761 266**
Gastos por juros e outros encargos	18 411		**18 411**
Total dos Gastos Incorporados (1)	**11 183 600**	**1 010 031**	**12 193 631**

(Valores em Euro, €)

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, Nº 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 638 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
Chamada fixa a rede fixa nacional

Outras informações

Dando cumprimento às disposições legais em vigor, a Gestão declara que:

a) Para além do mencionado anteriormente, 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 durante o presente 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.

Quanto à obrigação prevista no n.º 2 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, o Relatório de Boas Práticas de Governo Societário relativo ao exercício de 2024 foi aprovado pelo Conselho de Administração, no dia 28 de março de 2025.

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.

A Administração

O Contabilista Certificado
OE 08429 / CC 55667

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