



M1111

**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Projeto 1.º Direito - Novo Empreendimento "Sobreiro 58"
2022



**RELATÓRIO
DE GESTÃO E CONTAS
2022**



ÍNDICE

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2022.....	3
1. Introdução.....	3
2. Atividade e Setores de Atividade.....	8
2.1. Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO).....	9
2.1.1. Gestão de Património.....	11
2.1.2. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços.....	14
2.1.3. Processos de Seguro de Condomínio.....	24
2.1.4. Fornecimento de Materiais.....	24
2.1.5. Equipas de Manutenção.....	25
2.1.6. Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos.....	37
2.2. Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU).....	38
2.2.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações.....	39
2.2.2. Projetos Cofinanciados.....	47
2.2.3. Ações de Apoio à Administração.....	60
2.2.4. Atividades de Suporte Administrativo / Informático.....	60
2.2.5. Formação.....	61
2.2.6. Procedimentos de Contratação Pública.....	61
2.3. Unidade de Gestão Social (GS).....	65
2.3.1. Novos contratos habitacionais.....	65
2.3.2. Realização de atendimentos.....	68
2.3.3. Realização de visitas domiciliárias.....	69
2.3.4. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NRCD).....	70
2.3.5. Pedidos de Habitação.....	71
2.3.6. Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado.....	72
2.3.7. Núcleo Local de Inserção (NLI).....	73
2.3.8. Programa Municipal de Emergência Social (PMES).....	73
2.3.9. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana.....	73
2.3.10. Outras ações desenvolvidas.....	77
2.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS).....	79
2.4.1. Reporte de Informação.....	81
2.4.2. Perspetivas.....	81
2.4.3. Recursos Humanos.....	82
2.4.3.1. Análise Socioprofissional dos RH.....	84
2.4.3.2. Análise Social dos RH.....	90
2.4.3.3. Formação.....	91
2.5. Gabinete Jurídico (GJ).....	93
2.6. TECMAIA.....	95
2.6.1. Enquadramento e Perspetivas.....	95
2.6.2. www.tecmaia.pt.....	96
2.6.3. Redes Sociais.....	97
2.6.4. Eventos.....	98
2.6.5. Protocolos e Parcerias.....	100
2.6.6. Outros dados e projetos relevantes.....	102
3. Programas de participação – Recrimaia.....	103



4.	Situação económica e financeira	103
5.	Situação de dívida ao Estado.....	103
6.	Objetivos para os próximos anos	104
7.	Outras Divulgações	105
8.	Proposta de aplicação de resultados	106
9.	Agradecimentos	106

II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... 107

II.1	Balanço individual em 31 de dezembro de 2022.....	107
II.2	Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2022.....	108
II.3	Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2022.....	109
II.4	Demonstração individual dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2022	111
II.5	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	112

III. ANEXO – Certificação Legal de Contas..... 154

I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2022

1. Introdução

O Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., no cumprimento das suas obrigações legais, vem apresentar à Excelentíssima Assembleia Geral o relatório sobre as atividades e resultados da empresa, bem como as contas, acompanhadas do Relatório e Parecer do Fiscal Único e respetiva certificação, relativamente ao exercício do ano de 2022.

A Espaço Municipal, enquanto empresa municipal de promoção do desenvolvimento local e regional, tem por objeto fundamental a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social e outros fogos da empresa ou daqueles cuja administração lhe seja confiada, a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável, bem como a gestão condominial de parques empresariais e de parques de ciência e tecnologia e de outros equipamentos municipais cuja administração lhe tenha também sido acometida.

Nos tempos atuais, em que a habitação, ou melhor, a falta dela, é uma tônica dominante na preocupação dos portugueses, a Espaço Municipal afirma-se como interveniente responsável e braço armado do Município da Maia na prossecução das políticas de habitação. Refira-se a este propósito o enorme esforço orçamental e estratégico que a Câmara Municipal vem desenvolvendo nos últimos anos neste domínio.

Se o ano de 2021 foi ainda marcado pela pandemia, também o ano de 2022 não nos trouxe o sossego económico que pudesse traduzir o esperado equilíbrio nas cadeias de produção, designadamente pelo aumento exponencial dos custos de energia, de matérias-primas e mão-de-obra, como causa próxima do aumento da inflação. Podemos, todavia, dizer que o ano de 2022 veio confirmar a grande resiliência e capacidade de superação que a Espaço Municipal, enquanto organização com uma matriz essencialmente social, foi capaz de demonstrar, adaptando-se aos desafios que lhe foram apresentados, quer na gestão corrente dos objetivos tradicionalmente perseguidos, quer pela assunção da responsabilidade na implementação da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho da Maia, que a Câmara Municipal, numa demonstração de confiança na capacidade e experiência da empresa, delegou através de um contrato de mandato. Foi nesse âmbito que se desenrolou um profícuo trabalho no âmbito da execução do designado 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para levar por diante os Acordos de Colaboração e de Financiamento assinados com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), respetivamente, pela Câmara Municipal e pela própria empresa.

Naturalmente, esse exercício implicou um reforço de recursos humanos, que, mais adiante, será devidamente explicitado, bem como obrigou ao recurso de prestação de serviços das diversas

especialidades (arquitetura, engenharia, levantamentos topográficos, *procurement* de terrenos para construção, avaliações imobiliárias, etc.). Estes trabalhos foram e estão a ser suportados no âmbito do mandato estabelecido pela Câmara Municipal.

Assim, o segundo semestre do ano de 2022 foi marcado precisamente pela assinatura do contrato de mandato “Execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU”, em 12 de agosto de 2022, na sequência de vários meses dedicados aos processos preparatórios do mesmo. O referido mandato foi depois aprovado pela Assembleia Municipal.

Na mesma data, foi também assinado o contrato-programa “Apoio à Exploração do Exercício de 2022”, para suprir o desequilíbrio verificado na atividade da Espaço Municipal, que implica uma nova abordagem, através de um mecanismo compensatório da atividade habitacional. O contrato-programa em causa permitiu, desde logo, potenciar o desempenho no âmbito das atividades de conservação e manutenção do parque habitacional, dando resposta às necessidades verificadas na gestão do edificado.

Finalmente, referir o clima de incerteza e a crise resultante da guerra na Ucrânia, a partir do final de fevereiro de 2022, com as consequências de catástrofe humanitária e na economia mundial e, em particular, na Europa, com especial expressão na área energética. Apesar dos impactos económicos e sociais resultantes desta situação, desde logo os efeitos da inflação que nos últimos meses se agravaram, mantém-se a firme convicção da Administração da empresa que a prossecução das atividades desenvolvidas e o cumprimento dos compromissos contratuais assumidos não estarão em causa, apesar das dificuldades e ajustamentos de gestão que inevitavelmente se colocam.

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

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

a) FRAÇÕES HABITACIONAIS

Propriedade da Espaço Municipal

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal			
			2019	2020	2021	2022
001	Sobreiro	Cidade da Maia	495 *	495 **	495 **	439 ***
002	Maia I	Cidade da Maia	66	66	66	66
003	Maia II	Cidade da Maia	56	56	56	56
	Subtotal 1		617	617	617	561

** Excluindo 3 frações habitacionais vendidas pelo IGAPHE (propriedade privada), localizadas na Torre 4, e 8 fogos correspondentes ao Bloco 63 (demolido em meados de 2020) | ** Excluindo 3 frações habitacionais vendidas pelo IGAPHE (propriedade privada), localizadas na Torre 4 e 56 fogos dos blocos 41 a 47 que passaram a integrar a propriedade do Município da Maia no âmbito da execução do Programa 1.º Direito.*

Propriedade da Câmara Municipal da Maia

Código	Empreendimento	Freguesia	N.º Fogos sob gestão da Espaço Municipal			
			2019	2020	2021	2022
004	Moreira	Moreira	25	9	4	4
005	Maninhos	Cidade da Maia	29 *	11	11	11
006	Catassol	Cidade da Maia	16	0	0	0
007	Brisa - Pré-fabricados I	Pedrouços	7	7	7	7
008	Meilão	Águas Santas	252	252	125	71
009	Porto Bom	Castêlo da Maia	26	26	26	4
010	Anta	Castêlo da Maia	5	5	5	5
011	Gaveto da Arroteia	Pedrouços	60	60	60	15
012	Arroteia	Pedrouços	36	36	36	36
013	Corga	Águas Santas	18	18	18	18
014	António Simões	Pedrouços	32	32	32	32
015	Teibas I	Pedrouços	40	40	40	40
016	Maria Casal	Águas Santas	16	16	16	16
017	Senhor dos Aflitos	Águas Santas	32	32	32	32
018	Gondim II	Castêlo da Maia	24	24	24	24
019	Gil Eanes	Cidade da Maia	54	54	54	54
020	Arroteia - Pré-fabricados	Pedrouços	5	5	5	5
021	Outeiro	Cidade da Maia	15	15	15	15
022	Monte Vilar	Nogueira e Silva Escura	58	58	58	58
023	Paço	Águas Santas	30	30	30	30
024	Monte Penedo	Milheirós	48	48	48	48
025	Gondim III	Castêlo da Maia	5	5	5	5
026	Gondim I	Castêlo da Maia	42	42	42	42
027	Figueiras	Milheirós	24	24	24	24
028	Xisto	Cidade da Maia	90	90	90	90
029	Lidador	Vila Nova da Telha	12	12	12	12
030	Cardosas	S. Pedro de Fins	30	30	30	30
031	Rodrigo Gonçalves Lage	Águas Santas	42	42	42	42
032	Fábrica	Vila Nova da Telha	32	32	32	32
033	Sendal	Moreira	21	21	21	21
034	Frejufe	Nogueira e Silva Escura	36	36	36	36
035	Bajouca	Castêlo da Maia	66	66	66	66
036	Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	40	40	40	40
037	5 de Outubro	Milheirós	48	48	48	48
038	Teibas II	Pedrouços	80	80	80	80
039	Pinhal	Moreira	48	48	48	48
040	Paiol	Milheirós	28	28	28	28
041	Oliveira Braga	Cidade da Maia	10	10	10	10
042	Ponte das Cabras	Cidade da Maia	48	48	48	48
043	Alves Redol	Pedrouços	44	44	44	44
044	Folgosa	Folgosa	62	62	62	62
045	Arregadas	Águas Santas	54	54	54	54
046	Souto de Cima	Castêlo da Maia	77	77	77	77
047	Brisa - Pré-fabricados II	Pedrouços	9	9	9	9
048	Aldeia	Vila Nova da Telha	24	24	24	24
049	Lagielas	Vila Nova da Telha	10	10	10	10
050	Travessa dos Coriscos	Águas Santas	14	14	14	14
095	Fogos Dispersos	s/ especificação	1	1	1	1
	Subtotal 2		1825	1775	1643	1522
	TOTAL		2442	2392	2260	2083

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

Situações de término de contratos de renda resolúvel – venda de habitações, no final dos contratos.

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 Arroiteia	Rua da Arroiteia, N.º 228, R/C	Loja
4	Emp. da Arroiteia	Rua da Arroiteia, 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-BI A	Loja
32	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 75, R/C Lj 7-BI A	Loja
33	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 65, R/C Lj 8-BI A	Loja
34	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 63, R/C Lj 9-BI A	Loja
35	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 35, R/C Lj 12-BI B	Loja
36	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 33, R/C Lj 13-BI B	Loja
37	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 23, R/C Lj 14-BI B	Loja
38	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 21, R/C Lj 15-BI B	Loja
39	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 11, R/C Lj 16-BI B	Loja
40	Emp. do Monte Penedo	Praça do Monte Penedo, N.º 9, R/C Lj 17-BI B	Loja
41	Emp. do Outeiro	Rua da Quinta das Flores, N.º 98, R/C	Loja
42	Emp. do Sr. dos Aflitos	Rua Vasco da Gama, N.º 60, Subcave	Loja
43	Emp. do Sobreiro	Praceta das Mimosas, N.º 152, 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



	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
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
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 Cafeteria	Café
91	NH Dispersos	Rua do Monte Grande - Parque de Avioso, S/N, R/C Rest./Café	Restaurante
92	NH Dispersos	Rua do Monte Grande - Parque de Avioso, S/N, R/C	Auditório
93	NH Dispersos	Rua do Monte Grande - Parque de Avioso, S/N	Ed Acolhimento
94	NH Dispersos	Rua João Maia - Piscinas da Quinta da Gruta, N.º 540, R/C Cafeteria	Café
95	NH Dispersos	Av. Pastor Joaquim Eduardo Machado - Quinta da Caverneira	Café
96	NH Dispersos	Praça 5 de Outubro - Monte de Santo Ovidio, 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



	Denominação e Empreendimento	Localização	Tipologia
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	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201	Escritório
114	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T201A	Ginásio
115	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T005	Escritório
116	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T003	Escritório
117	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T202	Restaurante
118	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T108	Escritório
119	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 1 T109	Cabeleireiro
120	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-201	Escritório
121	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T203	Quiosque
122	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -1 T-101	Escritório
123	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T004	Agência Viagens
124	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, -2 T-202	Escritório
125	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T001	Escritório
126	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T210	Escritório
127	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 0 T002	Escritório
128	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T205	Escritório
129	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T206	Escritório
130	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T207	Escritório
131	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T211	Escritório
132	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T212	Escritório
133	Tecmaia	Rua Eng.º Frederico Ulrich, 2650, 2 T208A	Escritório

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

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

2. Atividade e Setores de Atividade

Mantém-se a forma de gestão da Administração numa atenção permanente no que atende 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, em conformidade com o contrato de gestão celebrado com a autarquia, bem como com os contratos-programa para a realização de obras de reabilitação nos empreendimentos municipais sob gestão, cujo desenvolvimento está praticamente concluído, no cumprimento dos referidos contratos.

De salientar que, sem descurar a intervenção na reabilitação de fogos que, por diversas razões ficam devolutos, as reparações frequentes em casa habitadas, bem como a frequente substituição de banheiras por bases de chuveiro, a atividade produtiva da empresa está a preparar uma panóplia de instrumentos que, a muito breve prazo, vão propiciar uma importante produção de novas habitações no

cumprimento do mandato que nos foi conferido para a obtenção dos 757 alojamentos consignados no programa do 1.º Direito.

De destacar, por conseguinte, que, durante o ano de 2022, a preparação do primeiro concurso de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, cujo lançamento ocorreu no início de 2023, permitiu verificar o acréscimo de necessidades habitacionais, que certamente motivarão, em 2023, a revisão da Estratégia Local de Habitação da Maia e o ajustamento em alta do número de soluções habitacionais atrás referido.

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

No ano de 2022, a Unidade de Gestão de Património e Obras não diminuiu a sua atividade face ao ano de 2021, continuando a contribuir para a realização de empreitadas de reabilitação para execução de obras nos edifícios de habitação social, património municipal.

Nesse sentido, assumimos a direção das empreitadas das segundas fases das empreitadas de reabilitação referentes aos empreendimentos de Folgosa e Souto de Cima, onde foram substituídas as coberturas em fibrocimento com fibras de amianto.



Empreendimento Municipal de Souto de Cima, coberturas – empreitada concluída



Empreendimento Municipal de Folgosa, coberturas – empreitada em curso (à esquerda) e concluída (à direita)

No Empreendimento da Arroiteia, freguesia de Pedrouços, foram iniciados os trabalhos de reparação das coberturas da garagem e corpos emergentes das caixas de escadas.

Também foi possível concretizar as empreitadas de conservação e manutenção em equipamentos património municipal sob a gestão da empresa, designadamente no Centro Social de Teibas e no Centro de Apoio ao Comunidade, em Pedrouços, bem como na Esplanada dos Altos.



Centro Social de Teibas – fachadas, cobertura e espaços interiores – empreitada concluída



Esplanada dos Altos – empreitada concluída

No Parque Central, no centro da Cidade da Maia, foi dado início à 1.ª fase da operação de revitalização deste importante equipamento municipal.

Por último, no Tecmaia Parque, continuamos a prestar os serviços de segurança e vigilância 24h, limpeza, fornecimento de energia e manutenção de espaços verdes, entre outros.

Seguidamente, apresenta-se, com o devido pormenor, as ações e projetos mais relevantes, realizados no ano de 2022.

2.1.1. Gestão de Património

No ano de 2022, foram realizados, presencialmente, mais de **2.000** atendimentos a inquilinos habitacionais, número significativamente superior a 2021 (800 atendimentos), tendo sido feitos mais de **3.500** atendimentos telefónicos, que originaram **1.062** novos pedidos de auxílio. Visando melhorar a resposta aos pedidos de obras, esta unidade continuou a realizar, de forma condicionada, vistorias simples aos empreendimentos, para verificação de anomalias, e elaborou **32** 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 na página seguinte:

	Fogo	Data da vistoria
1	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 44, 2.º Dir	jan/22
2	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 3, 4.º Apartamento 1	jan/22
3	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 24, R/C Esq	fev/22
4	Empreendimento Municipal 5 de Outubro, n.º 93, 1.º Esq	mar/22
5	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 11, 1.º Esq	abr/22
6	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 28, 2.º Dir	abr/22
7	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 37, R/C Esq	abr/22
8	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 435, 3.º Apartamento 8	abr/22
9	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 363, 1.º Apartamento 6	abr/22
10	Empreendimento Municipal de Maria Casal, n.º 63, 2.º Dir	abr/22
11	Empreendimento Municipal do Paço, n.º 15, 2.º Dir	abr/22
12	Empreendimento Municipal de Porto Bom, n.º 115, 1.º andar	mai/22
13	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 399, R/C Apartamento 8	jun/22
14	Empreendimento Municipal 5 de Outubro, n.º 87, 1.º Dir	jul/22
15	Empreendimento Municipal do Sendal, n.º 36, 3.º Esq	jul/22
16	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 47, 1.º Esq	ago/22
17	Empreendimento Municipal de Maia I, n.º 259, 1.º Esq	ago/22
18	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 25, 3.º Esq	set/22
19	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 9, 3.º Dir	set/22
20	Empreendimento Municipal de Alves Redol, 168, 2.º Dir	set/22
21	Empreendimento Municipal de António Simões, 905, 2.º Dir	set/22
22	Empreendimento Municipal de Monte Vilar, n.º 341 - D, R/C Dir	set/22
23	Empreendimento Municipal de Oliveira Braga, casa 9	set/22
24	Empreendimento Municipal de Souto de Cima, n.º 30, 2.º Esquerdo	set/22
25	Empreendimento Municipal de Souto de Cima, n.º 30, 1.º Esquerdo	set/22
26	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 11, R/C Dir	out/22
27	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 47, 3.º Esq	out/22
28	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 399, 2.º Apartamento 1	out/22
29	Empreendimento Municipal de Monte Penedo, n.º 252, 1.º, Apartamento 5	out/22
30	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 8, 2.º Esq	nov/22
31	Empreendimento Municipal Ponte das Cabras, n.º 41, 2.º Dir	dez/22
32	Empreendimento Municipal Sr. Aflitos, n.º 130, R/C Esq	dez/22

Ao nível da execução dos trabalhos contratados por meio de plataforma eletrónica, há a reportar **6** empreitadas de reabilitação da envolvente de edifícios através de procedimentos de contratação, uma das quais em concurso no ano de 2022.

Empreitadas de Reabilitação

	Designação	Empreiteiro	Valor (€)
1	Obra de reabilitação das coberturas e terraços no Empreendimento Municipal de Folgosa	HABIROBIM - Construção e Reabilitação, Lda.	169 740,00
2	Empreitada de reabilitação das coberturas e fachadas em TFV no Empreendimento Municipal de Souto de Cima	HABIROBIM - Construção e Reabilitação, Lda.	184 656,40
3	Empreitada de Reabilitação do Centro Social de Teibas e do Centro de Apoio à Comunidade	Pascoal & Veneza, Lda.	47 717,80
4	Empreitada de reabilitação das fachadas da sede da Espaço Municipal e das Instalações cedidas ao Instituto Cultural da Maia (*)	RBT - Construção, S.A.	249 998,88
5	Empreitada de reabilitação dos corpos emergentes e da cobertura e fachada da garagem do Empreendimento Municipal de Arroiteia II	Concoarte, Conservação e Construção, Lda.	82 972,74
6	Empreitada de revitalização do Parque Central da Maia – Fase I	Eri, Engenharia S.A.	56 030,09
Total ano 2022			791 115,91 €

(*) Em concurso no ano de 2022.

(valores sem IVA)

Importa também destacar os **4** procedimentos de aquisição de bens e serviços de grande dimensão, atualmente em execução, 2 dos quais se prevê a sua conclusão no decorrer do ano 2023.

Bens e Serviços (Concurso Público)

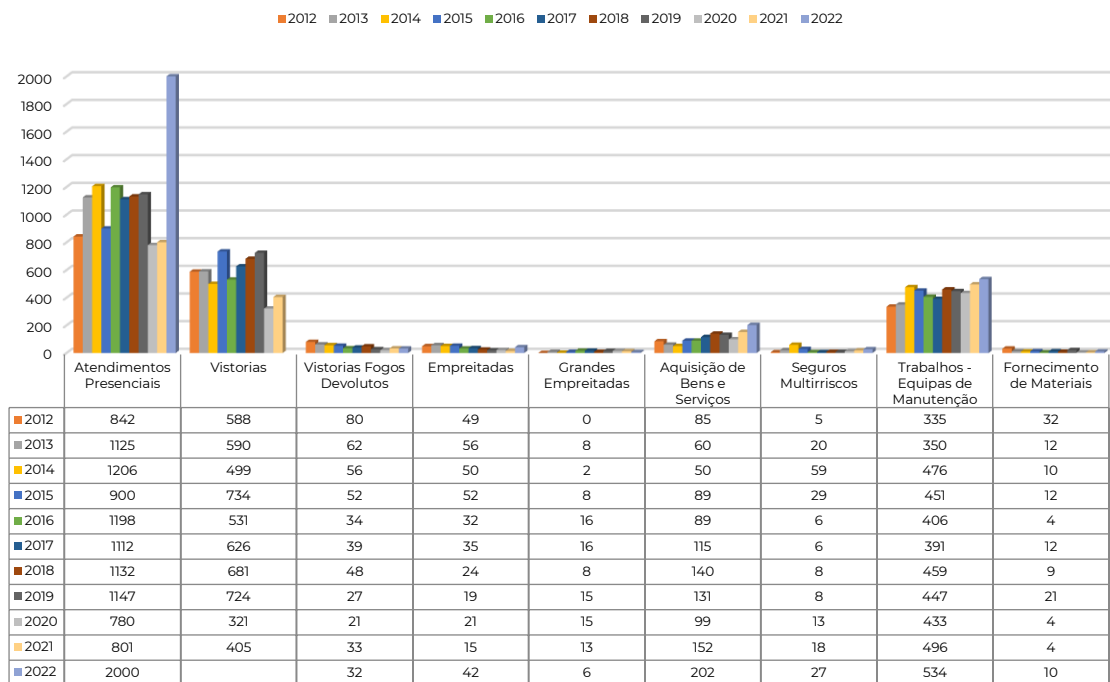
	Designação	Empreiteiro	Valor (€)
1	Brigadas - Prestação de serviços para a execução de trabalhos de construção civil, de obras sob gestão da Espaço Municipal, E.M., S.A.	Porto Sá – Construções, Lda.	119 664,00 €
2	Aquisição de serviços de limpeza regular no interior dos edifícios Tecmaia e Tecnologias e dos arruamentos do Parque Tecmaia (*)	EUROMEX – FACILITY SERVICES, LDA.	344 777,52 €
3	Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana – Tecmaia – 2022/2025	Powershield Segurança Privada S.A.	656 713,44 €
4	Fornecimento de energia elétrica em média tensão (MT) ao Parque Tecnológico Tecmaia	Endesa Energia, S.A.	682 663,61 €
Total ano 2022			1 803 818,57 €

(*) Contrato assinado em 2020.

(valores sem IVA)

Para além das empreitadas acima referidas, foram levadas a cabo **42** obras de pequena ou média dimensão. No que diz respeito a prestações de serviços ou aquisição de bens, foram concretizadas, no ano de 2022, **202** aquisições. A Equipa de Manutenção realizou um total de **534** obras de reparação ou outros trabalhos.

Estes assuntos serão tratados com mais pormenor nos pontos subsequentes. O gráfico seguinte resume a atividade acima referida:



* Nota: relativamente à não execução e vitorias no ano de 2022, remete-se para a verificação do ponto 2.1.6, adiante.

2.1.2. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

Como abaixo se indica, foram realizados **34** procedimentos destinados à contratação de pequenas/médias empreitadas, nomeadamente de reabilitação de habitações devolutas, reparações de avarias, etc. Para os procedimentos de maior valor foram convidadas, na maior parte dos casos, mais do que cinco entidades, através da plataforma eletrónica AcinGov, conforme descrito adiante.

Foram contratualizadas, através de Consulta Prévia, **19** empreitadas, que de seguida listamos:



	Designação	Fornecedor	Valor
1	Empreitada de reabilitação dos balneários do Polidesportivo Municipal de Monte Faro, Gemunde, Maia	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	39 849,04 €
2	Empreitada de reabilitação de 3 fogo devoluto sites no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 2, 3.º direito, Bloco 11, 1.º esquerdo e Bloco 37, r/c esquerdo	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	19 850,00 €
3	Empreitada de reabilitação da garagem de Teibas II, n.º 27 (Danos provocados por incêndio)	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	20 925,00 €
4	Empreitada de substituição das telas de impermeabilização da laje de cobertura da garagem do Edifício Tecnologias lado Norte e reparações interiores	HABIROBIM - Construção e Reabilitação, Lda.	17 994,00 €
5	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Porto Bom, 115, 1.º andar	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	8 290,00 €
6	Empreitada de reabilitação do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Torre 3, 4.º esquerdo, apartamento 1	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	7 415,00 €
7	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 44, 2.º direito.	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	2 390,00 €
8	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, bloco 24, r/c esquerdo	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	3 495,00 €
9	Lote 1 - Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares	Jaime Teixeira, Projectos e Construção Civil, Lda.	25 870,98 €
10	Lote 2 - Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares	Jaime Teixeira, Projectos e Construção Civil, Lda.	32 716,59 €
11	Lote 3 - Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares	Porto Sá - Construções, Lda.	16 903,00 €
12	Lote 4 - Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	24 973,75 €
13	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento Maia I, 259, 1.º esquerdo - T4	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	6 074,00 €
14	Obra de conservação e manutenção de fogos devolutos sites no Empreendimento de Alves Redol, 168, 2.º direito (T1) Empreendimento do Meilão, 363, 1.º, ap. 6 (T2) Empreendimento de Monte Penedo, 525, 1.º ap. 5 (T1) Empreendimento do Paço, 15, 2.º direito (T1)	Porto Sá Construções, Lda	18 025,00 €
15	Empreitada de Reabilitação do Revestimento das Fachadas do PT do Café Pontos Altos, Rua Nova dos Altos, Maia	Limortec Lda.	9 999,60 €
16	Obra de conservação e manutenção de 2 fogos devolutos sites no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 8, 2.º esquerdo e Bloco 9, 3.º direito	Tempo Renovado Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	11 040,00 €
17	Empreitada para a substituição de estores e remodelação de alpendres exteriores nas entradas do Empreendimento Municipal de António Simões	RBT - Construção, S.A.	25 450,44 €
18	Lote 1 - Empreitada de conservação e manutenção das caves do Edifício Tecmaia e do Edifício Tecnologias	Limortec Lda.	22 299,00 €
19	Lote 2 - Empreitada de conservação e manutenção das caves do Edifício Tecmaia e do Edifício Tecnologias	Tempo Renovado Construções e Renovações Unipessoal, Lda.	24 998,00 €
TOTAL Ano 2022			338 558,40 €

(valores sem IVA)



Foram também contratadas **15** empreitadas por ajuste direto:

	Designação	Fornecedor	Valor
1	Execução de trabalhos de regularização de sinistro no Empreendimento Municipal do Pinhal	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	3 307,50 €
2	Obras de reabilitação de cobertura e fachadas do restaurante Estação	Habiobim – Construção e Reabilitação, Lda.	24 300,00 €
3	Empreitada de reabilitação do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, bloco 41, 2.º direito	Porto Sá Construções, Lda.	3 837,50 €
4	Empreitada de reabilitação dos fogos devolutos sitos no Empreendimento de Souto de Cima, entrada n.º 30, 3.º esquerdo e no Empreendimento de Ponte das Cabras, entrada n.º 6, 1.º direito	Estruconde – Sociedade de Construções, Lda.	10 798,00 €
5	Empreitada para substituição de rede de dados do piso 2 do Edifício Lidador e arranjos exteriores para integração da área destinada aos RSU	Tempo Renovado Construções e Renovações Unipessoal Lda.	8 682,25 €
6	Empreitada de reabilitação do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, bloco 17, r/c direito	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	6 755,00 €
7	Obra de conservação e manutenção de fogos devolutos sitos no Empreendimento de Alves Redol, 168, 2.º direito (T1) Empreendimento do Meilão, 363, 1.º, ap. 6 (T2) Empreendimento de Monte Penedo, 525, 1.º ap. 5 (T1) Empreendimento do Paço, 15, 2.º direito (T1)	Porto Sá Construções, Lda.	18 025,00 €
8	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento do Sendal, 36, 3.º esquerdo	Porto Sá Construções, Lda.	3 847,00 €
9	Empreitada de conservação e manutenção das zonas comuns dos Blocos 14 e 15, pintura da habitação sita no Bloco 11 R/C Dir. e execução de nova rede de drenagem de águas pluviais, junto às fachadas posteriores dos Blocos 1, 2, 3 e 4	PASCOAL & VENEZA, LDA.	17 447,00 €
10	Empreitada para execução de rede de emergência, rede de segurança contra incêndios nas instalações da CPCJ e trabalhos de construção civil	Limortec, Lda.	14 596,30 €
11	Obra de conservação e manutenção de 2 fogos devolutos sitos no Empreendimento de Souto de Cima, 30, 1.º esquerdo e 2.º esquerdo	Concoarte – Conservação e Construção, Lda.	7 228,94 €
12	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de Folgosa, 10, 1.º - T1	Jaime Teixeira – Projectos e Construção Civil, Lda.	2 951,00 €
13	Obra de conservação e manutenção do fogo devoluto sito no Empreendimento de António Simões, 905, 2.º direito – T4	Estruconde – Sociedade de Construções, Lda.	12 969,00 €
14	Empreendimento do Sobreiro, Torres 1, 2 e 3, fração “D” – execução de divisórias	Morais, Taveira & Santos, Construções, Lda.	5 260,00 €
15	Trabalhos de reparação de danos decorrentes do incêndio na garagem de Teibas II, para colocar o edifício em funcionamento	Pascoal & Veneza, Lda.	3 597,00 €
TOTAL Ano 2022			143 601,49 €

(valores sem IVA)

Foram ainda contratadas **202** aquisições de bens e serviços, das quais 155 através de contratação em regime simplificado, 37 através de ajuste direto normal e 10 por meio de consulta prévia, conforme listagens seguintes, onde estão incluídos os valores globais de contratos plurianuais e excluídas as aquisições de bens destinadas à Equipa de Manutenção ou ao fornecimento de materiais ou equipamentos a inquilinos.

Ajustes diretos em regime simplificado:

	Designação	Fornecedor	Valor
1	Ensaio de resistência ao betão da estrutura do edifício Teibas II – Garagem n.º 27	CICCOPN – Centro de Formação Profissional da Indústria da Construção Civil e Obras Públicas	840,00 €
2	Aquisição do serviço de limpeza e transporte de mobiliário	VÍTOR M. SANTOS, Serviços de Limpeza, Jardinagem, Lda.	1 208,00 €
3	Aquisição de vidro para Maia II – POB 20/22	Vidraria Audico “Filho” – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	125,00 €
4	Reparação da cobertura em camarinha das lojas 16 a 21 do Parque Central da Maia	Pinto & Lopes, Lda.	1 100,00 €
5	Manutenção extintores Tecmaia Parque	Vianas, S.A.	653,07 €
6	Substituição do sensor de oxigénio da viatura Smart Forfour com matrícula 10-NX-91	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	286,84 €
7	Aquisição de serviço de desmatção de terreno na Rua Professor Oliveira Andrade	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	1 050,00 €
8	Aquisição de serviços para alteração do modelo de fatura da Espaço Municipal	CTT – Correios de Portugal, S.A.	860,00 €
9	Aquisição de serviços de reparação de avarias elétricas em frações de empreendimentos de habitação social sob a gestão da Espaço Municipal	OPPS – Eletricidade e Projectos, Lda.	2 564,78 €
10	Aquisição de serviços de limpeza de fossas nos pré-fabricados da Arroeteia	Felismina Moreira Dias	225,00 €
11	Aquisição de serviços de publicidade e design – execução e fornecimento de lettering da Amino Communications para o Parque Empresarial Tecmaia	Paulo Elói Basaloco Cardoso (Designclub – Publicidade e Serviços)	108,00 €
12	Aquisição de estore interior para a porta da sala de reuniões da CPCJ	Visol, Proteção Solar, Lda.	169,30 €
13	Aquisição de equipamento informático	JANS Informática – Sociedade Unipessoal, Lda.	2 437,60 €
14	Aquisição de tintas, TGMM, 422	Tintas Robbialac	1 187,42 €
15	Aquisição de módulos para botoneiras – Maia I e Maia II	Nortécnica – Representações e Técnica, S.A.	58,80 €
16	Substituição de vidro laminado 3+3 na caixilharia da porta de entrada 826 no Empreendimento de Figueiras	Vidraria Audico “Filho” – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	175,00 €
17	Aquisição de serviços de revisão e inspeção da viatura Mitsubishi L200 de matrícula 29-48-XA	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	642,00 €
18	Envernizamento do soalho do restaurante do Parque de Avioso	Porto Sá, Construções Lda.	2 423,25 €
19	Reparação de pavimento do quarto em madeira parquet na seguinte fração: Empreendimento Municipal do Xisto, n.º 33, A27	Manuel António de Sousa Teixeira	95,00 €
20	Aquisição de serviços de revisão e inspeção da viatura Peugeot Partner de matrícula 52-29-QX	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	572,60 €
21	Aquisição de serviços da formação “NOVO REGIME DE REVISÃO DE PREÇOS - Principais Alterações”	AICCOPN – Associação dos industriais da Construção Civil e Obras Públicas	150,00 €
22	Substituição de esquentador na habitação: Empreendimento Municipal do Xisto, n.º 33, A27	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	325,00 €
23	Aquisição de móveis inferiores de cozinha para a fração 2.º direito traseiras do n.º 536 do Empreendimento da Corga (POB233/21)	Leroy Merlin	159,33 €
24	Desmatção de terreno em Lagielas para levantamento topográfico	Vitor M. Santos – Serviço de Limpeza, Jardinagem Lda.	1 900,00 €
25	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 2, S6, loja 35 - Aquisição de proteção metálica	Serralharia A.R. Unipessoal, Lda.	626,00 €
26	Aquisição de serviços de Engenharia Civil para apoio na execução do projeto de reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro	Maria da Conceição Rocha Gonçalves	3 000,00 €



	Designação	Fornecedor	Valor
27	Aquisição de serviços para elaboração de parecer jurídico (contrato de mandato e Programa 1.º Direito)	António José Lima Pereira	900,00 €
28	Polidesportivo Municipal de Monte Faro – desmatação de terreno envolvente	Vítor M. Santos – Serviço de Limpeza, Jardinagem Lda.	400,00 €
29	Desmatação de terreno nos pré-fabricados da Arroiteia	Jardim da Memória, Unipessoal, Lda.	750,00 €
30	Aquisição de serviços de desinfestação geral de pragas no Tecmaia e de Controlo de Pragas	Anticimex Portugal, Lda.	1 198,76 €
31	Aquisição de serviço de controlo de pragas na sede da EM com visitas trimestrais	Anticimex Portugal, Lda.	550,00 €
32	Aquisição de material para pintura para o empreendimento da Anta ao abrigo do Projeto MaiaInclui	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	45,72 €
33	Aquisição de serviço de manutenção completa para os quatro elevadores das Torres 3 e 4 do empreendimento do Sobreiro	Grupnor, Grupo Português de Elevadores do Norte, Lda.	4 560,00 €
34	Fornecimento e instalação de sistema de monitorização contínua Vigie para o edifício Génesis do Tecmaia Parque (8 analisadores de energia)	VIGIE Solutions, Lda.	2 605,00 €
35	Fornecimento e instalação de câmaras de videovigilância e respetivos acessórios no Edifício Tecnologias (seis unidades)	IT Solutions, By José Plácido, Lda.	1 519,01 €
36	Substituição de esquentador na habitação: Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 32, 1.º direito	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	325,00 €
37	Aquisição de serviços para planeamento, gestão e execução de publicidade nas redes sociais, incluindo a aquisição de 500 blocos de notas	Pro.com.imagem – Comunicação Integrada e Imagem, Unipessoal, Lda.	3 118,00 €
38	Fornecimento e instalação de cilindro no restaurante do Parque de Avioso	RedeGás, Projectos e Instalações de Gás, S.A.	608,00 €
39	Substituição de motor de arranque na viatura Mitsubishi de matrícula 29-48-XA	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	345,28 €
40	Aquisição de tintas para os trabalhos relativos ao pedido de obra n.º 43/22	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	95,57 €
41	Aquisição de revestimento cerâmico: Empreendimento do Sobreiro, Torre 1, 9º esq. Ap. 2 Projeto MaiaInclui	Leroy Merlin	650,23 €
42	Execução de trabalhos de construção civil no Empreendimento do Outeiro, Tecmaia e no restaurante do Parque de Avioso	Estruconde, Sociedade de Construções, Lda.	3 225,00 €
43	Fornecimento e instalação esquentador para a fração sita na Rua da Escola Dramática e Musical de Milheirós N.º 99 2.º Esquerdo (POB 119/22)	RedeGás, Projectos e Instalações de Gás, S.A.	298,00 €
44	Obra de reabilitação de habitação: Oliveira Braga, casa 7	Porto Sá Construções, Lda.	2 390,00 €
45	Aquisição de Cilindro de 15l para a instalação sanitária feminina da Gestão Social	AS PEREIRA - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LDA.	108,36 €
46	Aquisição de serviços para impressão de desdobráveis para publicidade ao programa “1.º Direito”	Tipografia Lessa, Lda.	260,00 €
47	Aquisição de fluante para o pavimento da fração sita no Empreendimento da Fábrica, 683, 1.º esquerdo	Leroy Merlin	789,22 €
48	Aquisição de serviços de Assistência de AVAC na sede da Espaço Municipal e Desmontagem e Colocação das Máquinas Split de cassete nos escritórios do Central Plaza	Augusto José Oliveira Lopes (i2m)	1 200,00 €
49	Substituição de bateria da viatura Mitsubishi de matrícula 29-48-XA	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	98,08 €
50	Aquisição de módulo inferior de cozinha para a fração sita no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 19, 3.º direito ao abrigo do Projeto MaiaInclui	Leroy Merlin	392,77 €
51	Aquisição de serviços de reparação elétrica no Edifício Tecnologias	PNRD, Soluções de Segurança, Unip., Lda.	2 723,52 €
52	Fornecimento de Energia Elétrica em Baixa Tensão Normal (BTN) dos balneários do Polidesportivo Municipal de Monte Faro, Castelo da Maia, Maia	EDP Comercial – Comercialização de Energia, S.A.	800,00 €
53	Aquisição de serviços para limpeza da fração “Maia II, 190, 2.º Esquerdo”	NOVA ERA – Serviços de Limpeza, Lda.	1 000,00 €
54	Aquisição de tintas para o fogo devoluto sito no Empreendimento do Meilão, 435, 3.º ap.8	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	200,96 €
55	Pintura da porta e do painel traseiro esquerdo da viatura Audi de matrícula 56-XA-01	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	393,60 €
56	Aquisição de serviços para avaliação imobiliária de 7 blocos do Bairro do Sobreiro	António Pedro Gomes dos Santos	700,00 €
57	Obras de conservação e manutenção (carpinteiro e taqueiro) em diversos empreendimentos	HABIROBIM, CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO, LDA.	1 860,30 €
58	Aquisição de serviços para avaliação imobiliária de 7 blocos do Bairro do Sobreiro	José António Pinto Batista	700,00 €
59	Execução de trabalhos de serralharia no bloco 40 do Bairro do Sobreiro	Serralharia A.R Unipessoal, Lda.	2 184,00 €



	Designação	Fornecedor	Valor
60	Empreendimento do Xisto – manutenção de espaços ajardinados	Vítor M. Santos – Serviço de Limpeza, Jardinagem Lda.	4 860,00 €
61	Fornecimento e montagem de esquentador para o apartamento sito no Empreendimento de Ponte das Cabras, 41, 2.º esquerdo.	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	298,00 €
62	Aquisição de seis aparcadores de bicicletas em aço inox para o edifício Tecnologias	2 IDEIAS - COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE EXTERIOR, UNIPESSOAL LDA	1 500,00 €
63	Aquisição de vidro incolor 6mm com 1920x850 para a casa 14 do Empreendimento dos Coriscos (POB 896/21)	Vidraria Audico "Filho" – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	95,00 €
64	Aquisição de vidro incolor 5mm c/ 1390x700 para a porta de entrada no Bloco 42 (POB 230/22)	Vidraria Audico "Filho" – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	45,00 €
65	Aquisição de tintas para fogo devoluto sito no Empreendimento Maria Casal, 63, 2.º direito	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	306,21 €
66	Aquisição de duas latas de Vinylmatt Branco refª 10.250.0501.05 de 5l para a fração sita no Empreendimento de Moreira, 110, 1.º direito	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	81,86 €
67	Aquisição de pedras em granito amarelo bujardado para a praça do Parque Central da Maia	Coop. Produção Operários Pedreiros Portuenses, CRL	213,60 €
68	Aquisição de tintas para o fogo devoluto sito no Empreendimento de 5 de Outubro, 93, 1.º esquerdo	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	244,04 €
69	Substituição de embraiagem da viatura Mitsubishi 29-48-XA	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	127,16 €
70	Aquisição de esquentador de ventilação natural para o fogo devoluto sito no Empreendimento de 5 de Outubro, 93, 1.º esquerdo	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	298,00 €
71	Aquisição de material de escritório	PAPELAR, Joaquim Loureiro, Lda.	246,26 €
72	Aquisição de seguro de frota automóvel	J. Pedro Mediação de Seguros, Lda.	3 351,34 €
73	Publicação de anúncio do concurso limitado por prévia qualificação com a referência 2022_CLPQ01 em Diário da República	INCM, IMPRENSA NACIONAL CASA DA MOEDA, S.A.	158,32 €
74	Aquisição de serviços para a impressão de layouts sobre a requalificação dos Blocos do Bairro do Sobreiro da Maia em painéis de PVC	Cartaz Favorito Design Unipessoal, Lda.	245,00 €
75	Cartões visita e cartões de cumprimento	FACTORGÉNIO - DESIGN E PRODUÇÃO GRÁFICA, UNIPESSOAL, LDA	258,00 €
76	Aquisição de serviços para deslocação de palco e desmonte de tubagem no Parque Central	HABIROBIM, CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO, LDA.	1 895,00 €
77	Fornecimento e instalação de central de incêndios para o Edifício Tecnologias e substituição de 87 detetores óticos	FeelSafe – Soluções de Segurança, Lda.	4 944,00 €
78	Aquisição de móveis de cozinha para as seguintes frações: Gondim I, 578, R/C Esq., Gondim II, 24, R/C Dir. Frente, Gondim II, 24, R/C Esq. Frente	Leroy Merlin – BCM, Bricolage, S.A.	477,61 €
79	Serviço de abate e remoção de árvore no empreendimento de Rodrigo Gonçalves Lage	Jardim da Memória, Unipessoal, Lda.	1 200,00 €
80	Manutenção e Assistência Técnica da Central de Incêndios do Edifício Tecmaia	EFAFLU, Bombas e ventiladores, S.A.	588,00 €
81	Substituição de depósito de expansão da viatura 52-29-QX	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	132,33 €
82	Aquisição de tintas para trabalhos da equipa de manutenção	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	386,10 €
83	Aquisição de tintas para fogo devoluto sito no Empreendimento de 5 de Outubro, 87, 1.º direito	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	289,76 €
84	Aquisição de serviço de reparação do variador de frequência do operador de portas automáticas e de montagem e programação do variador eletrónico de velocidade já existente nos elevadores n.º5 e n.º3 do Edifício Tecmaia, respetivamente.	P&C MANUTENÇÃO	325,00 €
85	Substituição de esquentador na habitação: Sobreiro, Bloco 41, 2.º Direito	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	325,00 €
86	Aquisição de serviços de segurança no trabalho	CLIWORK, CLINICA DE SAUDE E SEGURANCA DO TRABALHO	480,00 €
87	Taxas de Exploração - Tecmaia	DIREÇÃO-GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA	352,00 €
88	Instalação de defletores nos esquentadores nas frações do Sobreiro: BI31, RC ESQ; BI3, 2.º DIR e BI29, 3.º DIR	REDEGÁS, PROJETO E INSTAL. GÁS, SA	210,00 €
89	Aquisição de materiais em inox para substituição da rede de abastecimento de água na fração sita no empreendimento de Maia I, 135, 2.º direito	MOMEL - Comércio de Artigos Sanitários e Rega, SA	448,99 €
90	Revisão anual da viatura Smart ForTwo de matrícula 10-NX-90	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	113,55 €
91	Aquisição de serviços de manutenção do tipo B da viatura Smart Forfour de matrícula 47-PX-94	OTIMA - COM. VEÍC. AUTOM. E PEÇAS, SA	357,85 €





	Designação	Fornecedor	Valor
92	Aquisição de tintas para pintura das paredes do café das Finanças e para o pedido de obra POB 34/22 (Folgosa, n.º 52 R/C)	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	274,98 €
93	Tecmaia Mindprober autocolante	Paulo Elói Basaloco Cardoso (Designclub – Publicidade e Serviços)	40,00 €
94	Aquisição de flutuante para reparação de sinistro no Empreendimento de Rodrigo Gonçalves Lage, 34, 1.º esquerdo	Leroy Merlin – BCM, Bricolage, S.A.	1 076,37 €
95	Anúncio DRE Souto de Cima	INCM, IMPRENSA NACIONAL CASA DA MOEDA, S.A.	146,00 €
96	Aquisição de tintas para fogo devoluto sito no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 28, 2.º direito	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	207,64 €
97	Aquisição de serviço de reparação da cobertura das lojas 16 a 21 do Parque Central da Maia	Pinto & Lopes, Lda.	1 900,00 €
98	Aquisição de serviço de desmontagem e montagem de equipamento de ar condicionado no Edifício Plaza	Augusto José Oliveira Lopes (i2m)	925,57 €
99	Aluguer de dois sanitários químicos para o empreendimento da Anta Projeto MaiaInclui	Grupo Vendap, S.A.	800,00 €
100	Fornecimento e instalação de esquentador para a fração sito no empreendimento da Bajouca, 123, 3.º esquerdo	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	298,00 €
101	Aquisição de tintas e material de pintura para o fogo entregue sem obras sito no Empreendimento do Paíol, 37, R/C Direito	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	320,29 €
102	Aquisição de serviços para alteração do projeto de loteamento na Corga em Águas Santas	MEDIO – Planeamento e Gestão de Projectos, Lda.	2 850,00 €
103	Aquisição de serviços para controlo de pragas nas casas 7 e 19 da Brisa	Anticimex Portugal, Lda.	310,00 €
104	Aquisição de serviços para avaliação de 2 terrenos em Alvura – Milheirós	José António Pinto Batista	900,00 €
105	Aquisição de serviços para estudo técnico e económico sobre produção de energia fotovoltaica no Tecmaia	ADEPORTO - AGÊNCIA DE ENERGIA DO PORTO	4 850,00 €
106	Serviços para elaboração de 3 relatórios de avaliação - Rua Central de Rebordões e Rua de Rebordões, Formigueiro I e Formigueiro II	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	1 600,00 €
107	Fornecimento e montagem de espelho para uma das instalações sanitárias da PSP no Edifício Maia I	VIDRARIA CENTRAL DA CORUJEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LDA	60,00 €
108	RR_Esquentador Sobreiro, Bl 17, rc direito (Aquisição de novos esquentadores para substituição de avariados)	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	325,00 €
109	Serviços para elaboração de 2 relatórios de avaliação - Rua da Prozela, Rua Padre Crilo e Rua Padre Ângelo Ferreira Pinto	António Pedro Gomes dos Santos	1 400,00 €
110	Aquisição de estores laminados de interior para as instalações da PSP em Águas Santas	Visol, Proteção Solar, Lda.	2 240,00 €
111	Aquisição de 150l gasóleo para abastecimento do gerador de alimentação de emergência do edifício Tecmaia	ALVES BANDEIRA & C.ª S.A.	220,61 €
112	Encerramento de vãos - Bloco 38	HABIROBIM, CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO, LDA.	339,20 €
113	Serviços de Manutenção dos Postos de Transformação no Parque Tecnológico Tecmaia	EnergyTop – Instalações Eléctricas e Topografia Lda.	3 900,00 €
114	Aquisição de serviços de Engenharia Civil para apoio na execução de elementos de projetos para o ano 2023 e revisão dos modelos internos dos Planos de Segurança e Saúde (PSS)	Pedro Luís Miranda Bastos	4 100,00 €
115	Aquisição de seguro multirriscos das lojas do Edifício Central Plaza (1 ano) - Seguro Comercial próprio	J PEDRO MEDIAÇÃO DE SEGUROS, LDA	312,98 €
116	Aquisição de tintas para as seguintes frações: Bajouca, 91, 1.º Dir, Gondim I, 512, RC Esq Trás e RGL, 34, RC Esq	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	326,28 €
117	Aquisição de 3 barras de apoio em inox com 60cm para a casa 3 da Brisa	TIBA, COM. INDÚSTRIA MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, SA	213,44 €
118	Aquisição de materiais diversos para o seguinte fogo devoluto: Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 25, 3.º Esquerdo	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	256,89 €
119	Substituição de guarda de varanda em vidro laminado incolor 3+3 na seguinte fração: Empreendimento Sobreiro, Bloco 40, R/C, Direito	VIDRARIA AUDICO "FILHO" AURÉLIO COSTA & FILHOS LDA	125,00 €
120	Avença Anual Plataforma AcinGov	ACIN - ICLLOUD SOLUTIONS, LDA.	650,00 €
121	Reparação da instalação elétrica da habitação Maia I, 95, 3.º Direito	OPPS, ELECTRICIDADE E PROJECTOS, LDA	403,81 €
122	Aquisição de serviços de assessoria informática ao nível da configuração e implementação de contabilidade analítica no sistema ERP	SHORTCUT – Consultadoria e Serviços de Tecnologias de informação, Lda.	2 250,00 €



	Designação	Fornecedor	Valor
123	Reparação da viatura Forfour 96-PP-52	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	521,03 €
124	Aquisição de materiais diversos para o Bloco 8, RC Dir. (Cortiça e Cola)	Leroy Merlin	190,98 €
125	Infraestrutura para passagem de cabo de fibra ótica - Key Form., Tecmaia	IT Solutions by José Plácido, Lda.	260,38 €
126	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária - Terreno sito na Rua da Ribela, Castelo da Maia, Maia (Artigo R4343)	António Pedro Gomes dos Santos	700,00 €
127	Aquisição de fluante para a seguinte habitação onde ocorreu um sinistro: Fábrica, 683, 1.º Esq.	MAXMAT	539,12 €
128	Aquisição de serviços para a substituição de esquentador na seguinte fração: E.M. Sobreiro, Bloco 22, 2.º Esq.	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	395,00 €
129	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária - Terreno sito na Rua Monte das Cruzes, Milheirós	António Pedro Gomes dos Santos	700,00 €
130	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária - Terreno sito na Rua de Timor, águas Santas	António Pedro Gomes dos Santos	350,00 €
131	Postos de carregamento para viaturas elétricas (3 un)	HIGH GREEN POWER UNIPESSOAL LDA	3 480,00 €
132	Tecmaia Chiller Melhoramentos à instalação do grupo de bombagem	AUGUSTO JOSÉ OLIVEIRA LOPES (i2m)	1 023,16 €
133	Instalação elétrica para os postos de carregamento elétrico e troca de lâmpadas LED na Sede.	PNRD, Soluções de Segurança Unip., Lda	4 712,75 €
134	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária - terreno sito na Rua da Alvura, Milheirós, Maia	FAST VALUE, Lda.	650,00 €
135	Viaturas 51-SN-32 e 10-NX-90	Auto 2006, Reparações Gerais Automóveis, Lda.	715,26 €
136	Aquisição de serviços para a substituição de esquentador na seguinte habitação: Empreendimento Monte Vilar, 341, D, RC Direito Frente	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	298,00 €
137	Limpeza de fossas nos pré-fabricados da Arroeteia	EDUARDO R. GONÇALVES	240,00 €
138	Publicação em Diário da República do Anúncio do Concurso Público para a Empreitada de reabilitação das fachadas da sede do Espaço Municipal e das Instalações cedidas ao Instituto Cultural da Maia	INCM, IMPRENSA NACIONAL CASA DA MOEDA, S.A.	131,50 €
139	Reparação de coletor de águas residuais junto à entrada do Bloco 28 do Sobreiro	ESTRUCONDE, SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LDA	2 628,80 €
140	Aquisição de serviços para a substituição de esquentador na seguinte fração: E.M. Sobreiro, Bloco 3, R/C Direito	MaiaClima, Unipessoal, Lda.	325,00 €
141	Aquisição de serviços para a elaboração de relatório de avaliação imobiliária - Alameda da Corga, Águas Santa (Lote 29 e 30)	AVALIFE – Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	500,00 €
142	Estudo para reparação de instalação de AVAC do edifício Tecmaia	Rui Manuel Duarte Silva Salgado	4 950,00 €
143	Aquisição de fluante para quarto da seguinte habitação: Monte Vilar, 341-D, RC Esq. Trás	LEROY MERLIN	118,73 €
144	Fornecimento de tintas para as seguintes frações: Maia II, 190, RC Esq. (Fogo devoluto); Monte Vilar, 341-D RC Esq Trás	Tirel, Soc. Tint. Prod. Protec, Lda.	361,52 €
145	Aquisição de serviços para a substituição de esquentador na seguinte fração: E.M. Paiol, n.º 37, RC Dir.	MaiaClima, Unipessoal, Lda	366,54 €
146	Publicação de anúncio na edição de 18 dezembro, no jornal JN, relativo ao concurso para atribuição de habitação em arrendamento apoiado	P95-AGÊNCIA DE PUBLICIDADE INTEGRADA, LDA	560,00 €
147	Instalação de AVAC no Polidesportivo Municipal de Monte Faro, Gemunde, Maia - Projeto MaiaInclui	AUGUSTO JOSÉ OLIVEIRA LOPES (i2m)	2 503,11 €
148	Aquisição de serviços de manutenção completa do elevador do Empreendimento do Lidador	KONE PORTUGAL - ELEVADORES, LDA.	840,00 €
149	Aquisição de serviços de reparação de avarias elétricas em frações de empreendimentos de habitação social e espaços comerciais sob a gestão do Espaço Municipal	PNRD, Soluções de Segurança Unip., Lda	525,00 €
150	Aquisição de serviços para controlo de pragas na casa 2 da Anta	Anticimex Portugal, Lda	290,00 €
151	Aquisição de serviços de reparação de avarias elétricas no Parque Tecmaia	PNRD, Soluções de Segurança Unip., Lda	2 441,58 €
152	Aquisição de serviços para a substituição de esquentador na seguinte fração: E.M. Sobreiro, Bloco 2, 3.º Direito	MaiaClima, Unipessoal, Lda	325,00 €
153	Prestação de serviços assessoria na reconstituição dos mapas de ativos fixos	MASOPE, LDA.	1 500,00 €
154	Aquisição de seguro automóvel de 3 viaturas SMART novas	J PEDRO MEDIAÇÃO DE SEGUROS, LDA.	1 317,05 €
155	Empreitada de trabalhos diversos de pichelaria nas seguintes frações: Oliveira Braga, casa 9 e Bajouca, 47, RC Esq.	HABIROBIM, CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO, LDA.	3 764,60 €
TOTAL Ano 2022			156 635,52 €



Ajustes Diretos em regime normal:

	Designação	Fornecedor	Valor
1	Locação Operacional em Regime de Renting de 1 (uma) viatura – prorrogação por 24 meses	LOCARENT - Companhia Portuguesa de Aluguer de Viaturas, S.A.	12 132,48 €
2	Aquisição de serviços técnicos especializados de gestão da rede informática da Espaço Municipal (pacote de 360 horas)	SOON – Business Solutions, Lda.	12 600,00 €
3	Prestação de Serviços de Revisão de Contas/Fiscal Único	Esteves, Pinho Associados, SROC, Lda.	19 920,00 €
4	Aquisição de apólice de seguro de acidentes de trabalho	AGEAS Portugal, Companhia de Seguros, S.A.	6 678,50 €
5	Aquisição de Serviço de Shuttle Tecmaia	Ane Tours – Agência de Viagens e Turismo, Lda.	6 840,00 €
6	Aquisição de serviço de manutenção do sistema de CCTV, Voz e Dados do Tecmaia Parque	IT Solutions By José Plácido, Lda.	5 980,00 €
7	Aquisição de serviços de engenharia civil para elaboração do projeto de estabilidade e drenagem de águas residuais pluviais para a obra de construção de ascensores para os blocos 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47 do Empreendimento do Sobreiro	AVEIPLANO – Arquitetura e Engenharia, Lda.	19 750,00 €
8	Aquisição de serviço de renovação do site do Tecmaia e manutenção dos sites da Espaço Municipal e Tecmaia	PontoPr – Serviços de Publicidade e Robótica, Lda.	10 600,00 €
9	Aquisição de Serviços de Assessoria Financeira relativos à elaboração de Contrato-Programa e Contrato(s) de Mandato, a celebrar com o Município da Maia, no âmbito do desenvolvimento da atividade da empresa e da implementação do Programa 1.º Direito	ACEAAP – Agência de Competências e Estudos Avançados para a Administração Pública, Lda.	19 950,00 €
10	Aluguer operacional em regime renting de 1 (uma) viatura nova	KINTO PORTUGAL, S.A	19 639,08 €
11	Aquisição de serviços de telecomunicações, incluindo comunicações fixas, móveis, acesso à Internet e fornecimento de equipamento	NOS – Comunicações, S.A.	19 820,48 €
12	Subscrição de licenças de software de desenho assistido por computador	CLARANET II SOLUTIONS, S.A.	10 390,00 €
13	Aquisição de serviços de cópia e impressão (aluguer de equipamentos multifunções com pacote de cópias / impressões incluídas, fornecimento de consumíveis, manutenção e assistência técnica)	BCN - Sistemas de Escritório e Imagem, SA	16 000,00 €
14	Aquisição de serviços de limpeza regular dos balneários do Polidesportivo Municipal de Monte Faro	Nova ERA 2, Serv. De Limpeza, Lda.	7 200,00 €
15	Aquisição de serviço para o patrocínio jurídico no âmbito contencioso com a empresa Vilabela, S.A.	João Carlos Silva & Associados - Sociedade de Advogados, SP, RL	19 000,00 €
16	Aquisição de serviço de fornecimento e montagem de equipamento de áudio, vídeo e luz cénica para o Auditório do Parque Tecnológico Tecmaia	LUZ E SOM – ELETRONICA LDA.	19 980,00 €
17	Aquisição de serviço de fornecimento e montagem de barreira para o parque de estacionamento do Edifício Tecnologias no Parque Tecnológico Tecmaia	Projecttime II Soluções Integradas, Lda.	7 384,57 €
18	Aquisição de serviços de revisão do projeto: Sobreiro 58 - Edifício de habitação social acessível energeticamente eficiente Bairro do Sobreiro, Maia	GEOPOLIEDRO – ENGENHARIA, LDA.	11 500,00 €
19	Aquisição dos serviços de jardinagem da Horta 2 do Empreendimento do Sobreiro	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	9 450,00 €
20	Aquisição dos serviços de renovação do revestimento das cadeiras do Auditório do Edifício Tecmaia	CARLOS MEIRELES RIBEIRO	16 538,40 €
21	Aquisição de Serviços de Assessoria Financeira no âmbito da contabilidade de gestão (NCP-27) e atualização de Estudo de Viabilidade Económico-Financeira e Racionalidade Económica de suporte a um novo contrato-programa de apoio à exploração do exercício	INOBEST - ASSESSORIA E CONSULTORIA DE GESTÃO LDA.	19 750,00 €
22	Aquisição de serviços de levantamento topográfico de 10 terrenos	Tiago Delgado Unipessoal, Lda.	7 650,00 €
23	Aquisição de carrinha para a equipa de manutenção da Espaço Municipal	Caetano Formula, S.A.	17 391,90 €
24	Aquisição de Serviços de Assessoria para Desenvolvimento de Processos de Promoção de Habitação no âmbito do Programa 1.º Direito/PRR	LUÍS MARIA PEREIRA ROXO GONÇALVES	18 600,00 €
25	Aquisição de Serviços de Apoio à preparação e gestão de candidaturas ao Programa 1.º Direito, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia	AGENDA URBANA - Estudos e Consultoria, Lda.	19 200,00 €
26	Aquisição de serviços de reparação do sistema AVAC no Edifício Tecmaia e Edifício Tecnologias	Mediar, Lda.	19 900,00 €
27	Aquisição de sistemas firewall e licenças de software de produtividade Office	SOON – Business Solutions, S.A.	11 695,34 €
28	Aquisição de serviços de rececionista e segurança	PWS – Soluções e Recursos Logística Unipessoal, Lda.	16 465,80 €
29	Aquisição de serviços de serralharia para reparação das caixilharias do Tecmaia (Edifício Tecnologias)	Serralharia A.R. – Unipessoal, Lda.	12 700,00 €



	Designação	Fornecedor	Valor
30	Aquisição de apólice de seguro do ramo Multirriscos Comercial para o Tecmaia	J PEDRO MEDIAÇÃO DE SEGUROS, LDA.	5 036,14 €
31	Aquisição de serviços de pré-vistoria da rede de gás, reparações diversas de equipamentos associados e aquisição e montagem de esquentadores	Redegás - Projecto e Instalações de Gás, S.A.	13 789,50 €
32	Aquisição de serviços no âmbito do contencioso	António José Sousa Lima Pereira	55 800,00 €
33	Prestação de serviço de Técnico responsável pela Exploração da Instalação Elétrica e de serviço de consultoria de gestão de infraestrutura elétrica do Parque Empresarial Tecmaia - EPA 6460 - 4812 1/1 (*)	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Unipessoal, Lda.	13 440,00 €
34	Aquisição de serviços de Técnico de Comunicação, Som e Imagem para apoio das atividades no Tecmaia Parque (*)	David Vieira Gonçalves Fialho de Almeida	19 440,00 €
35	Aquisição de serviços de arquitetura para a elaboração de Estudos Prévios para a construção de 3 Empreendimentos	Paulo Valença, Consultor - Arquitectura, planeamento e Estudos, Unipessoal, Lda.	15 250,00 €
36	Aquisição de apólice de seguro do ramo Multirriscos Comercial para o Tecmaia (*)	AGEAS Portugal, Companhia de Seguros, S.A.	13 273,16 €
37	Fornecimento de Energia Elétrica em Média Tensão (MT) ao Parque Tecnológico Tecmaia e às instalações alimentadas em Baixa Tensão Normal (BTN) da Espaço Municipal e das zonas comuns dos Empreendimentos Municipais do Sobreiro e Maia I e II	ENDESA ENERGIA, S.A. - SUCURSAL PORTUGAL	838 266,71 €
TOTAL Ano 2022			1 389 002,06 €

(*) Contrato assinado em 2021

Procedimentos de Consulta Prévia:

	Designação	Fornecedor	Valor
1	Aquisição de serviços para desenvolvimento de módulo de processos de concursos de habitação, fornecimento e implementação de processos financeiros e serviços de manutenção e assistência técnica	MEDIDATA.NET - Sistemas de Informação para Autarquias, S.A.	31 514,00 €
2	Aquisição de serviços de assessoria jurídica no âmbito da fiscalidade, contencioso tributário, apoio à elaboração dos procedimentos concursais de maior complexidade e do direito do urbanismo	NUNO CEREJEIRA NAMORA, PEDRO MARINHO FALCÃO & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, R.L.	28 800,00 €
3	Aquisição de serviços de manutenção completa dos seis elevadores instalados no edifício Tecmaia e dos dois elevadores do edifício Tecnologias	GRUPNOR - ELEVADORES DE PORTUGAL, LDA.	17 300,00 €
4	Aquisição de serviços de manutenção dos espaços ajardinados do Tecmaia	Jardim da Memória Unipessoal, Lda.	57 600,00 €
5	3 automóveis elétricos - Fase locação financeira na modalidade de Leasing	Caixa Geral de Depósitos, S.A	61 161,02 €
6	Aquisição de serviços de manutenção completa dos oito elevadores das quatro torres do Empreendimento do Sobreiro	KONE Portugal Elevadores Lda	18 432,00 €
7	Fornecimento e instalação de elevador de escada com cadeira, com rotação automática, nas caixas de escadas dos seguintes edifícios: - Avenida Santos Leite, n.º 240 - Pátio de Almorode, n.º 82 - Travessa Gonçalo Mendes da Maia, n.º 30	IACCESS, LDA.	47 090,00 €
8	Aquisição de serviços para apoio e acompanhamento à implementação da estratégia local de habitação e Programa 1.º Direito (*)	AGENDA URBANA - Estudos e Consultoria, Lda.	59 400,00 €
9	Aquisição de serviços de engenharia civil (*)	MANUEL ANTÓNIO SOUSA FERREIRA	57 600,00 €
10	Aquisição de serviços de consultoria em comunicação (*)	Essência Completa - Marketing Comunicação e Media, Lda.	39 000,00 €
TOTAL Ano 2022			417 897,02 €

(*) Contrato assinado em 2021



2.1.3. Processos de Seguro de Condomínio

Foram ativados 27 processos de seguros multirriscos, conforme listagem seguinte:

1	Maninhos, N° 78, 2.º Esq.
2	Folgosa, N° 52, 1.º Andar
3	Moreira, N° 110, RC Direito
4	Folgosa, n° 64, 1.º Andar
5	PaioI, N° 35, R/C Esq
6	Gondim II, N° 24, RC Esq. Frt - Q.B.
7	Maninhos, N° 56, 3.º Esq
8	Gondim I, N° 478, 1.º Esq. Tras.
9	R. G. Lage, N° 34, 1.º Esq.
10	Figueiras, N° 784, 1.º Dir
11	Meilão, N° 401, 2.º AP.2
12	PaioI, N° 61, RC Esq
13	Gondim II, N° 24, RC Esq. Frt. Cozinha
14	Gondim II, N° 42, RC Dir. Trás
15	Gondim I, N° 512, 1.º Esq. Tras.
16	Arregadas, N° 71 - Queda Arvore
17	PaioI, N° 69, Cv. Portão da Garagem
18	Gondim II, N° 24, 1.º Esq. Trás
19	R. G. Lage, N° 32, 1.º Dir.
20	Gondim I, N° 478 R/C Dir. Frt
21	Teibas II, N° 128, 1.º Cv. Esq.
22	Meilão, N° 401, 1.º Ap. 8
23	Teibas II, N° Lote 3 - Vidro
24	Pinhal, N° 168, Ent. D, 2.º Esq.
25	Aldeia, N° 36, 2.º Esquerdo
26	Paço, N° 43
27	Gondim I, N° 444, 2.º Esquerdo

2.1.4. Fornecimento de Materiais

Foram fornecidos materiais para execução de obras a 10 inquilinos. Em geral, tratou-se de obras realizadas pelos futuros inquilinos, em frações devolutas, nomeadamente:

Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 18, 2.º Esquerdo	mar/22
Empreendimento Municipal de 5 de Outubro, 93, 1.º Esquerdo	mai/22
Empreendimento Municipal do Gaveto Gonçalo Mendes da Maia, 422 (Administração de Condomínio)	fev/22
Empreendimento Municipal de Maia I, 179, 2.º Direito	abr/22
Empreendimento Municipal de 5 de Outubro, 87, 1.º Direito	jul/22
Empreendimento Municipal de Frejufe, 152, 1.º Direito	ago/22
Empreendimento Municipal de PaioI, 37, R/C Direito	set/22
Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 25, 3.º Esquerdo	out/22
Empreendimento Municipal de Monte Vilar, 341 -D, R/C Direito Frente	nov/22
Empreendimento Municipal de Monte Vilar, 341 -D, R/C Esquerdo Trás	dez/22

2.1.5. Equipas de Manutenção

A Equipa de Manutenção é constituída por 3 elementos e duas brigadas externas de 2 elementos cada, tendo sido executados os seguintes trabalhos:

Brigada Interna (Equipa de Manutenção) – 302 trabalhos executados:

a) 26 Desentupimentos:

1	Sobreiro, Bloco 1, R/C Esq.
2	Sobreiro, torres
3	Sobreiro, Torre 2, 8.º Dir. Ap. 2
4	Parque Central da Maia
5	Monte Vilar
6	Sobreiro, Torre 1
7	Sobreiro, Bloco 40
8	Sobreiro, Torre 1
9	Folgosa, Nº 28, R/C
10	Sobreiro, Bloco 26, 2.º Dir.
11	Sobreiro, Torre 1
12	Espaço Municipal
13	Gondim Nº 544
14	Empreendimento da Anta
15	Folgosa, Nº 28, R/C
16	Parque Central da Maia – Pizza Hut
17	P.S.P. Maia
18	Sobreiro, Bloco 14
19	Gondim I, Nº 444, R/C Dir.
20	Sobreiro, Bloco 14, R/C Esq.
21	Brisa, casa 3
22	Sobreiro, Torre 4
23	Sobreiro, Torre 2, 6.º Dir. Ap. 2
24	Maia I, Nº 181
25	Sobreiro, Bloco 3, 3.º Dir.
26	Sobreiro, Bloco 12, R/C Esq.

b) 98 Trabalhos de Pichelaria:

1	Sobreiro, Bloco 12, cave A
2	Oliveira Braga, casa 9
3	Sobreiro, Bloco 29, 1.º Dir.
4	Maia I, Nº 227, 2.º Dir.
5	Maia I - P.S.P.
6	Sobreiro, bloco 12, Cv. A
7	Sobreiro, Bloco 3, R/C Dir.
8	Sobreiro, Bloco 1, R/C Esq.
9	Gondim I, Nº 478, R/C Dir. Frt.
10	Brisa, casa 3
11	Oliveira Braga, casa 8
12	Maia I, P.S.P.
13	Gondim I, Nº 512, 1.º Esq. Trás



14	Folgosa, N° 64, 1.º Andar
15	Sobreiro, Bloco 4, 2.º Esq.
16	Folgosa, N° 64, 1.º andar
17	Sobreiro, Bloco 21, R/C Esq.
18	Monte Vilar, N° 341, Ent. D, R/C Dir. Frt.
19	Sobreiro, Bloco 4, 2.º Esq.
20	5 Outubro, N° 93, 1.º Esq.
21	Maia I, P.S.P.
22	Figueiras, N° 794, 1.º Esq.
23	Sobreiro, Bloco 12, R/C Dir.
24	Arroteia, N° 164, R/C
25	Sobreiro, Bloco 25, 3.º Esq.
26	Sobreiro, Torre 1, 7º Dir. Ap.2
27	Maia I – P.S.P.
28	Pinhal, Bloco 3-G, 2.º Dir.
29	Arregadas, N° 189, 2.º Dir.
30	Maia I, N° 195, 2.º Dir.
31	Arregadas, n° 296, Ent. 1, 2.º Esq.
32	Sobreiro, Bloco 34, R/C Esq.
33	Sobreiro, Bloco 34, 2.º Dir.
34	Gondim I, N° 578, 2.º Dir.
35	Sobreiro, Bloco 15, 1.º Dir.
36	Sobreiro, Bloco 18, 2.º Esq.
37	Maninhos, N° 78, 2.º Esq.
38	Sobreiro, Bloco 41, 3.º Dir.
39	R. G. Lage, N° 32, R/C Dir.
40	Teibas II, N° 80, 3.º Dir.
41	Corga N° 536, 2.º Dir. Trás.
42	Sobreiro, Torre 4, 7º Esq. Ap. 2
43	Sobreiro, Bloco 26, 2.º Dir.
44	Fábrica, N° 683, 1.º Esq.
45	Corga, N° 536, 2.º Dir. Trás.
46	Fábrica N° 719 – Zonas comuns
47	Maia I, N° 195, 1.º Dir.
48	Gondim II, N° 24, R/C Dir. Frt.
49	Sobreiro, Bloco 29, 1.º Dir.
50	Sobreiro, Bloco 29, R/C Esq.
51	Xisto, N° 279, Ap. 13
52	Gondim II, N° 24, R/C Esq. Frente
53	Teibas II, N° 34, RC Dir.
54	P.S.P Maia
55	Maia
56	Folgosa, N° 52, 1.º andar
57	Folgosa, N° 64, 1.º Andar
58	Fábrica, N°719, 1.º Dir.
59	Edifício Plaza
60	Outeiro, cas 6
61	R.G. Lage, N° 32, 2.º Dir.
62	Maia I, N° 117, 2.º Esq.
63	Sobreiro, Bloco 18, 2.º Esq.
64	Sobreiro, Bloco 18, R/C Dir.
65	Outeiro, casa 6
66	Meilão, N° 399, 3.º Ap. 1
67	Paço, N° 57, R/C Esq.



68	Arregadas, N° 296, Ent. 1, 2.º Esq.
69	Sobreiro, Bloco 18, R/C Dir.
70	Sobreiro, Bloco 29, 3.º Dir.
71	Corga, N° 536, 2.º Dir. Trás
72	Sobreiro, Torre 3, 3.º Dir. Ap. 1
73	Maia I, N° 95, 3.º Esq.
74	Sobreiro, Torre 1, 5.º Esq. Ap. 2
75	Figueiras, N° 784, 1.º Dir.
76	Sobreiro, Bloco 22, 2.º Esq.
77	Arroteia, N° 134, R/C
78	Cardosas, N° 87, 1.º Dir.
79	Corga, N° 536, R/C Esq.
80	Sobreiro, Bloco 44, 2.º Esq.
81	Sobreiro, Bloco 29, 2.º Esq.
82	Bajouca, N° 123, 3.º Esq.
83	Ponte das Cabras, N° 32, 1.º Esq.
84	Meilão, N° 327, 1.º Ap. 4
85	Sobreiro, Bloco 33, R/C Dir.
86	Teibas, N° 96, 1.º Cv. Dir.
87	Monte Vilar, Bloco 1, 1.º Esq. Frt.
88	Gondim I, n° 512, R/C Esq. Trás
89	Sobreiro, Bloco 4, 2.º Esq.
90	Maia II, N° 206, R/C Dir.
91	Sobreiro, Bloco 29, 3.º Dir.
92	Sobreiro, Bloco 47, 2.º Esq.
93	Parque Central - Finanças
94	Maia I, N° 101
95	Brisa, casa 3
96	Corga, N° 536, 2.º Dir. Trás
97	Sobreiro, Torre 1, 9º Esq. Ap. 1
98	Corga, N° 536, 2.º Dir.

c) 28 Trabalhos de Pintura:

1	Meilão, N° 401, 1.º Ap. 8
2	Souto de Cima, N° 75, R/C Esq.
3	Hortas - Abrigos
4	Teibas II, N° 34, 2.º Dir.
5	Folgosa, N° 64, R/C
6	Horta Biológica Sobreiro 1
7	Sobreiro, Bloco 15, 1.º Dir.
8	Maia II, N° 174, R/C Dir.
9	Maia I, N° 95, 1.º Esq.
10	Sobreiro, Torre 3, 5.º Esq. AP. 1
11	Maia II, N° 174, 1.º Dir.
12	Lidador, N° 455, 1.º Andar
13	Maia II, N° 224, R/C Dir.
14	Sobreiro, Torre 3, 10º Dir. Ap. 2
15	Parque Central da Maia
16	Teibas II, N° 34, R/C Dir.
17	Teibas II, N° 64, 2.º Esq.
18	Maia I, N° 95, 2.º Esq.
19	Sr. Afitos, N° 160, R/C Dir.



20	Maria Casal, N° 63, R/C Esq.
21	Gondim I, N° 578, R/C Dir.
22	Folgosa, N° 52, R/C
23	Meilão. N° 401, 1.º Ap. 6
24	Gondim I, N° 478, 2.º Esq. Trás.
25	Muros estacionamento E.M.
26	Sobreiro, Bloco 33, 1.º Esq.
27	Maninhos, N° 56, 3.º Esq.
28	G. G. M. Maia, N° 1187, Ap. 25

d) 51 Trabalhos de Carpintaria:

1	Sobreiro, Bloco 37, R/C Esq.
2	Sobreiro, Bloco 11, 3.º Dir.
3	Maia I, N° 95, 3.º Dir.
4	Sobreiro, Bloco 11, arrumos
5	Sobreiro, Bloco 29, R/C Dir.
6	Sobreiro, Torre 1, 7º Dir. Ap. 2
7	Maia I, N° 243, 1.º Esq.
8	Folgosa, N° 64, 1.º Andar
9	Maia I, N° 195, 3.º Dir.
10	Maia I, N° 77, 3.º Esq.
11	Arregadas, N° 308, Ent. 1, R/C Esq.
12	Coriscos, casa 11
13	Coriscos casa 10
14	Coriscos, casa 5
15	Sobreiro, Bloco 44, 3.º Esq.
16	Maia II, N° 174, R/C Dir.
17	Maia II, N° 280, R/C Dir.
18	Fábrica, N° 687, 2.º Esq.
19	Fábrica N° 685, 1.º Esq.
20	Sobreiro, Bloco 44, 3.º Esq.
21	Maninhos, N° 56, 4.º Dir.
22	Figueiras, N° 794, 1.º Esq.
23	Maia II, N° 240, 1.º Esq.
24	Corga, n° 536, 2.º Dir. Trás.
25	Folgosa, N° 59, 1.º andar
26	Figueiras, N° 794, 1.º Esq.
27	Sobreiro, Torre 3
28	5 de Outubro, N° 93, 1.º Esq.
29	Sobreiro, Bloco 44, 2.º Dir.
30	Sobreiro, Bloco 28, 2.º Dir.
31	Gondim II, N° 24, R/C Esq. Frt.
32	Parque Central da Maia – Finanças
33	Meilão, N° 435, 3.º Ap. 8
34	Gondim I, N° 578, R/C Esq.
35	Gondim II, N° 24, R*/C Dir. Frt.
36	Sobreiro, Bloco 22, 3.º Esq.
37	Maia II, N° 190
38	Corga, N° 536, 2.º Dir. Trás.
39	Corga, N° 536, R/C Dir.
40	Frejufe, N° 152, 1.º Esq.
41	Gil Eanes, N° 56, 10º Dir. Trás



42	Sobreiro, Bloco 28, R/C Dir.
43	Maia I, N° 195, 3.º Dir.
44	Folgosa, N° 46, 1.º Andar
45	Sobreiro, Bloco 19, 3.º Dir.
46	Souto de Cima, N° 63, 1.º Dir.
47	Sobreiro, Bloco 30, 1.º Esq.
48	Maia I, N° 101
49	Fábrica, N° 685
50	Coriscos, casa 11
51	Sobreiro, Bloco 24, R/C Dir.

e) 33 Trabalhos de Trolha:

1	Teibas II, N° 34, 2.º Esq.
2	Gondim I, N° 478, R/C Dir. Frente
3	Folgosa, N° 64, 1.º Andar
4	Parque Central – Cobertura
5	Arregadas, N° 209, R/C Dir.
6	Parque Central da Maia
7	Coriscos, casa 14
8	Sobreiro, Bloco 4, R/C Esq.
9	Parque Central da Maia
10	Bajouca, N° 199, 1.º Dir.
11	Gil Eanes, N° 56, R/C Dir. Trás
12	Maia I, N° 195
13	Gondim II, N° 24, R/C Esq. Frt.
14	Sobreiro, Torre 1, 7º Dir. Ap. 2
15	Oliveira Braga, casa 7
16	Corga, N° 536, 2.º Dir. Trás.
17	5 de Outubro, N° 93, 2.º Esq.
18	Gondim II, N° 578, R/C Dir.
19	Ponte das Cabras, N° 82, 3.º Esq.
20	Gondim I, N° 578, 1.º Dir.
21	Teibas, N° 96, 1ª Cv. Dir.
22	Ponte das Cabras, N° 41, 2.º Esq.
23	Aldeia, N° 82, 1.º Dir.
24	Sobreiro, Bloco 22, R/C Dir.
25	Xisto, N° 83, R/C A6
26	Folgosa, Lote 4
27	Sobreiro, torre 1, 7º Dir. Ap. 2
28	Pinhal, N° 168, Bloco 4-H, 3.º Esq.
29	Pinhal, N° 168, Bloco 3-G, 3.º Esq.
30	Parque Central da Maia – Bar
31	Folgosa, N° 52 R/C
32	Pinhal, N° 168, Bloco D, 1.º Dir.
33	Pinhal, N° 168, Bloco 2, 1.º Dir.

f) 57 Trabalhos de Eletricidade:

1	Sobreiro, Torre 2, 6.º Dir. Ap. 2
2	Bajouca, N° 199, 1.º Esq.
3	Gondim II, N° 42, R/C Dir. Trás
4	Gondim II, N° 42, 1.º Dir. Trás



5	Gondim II, N° 42, R/C Dir. Frente
6	Sobreiro, Bloco 34, R/C Dir.
7	Arregadas, N° 296, Ent. 1, 2.º Esq.
8	Sobreiro, Bloco 29, 1.º Dir.
9	Maia I, N° 259 – Zonas Comuns
10	Maia I, N° 77, 1.º Esq.
11	Sobreiro, Bloco 35, R/C Dir.
12	Maia I – P.S.P.
13	Gondim II, N° 42, R/C Dir. Frt.
14	Gondim II, N° 42, 1.º Dir. Trás
15	Maia I, N° 179, 3.º Esq.
16	Maia I, N° 211, 1.º Dir.
17	Fábrica, N° 589, 2.º Esq.
18	Maia II, N° 206, R/C Dir.
19	Sobreiro, Torre 2, 1.º Dir.
20	Figueiras, N° 794, 1.º Esq.
21	Maia II, N° 206, R/C Dir.
22	Souto de Cima, N° 75, R/C Esq.
23	Maia I, N° 227, 1.º Dir.
24	Sobreiro, Bloco 3, R/C Dir.
25	Sobreiro, Bloco 24, R/C Dir.
26	Maia I, N° 259, 1.º Dir.
27	Maia I, N° 77, 1.º Esq.
28	Sobreiro, Torre 1, 3.º Esq. Ap. 1
29	Sobreiro, Bloco 35, R/C Dir.
30	Maia I, N° 243, 1.º Esq.
31	Sobreiro, Bloco 44, R/C Esq.
32	Bloco 29 – Campainhas
33	P.S.P. Maia
34	Sobreiro, Bloco 29, R/C Dir.
35	Maia II, N° 174, 1.º Esq.
36	P.S.P. Maia
37	Xisto (ventiladores)
38	Maia II, N° 174
39	Parque Central da Maia – Finanças
40	Brisa, casa 3
41	Parque Central da Maia
42	P.S.P. Maia
43	Sobreiro, Bloco 43, 3.º Esq.
44	Sobreiro, Bloco 28, Zona Comum
45	Sobreiro, Bloco 43, 3.º Esq.
46	Xisto, N° 33, R/C A5
47	Sobreiro, Torre 1, 7.º Esq., Ap. 2
48	Maia I, N° 267, R/C Esq.
49	Maia I, N° 101
50	Maia I, N° 95, 3.º Dir.
51	Maia II, N° 206, R/C Esq.
52	Oliveira Braga casa, 6
53	Sobreiro, Bloco 29, R/C Dir.
54	Sobreiro, Bloco 47, 3.º Dir.
55	Maia II, N° 224, 1.º Dir.
56	Maia II, N° 206, R/C Dir.
57	Sobreiro, Bloco 29, 1.º Dir.



g) 5 Trabalhos no Parque Tecmaia:

1	Adidas (janelas)
2	Edif. Tecnologias, Q. B. do Piso 2
3	Edif. Tecnologias - Luminárias
4	Edif. Tecmaia - Luminárias
5	Edif. Tecmaia – Fuga de água

h) 4 Fogos Devolutos – obras de reparação geral:

1	Sobreiro, Bloco 11, R/C Dir.
2	Maia II, N° 190, R/C Esq.
3	Maria Casal, N° 63, 2.º Dir.
4	Sobreiro, Bloco 28, 2.º Dir.

Brigadas Externas – 232 trabalhos executados:

a) 12 Desentupimentos:

1	Espaço Municipal
2	Sobreiro, Bloco 43, R/C Esq.
3	Arroteia, N° 260, R/C Dir.
4	5 Outubro, N° 99, 2.º Esq.
5	Xisto, N° 33
6	Folgosa, N° 70
7	Sobreiro, Bloco 41, R/C Esq.
8	Sobreiro, Torre 4
9	Maria Casal
10	Sobreiro, Bloco 30, 3.º Esq.
11	Anta
12	Maia I, N° 95, 1.º Esq.

b) 11 Substituições de banheiras por bases de chuveiro, incluindo aplicação de revestimento cerâmico em paredes:

1	Fábrica, N° 687, 2.º Esq.
2	Sr. Dos Aflitos, N° 150, R/C
3	Xisto, N° 33, R/C A2
4	R.G.L, N° 32, 2.º Dir.
5	Sobreiro, Bloco 9, R/C Esq.
6	Sobreiro, Bloco 15, R/C Dir.
7	Sobreiro, Bloco 12, R/C Esq.
8	5 de Outubro, N° 99, 1.º Esq.
9	Fábrica, N° 689, 2.º Esq.
10	Souto de Cima, N° 33, 1.º Esq.
11	Sobreiro, Bloco 25, 3.º Esq.



c) 121 Trabalhos de Pichelaria:

1	Sobreiro, Bloco 34, R/C Esq.
2	Sobreiro, Bloco 41, R/C Esq.
3	Sobreiro, Bloco 13, R/C Esq.
4	Sobreiro, Bloco 13, Cv. B
5	Teibas II, N° 34, 1.º Dir.
6	Arroteia, N° 144 R/C
7	Sobreiro, Bloco 17, 3.º Dir.
8	Sobreiro, Bloco 11, 2.º Dir.
9	Sobreiro, Torre 2, 3.º Esq. Ap.1
10	Sobreiro, Torre 3, 5.º Esq. Ap. 1
11	Oliveira Braga, casa 6
12	Sobreiro, Torre 4, 4.º Dir. Ap.2
13	Sobreiro, Bloco 46, R/C Esq.
14	Monte Vilar, N° 341-A, 1.º Dir. Trás
15	Gondim II, N° 42, 1.º Esq. Trás
16	Maia I, N° 227, 2.º Esq.
17	Teibas II, N° 20, R/C Dir.
18	Sobreiro, Bloco 18, R/C Dir.
19	Moreira, N° 110, 1.º Dir.
20	Sobreiro, Bloco 22, 3.º Esq.
21	Maia II, N° 174, 1.º Dir.
22	Sobreiro, Bloco 46, R/C Esq.
23	Sr. Aflitos, N° 150, R/C
24	P.S.P. – Maia I
25	Maia I, N° 95, 2.º Esq.
26	P.S.P. – Lidador
27	Sobreiro, Bloco 12, 2.º Dir.
28	Sobreiro, Torre 4, 4.º Dir. Ap. 2
29	Maninhos, N° 56, 4.º Esq.
30	Meilão, N° 399, 2.º Ap. 5
31	Sobreiro, Bloco 47, 3.º Esq.
32	Maia I, N° 95, 2.º Esq.
33	Moreira, N° 110, 2.º Esq.
34	Sobreiro, Bloco 21, R/C Esq.
35	Pinhal, N° 168, 4-H, 2.º Esq.
36	Sobreiro, Torre 2, 7.º Dir. Ap.2
37	Sobreiro, Bloco 4, R/C Esq.
38	Sobreiro, Bloco 21, R/C Esq.
39	Paiol, N° 61, R/C Esq.
40	Arroteia, N° 260, R/C Dir.
41	Teibas II, N° 80, 1.º Cv. Dir.
42	Maninhos, N° 78, 2.º Esq.
43	Sobreiro, Bloco 28, R/C Dir.
44	Gondim I, N° 478, 2.º Esq. Frt.
45	Xisto, N° 33 R/C A2
46	Pinhal, N° 168, 4-H, 1.º Esq.
47	Sobreiro, Bloco 28, R/C Dir.
48	Sobreiro, Torre2, 7.º Dir. Ap. 2
49	Bajouca, N° 47, 3.º Dir.
50	Bajouca, n° 199, 1.º Esq.
51	Alves Redol, N° 150, R/C Esq.
52	Sobreiro, Bloco 8, R/C Dir.



53	Sobreiro, Bloco 22, 2.º Esq.
54	Moreira, Nº 110, 2.º Esq.
55	Sobreiro, Bloco 45, 2.º Dir.
56	Sobreiro, Torre 2, 2.º Dir. Ap. 1
57	Pinhal, Nº 168, 4-H, 1.º Esq.
58	Sobreiro, Torre 3, 3.º Esq. Ap. 2
59	Maia I, Nº 181 – E.M.
60	Sobreiro, Torre 1, 1.º Dir. Ap. 1
61	Gondim I, Nº 444, R/C Esq.
62	Sobreiro, Bloco 29, 1.º Dir.
63	Folgosa, Nº 16, 1.º Dir.
64	Sobreiro, Bloco 44, R/C Dir.
65	P.S.P. Maia
66	Maia I, Nº 135, 2.º Dir.
67	Bloco 32, r/C Dir.
68	Sobreiro, Bloco 44, R/C Dir.
69	Gondim II, Nº 24, R/C Esq. Frt.
70	Talhão 1 – Horta Sobreiro I
71	Maia II, Nº 174, R/C Dir.
72	Maia II, Nº 174, 1.º Dir.
73	Gondim I, Nº 478, R/C Dir. Frt.
74	Maia I, Nº 95, 3.º Dir.
75	Sobreiro, Bloco 44, R/C Dir.
76	Alves Redol, Nº 118, R/C Esq.
77	Sobreiro, Bloco 13, 3.º Dir.
78	Xisto, Nº 33, R/C A5
79	Pinhal, Nº 168, Bl.2, Ent. G
80	Pinhal, Nº 168, Bl.2, Ent. D, 1.º Dir.
81	Sobreiro, Bloco 17, 2.º Esq.
82	Aldeia, Nº 36, 2.º Esq.
83	Sobreiro, Torre 1, 2.º Dir. Ap. 1
84	Meilão, Nº 401, 1.º Ap. 8
85	Frejufe, Nº 152, 1.º Dir.
86	Sobreiro, Bloco 28, 2.º Dir.
87	Gil Eanes, Nº 56, 5.º Esq. Frt.
88	Sobreiro, Bloco 15, R/C Dir.
89	Sobreiro, Bloco 29, R/C Dir.
90	Sobreiro, Bloco 15, 3.º Esq.
91	Pinhal, Bloco 2, Ent. D, 2.º Esq.
92	T. G. M. Maia, Nº 14, 3.º Dir.
93	Sobreiro, Bloco 17, 2.º Esq.
94	Moutidos, Nº 49, 1.º Dir.
95	Gondim I, Nº 444, 2.º Esq.
96	Teibas, Nº 128, Cv. Esq.
97	Souto de Cima, Nº 52, 1.º Dir.
98	Lidador, 2.º Andar, Sala 1
99	Paço, zonas comuns exteriores
100	Sobreiro, Bloco 8, R/C Dir.
101	Bajouca, Nº 47, 3.º Dir.
102	Sobreiro, Bloco 44, 2.º Esq.
103	Teibas, loja F
104	Sobreiro, Bloco 29, R/C Esq.
105	Teibas II, Garagens
106	Maia II, Nº 280, R/C Dir.



107	Paço, N° 432, R/C Dir.
108	Paiol, N° 61, R/C Esq.
109	Ponte das Cabras, N° 82, 1.º Dir.
110	Gondim I, N° 478, 1.º Esq. Frt.
111	Folgosa, N° 76, R/C
112	Coriscos, casa 11
113	Sobreiro, Torre 1, 3.º Dir. Ap. 2
114	Gondim II, N° 24, R/C Dir. Frt.
115	Maia II, N° 280, R/C Esq.
116	Figueiras, N° 784, R/C Esq.
117	Souto de Cima, N° 75, R/C Esq.
118	Maia II, N 174, 1.º Esq.
119	Sobreiro, Bloco 4, 2.º Esq.
120	Ponte das Cabras, N° 82, 1.º Dir.
121	Sobreiro, Bloco 24, 3.º Esq.

d) 69 Trabalhos de Trolha:

1	Muros Torres Sobreiro
2	Parque Central da Maia –Caleiras
3	Parque Central da Maia – Granitos
4	Xisto, N° 33, 3.º A29
5	Gil Eanes, N° 56, R/C Dir. Trás
6	Teibas II, N° 128, 1ª Cv. Dir.
7	Meilão, N° 399, 1.º Ap. 5
8	Gil Eanes, N° 56, 4.º Dir. Trás.
9	Folgosa, N° 31, R/C
10	Teibas II, N° 80, 1ª Cv. Dir.
11	Sr. Aflitos, N° 136, 2.º Dir.
12	Cardosas, N° 39, R/C Esq.
13	Paiol, N° 37, 2.º Esq.
14	Teibas II, N° 128, 1ª Cv. Esq.
15	Gondim, N° 478 - Cobertura
16	Bajouca, N° 69, 1.º Esq.
17	Fábrica, N° 709, 1.º Esq.
18	Paiol, N° 35, R/C Dir.
19	Meilão, N° 399, 1.º Ap. 5
20	Gondim I, N° 578, R/C Dir.
21	Paiol, N° 61, R/C Esq.
22	Brisa, casa 3
23	Meilão, n° 327, 1.º Ap. 4
24	Maia II, N° 174, 1.º Dir.
25	Maia I, N° 227, 2.º Esq.
26	Sobreiro, Bloco 44, R/C Dir.
27	Gondim II, N° 42, 1.º Esq. Trás.
28	R. G. Lage, N° 34, 1.º Esq.
29	Figueiras, N° 784, 1.º Dir.
30	R. G. Lage, N° 32, R/C Dir.
31	G. M. Maia N° 14, R/C Esq.
32	Sobreiro, Torre 3, 7º Esq. Ap. 1
33	Maia I, N° 135, 2.º Dir.
34	Monte Vilar, N° 341-A 1.º Dir. Trás



35	Folgosa, N° 65, 1.º Andar
36	Pinhal, N° 168, Bl, 1.º Esq.
37	Paíol, N° 61, R/C Esq.
38	Sobreiro, Bloco 8, R/C Dir.
39	Bajouca, N° 91, 1.º Dir.
40	Polidesportivo da Anta
41	Corga, N° 550, 1.º Esq.
42	Arroteia, N° 164
43	Gondim I, N° 512, 1.º Esq. Trás
44	Pinhal, N° 168, Bloco 1, traseiras
45	Xisto, N° 83, R/C A4
46	Bajouca, N° 69, R/C Dir.
47	Souto de cima, N° 52, 1.º Dir.
48	Sobreiro, Bloco 8, R/C, Dir.
49	Pinhal, N° 168, Bloco 2, Ent. D, 1.º Dir.
50	Sobreiro, Bloco 39, R/C Dir.
51	Sobreiro, Torre 1, 2.º Esq. Ap. 2
52	Sobreiro, Bloco 4, R/C Esq.
53	Sobreiro, Torre1, Loja 33
54	G. G. M. Maia, N° 422, R/C A8
55	Sobreiro, Bloco 8, R/C Dir.
56	Lagielas – Muro
57	Ponte das Cabras, Loja Juventude
58	Gondim II, N° 42, R/C Esq. Trás.
59	Maia II, N° 174, 1.º Dir.
60	Gondim III, N° 19, R/C Dir.
61	Pinhal, N° 168, Bloco 2, Ent. D, 1.º Esq.
62	G. M. Maia, N° 422, 2.º A21
63	Antas – Muros
64	Maia I, N° 95, 3.º Dir.
65	Monte Vilar, N° 341-D, R/C Esq. Trás.
66	Maia II, n° 174, 1.º Dir.
67	Pinhal, N° 168, Bl. 1-A, 1.º Esq.
68	Pinhal, N° 168, Bl. 3-G, 3.º Esq.
69	Maia II, N° 174, 1.º Dir.

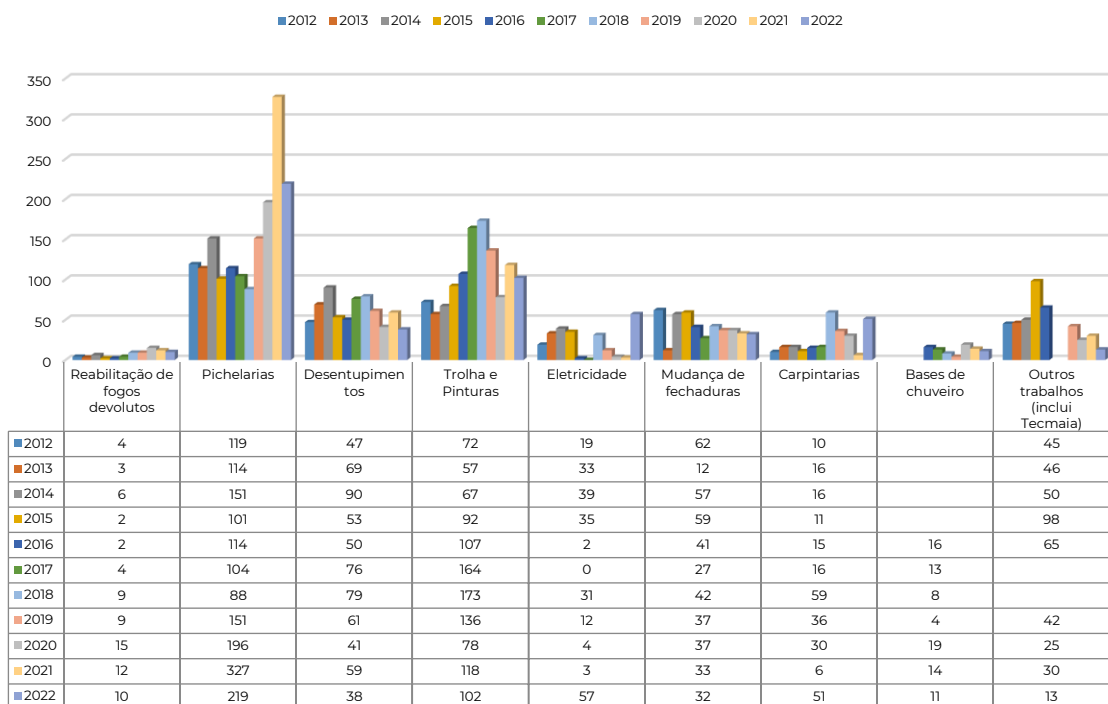
e) 13 Trabalhos no Parque Tecmaia:

1	Edifício Tecmaia - Global Print - Pichelaria
2	Edifício Tecmaia – Piso 3 Pichelaria
3	Edifício Tecmaia – Piso 0 Pichelaria
4	Levantar lajetas
5	Edifício Tecnologias – Cobertura
6	Edifício Tecmaia – Cobertura
7	Edifício Tecnologias – Sala Cedofeita
8	Edifício Tecmaia – todos os pisos – Pichelaria
9	Edifício Tecnologias – Pinturas
10	Edifício Tecmaia – Desentupimento
11	Edifício Tecmaia – Fuga de água estacionamento
12	Edifício Tecnologias – limpeza de cobertura
13	Edifício. Tecmaia – Autoclismos

f) 6 Fogos Devolutos – obras de reparação geral:

1	Maria Casal, N° 63, 2.º Dir.
2	Meilão, N° 435, 3.º Ap. 8
3	Pinhal, N° 168, 3.º Esq.
4	5 Outubro, N° 93, 1.º Esq.
5	Sobreiro, Bloco 25, 3.º Esq.
6	Maia II, N° 190, R/C Esq.

O gráfico da página seguinte ilustra a atividade da Equipa de Manutenção desde 2012:



Importa salientar também que, no âmbito do Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2022, celebrado com o Município da Maia, foi já 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.

À data atual, o sistema de avaliação está já desenvolvido e implementado. No início do passado mês novembro foram desenvolvidos alguns testes com modelo de ficha de inquérito e, entretanto, já em dezembro, foi promovido desenvolvimento que articula o modelo de inquérito com o registo informático

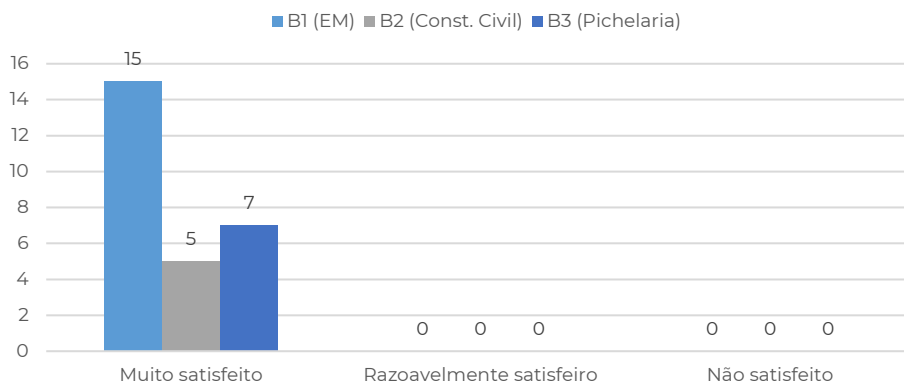
de pedidos de obra, tudo integrado no sistema ERP Medidata, evolução esta que permite acelerar e melhorar a aplicação e operacionalização do inquérito de satisfação.

Em 2023 a aplicação dos inquéritos de satisfação será generalizada a toda a atividade das brigadas.

De seguida, considere-se também uma apresentação sumária dos resultados marcadamente satisfatórios do processo de inquérito levado a cabo em 2022. Tal como é possível verificar pela tabela e gráfico seguintes, os 27 inquéritos realizados até ao final do mês de dezembro registaram um grau de satisfação de “Muito satisfeito”.

Grau de Satisfação

Brigada	Muito satisfeito	Razoavelmente satisfeito	Não satisfeito	Total
B1 (EM)	15	0	0	15
B2 (Const. Civil)	5	0	0	5
B3 (Pichelaria)	7	0	0	7
Total	27	0	0	27



Inquéritos recolhidos, por Brigada e Grau de Satisfação

2.1.6. Vistorias para Verificação das Condições de Habitabilidade de Fogos

No âmbito da participação na Comissão de Vistorias para verificação das condições de habitabilidade de fogos ocupados por agregados familiares objeto de ações de realojamento pela Espaço Municipal, não foram realizadas vistorias em 2022.

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

Durante o ano de 2022, a operação da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) manteve um ritmo muito intenso, semelhante ao registado no ano transato, tendo o presente sido marcado pelos avanços significativos nos processos de implementação do **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, em particular com a submissão e conseqüente aprovação (já no primeiro trimestre de 2023) do projeto do novo edifício de habitação social designado “Sobreiro 58” e do projeto de reabilitação dos Blocos 41 a 42 do Bairro do Sobreiro.

Para efeitos de implementação do Programa 1.º Direito e dos projetos atualmente em curso, a unidade orgânica registou um reforço dos recursos humanos, tendo a sua composição aumentado de 2 (dois) para 4 (quatro) técnicos, com o reforço das competências ao nível do desenho técnico e da gestão de projetos financiados por fundos comunitários.

A atividade desta unidade orgânica foi marcada pela execução e acompanhamento de diversas candidaturas no âmbito do **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)**, em particular ao nível do programa 1.º Direito, desde logo com as operações referidas anteriormente, e do **Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas da Área Metropolitana do Porto**, através da preparação e submissão das candidaturas e pedidos de pagamento, organização dos processos documentais físicos e digitais e acompanhamento e colaboração na fiscalização das respetivas obras.

Para além da gestão das operações em curso, e dos processos de finalização das mesmas, no final de 2022 e nos primeiros meses de 2023, o ano transato foi também muito marcado pela dedicação à elaboração dos projetos de licenciamento dos diversos investimentos previstos no âmbito da execução do Programa 1.º Direito, ao abrigo do Contrato de Mandato celebrado com o Município da Maia para a transferência de competências com vista à gestão integrada das atividades e concretização das intervenções propostas.

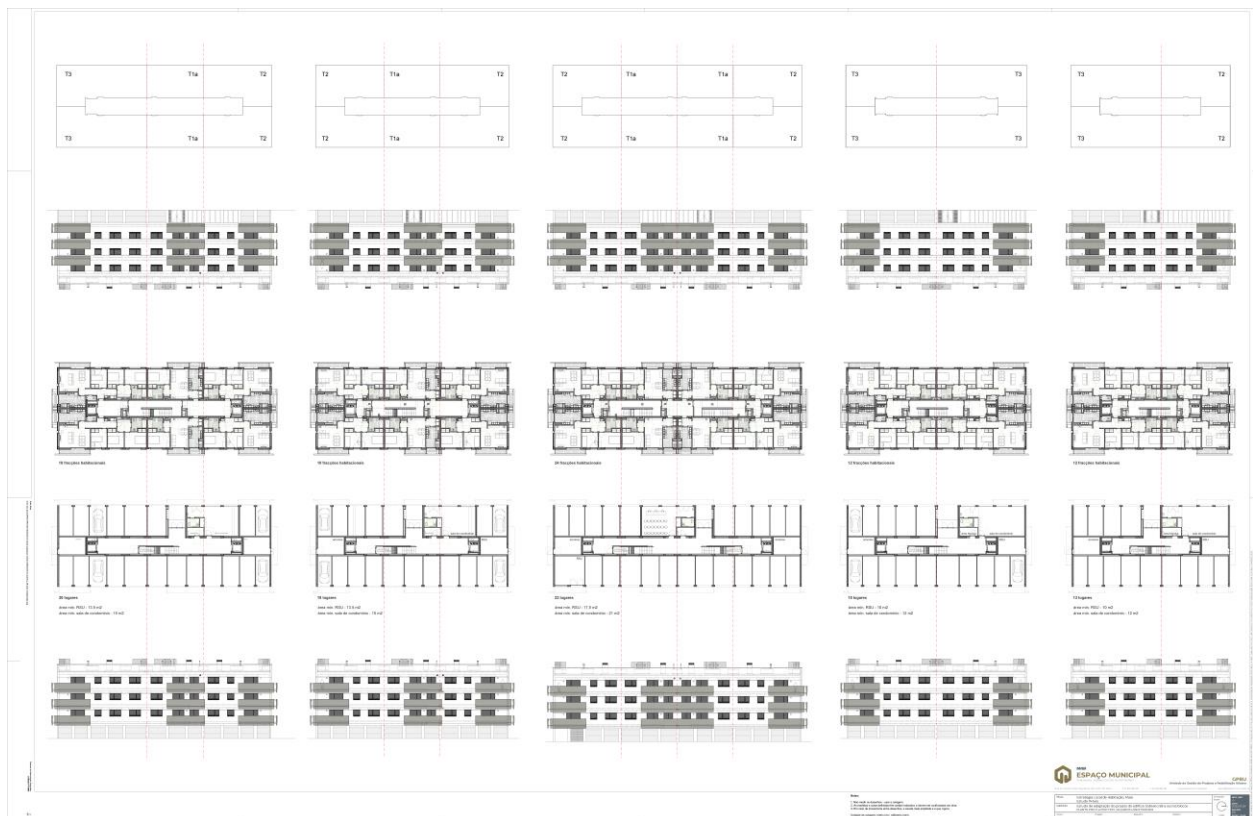
O desenvolvimento dos diversos projetos que sustentam a operacionalização do Programa 1.º Direito tem sido um desafio premente e complexo, o qual tem exigido um esforço e dedicação assinaláveis por parte da equipa da Unidade GPRU.

De assinalar, também, a aprovação do projeto europeu **EHHUR – Eyes Hearts Hands Urban Revolution**, o qual faz parte do leque restrito de seis projetos a nível europeu que foram aprovados no âmbito das designadas “Missões da União Europeia”, apoiadas pelo Programa Horizonte Europa e que constituem uma forma de apoio a soluções concretas de resposta aos maiores desafios que atualmente enfrentamos. A Espaço Municipal integra, juntamente com o Município da Maia, o consórcio de 33 parceiros que irá trabalhar, conjuntamente e até 2025, desenvolver soluções tecnológicas para alcançar a neutralidade carbónica e resiliência às alterações climáticas.

2.2.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações

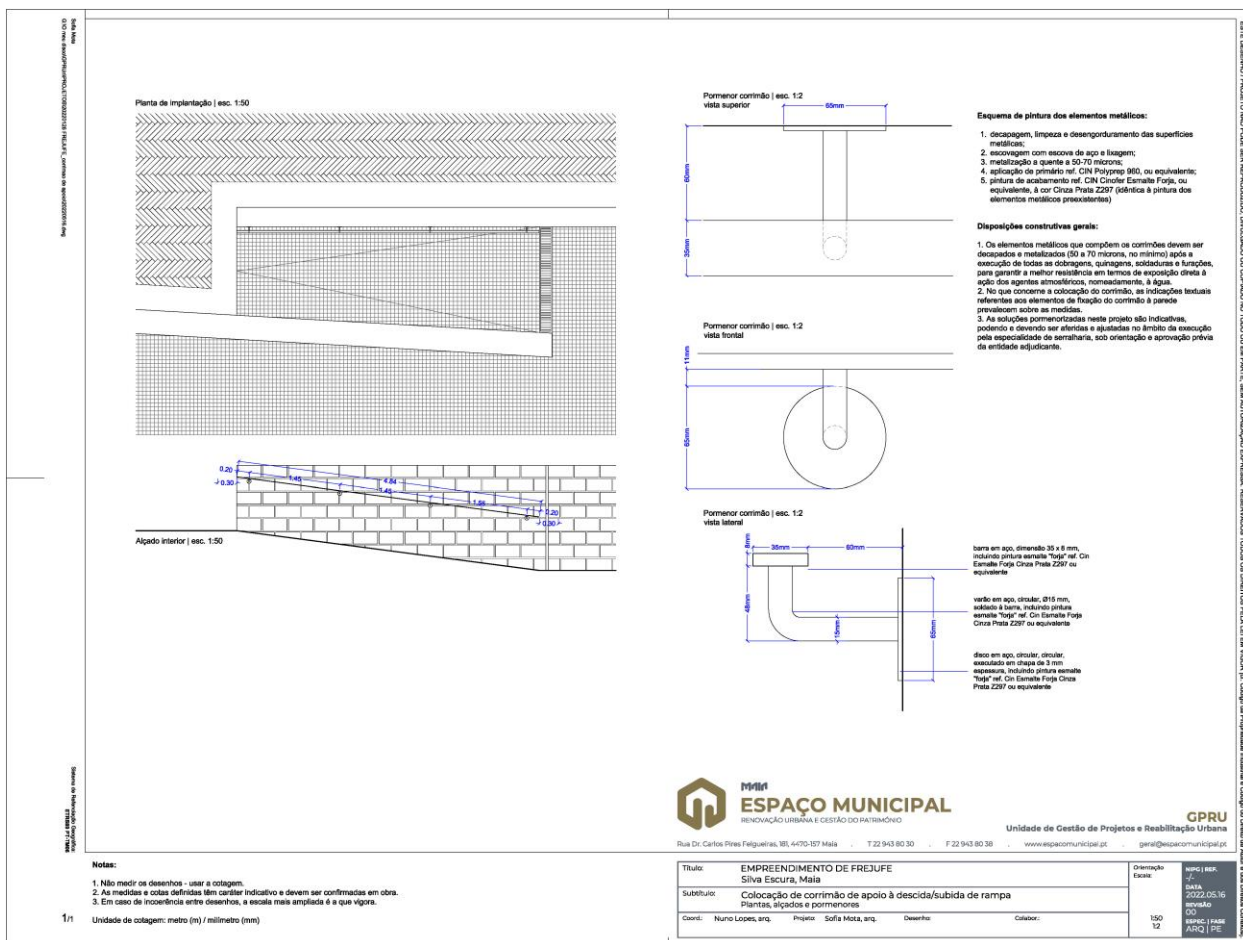
Em 2022, relevamos, entre outros, os seguintes projetos, informações técnicas e processos desenvolvidos pela Unidade GPRU, exemplificativos da amplitude da atividade desta unidade orgânica:

- a) Estudo de adaptação do projeto “Sobreiro 58” pela combinação de tipologias na definição de diversos blocos/edifícios passíveis de replicação/implantação em diversos contextos/locais;



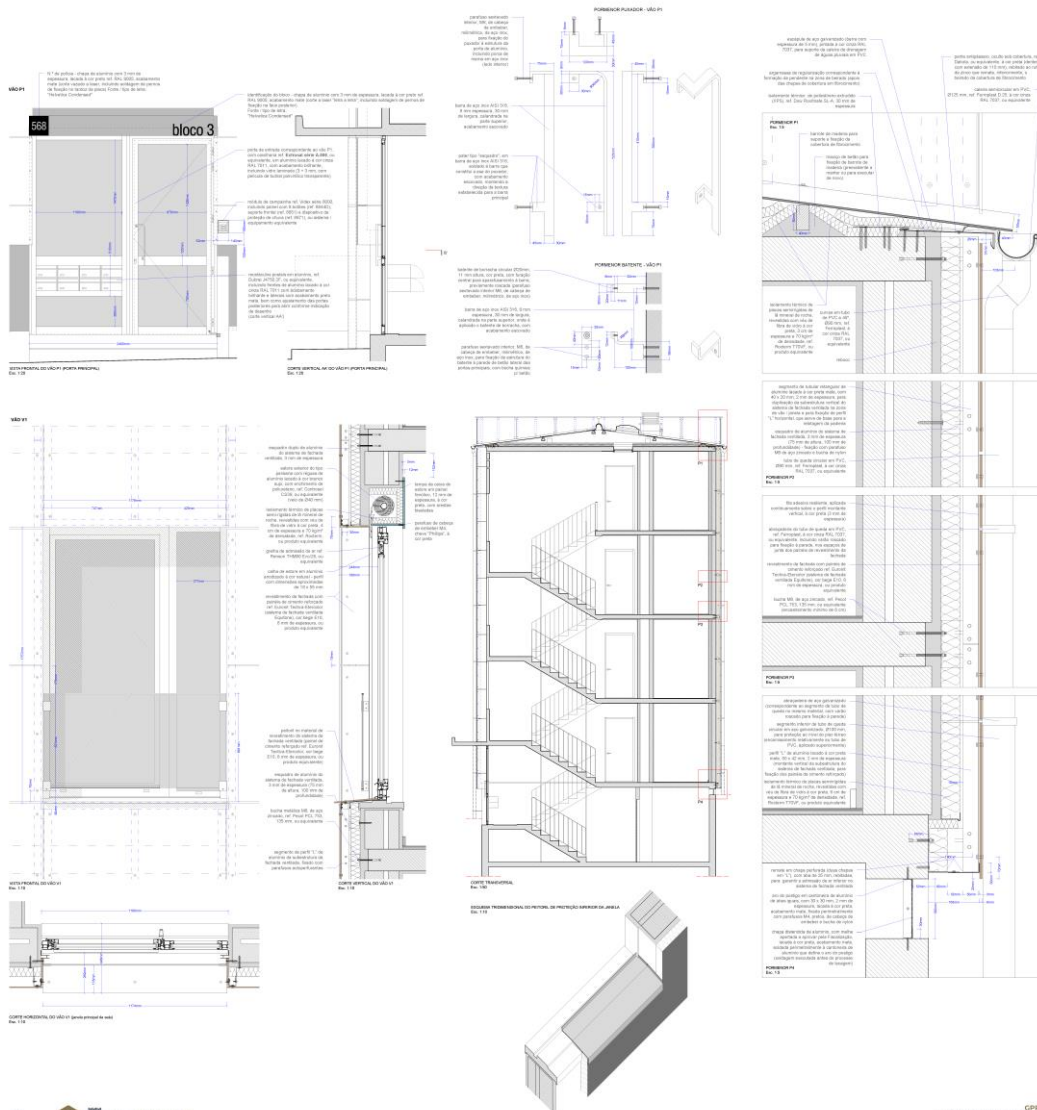
Plantas de piso 0 e piso tipo e alçados longitudinais

- b) Estudo de análise da viabilidade de instalação de uma cadeira elevatória nas zonas comuns do edifício do Empreendimento das Cardosas, Alameda Manuel António Dias Moutinho, n.º 55, para facilitar o acesso do morador com mobilidade reduzida à fração localizada no segundo piso, lado direito, conforme pretensão apresentada, no âmbito de apoios concedidos pela Segurança Social para o efeito;
- c) Elaboração de projeto para dotação de corrimão na rampa de acesso às entradas 136 a 184 do Empreendimento de Frejufe;



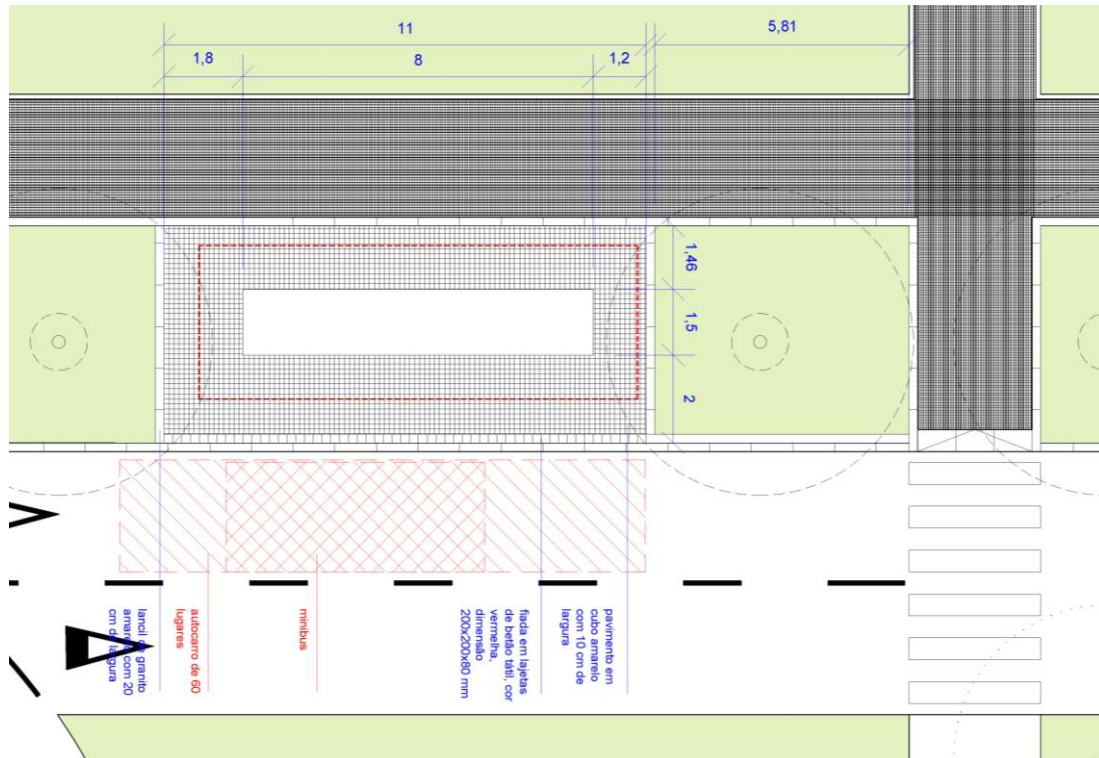
Peça desenhada do projeto para proposta de colocação de corrimão de apoio à descida/subida de rampa

- d) Análise de pedido de colocação de equipamentos de apoio a morador com mobilidade muito limitada no quarto e instalação sanitária em fração habitacional inserida no Empreendimento da Brisa e acompanhamento dos trabalhos de adaptação, nomeadamente: substituição de lavatório e respetiva torneira, aplicação de barras de apoio nas instalações sanitárias e no quarto;
- e) Análise e elaboração de resposta a pedido de instalação de máquina de ar condicionado na fachada efetuada por morador do Empreendimento de Frejufe, Alameda da Aldeia Nova, n.º 218;
- f) Preparação e submissão de candidatura da empreitada de “Reabilitação dos Blocos 1, 2, 3, 4, 11,12, 13, 16, 17, 18 e 26 do Bairro do Sobreiro, Maia – Envoltente Exterior e Zonas Comuns” ao Prémio Nuno Teotónio Pereira 2022, promovido pelo IHRU, na vertente de Reabilitação Urbana, tendo obtido, já no final de janeiro de 2023, Menção Honrosa;



Painel 2 apresentado ao Prémio Nuno Teotónio Pereira (IHRU) – Menção Honrosa

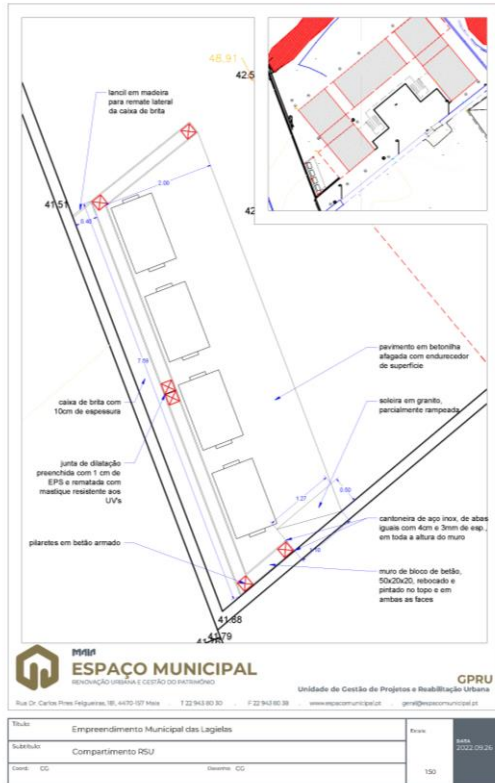
- g) Projeto para implantação de paragem de autocarro com instalação de abrigo no Parque Tecmaia, incluindo execução de procedimento de contratação pública e acompanhamento de obra.



Peça desenhada de implantação da paragem de autocarro, incluindo indicação de pavimentações e registo fotográfico após execução da obra

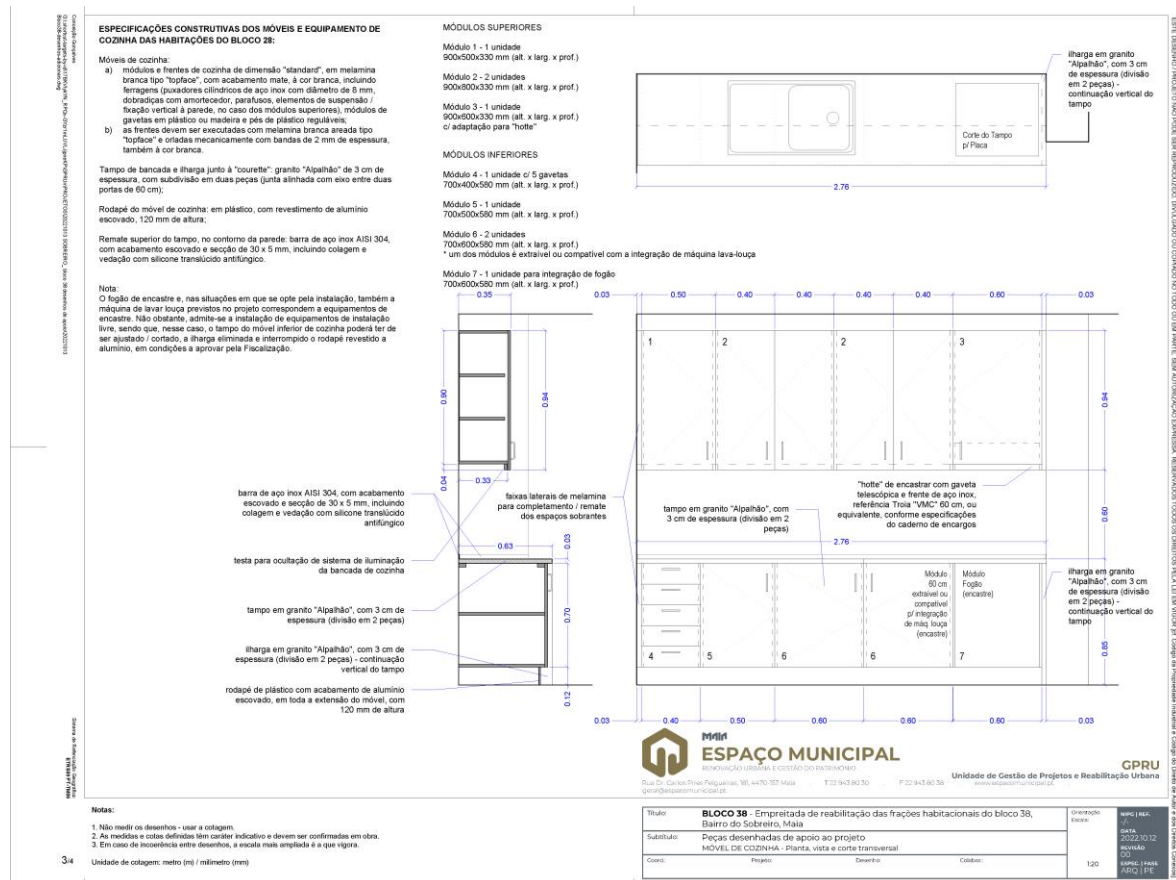


- h) Execução de projeto para implantação de construção a afetar à recolha de resíduos urbanos no Empreendimento das Lagielas, incluindo execução de procedimento de contratação pública e acompanhamento de obra;



Planta da construção para recolha de RU nas Lagielas e registo fotográfico após obra

- i) Estudo de adaptação/melhoramento do acesso exterior automóvel à entrada da fração comercial ocupada pela associação Raríssimas;
- j) Elaboração de peças desenhadas para o projeto de reabilitação de sete fogos devolutos no Bloco 38 do Bairro do Sobreiro;



Peça desenhada do projeto de reabilitação das frações habitacionais do Bloco 38 do Bairro do Sobreiro

- k) Estudo para implantação de construção a afetar à recolha de resíduos urbanos no Empreendimento da Anta;
- l) Acompanhamento pós-obra da empreitada de reabilitação das instalações da CPCJ, incluindo diligências para ativação de garantias. Estudo e elaboração de proposta para aquisição de mobiliário suplementar, para suprir as necessidades de funcionamento das instalações, bem como aquisição e acompanhamento de instalação de equipamentos de SCIE;
- m) Elaboração de projeto e acompanhamento de obra de instalação de rede elétrica na área envolvente à construção do novo edifício "Sobreiro 58" (em articulação com a E-Redes);
- n) Definição dos princípios orientadores e bases para um contrato interadministrativo de colaboração, a celebrar com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), correspondente ao desenvolvimento de projetos participados em comunidades desfavorecidas, visando a promoção / construção de novos empreendimentos de habitação pública para o realojamento das comunidades da Anta, Lagielas e Ardegães – desenvolvimento e elaboração de documentos de apoio à definição das condições pré-contrauais, no âmbito da implementação do programa 1.º Direito;

- o) Estudo de análise de viabilidade construtiva/enquadramento no PDM atual de diversos terrenos correspondentes a operações a promover no âmbito da Estratégia Local de Habitação do município e da implementação do Programa 1.º Direito;
- p) Elaboração de estudos de referência arquitetónicos para a promoção de novos empreendimentos de habitação pública em terrenos localizados, respetivamente, no Monte do Xisto (Barca, Cidade da Maia), Ribela (Castêlo da Maia) e Rua Joaquim de Vasconcelos (Águas Santas) e preparação da documentação necessária à submissão de Pedidos de Informação Prévia junto dos serviços municipais;
- q) Elaboração de projetos para substituição de banheiras por bases de chuveiro em 60 frações habitacionais, incluindo a elaboração e submissão de candidatura ao Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto” e desenvolvimento do respetivo procedimento de contratação pública;
- r) Estudo para instalação de ajudas técnicas (cadeiras elevatórias) nas caixas de escadas de três edifícios de habitação social (entradas), incluindo a elaboração e submissão de candidatura ao Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”, incluindo execução de peças procedimentais e desenvolvimento do processo de contratação pública;
- s) Levantamento de necessidades de intervenção nos passeios exteriores do Parque Tecmaia, processo de contratação pública para execução dos trabalhos e acompanhamento de obra;
- t) Conclusão do projeto de Reabilitação da Envolvente Exterior e Zonas Comuns dos Blocos 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47 do Bairro do Sobreiro, incluindo a articulação com entidades contratadas externamente para o desenvolvimento das especialidades necessárias à instalação de ascensores acessíveis (estabilidade, instalações mecânicas e eletricidade). Para além da conclusão do projeto e submissão à aprovação do Município da Maia, foi também promovida a revisão, que conduziu ao aperfeiçoamento das soluções propostas e retificação de lacunas detetadas, visando a melhoria da qualidade da empreitada a executar;
- u) Conclusão do projeto de execução do novo edifício de habitação social acessível e energeticamente eficiente no Bairro do Sobreiro (58 fogos), sob a designação “Sobreiro 58”, incluindo a articulação com entidades contratadas externamente para o desenvolvimento das especialidades. O projeto foi submetido à aprovação do Município da Maia e foi também promovida a revisão, que conduziu ao aperfeiçoamento das soluções propostas e retificação de lacunas detetadas, visando a melhoria da qualidade da empreitada a executar. O processo de revisão do projeto do novo edifício “Sobreiro 58” ficou concluída no primeiro trimestre de 2023;
- v) Preparação de procedimentos de contratação de projetos diversos, correspondentes a operações de implementação do programa 1.º Direito, incluindo compilação de dados cadastrais e de caracterização dos imóveis objeto de intervenção, contratação de levantamentos topográficos

diversos. Definição de preliminar da programação das operações e análise do enquadramento urbanístico e capacidades edificatórias;

- w) Apoio à Administração e ao Município da Maia na preparação de processos de aquisição de imóveis a destinar à promoção de habitação pública, no âmbito do programa 1.º Direito, incluindo contratação de serviços de avaliação imobiliária.

2.2.2. Projetos Cofinanciados

Norte 2020

A Unidade GPRU deu continuidade à gestão da execução das candidaturas / operações aprovadas no âmbito do Programa Operacional Norte 2020, no âmbito da reabilitação de habitação social, ao nível da operacionalização da plataforma do Balcão 2020 (compilação e organização de dossiers documentais, submissão de contratos e compilação de todas as peças e documentos processuais de contratação, pedidos de reprogramação e de pagamento).

Em 2022, há a assinalar a conclusão física de todas as operações Norte 2020, já reportada em 2021, estando apenas pendente o encerramento dos processos em termos de execução financeira e burocrática. Considerando a submissão dos relatórios finais das operações promovidas no âmbito da Eficiência Energética, procedeu-se à contratação de serviços especializados para a emissão de Relatórios de Avaliação Energética “Ex Post”, para permitir o referido encerramento das operações e as transferências das verbas ainda retidas. Até ao final do 1.º Trimestre de 2023, com a conclusão dos relatórios, serão submetidos os reportes finais de indicadores, necessários à conclusão formal das operações.

Relativamente às operações Norte 2020 PEDU, em 2022, foram realizadas as transferências finais de comparticipação de diversas operações.

Ainda no âmbito da gestão da execução das operações financiadas pelo Norte 2020, importa relevar a preparação e submissão dos últimos pedidos de reprogramação referentes às operações promovidas pela EM com execução em 2022, sendo de referir que todas as reprogramações submetidas obtiveram aprovação da Autoridade de Gestão:

_ NORTE-03-1204-FEDER-000006 / 11 blocos Eficiência Energética (Bairro do Sobreiro): Reprogramação n.º 5, submetida em 30.11.2021 e Reprogramação n.º 6, submetida em 25.01.2022;

_ NORTE-03-1204-FEDER-000007 / Maia I e II: Reprogramação n.º 5, submetida em 18.11.2021 e Reprogramação n.º 6, submetida em 25.01.2022;

_ NORTE-03-1204-FEDER-000018 / Torres do Bairro do Sobreiro: Reprogramação n.º 5, submetida em 18.11.2021 e Reprogramação n.º 6, submetida em 25.01.2022.



<i>Designação da Operação</i>	<i>Estado Candidatura</i>	<i>Fim da Operação (efetivo/previsão)</i>	<i>Custo Total Aprovado € - Euro</i>	<i>Elegível Aprovado € - Euro</i>	<i>Elegível Executado € - Euro</i>	<i>Complicação FEDER concretizada / a concretizar € - Euro</i>
Reabilitação do Edifício do Bairro da Travessa da Arroteia - Pré-fabricados NORTE-05-4943-FEDER-000049	Concluída - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetidos e validados. Execução física e financeira concluída.	17-07-2017 (física) 29-11-2017 (financeira)	38 019,76	38 019,76	37 806,03	32 135,13 (incluindo último pagamento em 19/12/2022 de 1.606,76€)
Reabilitação do Edifício do Bairro da Brisa 1 e 2 NORTE-05-4943-FEDER-000050	Em Execução - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetido (falta validação pela AG Norte 2020 e disponibilização de verbas retidas). Execução física e financeira concluída.	20-07-2017 (física) 15-02-2018 (financeira)	115 164,23	113 404,17	109 123,06	92 754,61 (apoio pago de 91 090,59€, estimativa de saldo pendente de 1 664,01€)
Reabilitação da Envoltente Exterior e Zonas Comuns do Bloco 27 do Bairro do Sobreiro NORTE-05-4943-FEDER-000016	Em Execução - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetido e validados pela AC. Execução física e financeira concluída.	11-12-2017 (física) 20-03-2018 (financeira)	119 634,20	117 218,58	117 218,58	99 635,79 (incluindo último pagamento em 19/12/2022 de 1.279,08€)
Reabilitação da Envoltente Exterior e Zonas Comuns dos Blocos 8, 9, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38, 39 do Bairro do Sobreiro - Maia NORTE-05-4943-FEDER-000048	Em Execução - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetido (falta validação pela AG Norte 2020 e disponibilização de verbas retidas). Execução física e financeira concluída.	12-01-2021 (física) 31-03-2022 (financeira) - 4.ª reprogramação	2 418 708,93	2 408 422,53	2 405 684,04	2 144 958,51 (apoio pago de 1 944 801,19€, estimativa de saldo pendente de 200 157,32€)



<p>Reabilitação dos Empreendimentos Maia I e Maia II – Eficiência Energética NORTE-03-1204-FEDER-000007</p>	<p>Em Execução - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetido (falta validação pela AG Norte 2020 e disponibilização de verbas retidas). Execução física e financeira concluída.</p>	<p>17-11-2021 (física) 31-03-2022 (financeira) - 6.ª reprogramação</p>	<p>1 513 574,62</p>	<p>1 096 184,88</p>	<p>1 081 917,61</p>	<p>975 257,35 (apoio pago de 885 169,29€, estimativa de saldo pendente de 90 088,06€)</p>
<p>Reabilitação das Torres 1, 2, 3 e 4 do Bairro do Sobreiro, Maia – Eficiência Energética NORTE-03-1204-FEDER-000018</p>	<p>Em Execução - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetido (falta validação pela AG Norte 2020 e disponibilização de verbas retidas). Execução física e financeira concluída.</p>	<p>15-11-2021 (física) 31-03-2022 (financeira) - 6.ª reprogramação</p>	<p>2 479 419,65</p>	<p>1 690 559,96</p>	<p>1 675 542,24</p>	<p>1 525 809,40 (apoio pago de 1 365 127,16€, estimativa de saldo pendente de 160 681,92€)</p>
<p>Reabilitação dos Blocos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17, 18 e 26 do Bairro do Sobreiro, Maia – Eficiência Energética NORTE-03-1204-FEDER-000006</p>	<p>Em Execução - operação encerrada, com reportes de indicadores e relatório final submetido (falta validação pela AG Norte 2020 e disponibilização de verbas retidas). Execução física e financeira concluída.</p>	<p>10-12-2021 (física) 31-03-2022 (financeira) - 6.ª reprogramação</p>	<p>1 710 776,85</p>	<p>943 493,95</p>	<p>925 320,84</p>	<p>811 122,45 (apoio pago de 761 871,36€, estimativa de saldo pendente de 49 251,09€)</p>
			<p>8 395 298,24 €</p>	<p>6 407 303,83 €</p>	<p>6 352 612,40 €</p>	<p>5 681 673,24 €</p>

Quanto à execução financeira das operações, considerem-se os seguintes quadros síntese referentes a pedidos de pagamento submetidos no Balcão 2020, entre 2018 e 2022:

Operações Norte 2020 - Investimento e Participações

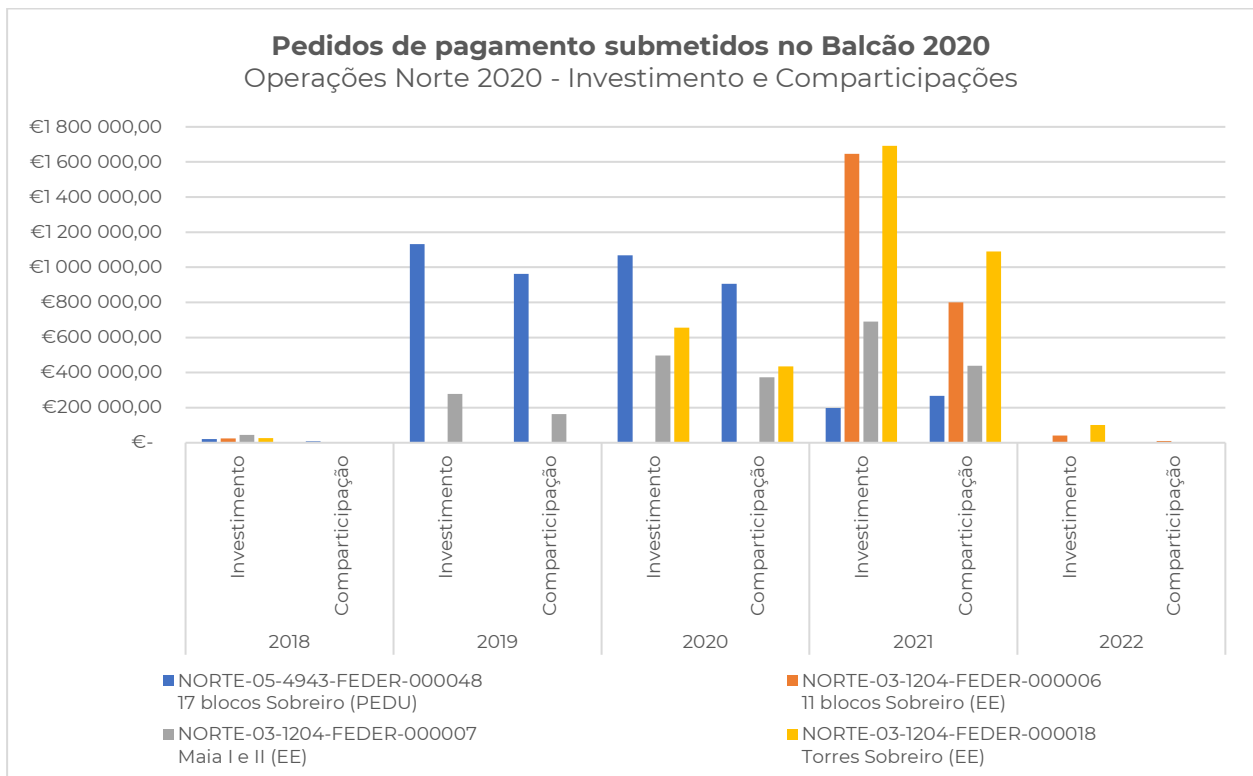
(Valores com IVA incluído)	2018		2019		2020		2021		2022	
Operações	Investimento	Participação	Investimento	Participação	Investimento	Participação	Investimento	Participação	Investimento	Participação
NORTE-05-4943-FEDER-000048 17 blocos Sobreiro (PEDU)	20 479,50 €	8 580,36 €	1 132 223,04 €	962 389,59 €	1 068 766,70 €	906 207,74 €	197 239,69 €	267 780,82 €		
NORTE-03-1204-FEDER-000006 11 blocos Sobreiro (EE)	24 111,08 €						1 646 410,71 €	800 296,88 €	40 255,06 €	10 825,57 €
NORTE-03-1204-FEDER-000007 Maia I e II (EE)	45 379,01 €	326,72 €	277 862,49 €	163 053,91 €	497 048,21 €	372 191,62 €	690 400,53 €	438 808,03 €	2 884,38 €	877,07 €
NORTE-03-1204-FEDER-000018 Torres Sobreiro (EE)	27 306,00 €	- €	2 416,00 €	1 324,57 €	654 960,95 €	434 232,28 €	1 692 696,96 €	1 090 252,55 €	102 039,74 €	- €
	117 275,59 €	8 907,08 €	1 412 501,53 €	1 126 768,07 €	2 220 775,86 €	1 712 631,64 €	4 226 747,90 €	2 597 138,28 €	145 179,18 €	11 702,64 €





Operações Norte 2020 - Investimento e Participações

(Valores com IVA incluído)	TOTAIS	
	Investimento	Participação
Operações		
NORTE-05-4943-FEDER-000048 17 blocos Sobreiro (PEDU)	2 418 708,93 €	2 144 958,51 €
NORTE-03-1204-FEDER-000006 11 blocos Sobreiro (EE)	1 710 776,85 €	811 122,45 €
NORTE-03-1204-FEDER-000007 Maia I e II (EE)	1 513 574,62 €	975 257,35 €
NORTE-03-1204-FEDER-000018 Torres Sobreiro (EE)	2 479 419,65 €	1 525 809,40 €
	8 122 480,06 €	5 457 147,71 €



Da análise dos mapas e gráfico anteriores, importa destacar, desde logo, no ano transato de 2022, os já mencionados processos de encerramento das operações em apreço, os quais explicam montantes de investimento e de participação inferiores comparativamente com anos anteriores, dada a retenção de verbas convencionada até ao encerramento das operações. É expectável que estes processos estejam formalmente concluídos até ao final do mês de junho do presente ano, incluindo a respetiva regularização / transferência de verbas retidas.

No que se reporta à operação de Reabilitação das Torres 1, 2, 3 e 4 do Bairro do Sobreiro, totalmente concluída (em termos físicos e financeiros), procedeu-se ao envio, durante o presente mês de março, do

Relatório de Avaliação Energética "Ex Post" e respetiva atualização dos indicadores de realização, faltando apenas a sua validação por parte da Autoridade de Gestão, prevendo-se a libertação do montante de comparticipação retido a curto prazo. Este processo será replicado, durante o mês de abril, para as restantes operações de Eficiência Energética, para assim ser possível encerrar definitivamente as 7 (sete) operações financiadas pelo Norte 2020.

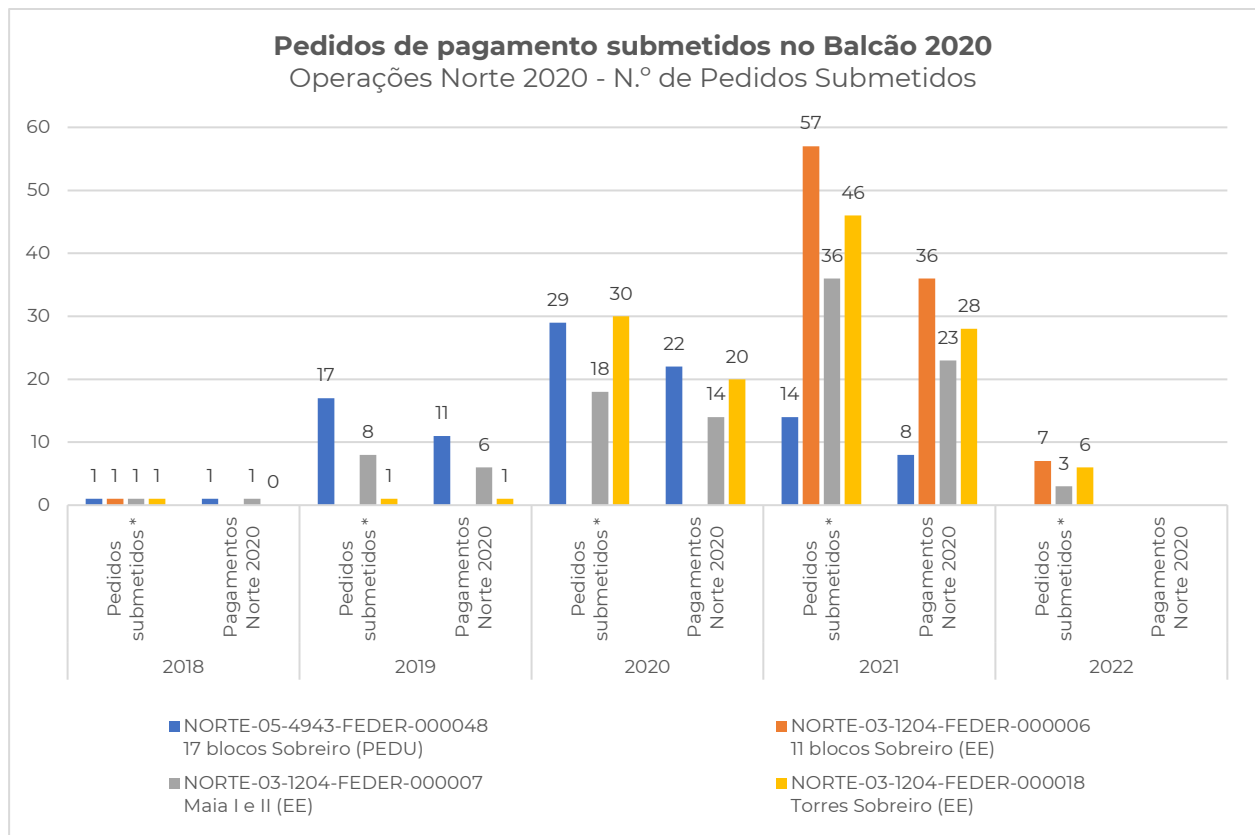
Em termos gerais, com o encerramento das operações e a submissão dos relatórios finais, há uma expectativa máxima de libertação de verbas de comparticipação que totaliza um valor aproximado de 501.000,00€, IVA incluído, um valor superior ao inicialmente previsto, fruto dos resultados marcadamente positivos das operações em apreço.

Operações Norte 2020 - N.º de Pedidos Submetidos

Operações	2018		2019		2020		2021		2022	
	Pedidos submetidos *	Pagamentos Norte 2020	Pedidos submetidos *	Pagamentos Norte 2020	Pedidos submetidos *	Pagamentos Norte 2020	Pedidos submetidos *	Pagamentos Norte 2020	Pedidos submetidos *	Pagamentos Norte 2020
NORTE-05-4943-FEDER-000048 17 blocos Sobreiro (PEDU)	1	1	17	11	29	22	14	8		
NORTE-03-1204-FEDER-000006 11 blocos Sobreiro (EE)	1						57	36	7	
NORTE-03-1204-FEDER-000007 Maia I e II (EE)	1	1	8	6	18	14	36	23	3	
NORTE-03-1204-FEDER-000018 Torres Sobreiro (EE)	1	0	1	1	30	20	46	28	6	
	4	2	26	18	77	56	153	95	16	0

* Incluindo regularizações de pedidos contra-fatura, que não resultam em pagamentos Norte 2020

Operações	TOTAIS	
	Pedidos submetidos *	Pagamentos Norte 2020
NORTE-05-4943-FEDER-000048 17 blocos Sobreiro (PEDU)	61	42
NORTE-03-1204-FEDER-000006 11 blocos Sobreiro (EE)	65	36
NORTE-03-1204-FEDER-000007 Maia I e II (EE)	66	44
NORTE-03-1204-FEDER-000018 Torres Sobreiro (EE)	84	49
	276	171



De relevar, quanto à gestão da execução burocrática das operações financiadas Norte 2020, que o número de pedidos de pagamento submetidos na plataforma do Balcão 2020 é usualmente inferior ao número de processos que são tratados internamente, dado que a abordagem operacional pressupõe o tratamento individualizado de cada fatura de serviços ou empreitada, sendo que, na maior parte dos casos, é possível, depois, associar faturas correspondentes à mesma componente (fiscalização, empreitada) num único pedido de pagamento. Tal como explicado anteriormente, e representado no gráfico anterior, o número de pedidos submetidos no ano de 2022 é também consideravelmente inferior quando comparado com anos anteriores, correspondendo maioritariamente a situações de regularização de pedidos contra-fatura, resultantes do encerramento das operações.

Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

O **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, financiado no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Também aposta em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações centrais, regionais e locais e entre os setores público, privado e cooperativo.

A Espaço Municipal celebrou, em agosto de 2022, um **Contrato de Mandato** com o Município da Maia para a execução deste Programa, no âmbito do Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU.

Considerando a transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação, nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, e atendendo à especificidade técnica e material da Espaço Municipal, consubstanciada na gestão integrada das atividades para a concretização das intervenções propostas, agregando conhecimentos, competências ferramentas e técnicas, que a habilitam a planear e assegurar a execução física e financeira e garantir a qualidade das obras que consubstanciam as intervenções de reabilitação, a assinatura deste documento visou, em particular, a transferência de competências com vista a:

- 1) Realização de empreitadas de construção de prédios ou empreendimentos habitacionais destinados a habitação social;
- 2) Desenvolvimento de todas as ações conducentes e que precedem a aquisição de terrenos, frações ou prédios destinados a habitação social;
- 3) Promoção de operações de arrendamento para subarrendamento;
- 4) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais afetos a habitação social;
- 5) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- 6) Instrução e acompanhamento dos processos de candidatura dos Beneficiários Diretos enquadráveis no Programa 1.º Direito, recolhendo e organizando toda a documentação, validando-a e submetendo a mesma na plataforma, para efeitos de concretização das candidaturas, e
- 7) Instrução dos processos de apoio junto do IHRU, elencando as pessoas carenciadas de habitação e apresentando os pedidos e candidaturas nas diversas modalidades acima referidas.

O referido acordo permanecerá válido no período compreendido entre 2022 e 30 de junho de 2026, correspondente à execução do Programa 1.º Direito.

Como seria de esperar, 2021, o ano de partida para a implementação da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia, foi marcado pela primeira abordagem aos requisitos do 1.º Direito, durante o qual se iniciou um processo de aprendizagem e de amadurecimento, por parte de todos os intervenientes, sobre as questões específicas associadas à ELH, sendo de destacar, na segunda metade do ano, em particular, o início da preparação do Contrato de Mandato com a Espaço Municipal, com vista à implementação das soluções habitacionais previstas na ELH, contrato este que veio a ser assinado em agosto de 2022, como referido.

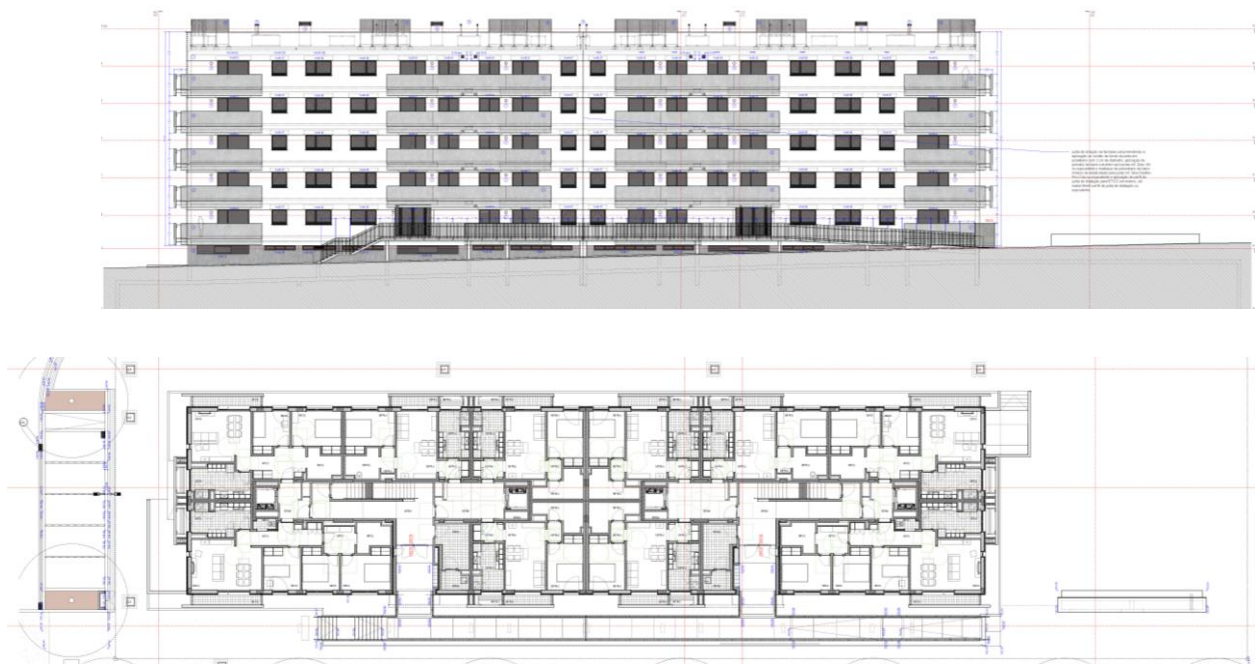
Ultrapassado o primeiro ano de trabalho, dedicado ao desenvolvimento de processos preparatórios, registou-se, durante o ano de 2022, o desenvolvimento de alguns projetos e a submissão, e consequente

aprovação, das primeiras candidaturas ao Programa 1.º Direito, de índole municipal, nomeadamente as já mencionadas operações “Sobreiro 58” e de reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro, apresentadas com maior detalhe adiante.

No final do ano de 2022, a Espaço Municipal iniciou a preparação

_ Novo edifício “Sobreiro 58”

Para já sob a designação de “Sobreiro 58”, o novo edifício corresponde a um bloco linear com 5 pisos habitacionais acima do solo, 1 piso semienterrado destinado a arrumos, à sala do Condomínio e a um gabinete de apoio social, incluindo também o compartimento de resíduos urbanos, e 1 piso totalmente em cave destinado a estacionamento de veículos e áreas técnicas. O processo de candidatura foi promovido pelo Município, em estreita colaboração com a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., responsável pela elaboração do Projeto Técnico de Execução.



Sobreiro 58 - representação esquemática do alçado principal e planta do piso térreo do novo edifício

Trata-se de um projeto que visa suprir carências habitacionais, não só numa perspetiva de eliminação dos problemas de habitação “indigna” mais recorrentes, de salubridade ou de degradação construtiva, mas também, e em particular, numa conceção de “indignidade” relacionada com a resposta a questões de desadequação física e espacial do edificado, ao nível da acessibilidade a pessoas com mobilidade

reduzida e da habitabilidade por uma população desfavorecida e muito envelhecida. Esta operação compreende a construção de um edifício de habitação multifamiliar, dotado de 58 habitações, englobando diferentes tipologias (38 T1, 18 T2 e 2 T3).

Importa também destacar que este novo edifício marcará uma nova fase de promoção da habitação social no concelho da Maia, atendendo a que será o primeiro edifício acessível e energeticamente eficiente de habitação a custos controlados, como “projeto-piloto” suscetível de replicação, com adaptações, noutros contextos / projetos de nova habitação pública. Em termos de eficiência energética, é de destacar o cumprimento dos parâmetros nZEB + 20% (nZEB – nearly Zero Energy Building).



Sobreiro 58 – representações tridimensionais do novo edifício, incluindo requalificação do espaço público envolvente

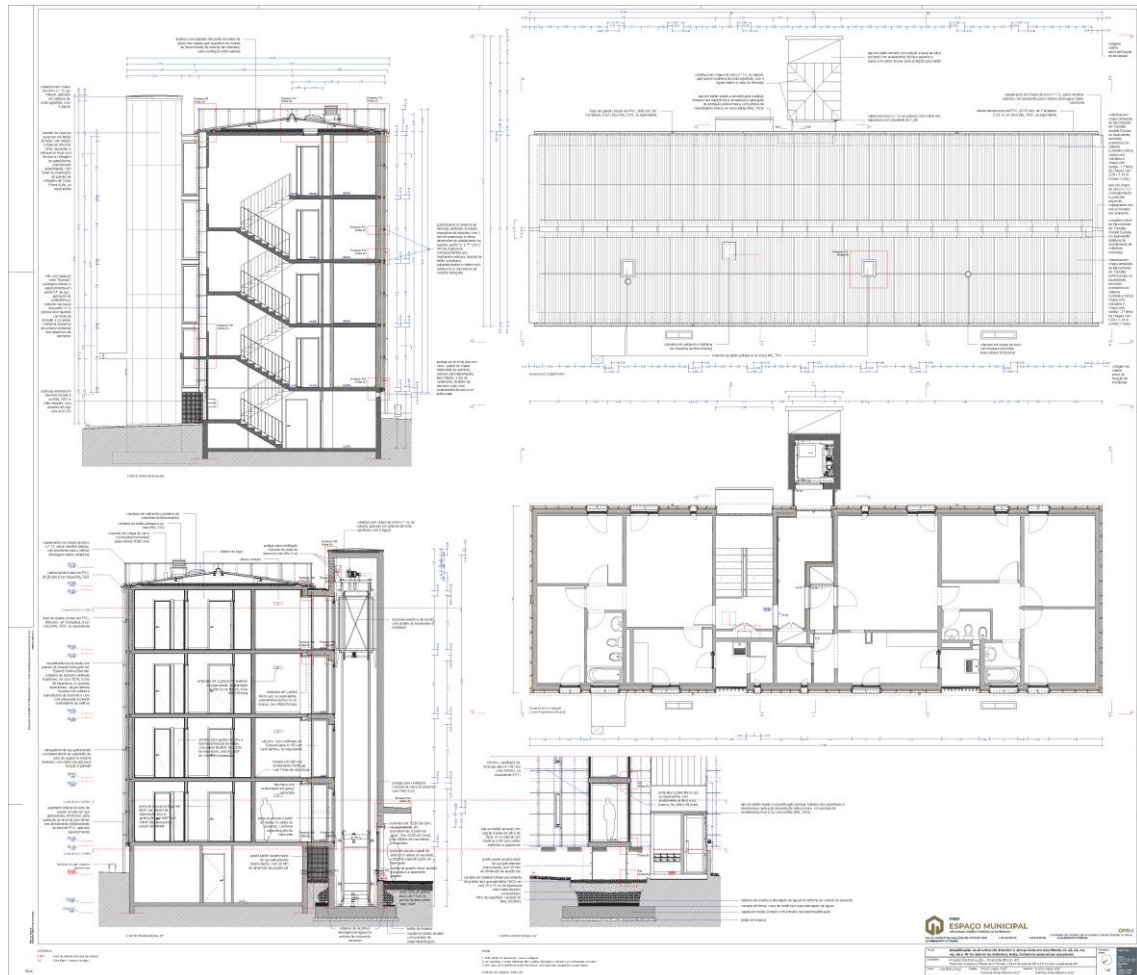
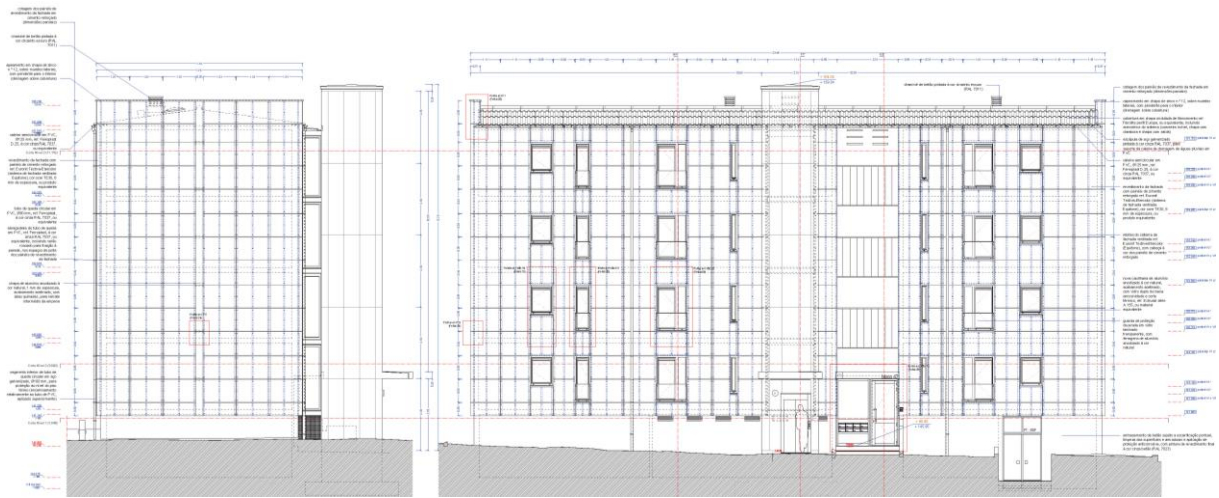
_ Blocos 41 e 42 do Empreendimento do Sobreiro

As operações urbanísticas correspondentes à reabilitação dos referidos blocos enquadram-se numa estratégia geral de regeneração urbana do centro urbano da Maia e num processo de regeneração faseada da globalidade do conjunto habitacional do Bairro do Sobreiro, englobando a reabilitação física dos edifícios, com especial incidência no âmbito da eficiência energética e dos espaços de utilização pública e respetivas infraestruturas, bem como a dinamização de diversas ações de natureza imaterial no quadro da inclusão social.

Para além do que foi realizado já no âmbito da reabilitação do edificado do Bairro do Sobreiro, e de forma diferenciada, a intervenção a que se reporta este projeto compreende a melhoria das condições de acessibilidade dos edifícios através da dotação de um ascensor para cada entrada / bloco, consistindo na construção de caixa do ascensor em betão armado e respetiva instalação mecânica e elétrica.

Para tal, as habitações T4 serão convertidas em T3 e as áreas a desanexar daquelas configurarão novos patamares comuns de acesso aos ascensores (compartimentos / quartos localizados na entrada das habitações T4). Ao nível do envelope construtivo, prevê-se, tal como nas restantes operações de reabilitação já concretizadas no âmbito do Programa Norte 2020, a aplicação de um sistema de fachada ventilada com isolamento térmico incorporado, a substituição das caixilharias por novas com corte térmico e vidro duplo, a renovação da cobertura, permitindo assim a incorporação de isolamento térmico, bem como outras ações correspondentes à melhoria do desempenho energético dos edifícios e habitações de interesse social, à resolução de múltiplas patologias construtivas e à requalificação da imagem do edifício e melhoria das condições de habitabilidade.

Concretamente, pretende-se promover a reabilitação da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e das zonas comuns (entrada e acessos verticais) de cada bloco e a construção de um elevador. Esta intervenção dá continuidade e concluirá a estratégia de reabilitação integrada do edificado do Bairro do Sobreiro, iniciada anteriormente com as obras de reabilitação concretizadas nos blocos 30, 35, 36, 37 e 40, 14 e 15, com financiamento disponibilizado no âmbito do anterior quadro comunitário (QREN, O.N.2), no âmbito da operação NORTE-10-0241-FEDER-000761, articulando-se ainda com outras operações mais recentes, no âmbito do programa Norte 2020 (18 blocos reabilitados no âmbito do PAICD e outros 11 blocos e 4 torres no âmbito da Eficiência Energética).



Reabilitação dos Blocos 41 a 47 – projeto de execução





**ESPAÇO
MUNICIPAL**



Reabilitação dos Blocos 41 a 47 – representações tridimensionais dos edifícios reabilitados, incluindo intervenção de requalificação do espaço público envolvente

De ressaltar que a operação de reabilitação dos blocos 41 e 47 do Empreendimento do Sobreiro será desenvolvida em duas fases – os blocos 41 e 42, cuja candidatura ao programa 1.º Direito já foi submetida e aprovada iniciará primeiro, estimando-se que o início da empreitada no 2.º semestre de 2023. O projeto da segunda fase, correspondente aos blocos 43 a 47, está já também finalizado, estando a candidatura ao 1.º Direito pendente da primeira revisão da Estratégia Local de Habitação e do Acordo de Colaboração, submetido recentemente ao IHTU.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

Atendendo ao trabalho já desenvolvido, é expectável que se registre um avanço significativo na execução física das soluções habitacionais em 2023 e 2024, com vista à operacionalização do Acordo de Colaboração celebrado.

Importa destacar também a aprovação do projeto “**Habitação Mais Acessível – Melhoria das condições de acessibilidades nos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia**”, ao abrigo do Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas da Área Metropolitana do Porto.

Este projeto visa implementar um conjunto de melhorias nas condições de acessibilidade dos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia, dando resposta a solicitações recorrentes e em contínuo acréscimo nos últimos anos. O parque de habitação social existente, construído, essencialmente, entre 1977 e 2005, compreende edificações e habitações com condições arquitetónicas que, genericamente, não se conformam com as exigências técnicas de acessibilidade universal e de utilização por parte de pessoas com mobilidade reduzida. Sem prejuízo da previsão de construção de novos edifícios de habitação social acessíveis, a desenvolver nos próximos anos através do Programa 1.º Direito, torna-se necessário e cada vez mais premente melhorar as condições de acessibilidade no parque habitacional existente e, não sendo fisicamente possível implementar soluções de grande reconversão espacial, eliminando barreiras arquitetónicas, é possível e desejável assegurar a implementação de ajudas técnicas e equipamentos compatíveis com a melhoria das condições de acessibilidade, compreendendo as seguintes ações concretas:

- _ Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares;
- _ Instalação de cadeiras elevatórias, em particular nas caixas de escadas de edifícios ou nos portais / acessos comuns de edifícios existentes de habitação social.

Horizonte Europa

_ EHHUR

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

O EHHUR faz parte do leque restrito de sete projetos a nível europeu aprovados no âmbito das designadas “Missões da União Europeia”, apoiadas pelo Programa Horizonte Europa e que se pretendem

assumir como uma forma de apoio a soluções concretas de resposta aos maiores desafios que atualmente enfrentamos.

Até ao final do ano 2025 serão testadas diferentes metodologias em 7 demonstradores europeus (lighthouses), entre as quais a cidade da Maia, tendo no Bairro do Sobreiro a sua área de intervenção, dadas as suas características físicas e sociodemográficas e a pretensão do Município em assegurar uma maior integração do mesmo com a restante malha urbana da cidade. No caso particular do município, serão levadas a cabo atividades de reabilitação energética e do espaço público comum num contexto de cocriação, onde a dinamização e envolvimento social dos cidadãos terá um papel central.

Para além da Maia, o projeto incidirá sobre as cidades de Høje Taastrup (Dinamarca), Kozani (Grécia), Zoersel (Bélgica), Izmir (Turquia), Osijek (Croácia) e Nepi (Itália).

O projeto conta com um total de 33 parceiros, entre os quais o Município da Maia e a Espaço Municipal, sendo liderado pela entidade italiana multinacional RINA. Integram também o consórcio do projeto a Agência de Energia do Porto (AdEPorto) e a EDP NEW.

No passado mês de novembro de 2022, a Espaço Municipal e o Município participaram na reunião de Kick Off do projeto, a qual decorreu na cidade italiana de Génova. Este primeiro encontro teve como princípio alinhar todo o consórcio com os objetivos do projeto e consolidar as atividades e responsabilidades alocadas a cada pacote de trabalho, cuja implementação está prevista para os próximos três anos.

2.2.3. Ações de Apoio à Administração

Também no âmbito da atividade da Unidade GPRU, e em referência ao ano de 2022, destacam-se, entre outras, as seguintes ações de apoio direto à Administração:

- a) Elaboração de diversas informações e propostas internas, relativas a obras, inquilinos, projetos ou processos administrativos, designadamente, de contratação pública;
- b) Colaboração na elaboração e formatação do Relatório e Contas do ano de 2022.

2.2.4. Atividades de Suporte Administrativo / Informático

Durante o ano de 2022, a Unidade GPRU manteve a colaboração em alguns processos de gestão de aquisições de material informático, *software* e de telecomunicações, sendo de destacar, neste âmbito, as seguintes atividades:

- a) Aquisição e gestão dos serviços de impressão, incluindo o processo de contratação pública para um período de 5 anos com a respetiva monitorização e controlo da execução do contrato;

- b) Renovação, aquisição e gestão de licenças de software de desenho assistido por computador (CAD), para dar continuidade ao trabalho desenvolvido pelas áreas técnicas e suprir necessidades decorrentes das novas contratações;
- c) Aquisição e gestão do sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus, incluindo preparação e montagem do procedimento anual de contratação dos respetivos serviços;
- d) Desenvolvimento de diversos processos de aquisição de equipamentos informáticos e atividades conexas para dotar a empresa e os colaboradores de condições adequadas de desempenho.

2.2.5. Formação

Durante o ano de 2022, no âmbito da Unidade GPRU, e mais uma vez considerando a forte pressão de desenvolvimento das atividades e da resposta ao acompanhamento e gestão de empreitadas referentes às operações Norte 2020, por um lado, bem como os constrangimentos resultantes do contexto da pandemia COVID-19, há a registar a participação dos elementos que integram a unidade nas formações identificadas de seguida:

_ Da arquiteta Sofia Mota na formação promovida pela Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitectos (OASRN), sob o título “Arquitetando uma Estratégia. Técnicos mediadores no âmbito do Programa 1.º Direito”.

_ Da arquiteta Sofia Mota na formação promovida pela UNAVE – Associação para a formação profissional e investigação da Universidade de Aveiro, sob o título “Opção 3 – Gestão na Construção + Direção de Obra + Fiscalização de Obra”;

_ Da engenheira Conceição Gonçalves na formação promovida pela Quadros & Metas – Consultores de Gestão e Formação, Lda. sob o título “A Fiscalização do Estado de Conservação do Edificado e a Reabilitação Urbana – Procedimentos Legais”.

2.2.6. Procedimentos de Contratação Pública

Apresenta-se, de seguida, mapa resumo e gráfico dos procedimentos de contratação pública desenvolvidos no âmbito das atividades específicas da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana e de outras atividades no âmbito do suporte administrativo e informático da empresa:



Procedimento	Tipo	Data de Adjudicação ou de Não Adjudicação do Contrato	Entidade Adjudicatária	Valor Adjudicado S/ IVA
Aquisição de serviços de formação	ADS	10/01/2022	Secção Regional Norte da Ordem dos Arquitectos OA-SRN	300,00 €
Aquisição de serviços de assessoria jurídica (Contrato-programa e Contrato(s) de Mandato no âmbito da implementação do Programa 1.º Direito)	ADS	12/04/2022	BMC - Sociedade de Advogados, RL	4 900,00 €
Equipamento Informático	ADS	06/05/2022	JANS Informática, Sociedade Unipessoal, Lda.	2 836,96 €
Serviços de arquitetura sobreiro	ADS	13/05/2022	Arq.ª Daniela Pereira Alves Ribeiro	2 500,00 €
Aquisição de serviços de engenharia para elaboração de projeto de especialidades de instalações elétricas e de telecomunicações a efetuar em 7 blocos	ADS	28/07/2022	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Unipessoal, Lda.	3 500,00 €
Aquisição de serviços de engenharia para elaboração de projeto de especialidades de instalações elétricas e de telecomunicações a efetuar no Bloco 29 do Bairro do Sobreiro	ADS	28/07/2022	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Unipessoal, Lda.	960,00 €
Aquisição de corrimão metálico para rampa exterior do empreendimento de Frejufe	ADS	04/08/2022	Manuel Joaquim Alves de Sousa, Unipessoal, Lda.	207,00 €
Aquisição de serviços de revisão do projeto das especialidades de eletricidade, telecomunicações e instalações eletromecânicas que integram o projeto de reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47 do Bairro do Sobreiro, Maia	ADS	05/08/2022	Geopoliedro Engenharia, Lda.	850,00 €
Aquisição de equipamento de segurança contra incêndio em edifícios para as instalações da CPCJ	ADS	19/08/2022	XAMIX - Engenharia e Sistemas de Segurança, Lda.	3 102,90 €
Aquisição de serviços de formação	ADS	14/09/2022	UNAVE - Associação para Formação Profissional e Investigação da Universidade de Aveiro	432,00 €
Aquisição de serviços de formação "A Fiscalização do Estado de Conservação do Edificado e a Reabilitação Urbana - Procedimentos Legais"	ADS	27/09/2022	Quadros & Metas - Consultores de Gestão e Formação, Lda.	320,00 €
Aquisição de sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus (Google mail)	ADS	25/10/2022	Topsolutions - Soluções Informáticas e Telecomunicações, Lda.	3 496,48 €
Aquisição de serviços de elaboração de sistema informático para gestão de consultas online de processos de candidatura a habitação social	ADS	08/11/2022	PontoPR - Serviços de Publicidade e Robótica, Lda.	2 500,00 €
Aquisição de serviços de engenharia para elaboração do projeto de especialidade de SCIE do Ecoparque - fase de licenciamento	ADS	08/11/2022	Marques & Dourado - Engenharia, Lda.	300,00 €
Empreitada de reabilitação de pavimento em microcubo de granito junto à portaria do Parque Tecmaia e execução de pavimento em microcubo de granito para colocação de abrigo de paragem de autocarro	ADS	10/11/2022	Vieira da Mota da Rocha, Lda.	8 506,78 €
Aquisição de serviços para emissão de Certificados Energéticos para os Blocos 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47 do Bairro do Sobreiro, num total de 42 certificados energéticos.	ADS	10/11/2022	1501 - Engenharia e Serviços, Lda.	4 400,00 €
Aluguer de contentor para suporte à portaria do Tecmaia, incluindo transporte de mobilização e desmobilização	ADS	12/12/2022	Arquiconstru, Unipessoal, Lda.	650,00 €
Empreitada de reforço da base do pavimento junto à portaria do Parque Tecmaia	ADS	12/12/2022	Vieira da Mota da Rocha, Lda.	2 161,50 €
Aquisição de matérias de construção para execução de compartimento informal de RSU no Empreendimento das Lagielas	ADS	13/12/2022	Habirobim - Construção e Reabilitação, Lda.	2 747,43 €
Empreitada de execução de passeio de acesso à entrada lateral do edifício Tecmaia e rebaixamento de tampa de caixa de infraestruturas de telecomunicações existente no passeio junto ao edifício das Tecnologias	ADS	15/12/2022	Arquiconstru, Unipessoal, Lda.	813,40 €
Aquisição de Serviços de Assessoria Financeira (Contrato-Programa e Contrato(s) de Mandato no âmbito da implementação do Programa 1.º Direito)	AD	22/04/2022	ACEAAP - Agência de Competências e Estudos Avançados para a Administração Pública	19 950,00 €
Subscrição de licenças de software de desenho assistido por computador	AD	21/06/2022	Claranet II - Solutions, SA	10 390,00 €
Aquisição de serviços de cópia e impressão (aluguer de equipamentos multifunções com pacote de cópias / impressões incluídas, fornecimento de consumíveis, manutenção e assistência técnica)	AD	21/06/2022	BCN - Sistemas de Escritório e Imagem, S.A.	16 000,00 €
Aquisição de Serviços de Revisão do Projeto: Sobreiro 58 - Edifício de habitação social acessível e energeticamente eficiente Bairro do Sobreiro, Maia	AD	24/08/2022	Geopoliedro Engenharia, Lda.	11 500,00 €
Aquisição de Serviços de Assessoria para Desenvolvimento de Processos de Promoção de Habitação no âmbito do Programa 1.º Direito/PRR	AD	25/11/2022	Luis Maria Vieira Pereira Roxo Gonçalves	18 560,00 €
Obra de conservação e manutenção das zonas comuns dos Blocos 14 e 15 e execução de nova rede de drenagem de águas pluviais, junto às fachadas posteriores dos Blocos 1, 2, 3 e 4.	AD	29/11/2022	Pascoal & Veneza, Lda.	17 447,00 €
Fornecimento e instalação de elevador de escada com cadeira, com rotação automática, nas caixas de escadas dos seguintes edifícios: - Avenida Santos Leite, n.º 240 - Pátio de Almorode, n.º 82 - Travessa Gonçalo Mendes da Maia, n.º 30	CPr	27/12/2022	IACCESS, Lda.	47 090,00 €
Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares - Lote 1	CPr	14/12/2022	Jaime Teixeira, Projetos e Construção Civil, Lda.	25 870,98 €
Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares - Lote 2	CPr	14/12/2022	Jaime Teixeira, Projetos e Construção Civil, Lda.	32 716,59 €



Procedimento	Tipo	Data de Adjudicação ou de Não Adjudicação do Contrato	Entidade Adjudicatária	Valor Adjudicado S/ IVA
Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares - Lote 3	CPr	14/12/2022	Porto Sá - Construções, Lda.	16 903,00 €
Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, incluindo trabalhos complementares - Lote 4	CPr	14/12/2022	Morais, Taveira & Santos - Construções, Lda.	24 973,75 €
Empreitada de conservação e manutenção das caves do Edifício Tecmaia e do Edifício Tecnologias - Lote 1	CPr	27/12/2022	Limortec, Lda.	22 299,00 €
Empreitada de conservação e manutenção das caves do Edifício Tecmaia e do Edifício Tecnologias - Lote 2	CPr	27/12/2022	Tempo Renovado - Construções e Renovações, Unipessoal, Lda.	24 735,00 €

* Valores não incluem IVA

Valor Total de Aquisições no ano de 2022: **€333.919,77 ***

* IVA não incluído

(trezentos e trinta e três euros e novecentos e dezanove euros e setenta e sete cêntimos)

TIPO DE PROCEDIMENTO

ADS Ajuste Direto em regime simplificado

ADS-f Ajuste Directo em regime simplificado - diretamente sobre fatura

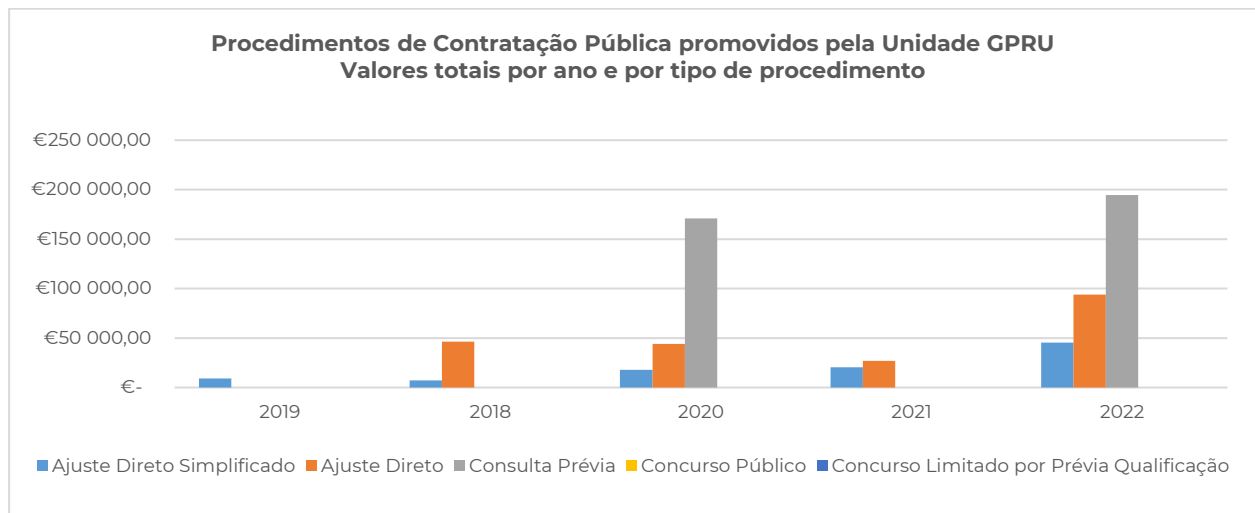
AD Ajuste Direto em regime normal - plataforma eletrónica

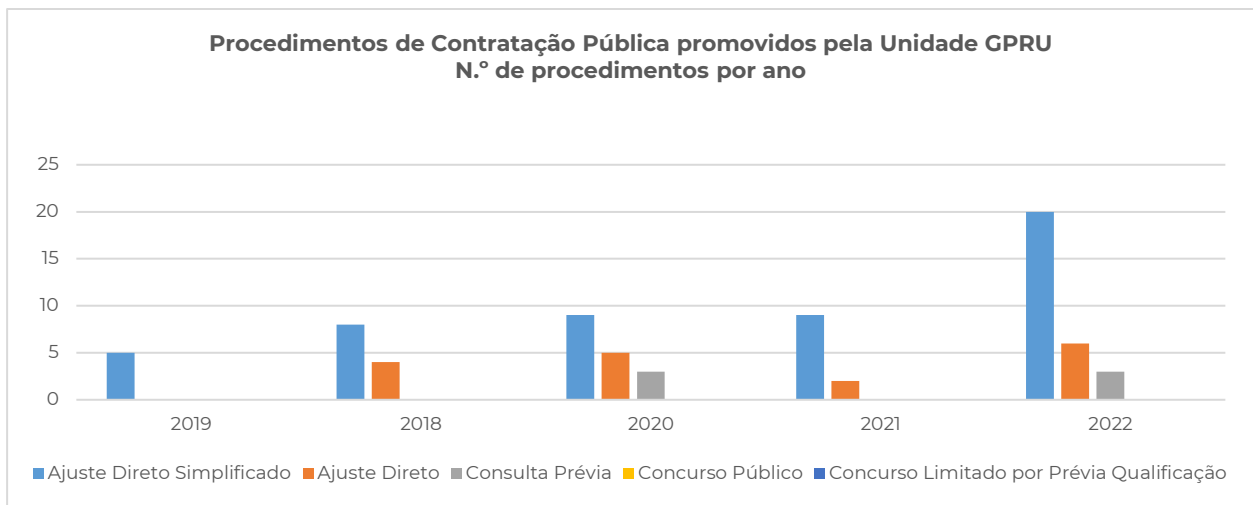
CPr Consulta Prévia

CP Concurso Público

CLPQ Concurso Limitado por Prévia Qualificação

A Unidade GPRU promoveu **29** procedimentos de contratação pública em 2022.





No âmbito da gestão de procedimentos de contratação pública e da sua execução, procedeu-se à verificação e registo de 43 faturas.

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

Como resulta do exposto, importa destacar, novamente, o incremento significativo da atividade e responsabilidades da Unidade GPRU no ano de 2022, bem como o elevado nível de produção atingido. A perspetiva de implementação e desenvolvimento do Programa 1.º Direito implicou o reforço de meios humanos e materiais desta unidade orgânica e da própria empresa, crucial para a evolução da própria Espaço Municipal e da sua missão, sem prejuízo do empenho, dedicação e compromisso que sempre colocámos e continuaremos a colocar na concretização de todas as tarefas e objetivos definidos.

No final do ano de 2021 começou a perspetivar-se o reforço da equipa desta Unidade, precisamente para dar resposta aos novos desafios colocados pela implementação do programa 1.º Direito. Em 2022, de facto, a equipa da Unidade GPRU foi reforçada em 3 elementos – 1 engenheira civil, em março de 2022, um técnico de desenho assistido por computador e 1 técnico superior especializado em gestão de fundos europeus, no final do ano em referência.

Apesar de recente, o reforço da equipa de trabalho da Unidade GPRU, no ano de 2022, já revelou frutos muito significativos, em termos de produtividade e amplitude de ação. De referir também que a nomeação do coordenador para a função de Administrador Executivo, no final de 2021, veio também acelerar e justificar ainda mais a aposta na capacitação desta unidade orgânica, no quadro da implementação do programa 1.º Direito. Entretanto, já no final do primeiro trimestre de 2023, foi contratado um engenheiro civil sénior, que passou a assumir a coordenação das Unidades GPRU e GPO, de forma cumulativa, prevendo-se, também a este nível, uma evolução incremental da produção.

2.3. Unidade de Gestão Social (GS)

No ano de 2022, 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.

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 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 ciganas e outras iniciativas organizadas pela Unidade de Gestão Social e outras em conjunto com os Gestores de Proximidade.

É de destacar o incremento da produtividade no âmbito da Unidade de Gestão Social, conseguido em 2022, a que não é alheia a contratação de duas técnicas superiores no âmbito das ciências sociais, concretizada em meados do ano, para reforço da equipa.

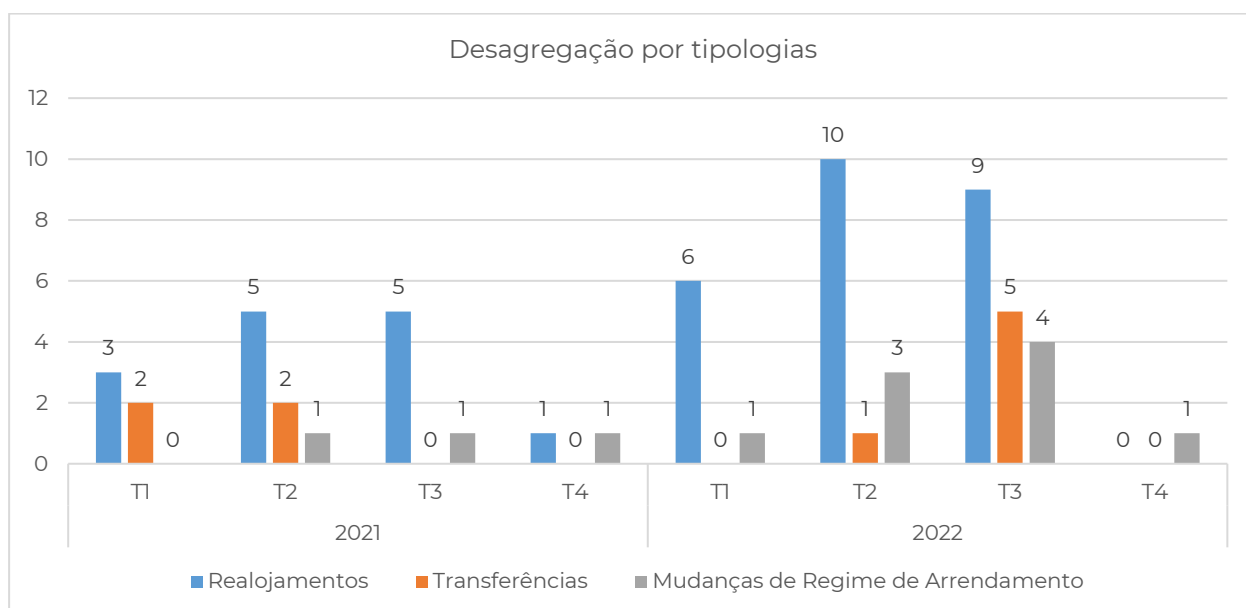
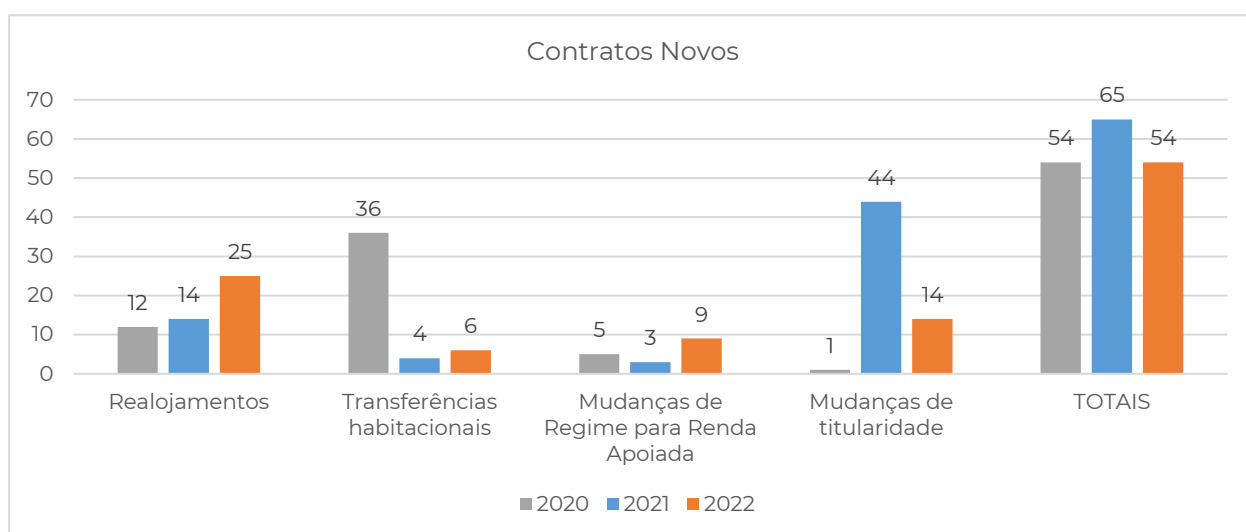
2.3.1. Novos contratos habitacionais

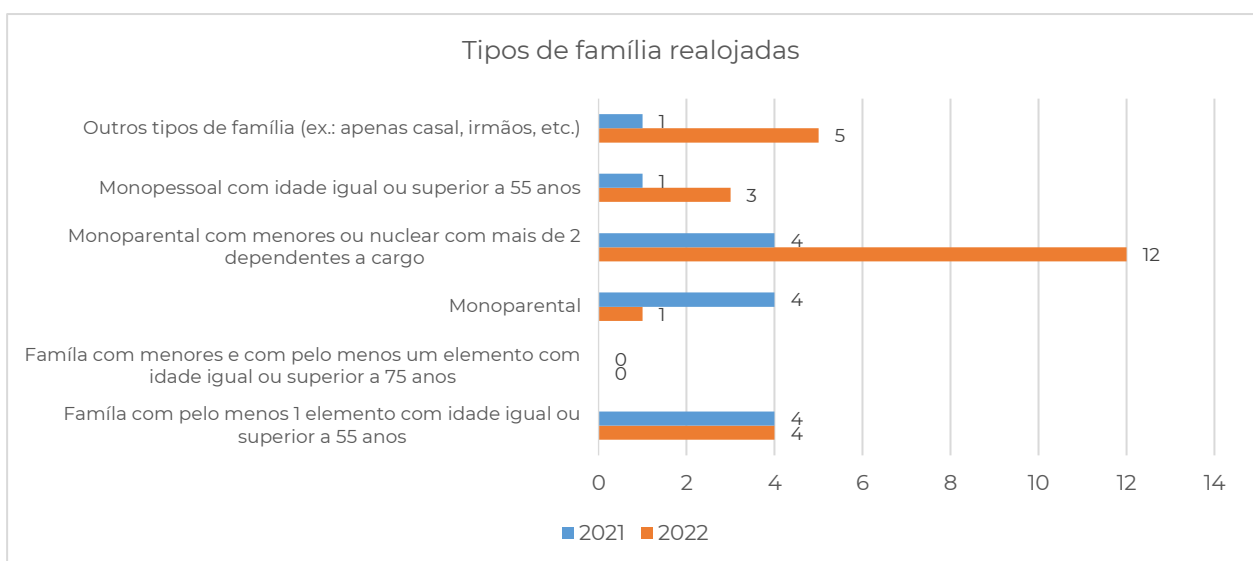
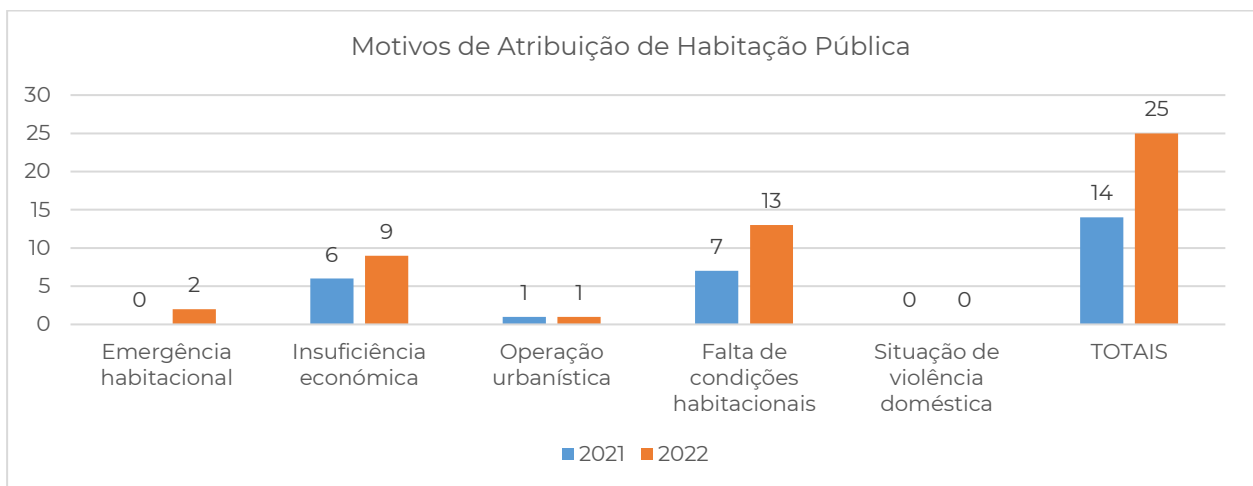
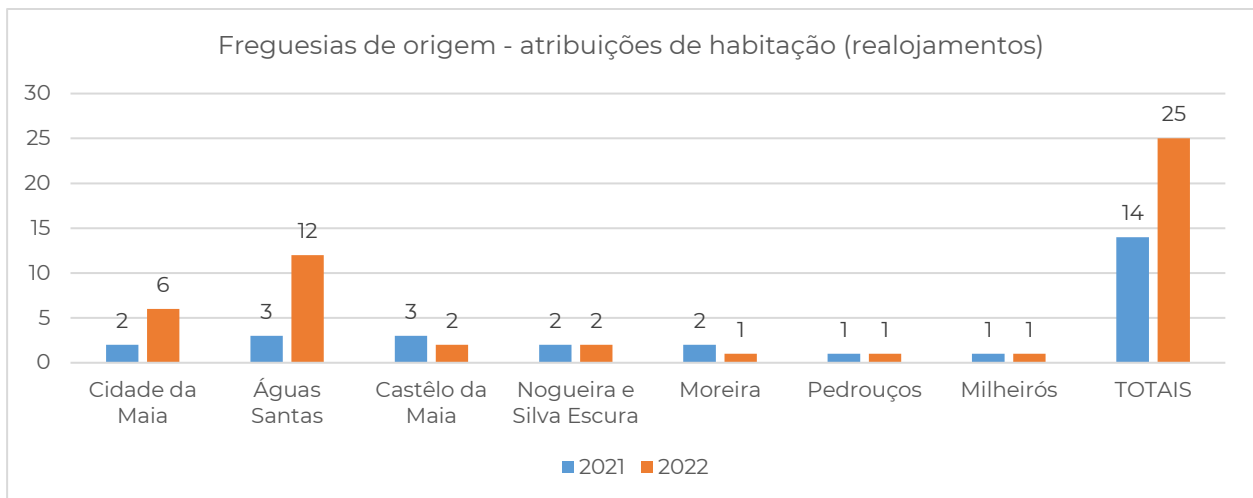
Os novos contratos habitacionais reportaram-se a diferentes situações, analisadas em função das suas especificidades, designadamente:

- 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;
- b) Transferências – reportam-se a atribuições habitacionais por transferência, isto é, a mudanças promovidas dentro do parque de habitação pública disponível, com justificações diversas, 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 deixando o regime de renda resolúvel para enquadramento em regime de renda apoiada; as situações em referência reportam-se a agregados que, por dificuldades diversas, deixam de poder suportar encargos de arrendamento na modalidade de renda resolúvel, com prestações mais elevadas, passando para o regime de renda apoiada, com prestações em função dos rendimentos do agregado familiar;

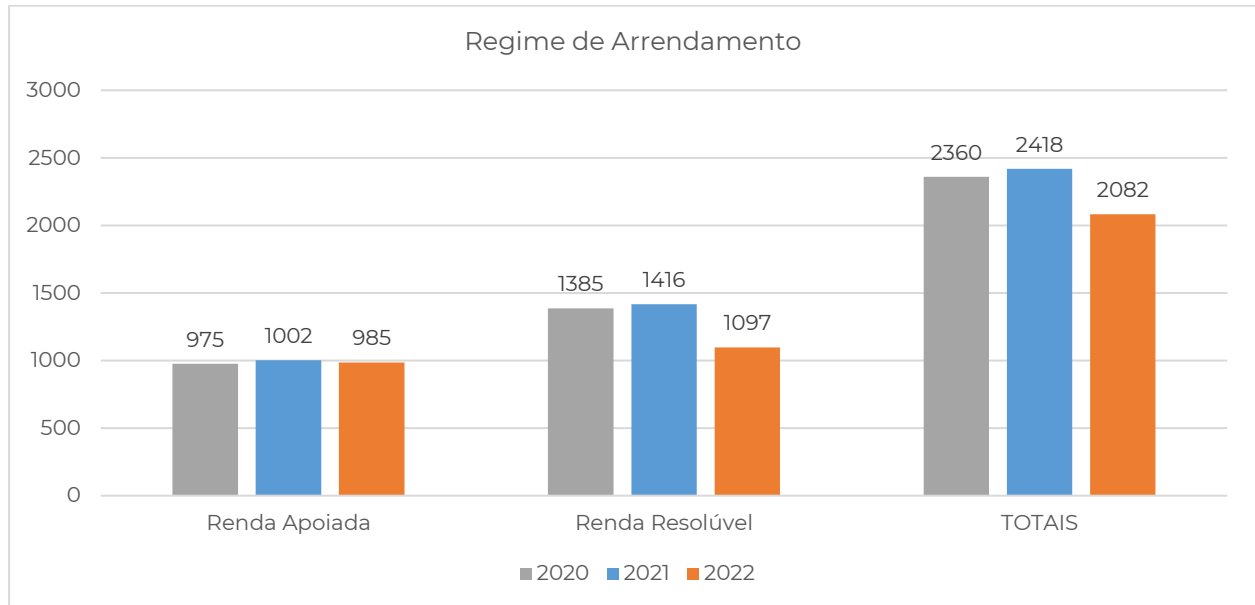
- d) Mudanças de titularidade - trata-se de situações de alteração do titular do contrato habitacional promovidas por justificações diversas, tais como situação de divórcio, óbitos, integração em estrutura residencial para idosos, entre outros motivos que justifiquem esta modificação.

Assim, no âmbito da gestão do parque habitacional foram atribuídas **25 habitações na modalidade de realojamento**, efetuadas **6 transferências de habitação**, realizadas **9 passagens de renda resolúvel a renda apoiada** e **14 mudanças de titularidade**, totalizando 54 novos contratos. Analisemos os gráficos que se seguem:





Relativamente aos regimes de arrendamento dos contratos habitacionais em vigor, no ano transato registou-se a existência de 985 contratos em regime de arrendamento apoiado e 1097 em arrendamento resolúvel. Considere-se o gráfico seguinte, com dados comparativos com os anos de 2020 e 2021:

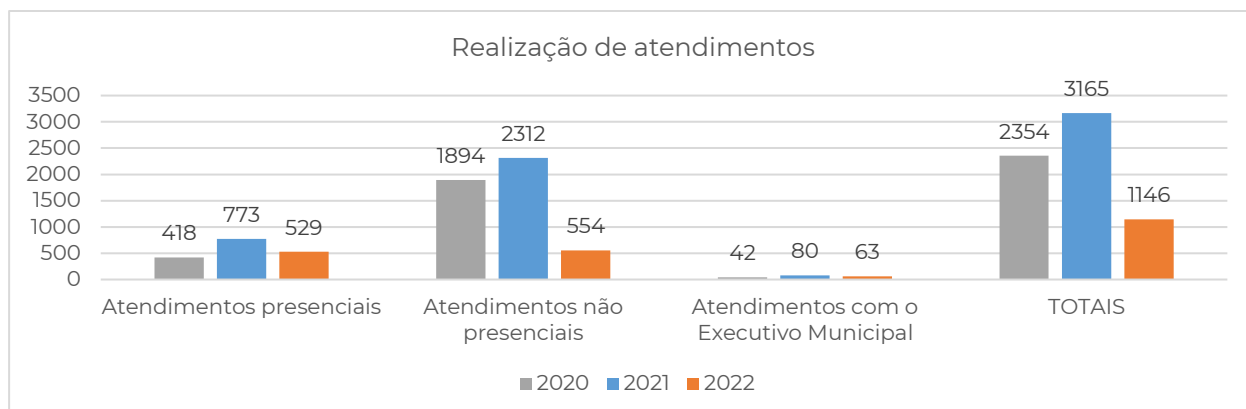


Em 31 de dezembro de 2022, a população residente em habitação social compreendia 2082 famílias, a maioria destas com vulnerabilidades diversas, designadamente ao nível das baixas habilitações académicas, empregos precários e problemas de saúde. Frequentemente, as famílias recorrem aos nossos serviços solicitando apoio, tanto para questões que se relacionam com a habitação, como para acompanhamento psicossocial.

A redução de contratos de arrendamento no ano de 2022 reflete, essencialmente, o término de contratos de arrendamento resolúvel verificado em alguns empreendimentos (maioritariamente, empreendimentos construídos no âmbito do programa PER). Nos próximos anos esta tendência de decréscimo irá manter-se, até à construção de novos empreendimentos de habitação pública, no âmbito do programa 1.º Direito, prevendo-se o incremento de contratos em regime de renda apoiada.

2.3.2. Realização de atendimentos

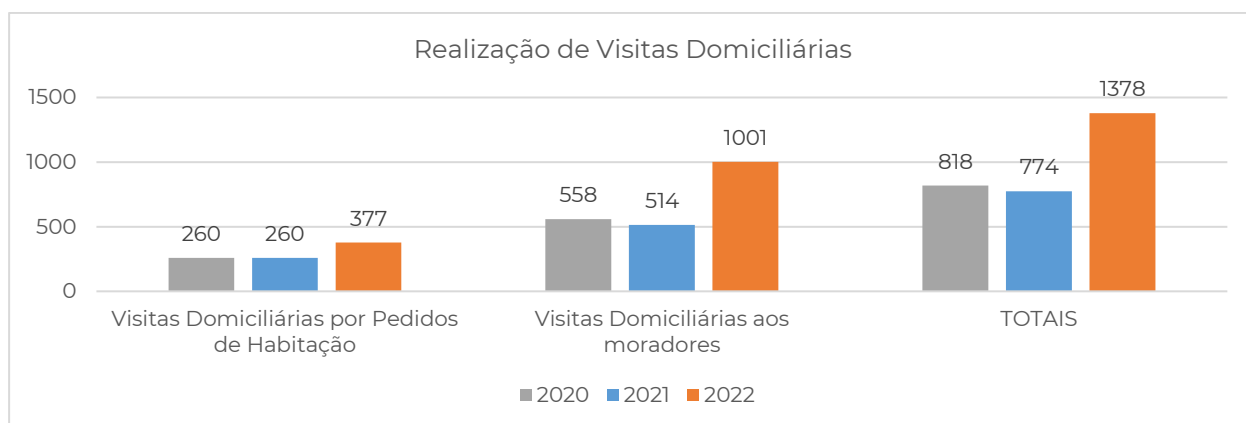
Em 2022, foram realizados, pela Unidade de Gestão Social, 529 atendimentos presenciais e 554 atendimentos não presenciais. Foram também, como nos anos anteriores, realizados atendimentos presenciais com o Executivo Municipal, num total de 63 atendimentos.



2.3.3. Realização de visitas domiciliárias

No ano de 2022, foram realizadas 1378 visitas domiciliárias, sendo 1001 visitas realizadas a moradores residentes em habitação social e 377 visitas realizadas no âmbito de pedidos de habitação, com vista à avaliação dos mesmos nos termos da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública do respetivo regulamento municipal.

Uma parte significativa das visitas realizadas aos moradores foram solicitadas pelo Gabinete de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU), no âmbito de candidatura a financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) – Aviso N.º 02/C03-i06.03/2022 (Investimento RE-C03-i06.03 - “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”), para a elaboração de parecer técnico sobre obras de melhoria de acessibilidade, através da colocação de bases de chuveiro e plataformas/cadeiras elevatórias. No caso das bases de chuveiro, as visitas pressupõem o recurso a uma ferramenta de avaliação, na qual o cálculo é feito com base no IAS, classificando os diferentes casos em três escalões, sendo que no 1.º escalão a Espaço Municipal comparticipa a totalidade da obra, no 2.º comparticipa a obra de adaptação em 50% e, no 3.º escalão, não é aplicável qualquer comparticipação.



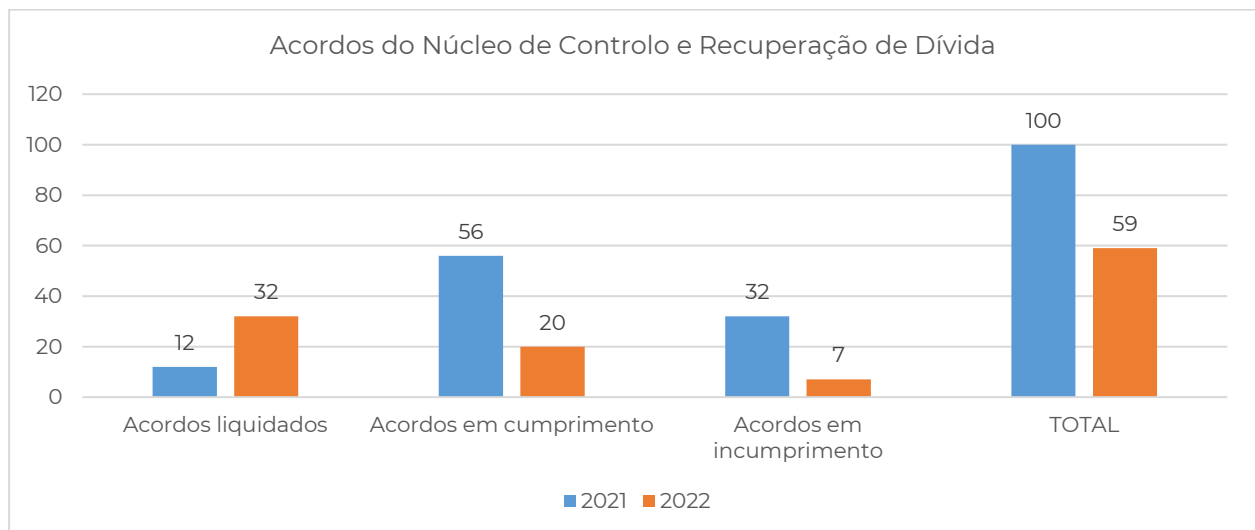
O acréscimo significativo de visitas domiciliárias a moradores registado em 2022 está relacionado com a verificação e atualização de dados dos agregados familiares.

Por fim, foram realizadas visitas domiciliárias com outras instituições que acompanham, conjuntamente, 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), Comissão de Crianças e Jovens (CPCJ), entre outras entidades.

2.3.4. Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NRCD)

No que respeita ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NRCD), foram elaboradas 59 propostas de acordo de pagamento fracionado da dívida pelos técnicos da Unidade de Gestão Social. Das propostas aprovadas, 20 acordos estão a ser cumpridos, 32 foram completamente liquidados e 7 estavam em situação de incumprimento em 31 de dezembro de 2022.

No âmbito no NRCD foram realizadas 9 reuniões para analisar os processos dos moradores com dívida. Após a análise, os contratos com dívida significativa foram encaminhados para o Gabinete Jurídico, para envio de carta de interpelação para cumprimento (início da ação judicial). No caso dos processos com até três dívidas de renda ou indemnizações por mora, remeteram-se cartas de alerta e, por último, para dívidas menos avultadas, realizaram-se contactos mensais com o intuito de sensibilizar os moradores para a liquidação das mesmas.

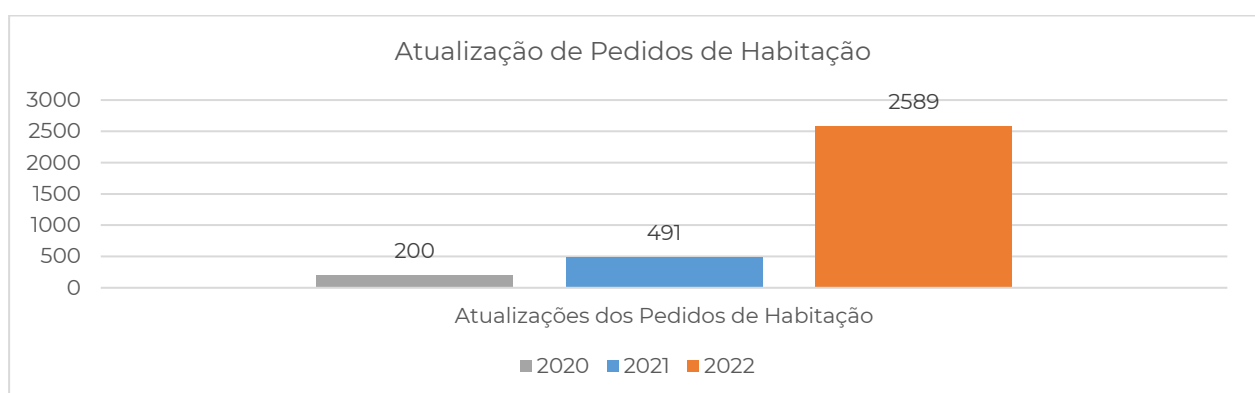
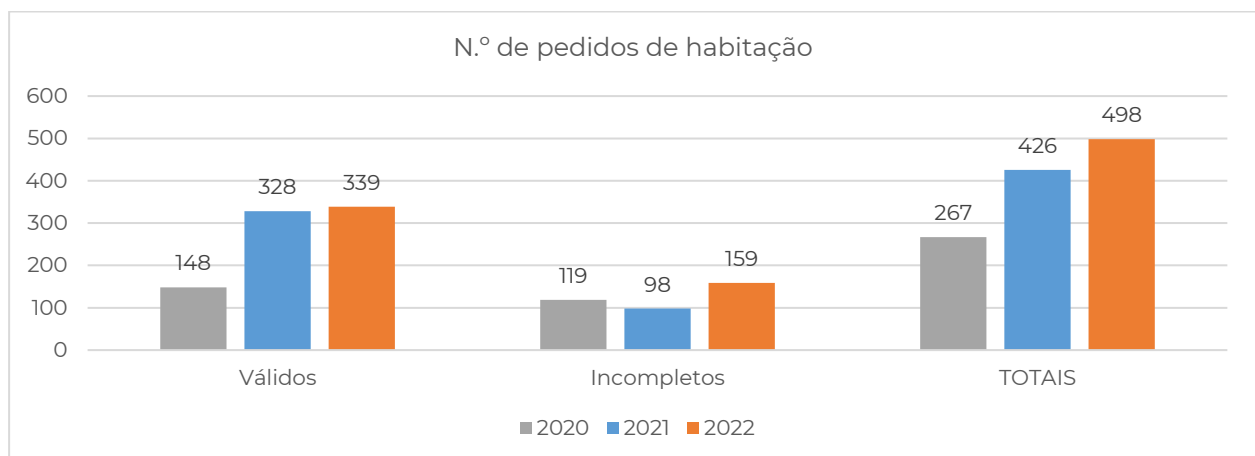


2.3.5. Pedidos de Habitação

No ano de 2022, foram registados, pela Espaço Municipal, 498 novos pedidos de habitação, dos quais 339 foram considerados válidos e 159 incompletos.

Os pedidos de habitação reportam-se a situações diversificadas, a maior parte das quais referentes a situações de vulnerabilidade económica e social dos agregados requerentes – o aumento das rendas, penhoras, não renovações de contratos de arrendamento por parte de senhorios e despejos, aumento do desemprego e do custo de vida são, de facto, situações que justificam pedidos de habitação submetidos, em particular, nos últimos dois anos. De salientar, contudo, que a maioria dos pedidos de habitação registados na empresa se reportam à razão mais genérica da insuficiência de habitação ou às condições indignas e desadequadas da habitação de proveniência.

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.



2.3.6. Concurso de Habitação Pública em Arrendamento Apoiado

Até ao final do ano 2022, a atribuição de habitações foi promovida em conformidade o disposto no artigo 13.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, através de um regime excecional aplicável às situações a seguir identificadas:

- “a) As situações de emergência social e/ou perigo físico ou moral para as pessoas;
- b) As situações decorrentes da concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
- c) As situações decorrentes da necessidade de adoção das medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas ou outras que se mostrem pertinentes para a promoção da paz pública e da coesão social;
- d) As situações que impliquem a necessidade de proceder a realojamentos urgentes e/ou temporários.”

Entretanto, visando a observância generalizada do referido regulamento, durante o ano de 2022, os serviços da Espaço Municipal concentraram esforços na preparação do primeiro concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado (concurso n.º 1/2023), destinado à atribuição de fogos de habitação social, propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal. No final do ano, tudo estava preparado para o lançamento do procedimento concursal, tendo sido publicado o respetivo edital, tanto na comunicação social impressa (2 jornais), como ao nível da página de Internet da empresa, que passou a incluir uma plataforma de consulta da situação dos pedidos de habitação / candidaturas, de acesso personalizado.

O concurso é válido pelo prazo de 2 (dois) anos, tendo iniciado a 1 de janeiro de 2023, 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.

As candidaturas são ordenadas segundo os seguintes critérios de hierarquização e ponderação constante 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 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, 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.

2.3.7. Núcleo Local de Inserção (NLI)

É uma estrutura operativa do RSI (Rendimento Social de Inserção), ao qual compete a aprovação dos contratos de inserção e a organização dos meios inerentes à sua 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 26 reuniões, das quais resultou a aprovação de diversos Contratos de Inserção.

2.3.8. Programa Municipal de Emergência Social (PMES)

Consiste num apoio económico dado pelo Município, e no qual a Espaço Municipal / Unidade de Gestão Social integra a Comissão de Avaliação, tendo sido realizadas 22 reuniões. A verba total atribuída foi de 237 931,31 € a todas as freguesias do concelho da Maia. A verba inicial do PMES|22 era de 180 000,00 €, tendo existido um reforço de 75 000,00 €. Constata-se ainda que, dos 490 agregados familiares candidatos, 53 (10,81%) residem em habitação social.

2.3.9. Intervenção Social nas comunidades de etnia cigana

Relativamente ao trabalho de apoio permanente às comunidades de etnia cigana residentes no nosso parque habitacional, nomeadamente nos Empreendimentos dos Coriscos, Travessa da Anta e Lagielas, importa destacar a melhoria contínua de resultados alcançados em anos anteriores, no que respeita à intervenção social em grupos com mais dificuldades na inserção social.

A Espaço Municipal foi parceira do projeto “MaiaINCLUI”, que terminou em dezembro de 2022. No mesmo mês, a Câmara Municipal da Maia submeteu nova candidatura para um novo projeto, com

objetivos semelhantes, sob a designação “MAIA_Melhor”, no âmbito do financiamento do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR).

O foco do “MaiaINCLUI” foi direcionado para os agregados daquelas comunidades e os resultados a curto/médio prazo fizeram-se sentir ao nível de algumas dinâmicas vivenciais e de integração social, sem embargo de se reconhecer que efeitos mais profundos e consolidados só serão atingidos a longo prazo.

De ressaltar que, além da continuidade do trabalho com as referidas comunidades inseridas em habitação social, a Espaço Municipal afetou em 40% um técnico da Unidade de Gestão Social ao Projeto “MaiaINCLUI”.

Comunidades da Anta e Lagielas

Ao longo de 2022, foram desenvolvidas várias atividades programadas pela Espaço Municipal e pelos parceiros, nomeadamente o projeto “MaiaINCLUI” suprarreferido. Em 2022, concluíram-se as obras de reabilitação e adaptação do Polidesportivo do Empreendimento Municipal da Anta (Gemunde), resultando na adaptação de uma sala polivalente de grandes dimensões e de um gabinete de apoio psicossocial, incluindo ainda salas de apoio ao estudo e aprendizagem, bem como a reconversão dos antigos balneários para espaços de lavandaria social e atividades de puericultura.

Posteriormente, avançou-se com a pintura exterior das casas, com a participação dos moradores, workshops de alimentação saudável, sessões de alfabetização, de costura e as atividades lúdico-pedagógicas para as interrupções letivas dos mais pequenos (férias balneares, visitas a parques temáticos, museus, jogos de futebol, entre outras). Em simultâneo, organizou-se com a comunidade a limpeza dos espaços exteriores e envolventes do polidesportivo.

Em setembro de 2022, iniciaram-se as atividades promovidas pelos Laboratórios Cívicos (LABIC Maiainclui – Laboratório de Cidadania pela Inclusão, sob orientação do prof. José Carlos Mota, do Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território, DCSPT, da Universidade de Aveiro), que visam desenvolver a participação cívica através de pequenas soluções que pudessem contribuir para melhorar da qualidade de vida da comunidade da Anta.

Na comunidade das Lagielas, destacam-se, essencialmente, as atividades lúdico-pedagógicas nas interrupções letivas e o acompanhamento psicossocial.



Fotografias da pintura do exterior das casas (maio de 2022) e comemoração do São Martinho (novembro de 2022)

Comunidade dos Coriscos

No âmbito da parceria com o Projeto Bué D' Escolhas, a Espaço Municipal, integrada no consórcio, tem assumido cada vez mais uma resposta social focada no trabalho de acompanhamento e proximidade no Empreendimento Municipal dos Coriscos, ao nível dos espaços físicos, no terreno e em domicílio, e do apoio social aos agregados que nele residem. Em 2022, foram desenvolvidas ações de acompanhamento junto da comunidade, sobretudo em áreas de maior vulnerabilidade e risco de exclusão social.



Fotografia da participação na recolha de alimentos no hipermercado Auchan / Jumbo da Maia, promovida pelo Projeto Bué D'Escolhas, 03.09.2022



Fotografia numa atividade de verão promovida pelo Projeto Bué D'Escolhas, em parceria com a Unidade de Gestão Social, 09.09.2022



Fotografias da participação das crianças e jovens do Empreendimento Municipal dos Coriscos e do Empreendimento dos Pré-Fabricados da Brisa na Gala de Natal 2022 do Projeto Bué d'Escolhas, 19.12.2022

Ainda no que reporta à atividade da Unidade de Gestão Social, em 2022, foi dada especial atenção a três problemáticas sociais: o alcoolismo, os idosos e crianças/jovens em risco e as vítimas de violência doméstica. Este trabalho traduziu-se no acompanhamento de proximidade a vários indivíduos enquadrados nas problemáticas assinaladas, necessitando de respostas em rede, com a colaboração de várias instituições (Divisão de Desenvolvimento Social da Câmara Municipal da Maia, através do Gabinete de Apoio Integrado Local, Centro de Alcoologia, Cruz Vermelha Portuguesa – Delegação da Maia, Equipa Multidisciplinar do Hospital de São João e ACES Maia/Valongo, Comissão de Proteção de Crianças e Jovens da Maia, Equipas de Protocolo de Rendimento Social de Inserção, Equipas do Instituto de Reinserção Social, Santa Casa da Misericórdia da Maia, Conferências Vicentinas, Juntas de Freguesia do Concelho, Instituto de Emprego e Formação Profissional, Socialis).

A Unidade de Gestão Social continuou o estabelecimento da parceria no âmbito dos Contratos Locais de Desenvolvimento Social 4G (CLDS 4G – criado e regulado pela Portaria n.º 229/2018, de 14 de agosto), com os Projetos Capacitar+ e Incluir+, que iniciaram a sua atividade a 30 de agosto de 2020, onde foram desenvolvidas várias atividades em comum.

Estes dois projetos apresentam os seguintes objetivos:

- a) Aumentar os níveis de coesão social do Concelho da Maia, dinamizando a alteração da sua condição social no território de integração;
- b) Concentrar a intervenção nos grupos populacionais do concelho que evidenciam as fragilidades mais significativas, nomeadamente moradores em habitação social;

- c) Promover a melhoria da situação de cada indivíduo, tendo em conta os seus fatores de vulnerabilidade;
- d) Fortalecer a ligação entre as intervenções e os diferentes instrumentos de planeamento e ação social no âmbito municipal.

2.3.10. Outras ações desenvolvidas

Caminhada “Monte das Pedras”

No dia 4 de dezembro de 2022 realizou-se a caminhada "Monte das Pedras", organizada em conjunto com os Gestores de Proximidade da Espaço Municipal e o Gabinete de Turismo da Câmara Municipal da Maia, contando com a orientação do Dr. Mário Aguiar. Esta ação destinou-se aos moradores dos empreendimentos municipais localizados nas freguesias da Cidade da Maia, Moreira e Vila Nova da Telha, bem como aos colaboradores da Espaço Municipal.

Esta atividade teve como objetivos primordiais a promoção do convívio, a promoção dos modos de mobilidade suave e a saúde, bem como a coesão e empatia entre os moradores e os serviços da empresa, estabelecendo uma relação de maior proximidade.





Fotos da Caminhada “Monte das Pedras”, 04.12.2022

Ação Solidária: “O Mês do Bem”

A Unidade de Gestão Social promoveu a recolha de bens junto dos colaboradores da Espaço Municipal, atividade designada por “Mês do Bem”, com o objetivo de contribuir para o bem-estar e qualidade de vida e de alguns agregados familiares mais desfavorecidos inseridos nos empreendimentos municipais e geridos por esta empresa.

A iniciativa decorreu durante o mês de dezembro e enquadrou-se no panorama natalício, pretendendo-se estimular a doação de alimentos não perecíveis, produtos de higiene pessoal, brinquedos, vestuário e calçado.

Esta ação permitiu ajudar 11 famílias residentes nos empreendimentos municipais, tornando-se um complemento à intervenção social realizada pela Unidade de Gestão Social (GS).



Fotografias da Ação Solidária “O Mês do Bem”, dezembro de 2022

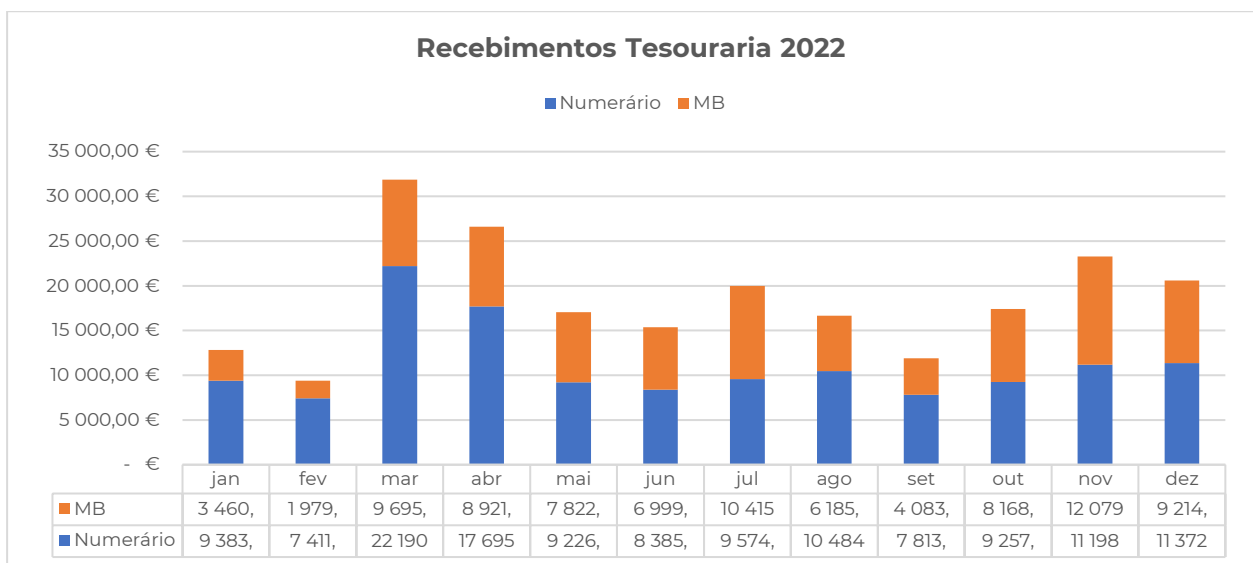
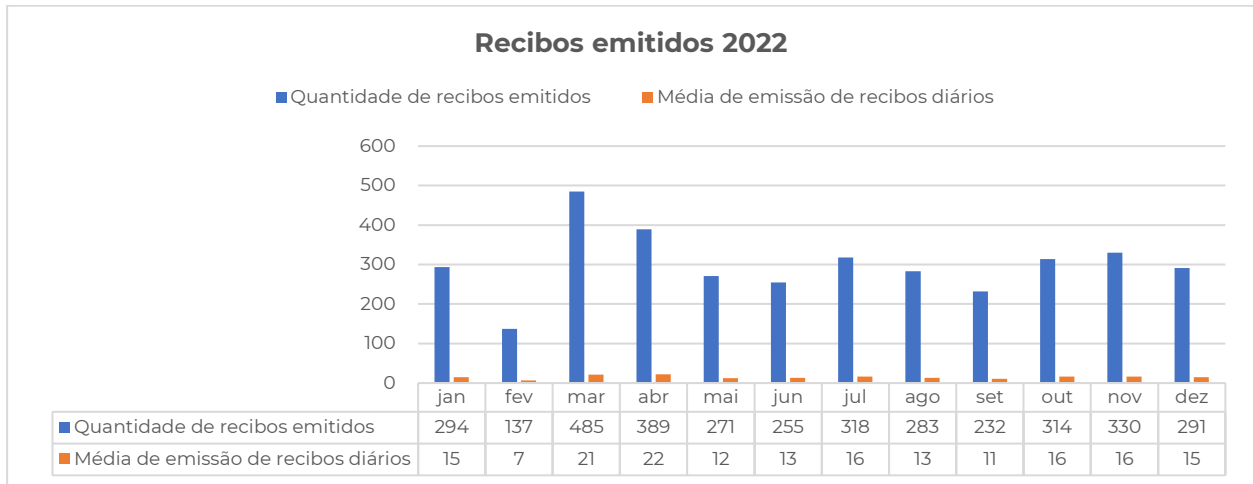
Em conclusão, continuam a ser desenvolvidos esforços no sentido de uma maior aproximação às populações-alvo, designadamente através de um acompanhamento dos casos mais problemáticos sob o ponto de vista socioeconómico.

Prevê-se o reforço de ações de acompanhamento a grupos de moradores mais debilitados e que necessitem de um acompanhamento próximo e assíduo de modo a orientá-los para no contexto familiar, profissional e de formação, na área da saúde e nos relacionamentos vicinais. Estas ações deverão continuar a acontecer através de atendimentos, visitas domiciliárias, acompanhamento telefónico e em articulação com os serviços que se adequem aos problemas dos moradores através de encaminhamentos para as instituições competentes.

2.4. Unidade de Áreas de Suporte (AS)

No exercício de 2022 a empresa, em linha com a evolução favorável da conjuntura sanitária a nível nacional e global, foi entrando progressivamente numa situação de relativa normalidade, reajustando a sua organização ao clima de confiança, que em consequência do debelar da pandemia, foi possível incrementar internamente.

Assim, face à evolução favorável da conjuntura, também se verificou uma gradual retoma na relação com o público, traduzida no aumento progressivo dos atendimentos presenciais aos nossos inquilinos, quer por razões sociais, como por razões de âmbito financeiro, nos serviços de tesouraria.



* MB - Multibanco

Como os dados do quadro supra revelam, após os anos atípicos de 2020 e 2021, em 2022, verifica-se uma tendência para a estabilização nas cobranças efetuadas ao balcão da tesouraria, que pese embora uma relativa oscilação nos valores, o fluxo de pessoas que acorreram às nossas instalações para honrar os seus compromissos contratuais, foi em média de 15, por dia útil de trabalho, ao longo do exercício aqui em relato.

Tendo em consideração as possibilidades já existentes e dadas as que foram criadas no âmbito da resposta aos condicionalismos provocados pela pandemia, afigura-se recomendável prosseguir com o incentivo à utilização de meios de pagamento desmaterializados, nomeadamente, débito direto e referência multibanco, que apresentam, como vantagens comparativas, horários mais alargados para o pagamento e a possibilidade de otimizar os recursos humanos com estas tarefas atribuídas.

É, no entanto, de sublinhar, que o conhecimento adquirido na tesouraria, no relacionamento interpessoal com os nossos moradores, tem sido importante para passar alguma informação útil ao Núcleo de Controlo e Recuperação de Dívida (NCRD).

Importa, contudo, sublinhar que a eclosão da guerra na Ucrânia, conflito internacional que, acrescido dos impactos da crise energética, veio complicar a situação económica e social das famílias, tem vindo a requerer particular atenção na prevenção e mitigação de dívidas, implicando o reforço do regular controlo e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais por parte dos nossos moradores.

2.4.1. Reporte de Informação

As atividades de reporte, quer as que implicam a remessa regular de informação a um conjunto de entes públicos, para o cumprimento de obrigações estabelecidas por imperativos legais e estatutários, como o reporte de informação de suporte à gestão, foram objeto de uma atempada previsão e consequente concretização.

A UAS supervisionou e cuidou de assegurar o atempado envio de reporte de informação de natureza contabilística, tributária e contributiva para os subsistemas de saúde e segurança social, garantindo as obrigações legais perante o acionista único, Município da Maia, Direção Geral das Autarquias Locais, Autoridade Tributária, Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações, ADSE e Instituto Nacional de Estatística.

Adicionalmente, em 2022, a UAS apoiou o reporte de informação inerente às despesas contraídas no âmbito do programa MAIA INCLUI, carreando os respetivos suportes documentais, em articulação com o Gabinete de Fundos Europeus da Câmara Municipal da Maia.

2.4.2. Perspetivas

2022 revelou-se um ano em que a empresa encetou um conjunto de significativas mudanças que fazem perspetivar um consequente crescimento organizacional e reforço da sua capacitação técnica.

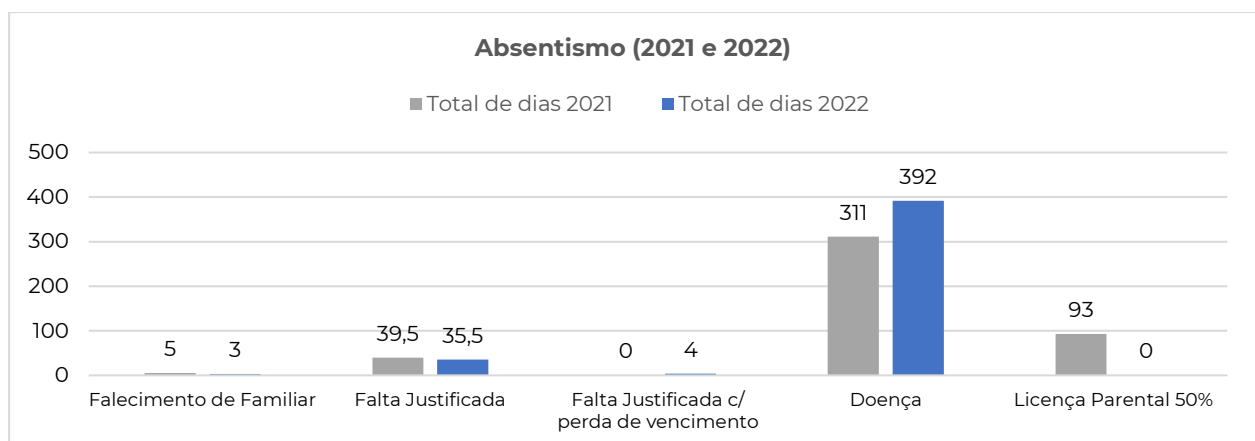
Os ambiciosos projetos que foram já objeto de candidaturas a financiamento europeu e os que em 2023 se seguirão, quer os que decorrem de compromissos firmados com o Município da Maia, como aqueles que decorrem das políticas municipais, de cuja execução a Espaço Municipal está incumbida, implicarão necessariamente, e a todos os níveis, em 2023, um reforço claro da capacidade instalada, sendo naturalmente expectável o correspondente acréscimo de recursos de toda a ordem.

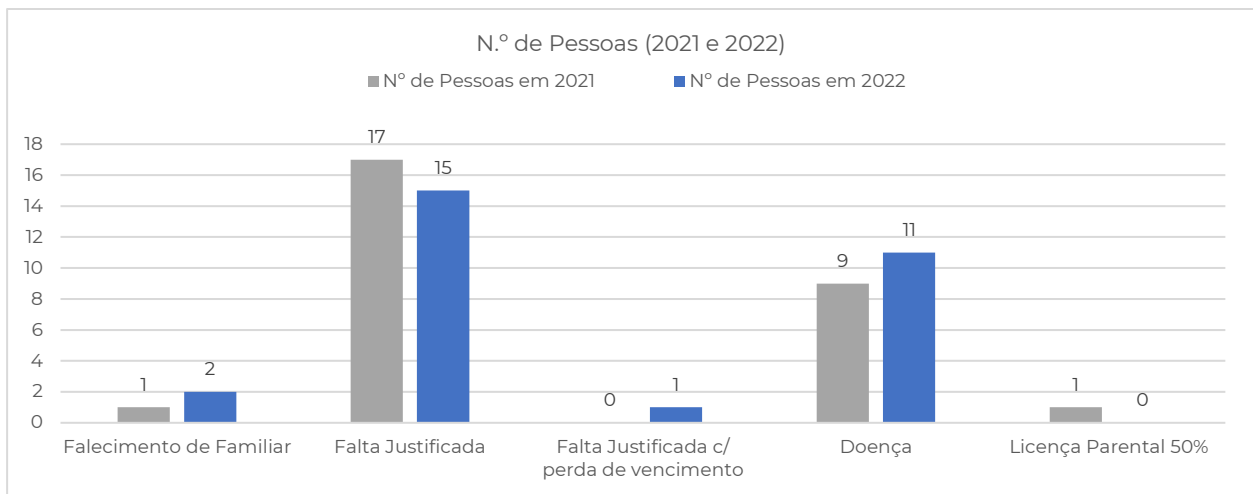
2.4.3. Recursos Humanos

A área de recursos humanos iniciou, em 2022, uma revisão gradual de processos que terá continuidade em 2023, através da adoção de formulários e atualização de procedimentos, por forma a melhorar a qualidade, relevância e fiabilidade da informação disponível nos nossos registos.

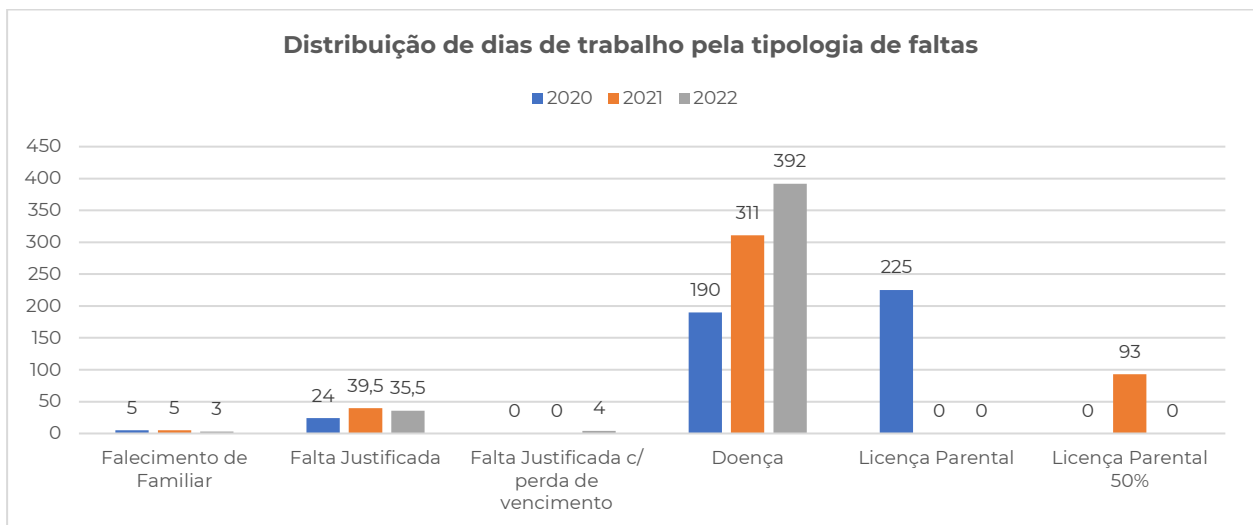
2022 foi igualmente importante ao nível da consciencialização interna sobre a problemática da igualdade de género e não discriminação, através do desenvolvimento de um estudo que resultou na elaboração de um documento estratégico que plasma um conjunto de chaves de análise para avaliar a situação da empresa nessa matéria, propor mudanças internas conducentes à melhoria da situação da empresa no que respeita à igualdade de género e não discriminação, e propor medidas efetivas que promovam a criação de um clima laboral e social no seio da empresa, mais igualitário, mais plural e mais inclusivo.

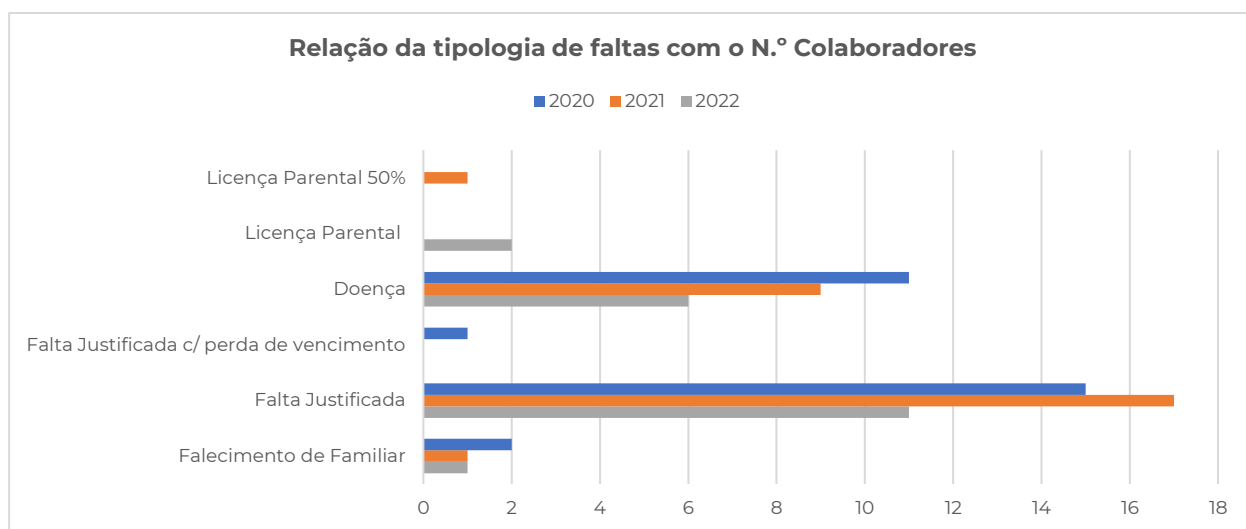
O referido documento, aprovado em reunião do Conselho de Administração, em 9 de novembro de 2022, cumpre os preceitos legais essenciais, definindo os pressupostos para a monitorização da sua efetiva implementação e constitui um instrumento fundamental no contexto das políticas da empresa, no que respeita à gestão de Recursos Humanos.





TIPO DE FALTA	N.º Pessoas			TOTAL DE DIAS		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Falecimento de Familiar	1	1	2	5	5	3
Falta Justificada	11	17	15	24	39,5	35,5
Falta Justificada c/ perda de vencimento	0	0	1	0	0	4
Doença	6	9	11	190	311	392
Licença Parental	2	0	0	225	0	0
Licença Parental 50%	0	1	0	0	93	0
	20	28	29	444,0	448,5	434,5



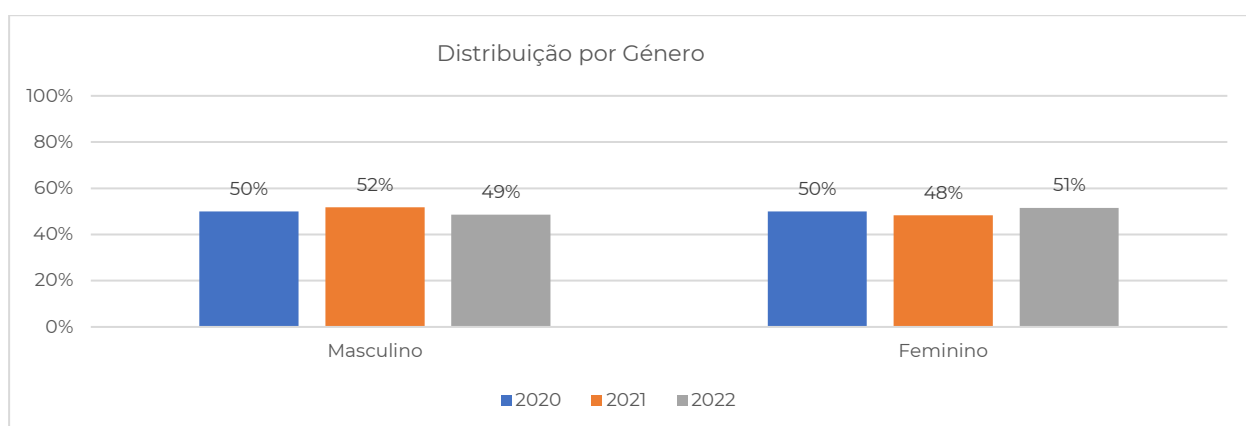


De notar que, em termos absolutos, os indicadores do absentismo referentes a 2020, 2021 e 2022, são relativamente semelhantes, apresentando ligeiras oscilações, facto que revela uma realidade que, a esse nível, embora merecedora de atenção, não merece preocupação.

Dos 435 dias de faltas registadas em 2022, verifica-se que 392 dias respeitam a faltas por doença subsidiadas pelos subsistemas de saúde, facto que, para além da diminuição da produtividade, não significa encargo financeiro para a empresa.

O número de faltas justificadas foi, no período em relato, de 35,5 dias, distribuído por 15 colaboradores.

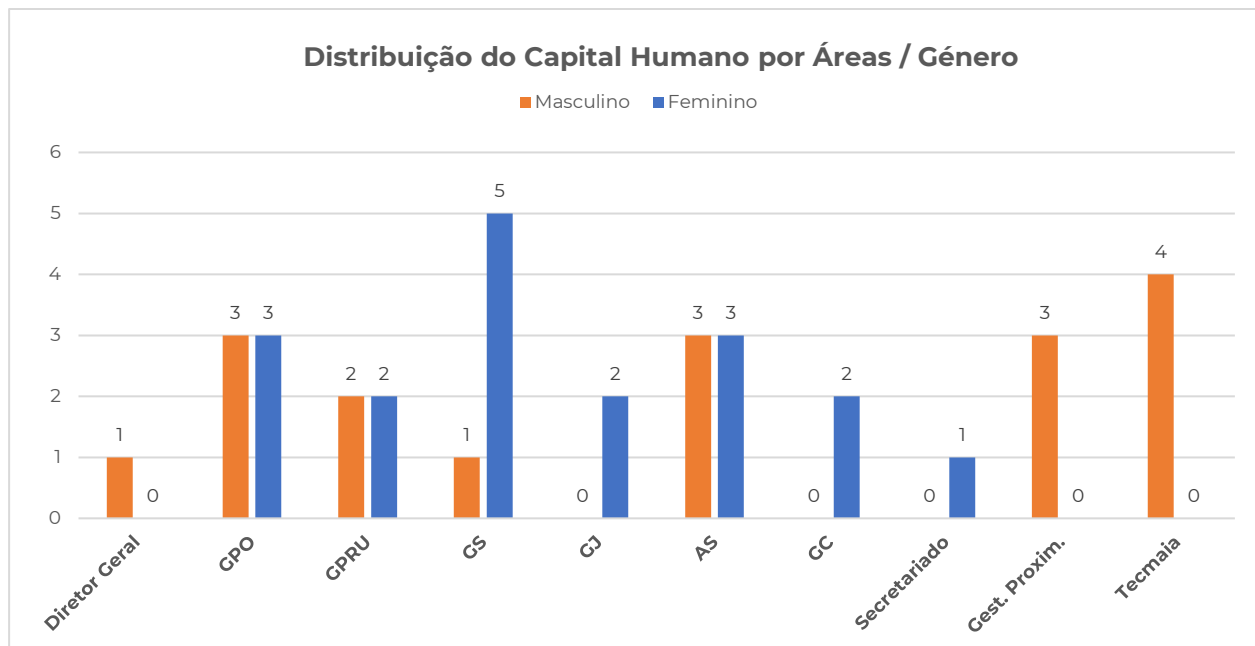
2.4.3.1. Análise Socioprofissional dos RH



Após uma situação de equilíbrio, em 2020, registou-se uma ligeira oscilação que desequilibrou a distribuição do quadro de pessoal, pendendo com maior expressão para o género masculino; em 2022, a situação inverteu-se, pendendo ligeiramente para o género feminino.

Como se pode constatar no quadro abaixo e respetivos gráficos, a situação do ponto de vista da igualdade de género tende para o equilíbrio e não suscita especiais preocupações.

Unidade Orgânica	N.º de Trabalhadores						N.º de Trabalhadores (%)					
	2020		2021		2022		2020		2021		2022	
	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
Diretor Geral	1	0	1	0	1		3,4%	0,0%	3,4%	0,0%	2,9%	0,0%
Unidade de Gestão de Obras e Projetos (GPO)	3	3	3	3	3	3	10,0%	10,0%	10,3%	10,3%	8,6%	8,6%
Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU)	1	1	1	1	2	2	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	5,7%	5,7%
Unidade de Gestão Social (GS)	1	4	1	3	1	5	3,3%	13,3%	3,4%	10,3%	2,9%	14,3%
Gabinete Jurídico (GJ)	0	2	0	2		2	0,0%	6,7%	0,0%	6,9%	0,0%	5,7%
Unidade de Áreas de Suporte (AS)	3	4	3	4	3	3	10,0%	13,3%	10,3%	13,8%	8,6%	8,6%
Gabinete de Contabilidade (GC)	0	0		0		2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%
Secretariado	0	1	0	1		1	0,0%	3,3%	0,0%	3,4%	0,0%	2,9%
GRU	3	0	3	0	3		10,0%	0,0%	10,3%	0,0%	8,6%	0,0%
Tecmaia	3	0	3	0	4		10,0%	0,0%	10,3%	0,0%	11,4%	0,0%
	15	15	15	14	17	18	50%	50%	52%	48%	49%	51%
	30		29		35		100%		100%		100%	



A prevalência mais expressiva de colaboradores do género feminino verifica-se na UGS, seguindo-se o Gabinete Jurídico. Quanto à predominância de colaboradores do género masculino, destaca-se o Tecmaia, seguido da Gestão de Proximidade.

Considere-se, de seguida, o quadro de pessoal, atualizado a 31 de dezembro de 2022:

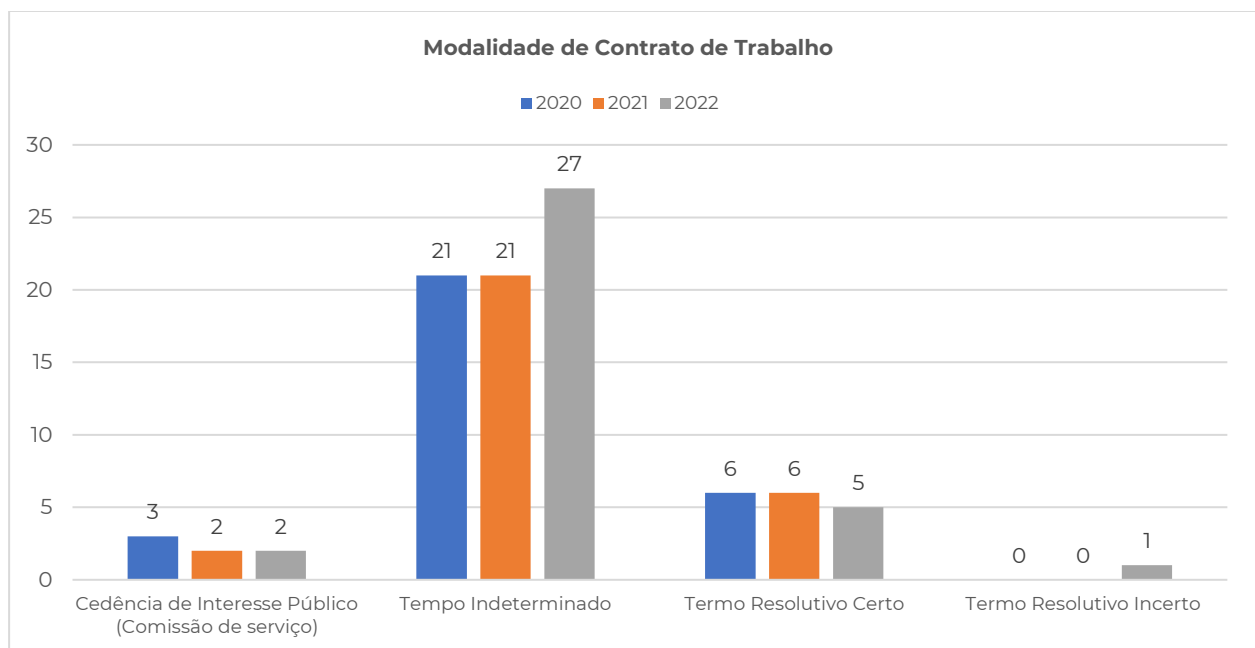
	2022	2021	2020	2019
Técnico Superior de Arquitetura	1	2	2	2
Técnicos Superiores de Engenharia Civil	5	4	4	4
Jurista / Advogada	1	1	1	1
Secretária	1	1	1	1
Técnicos Superiores de Contabilidade	2	2	2	2
Técnicos Superiores de Serviço Social *	5	3	3	3
Técnica Superior de Sociologia *	0	0	1	2
Técnica Superior de História *	2	2	2	2
Técnica Superior de Psicologia	1	1	1	1
Técnico Superior de Ciências	1	0	0	0
Técnico Superior - Tecmaia	2	1	1	1
Operadores de Informática	2	2	2	2
Gestores de Proximidade	3	3	3	3
Administrativos	6	5	5	5
Operários de Construção Civil	3	2	2	2
TOTAL	35	29	30	31

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

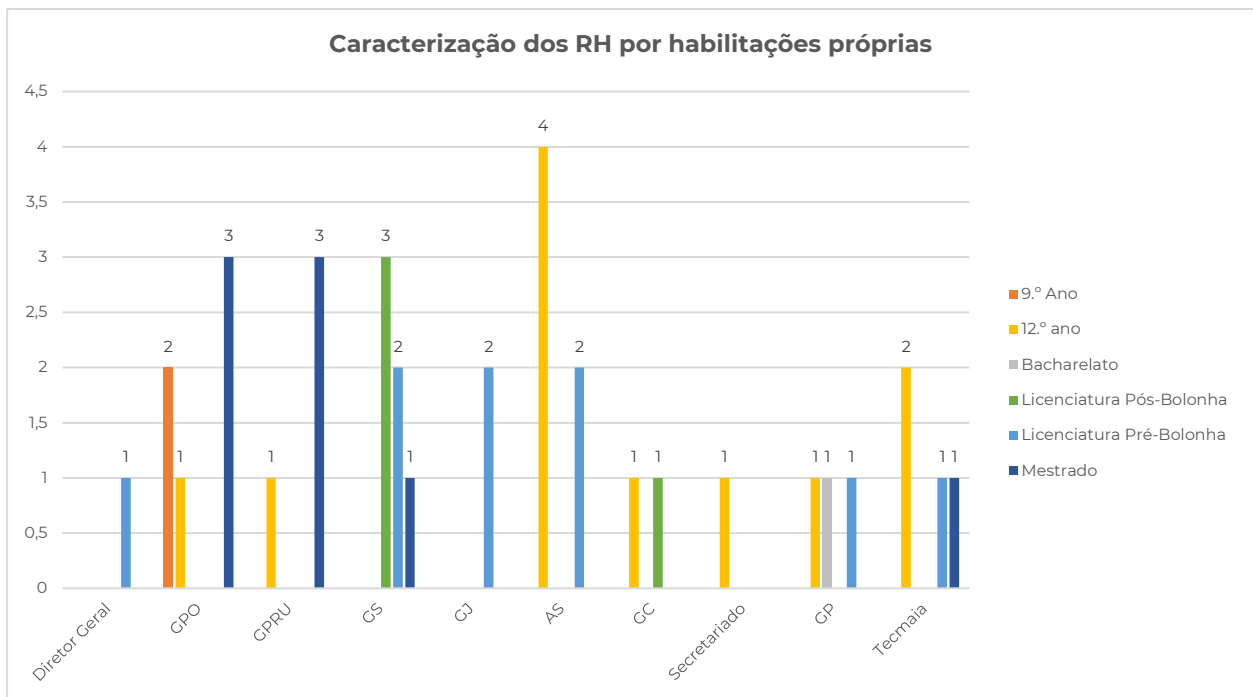
Em termos absolutos, o número de técnicos superiores do género feminino também apresenta um número significativamente superior ao do género masculino.

Modalidade Contrato Trabalho	N.º de Trabalhadores		
	2020	2021	2022
Contrato de Cedência de Interesse Público (Comissão de serviço)	3	2	2
Contrato de Trabalho - Tempo Indeterminado	21	21	27
Contrato de Trabalho - Termo Resolutivo Certo	6	6	5
Contrato de Trabalho - Termo Resolutivo Incerto	0	0	1
	30	29	35

No cômputo geral, a evolução dos vínculos laborais na empresa, conforme se pode verificar no quadro e gráficos alusivos a essa realidade, esteve, em 2022, alinhada com o que ocorreu nos dois anos anteriores, não se verificando alterações de monta, suficientemente relevantes, para merecerem especial atenção ou destaque.

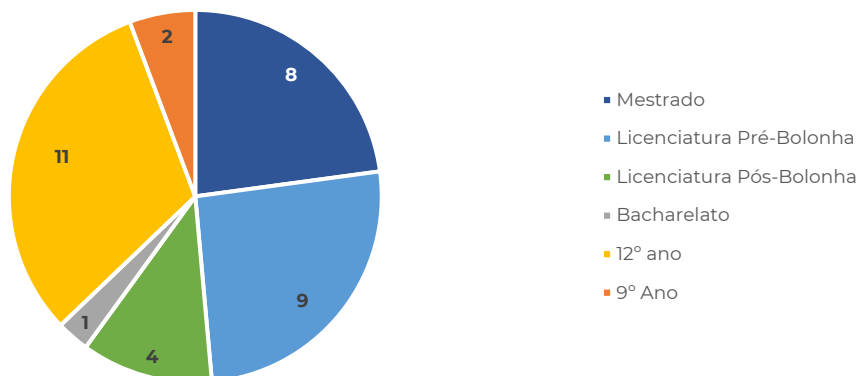


Como espelham os gráficos supra apresentados, mantém-se em 2022 a prevalência do vínculo contratual sem termo.



Habilitações	Diretor Geral	GPO	GPRU	GS	GJ	AS	GC	Secretariado	GP	Tecmaia
9.º Ano		2								
12.º ano		1	1			4	1	1	1	2
Bacharelato									1	
Licenciatura Pós-Bolonha				3			1			
Licenciatura Pré-Bolonha	1			2	2	2			1	1
Mestrado Integrado		3	3	1						1

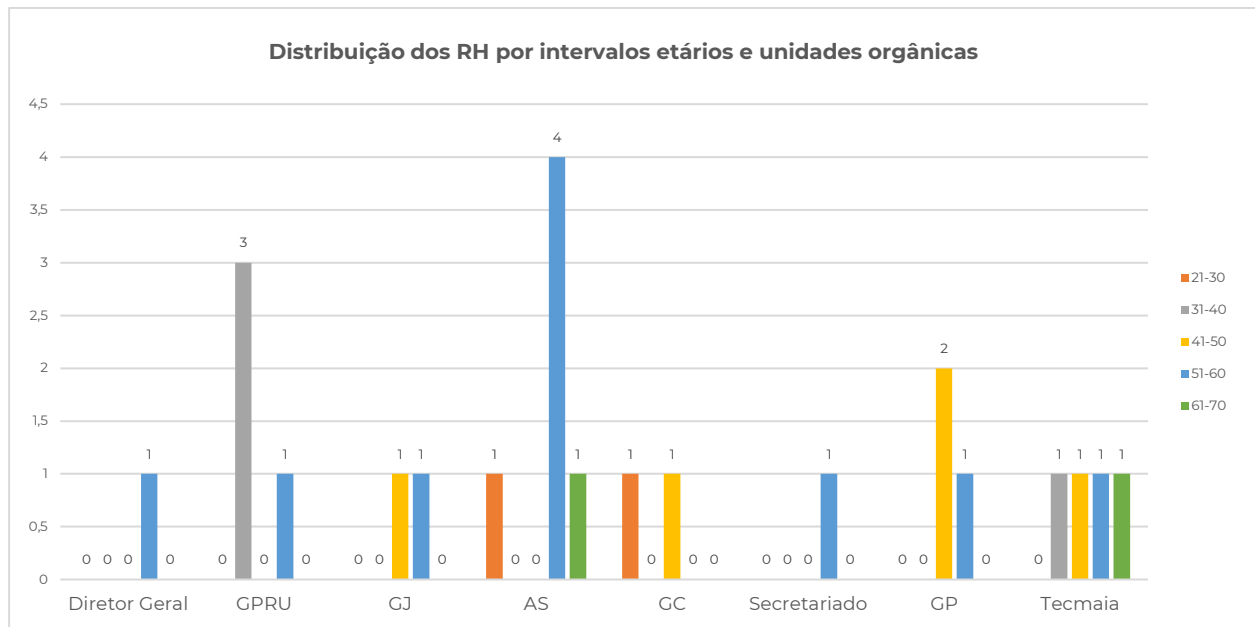
Distribuição do N.º de Pessoas por habilitações



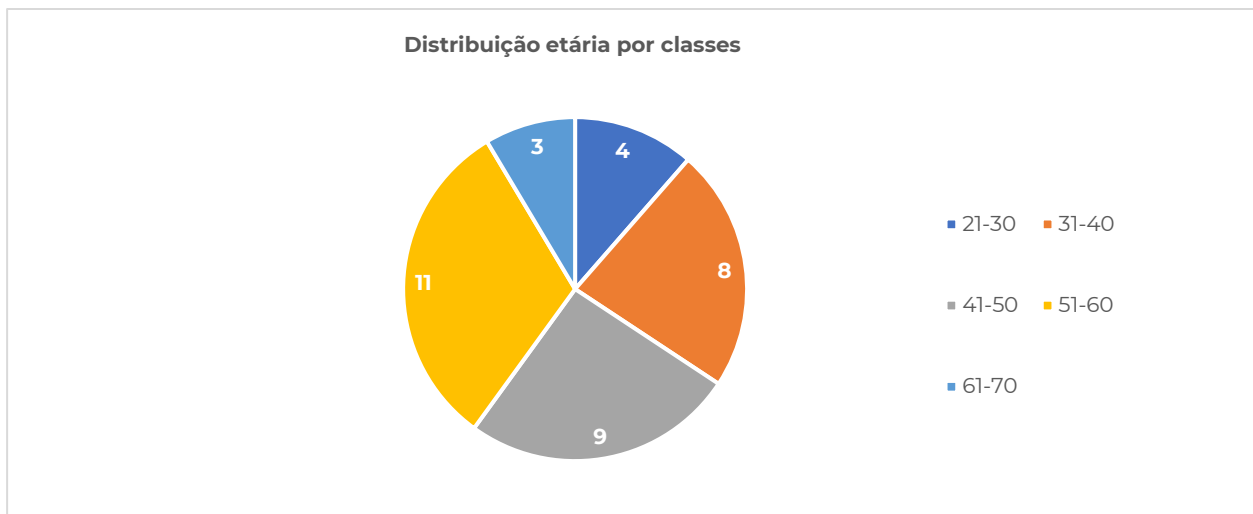


Habilitações Próprias	N.º de Pessoas
9.º Ano	2
12.º ano	11
Bacharelato	1
Licenciatura Pós-Bolonha	4
Licenciatura Pré-Bolonha	9
Mestrado	8
	35

No quadro das habilitações próprias dos RH, verifica-se que, no ano aqui em relato, se mantém uma clara predominância de colaboradores com habilitação superior, que no universo de 35 pessoas se situa nos 22 elementos, a que corresponde uma percentagem de 62,9%. Nesse universo, o número de pessoas com o 12.º ano é de 11 elementos, 31,4%, havendo ainda uma pequena bolsa de colaboradores habilitados com o 9.º ano de escolaridade, constituída por 2 elementos, representando uma percentagem residual no universo de colaboradores.



Classes	Diretor Geral	GPO	GPRU	GS	GJ	AS	GC	Secretariado	GP	Tecmaia
21-30				2		1	1			
31-40		3	3	1						1
41-50		1		3	1		1		2	1
51-60	1	1	1		1	4		1	1	1
61-70		1				1				1



Classes	N.º de pessoas
21-30	4
31-40	8
41-50	9
51-60	11
61-70	3
	35

Da análise etária ao quadro de pessoal é possível concluir que a média de idades no universo laboral da empresa se situou em 2022 nos 45,6 anos. No âmbito da dispersão etária verifica-se que a mesma se estende dos 21 aos 67 anos de idade.

Em matéria de distribuição etária dos colaboradores da empresa, há uma clara preponderância de pessoas com idades compreendidas entre os 41 e os 60 anos de idade. No que respeita a pessoas com 30 ou menos anos, existem 4 pessoas ao serviço da empresa, sendo que os casos que se aproximam da idade da reforma, pessoas com mais de 60 anos, correspondem a 3 colaboradores.

É de sublinhar a existência, na Espaço Municipal, de um interessante equilíbrio intergeracional, facto que é potencialmente positivo para o compromisso entre o *know-how* e experiência acumulada com conhecimentos mais atualizados.

2.4.3.2. Análise Social dos RH

Em 2022 foi-se consolidando um programa informal que visa promover a melhoria efetiva do clima social vivido no seio da comunidade de trabalho.

Para além de terem sido assinaladas datas importantes, como o Dia Internacional da Mulher, com distribuição de mensagens e de uma pequena, mas simbólica, oferta dotada de significado cívico, foram também valorizados eventos considerados importantes para o reforço do espírito de partilha colaborativa e da paz social no seio da empresa, como a realização de um pequeno magusto e de um lanche, em que se celebrou o espírito do Natal.

A comemoração coletiva dos aniversários de todos os colaboradores, realizada no dia em que se assinala o último aniversário do mês, tem também contribuído para reforçar a coesão social interna.

2.4.3.3. Formação

Designação da Ação	Horas formação	N.º Participantes	Total de horas formação	Entidade
Arrendamento Social - Condicionalismos e Problemas Atuais	9	3	27	QUADROS & METAS, CONSULT. GEST. E FORM., LDA.
Responsabilidade do Pessoal Dirigente	9	1	9	QUADROS & METAS, CONSULT. GEST. E FORM., LDA.
A Fiscalização do Estado de Conservação do Edificado e a Reabilitação Urbana – Procedimentos Legais	9	2	18	QUADROS & METAS, CONSULT. GEST. E FORM., LDA.
Pós-Graduação em Contabilidade Pública	200	2	400	ISCAP
Legislação Laboral Atualizada	16	1	16	AEP - ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE PORTUGAL
Gestão na Construção + Direção de Obra + Fiscalização de Obra	30	1	30	UNAVE—Associação para a Formação Profissional e Investigação da Universidade de Aveiro
Pós-Graduação em Direito do Trabalho e da Segurança Social	208	1	208	Universidade Católica Portuguesa
Formação pós-universitária em Educação Social e Intervenção Comunitária	200	1	200	SUSANA DUARTE MACHADO UNIPessoal LDA
Conferência dedicada ao “Regime Excecional de Revisão de Preços”.	3,5	3	10,5	AICOPN - ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E OBRAS PÚBLICAS
	684,5	15	918,5	

43%

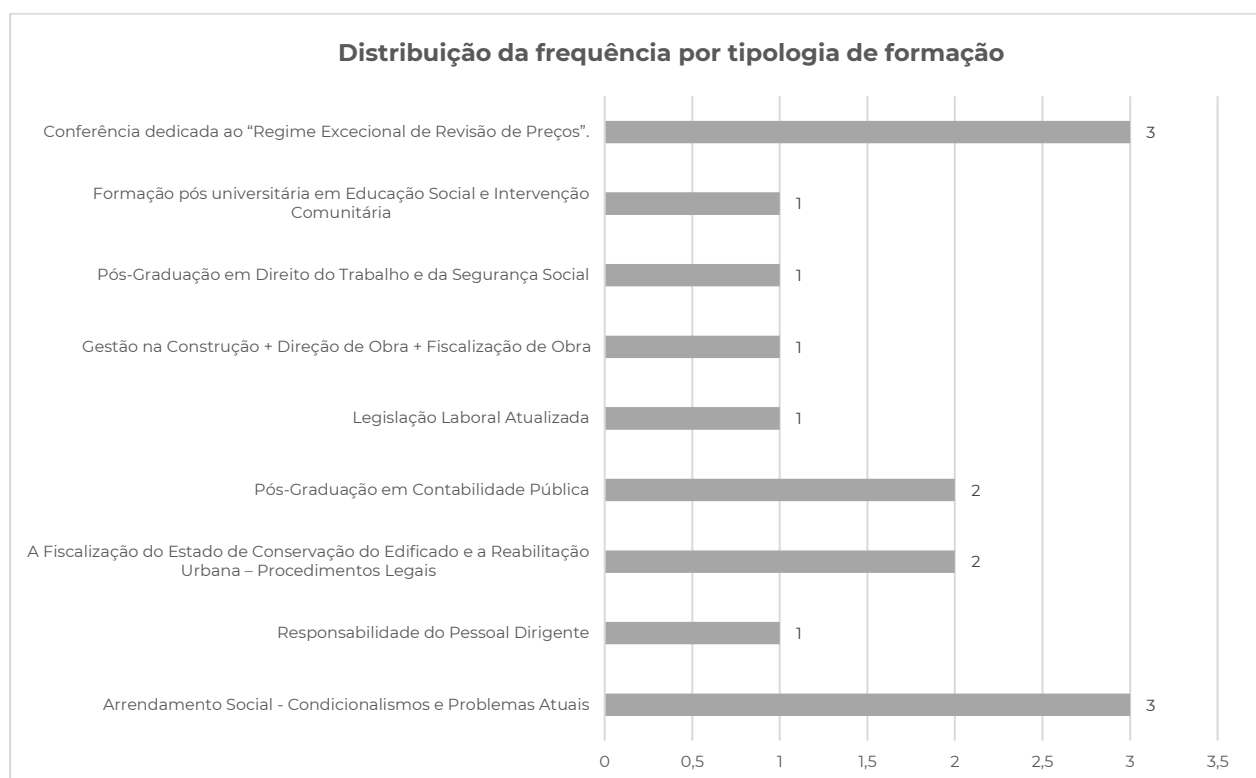
A formação, em 2022, consistiu fundamentalmente na frequência de ações de habilitação técnica e capacitação profissional de curta e média duração.

Ao nível da frequência e conclusão de cursos de habilitação superior, duas colaboradoras fizeram pós-graduação em Contabilidade Pública, ministrada pelo Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto (ISCAP) e uma outra colaboradora concluiu formação pós-graduada na área jurídica - Direito do Trabalho e da Segurança Social, ministrada pela Universidade Católica Portuguesa

do Porto. Um quarto colaborador concluiu formação profissional especializada na área do desenvolvimento social - Educação Social e Intervenção Comunitária, ministrada por uma empresa habilitada para o efeito, no âmbito da Portaria n.º 474/2010, de 8 de julho, publicada pelo Ministério do Trabalho, que enquadra a formação certificada não inserida no Catálogo Nacional de Qualificações

Importa sublinhar que a despesa suportada pela empresa na capacitação contínua dos seus recursos humanos, em 2022, cifrou-se nos 7.894,50€, apresentando um crescimento que ascende a 154,66%, considerando que no ano transato o valor dessa despesa se situou nos 3.100,00€.

No âmbito da formação dos recursos humanos foram instituídos procedimentos que visam sistematizar as solicitações para frequentar formação, quer para efeitos de tratamento de informação mais precisa para reporte sobre esta matéria, quer para utilização ao nível do planeamento e previsão orçamental das necessidades em anos subsequentes. É, portanto, expectável, que no futuro seja possível, com base na estabilização destes procedimentos, ter uma visão prospetiva para a formação dos RH, tendo em conta que se trata de um pilar fundamental na qualificação e valorização do capital humano da empresa.



2.5. Gabinete Jurídico (GJ)

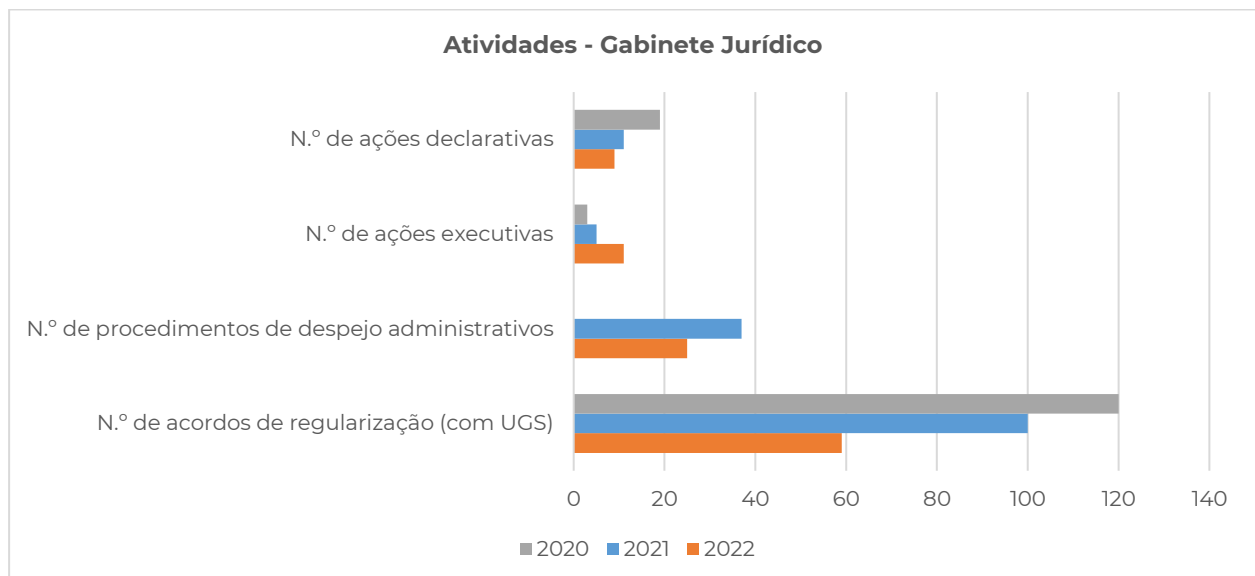
A alteração legal com obrigatoriedade de recurso à via da autotutela administrativa, pelo menos no que concerne à fase declarativa de resolução dos contratos de arrendamento apoiado para habitação, quer por falta de pagamento de rendas, quer por outro dos fundamentos legais, mudou o paradigma de abordagem contenciosa, tornando o despejo administrativo o meio legal de desvinculação forçada.

Acresce que, também, na fase executiva vêm surgindo algumas vicissitudes quanto ao meio de realização, uma vez que as polícias se recusam a acompanhar as diligências de entrega, com vista à efetivação da execução para entrega do locado.

Sem embargo, durante o ano de 2022, mantém-se a estratégia de gestão da litigiosidade fora dos Tribunais, dando primazia a acordos, transações e a ações preventivas e corretivas de comportamentos violadores do trato contratual, celebrando-se 59 acordos de regularização. Ainda assim, foram intentadas:

- | | |
|---|----|
| a) N.º de ações declarativas: | 9 |
| b) N.º de ações executivas: | 11 |
| c) N.º de procedimentos de despejo administrativos: | 25 |

Considere-se o seguinte gráfico síntese que ilustra as atividades do GJ em 2022, comparando com os exercícios de 2020 e 2021:



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

O assento do Gabinete Jurídico no Núcleo de Controlo de Dívida alicerçou a convicção sobre práticas na condução de incumprimentos desta natureza, ainda que, em alguns casos, à margem de acordos extrajudiciais, pela reiteração de incumprimentos ou pela dimensão de alguns deles.

Em todo o caso, a consultoria jurídica à contratação pública, elaboração de contratos, mudanças de titularidade, pareceres e pronúncias jurídicas várias permanecem como pilares justificativos da importância do Gabinete Jurídico, a par de todas as outras unidades orgânicas da empresa.

De facto, um conjunto de tarefas, traduzíveis genericamente de consultoria jurídica, são expressão do vasto desempenho de retaguarda e suporte, que é exprimível, ainda, no apoio concedido em sede de gestão do parque TECMAIA, designadamente, no ano de 2022, na gestão da conflitualidade emergente de incumprimentos de clientes do Parque.

É significativo, ainda, nas tarefas acometidas ao Gabinete Jurídico, não só o apoio diário aos demais gabinetes e unidades orgânicas da Espaço Municipal, com especial relevo para a GS, GPO e Gestores de Proximidade, mas também o atendimento presencial e telefónico a munícipes e arrendatários, para esclarecimentos ou pedidos de auxílio / mediação de conflitos.

Durante o ano de 2022 o GJ realizou, ainda, sempre que necessário, o acompanhamento às Conservatórias, com especial relevo para a Conservatória do Registo Comercial e Predial, tudo isto sem prejuízo do recurso à via eletrónica para esse e outros efeitos.

O GJ consulta recorrentemente a base de dados dos SMAS para instrução de procedimentos administrativos de despejo quando o fundamento legal se circunscreve à suspeita de falta de residência permanente de um arrendatário e/ou agregado familiar.

O Gabinete Jurídico continuou a dar apoio à preparação dos dados documentais e do contacto com os promitentes-compradores para a celebração de escrituras, designadamente nos Empreendimentos de Catassol, Maninhos e Moreira, dando assim o apoio procedimental solicitado pela Câmara Municipal da Maia.

Certo é que, a par de toda a atividade, somaram-se um conjunto elencável de atuações:

- a) Participação em dezenas de procedimentos concursais, participação esta, quer no apoio jurídico às diferentes questões que ocorrem no decurso desses procedimentos, quer na sua prévia preparação e organização;
- b) Elaboração de pareceres e respostas a consultas jurídicas da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), designadamente na área da contratação pública;

- c) Apoio ao trabalho desenvolvido pelos Gestores de Proximidade, com pareceres, instruções e propositura de ações com vista à cobrança de quotas de condomínio;
- d) Elaboração de pareceres e resposta a consultas da Unidade de Gestão Social;
- e) Apoio à Unidade de Áreas de Suporte;
- f) Elaboração de pareceres, informações e demais articulações, para dar resposta a solicitações da Administração;
- g) Condução de processos judiciais, com propositura de processos-crime, a par dos despejos administrativos.
- h) Elaboração de informações jurídicas para satisfação de necessidades decorrentes da gestão do parque TECMAIA, bem como preparação e elaboração de diferentes contratos, quer de cedência de espaços, quer de arrendamento e de comodato, no âmbito do apoio à gestão do parque TECMAIA e do património imobiliário recebido pela dissolução da Academia das Artes, bem como no âmbito do arrendamento social, tanto na vertente do arrendamento apoiado, como na vertente do arrendamento com promessa de compra e venda;
- i) Elaboração e procedimentalização de despejos administrativos que, no âmbito do arrendamento apoiado, passaram a substituir as ações judiciais, em contratos de arrendamento apoiado para habitação.

2.6. TECMAIA

2.6.1. Enquadramento e Perspetivas

O ano de 2022 marcou o abrandamento da pandemia e iniciou um novo ciclo da nossa vida em sociedade. Podemos afirmar que foi um recomeço com novas variáveis. A flexibilidade no local e no tempo do trabalho veio para ficar e o TECMAIA, pela tipologia de empresas instaladas, tem sido um exemplo disso. A dinâmica diária da comunidade do parque tornou-se, por isto, imprevisível. O que nos obriga a um esforço acrescido para acompanhar e responder às tendências.

Em termos de comunicação, continuamos a promover o melhor que se faz ao nível da ciência e da tecnologia, não esquecendo os temas que interessa aos profissionais e às empresas. Com a otimização, desde 2018, da nossa presença digital através do site, redes sociais e email, continuamos a levar o que de melhor se faz no TECMAIA em termos de inovação e tecnologia. Tal como no ano anterior, 2022 foi repleto de conteúdos em formato digital e presencial. Destaque-se a Academia TECMAIA, a Mostra de

Voluntariado e o Fórum TECMAIA. Mas também a continuidade de podcasts como o “Capaz” e o nascimento do “Conversas no Parque”.

Diferenciar o TECMAIA como “*the best place to work*” obriga a que tenhamos de proporcionar às empresas residentes, e aos seus colaboradores, um conjunto de mais valias. A nossa rede de parceiros, depois de uma fase inicial de crescimento, está agora numa fase de maturação. Em 2022 procedemos a alguns ajustes na rede de parceiros e adicionaremos novos sempre que se verificar uma proposta de valor credível.

Já no cenário da representação institucional, continuamos a garantir a presença do TECMAIA em ambientes externos e estratégicos. Assinámos um protocolo com a Women In Tech Portugal e demos início à nossa cooperação com a Portugal Tech Hub. Mantemos, como já há alguns anos, a nossa participação junto da Tecparques e da IASP.

As páginas seguintes fornecerão informação mais detalhada sobre a atividade da equipa da Espaço Municipal alocada ao TECMAIA.

2.6.2. www.tecmaia.pt

O site oficial do TECMAIA – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia teve, em 2022, 39690 visualizações de página. Um acréscimo de 10 mil visualizações quando comparado com o ano de 2021. O site do TECMAIA é também um porto de chegada para muitos que procuram, na Maia, um local para empreender e investir, sendo certo que todos estes contactos são geridos em estrita colaboração com o gabinete Maia Go, da Câmara Municipal da Maia.

Relembrando que num mundo digital, quem não está, e o que não está, na rede, não existe, o site do TECMAIA mantém-se fiel testemunho de toda a vida do parque e também do que ele tem para oferecer à comunidade. Ao longo do ano esta plataforma foi sobretudo atualizada com notícias e agenda de eventos, mas também com informações sobre novas empresas, espaços e serviços. Há, claramente, um antes e depois na eficácia de comunicação do TECMAIA e isso é facilmente medido pela enorme quantidade de informação que qualquer pessoa pode obter no site oficial.

De seguida, alguns números que ajudam a perceber o impacto que o site tem na nossa dinâmica de gestão do TECMAIA:

39690 **Número de Visualizações do Site** > Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Número atribuído por IP, ou seja, pelo menos 39690 visitas ao site foram realizadas de aparelhos (PC, Smartphone ou Tablet) diferentes.



- 3431** **Número de Visualizações para informação sobre as empresas instaladas**
> Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Do número total de visitas, pelo menos 3431 foram para obter informação sobre as empresas instaladas no TECMAIA.
- 1305** **Número de Visualizações desde as Redes Sociais** > Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Pelo menos 1305 visitas ao site foram desde um primeiro contacto com a presença do TECMAIA em redes sociais como o Facebook, o LinkedIn e o Instagram.
- 62** **Número de Contactos pelo Site** > Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. A ferramenta de “shout box” do site permitiu 62 contactos diretos para esclarecimentos sobre aluguer de espaços, prestação de serviços, agenda e instalação de empresas.
- 331** **Número Recorde de Visitas ao Site num dia** > Foi a 24 de janeiro que o site do TECMAIA registou o dia de 2022 com mais utilizadores ligados, algo explicado pela disponibilidade do documento “Oportunidades de Carreira”.

2.6.3. Redes Sociais

Continuamos a consolidar a nossa presença nas redes sociais Facebook, Instagram e LinkedIn. Principalmente nesta última, o crescimento da presença e importância do TECMAIA mantém-se inquestionável além de que é, por excelência, a rede mais profissional e onde faz “mais sentido” insistir na divulgação do TECMAIA. Relembre-se que todos os conteúdos de comunicação do TECMAIA têm como base o site e só depois é feita a difusão pelas redes sociais já que, desta forma, conseguimos atrair público das redes sociais para o site. É importante ainda salientar que todo o conteúdo é orgânico, ou seja, não fazemos publicações pagas.

De seguida, alguns números que ajudam a perceber o impacto que as redes sociais têm tido na comunicação do TECMAIA:

- 2320** **Número de Seguidores no Facebook** > Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Face a 2021, registámos um aumento de 351 novos seguidores nesta rede social.





- 84412** **Alcance da página do Facebook >** Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Total de visualizações orgânicas aos conteúdos publicados sem conteúdo pago.
- 3790** **Número de Seguidores no LinkedIn >** Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Face a 2021, registámos um aumento de 994 novos seguidores nesta rede social.
- 91347** **Número de Visualizações dos conteúdos publicados no LinkedIn >** Período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022. Total de visualizações orgânicas aos conteúdos publicados.
- 952** **Número de Seguidores no Instagram >** Período de 1 de janeiro de 2022 a 30 de dezembro de 2022. Face a 2021, registámos um aumento de 294 novos seguidores nesta rede social.

2.6.4. Eventos

Em 2022, com o alívio das restrições da pandemia, mantivemos a aposta em eventos presenciais e digitais. No total fomos organizadores e parceiros de mais de 40 iniciativas com dezenas de comunicadores, entidades, projetos, ideias e práticas. Mantivemos a consistência com toda a organização e etapas que obrigam à gestão destes projetos e que não se esgotam no momento da sua concretização prática. Aliás, mesmo para o mais pequeno evento, temos sempre várias semanas prévias de, por exemplo, identificação dos intervenientes, desenho e ativação do plano de comunicação, preparação dos espaços – físico ou virtual, condução do conteúdo e, por fim, avaliação do momento junto dos participantes e parceiros.

De seguida, um quadro resumo dos eventos e iniciativas que, durante 2022, tiveram o nosso envolvimento direto:

EVENTO	PARCEIRO
Exposição “Uma Maiata Por África”	CM Maia
WebTalk “Vitaminas Digitais 2022”	Vários
Podcast Capaz - #15 “Desafios na sustentabilidade do packaging”	---
Projeto “Portugal Empreende 4.0”	Portuspark
Campanha “Solidários com a Ucrânia”	Vários
WebTalk “A Semana dos 4 Dias”	Vários
Workshop “Projecto SOCS”	Vários
WebTalk “A Economia, as Empresas e os Incentivos”	Vários
Conferência “Tudo Sobre eCommerce”	Vários



EVENTO	PARCEIRO
Podcast Capaz - #16 "Sónia Melo: uma esperança no combate ao cancro do pâncreas"	---
Podcast Capaz - #17 "A tecnologia nos Serviços Partilhados: o caso da Adidas"	---
Mercadinho de Frescos	Cooperativa Agrícola da Maia
Marketing Mix do Erro	Hélio Cabral Marketeer
Podcast Capaz - #18 "Wipro e a tecnologia avançada para o retalho"	---
Workshop "Check-List LinkedIn"	Karla Martins Consulting
Workshop "Inteligência Emocional"	BG Desenvolvimento
Exposição "Gentes da Maia"	CM Maia
Exposição "A Arquitetura e a Cidade"	CM Maia
Rise Up	CM Maia
Transtech "Roteiro Indústrias e Tecnologias de Produção"	Vários
Academia TECMAIA 2022	Vários
Visita ao TECMAIA do Sr. Embaixador da Índia em Portugal	Wipro
Podcast Capaz - #19 "Luísa Pereira: os desafios e as revelações da Genética Populacional"	---
Várias colaborações com o CEOS do Politécnico do Porto	ISCAP
Colaboração "Programa Ser Pro"	Fundação Teresa e Alexandre Soares dos Santos
Podcast Conversas no Parque - #1 "Fernanda Ribeiro"	CM Maia
Conferência "Inteligência Artificial, Desenvolvimento Tecnológico e Dilemas de Segurança"	Vários
Podcast Capaz - #20 "BI4ALL e os desafios do Big Data e da Inteligência Artificial"	---
TECMAIA Music Fest	Escola Maestro Samuel Santos
Webtalk "Incentivos à Inovação Tecnológica"	Baker Tilly
Exposição "Aeromotores da Maia"	CM Maia
Exposição "José Filipe e a Arte do Ferro"	CM Maia
Prémio Ecotrophelia Portugal 2022	Portugal Foods
Feira das Feiras de Emprego 2022	Talent Portugal
Filmagem da série "ImLove" da RTP Play	Vários
Exposição "A reciclável leveza da arte"	Manuel Ribeiro
Podcast Capaz - #21 "Ecotrophelia: Handy Rice é o vencedor em 2022"	---
Workshop "Competências para o Mercado de Trabalho"	Incluir+ - Santa Casa Mis. Maia
Workshop "Metodologia Scandal"	Afonso Rangel
VIII Congresso Nacional do Ensino Profissional	ETAP
Parceiros da Plataforma "Portugal Tech Week"	Vários
Feira de Emprego TECMAIA na Universidade da Maia e IP da Maia	Vários
Apresentação do livro "Metodologia SCANDAL"	Vários
Podcast Conversas no Parque - #2 "Renato Pita"	---
Cerimónia de Encerramento de Época do piloto Renato Pita	Renato Pita
Apresentação do livro "Manual de Rotulagem Alimentar"	Vários
Fórum TECMAIA 2022	Vários

De seguida, alguns números que ajudam a resumir o impacto da agenda de 2022 do TECMAIA:

- 3728** **Estimativa de número de participantes nos eventos organizados ou coorganizados pelo TECMAIA** > Este número tem base nos eventos presenciais e digitais. Não compreende o número de ouvintes dos *podcasts*.
- 4,6** **Satisfação geral com os eventos realizados** > Nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes. Numa escala de 1 a 5 e confrontados com a questão “Como avalia o evento no geral?”
- 4,8** **Satisfação com os conteúdos abordados** > Nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes. Numa escala de 1 a 5 e confrontados com a questão “Como avalia os conteúdos abordados?”
- 4,3** **Satisfação com as instalações** > Nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes. Numa escala de 1 a 5 e confrontados com a questão “Como avalia a localização, acolhimento, instalações e conforto?”
- 92%** **Percentagem de participantes que voltaria ao TECMAIA ou aos seus eventos digitais** > Nota média no conjunto dos eventos que foram passíveis de avaliação junto dos seus participantes. Numa escolha de “Sim”, “Talvez” e “Não” quando confrontados com as questões “Voltaria ao TECMAIA para eventos com estas características?” e “Voltaria a participar em eventos do TECMAIA com estas características?”

2.6.5. Protocolos e Parcerias

Continuar a aproximar o TECMAIA da comunidade é uma das grandes missões da Espaço Municipal enquanto sua entidade gestora. Com uma rede maturada, continuamos a distribuir o documento mensal, e bilingue, onde estão documentados todos os pormenores destas parcerias. Importa sempre referir que 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.

De seguida, um quadro resumo das parcerias:



ENTIDADE	RAMO	ESTADO
AYB, Activate Your Business	Saúde Laboral	Protocolado
APD – Associação para o Progresso das Empresas	Negócio e Networking	Protocolado
AXIS Porto	Hotelaria	Protocolado
Agência Abreu	Viagens e Lazer	Protocolado
Agraclub	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
Auto Reno	Mecânica	Protocolado
Baker Tilly	Consultoria Financeira	Protocolado
Beatriz Madureira	Consultoria	Protocolado
Cooperativa Agrícola da Maia	Serviços	Protocolado
Coverflex	Serviços	Protocolado
Criovida	Ciências da Vida	Protocolado
DT Físio	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
DreamFly	Lazer	Protocolado
Escola de Música Maestro Samuel Santos	Cultura	Protocolado
Esther Liska	Consultoria	Protocolado
ETAP Formação	Formação	Protocolado
Farmácia de Gemunde	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
FEP Junior Consulting	Consultoria	Protocolado
Get It	Desenvolvimento Pessoal	Protocolado
Ginásios da Educação Da Vinci	Desenvolvimento Pessoal	Protocolado
Great Place To Work	Consultoria	Protocolado
Happy Code	Formação	Protocolado
Iberinform	Consultoria	Protocolado
ICN Agency	Desenvolvimento de Negócio	Protocolado
INESC TEC	Inovação e Empreendedorismo	Em análise
INOVA Clínica Dentária	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
Karla Martins Consulting	Desenvolvimento de Negócio	Protocolado
Key School	Formação	Protocolado
Little Kickers	Desenvolvimento Pessoal	Protocolado
Mira Maia, Centro Comercial	Restauração e Outros	Protocolado
Mais Idiomas	Formação	Protocolado
Mercadinho Português	Lazer e Cultura	Protocolado
Parque Health Club	Saúde e Bem-Estar	Protocolado
Pé de Fruta	Serviços	Protocolado
Portugal Tech Hub	Networking	Em análise
Scopphu	Formação	Protocolado
Só Pneus	Mecânica	Protocolado
Solar Antigo	Hotelaria	Protocolado
Talent Portugal	Employer Branding	Protocolado
The Choice	Consultoria	Protocolado
TECMAIA Toastmasters Club	Formação	Protocolado
West Blue Dreams	Viagens e Lazer	Protocolado
Women In Tech Portugal	Networking	Protocolado

2.6.6. Outros dados e projetos relevantes

Como grande polo empresarial da Área Metropolitana do Porto, o TECMAIA foi palco, durante todo o ano de 2022, de outros dados e projetos relevantes. No que diz respeito à sua entidade gestora, a Espaço Municipal, importa registar a sua relevância para as seguintes situações:

a) Ocupação total da área edificada do parque

O TECMAIA continua a atrair e a reter as empresas. Depois de em dezembro de 2021 assinalar-se a total ocupação da área edificada, no sentido em que todos os espaços existentes para trabalho e serviços de apoio ao parque ficaram preenchidos, o mesmo indicar manteve-se em 2022.

b) Expansão da empresa Mindprober

Apesar da total ocupação da área edificada, conseguimos apoiar a expansão da empresa Mindprober dentro do TECMAIA. A startup da área do Neuromarketing chegou ao TECMAIA em 2020 e, neste momento, já ocupa mais do dobro da área que ocupava no ano de entrada.

c) Nova imagem da marca TECMAIA

Em dezembro de 2022, concluímos a implementação digital do novo caderno de imagem da marca TECMAIA. Em harmonia com o universo municipal da Maia, o TECMAIA é agora representado por novo logo e atualizadas regras de comunicação. Esta fase é visível no site www.tecmaia.pt e nas páginas de Facebook, LinkedIn, Instagram e YouTube.

Um dado extremamente relevante para a noção da importância e valor do TECMAIA passa ainda pela procura do parque no que diz respeito à instalação e fixação de novas empresas, projetos e investimento. Como referido, o TECMAIA mantém-se com 100% de ocupação, tem uma taxa de rotação baixa, mas, e principalmente depois da otimização dos seus canais de comunicação, continuamos a registar um considerável volume de pedidos de instalação para espaços de escritório, laboratório e *coworking*.

Os seguintes números relatam, resumidamente, essa realidade:

32 **Novos pedidos de instalação** > Valor registado desde o dia 1 de janeiro de 2022 até 31 de dezembro de 2022 para pedidos de instalação de novas empresas – não figura neste número pedidos de expansão das empresas já instaladas.

3680 **Total da área requisitada** > Valor, em m², registado desde o dia 1 de janeiro de 2022 até 30 de dezembro de 2022 para áreas de escritório, laboratório, armazém e *coworking*.



- 84** **Previsão do número adicional de colaboradores >** Valor total do número de novos colaboradores no parque mediante previsão pelas empresas requerentes nos pedidos de instalação. Nota: a maioria não esclarece esta variável.
- 2** **Pedidos de instalação encaminhados diretamente para o Gabinete Maia Go >** Valor registado desde o dia 1 de janeiro de 2022 até 31 de dezembro de 2022 de todos os pedidos de instalação não absorvidos pelo TECMAIA e, por falta de área ou desajuste com a missão do parque, reencaminhados para o Maia Go, Gabinete de Apoio à Fixação de Investimento Empresarial da Câmara Municipal da Maia. Nota: Todas as respostas aos pedidos de fixação indicam a existência do Gabinete Maia Go. Mas para este número consideramos apenas áreas superiores a 300 m², após regra estabelecida pelo referido gabinete.

3. Programas de participação – Recrimaia

Como ficou previsto no contrato-programa assinado com a Câmara Municipal da Maia, a empresa vem assegurando o normal funcionamento do programa RECRIMAIA. Neste âmbito, foram analisadas 98 candidaturas, tendo sido aprovadas e participadas 92 famílias, distribuídas por todas as freguesias.

4. Situação económica e financeira

A situação neste capítulo é descrita nos balanços comparativos, na demonstração de resultados e demonstração de fluxos de caixa. O resultado líquido é positivo pelo que, nos termos n.º 2 do art.º 40.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto de 2012, a empresa apresenta resultados anuais equilibrados, não sendo assim necessário que, nesta perspetiva, a Câmara Municipal proceda a qualquer transferência financeira.

O resultado líquido do exercício, antes de impostos, é de **€ 12.557 (doze mil quinhentos e cinquenta e sete euros)**. O resultado líquido do exercício totaliza **€ 2.357 (dois mil trezentos e cinquenta e sete euros)**, que se propõe, de acordo com o que tem vindo a ocorrer em anos transatos, seja aplicado em resultados transitados, observando a reserva legal de 10%, conforme art.º 26.º dos Estatutos da empresa.

5. Situação de dívida ao Estado

Não há dívidas à Segurança Social. Quanto ao Estado, não há dívidas e prosseguem os convenientes recursos junto dos Tribunais competentes por não haver concordância com os resultados dos relatórios

de inspeções tributárias efetuadas à empresa. O Gabinete do Dr. Pedro Marinho Falcão assiste aos processos no TAF do Porto.

A administração aguarda com confiança e segurança a decisão do TAF, porquanto as decisões a que se tem assistido em processos de contornos semelhantes indicam que o desfecho será favorável à empresa, razão pela qual entende a Administração não existirem dívidas em mora ao Estado.

6. Objetivos para os próximos anos

Tendo em conta o limite temporal de julho de 2026 para estejam concluídos e habitados todos os fogos previstos no Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o IHRU, nos próximos anos, a atividade da Espaço Municipal estará focada na implementação do Programa 1.º Direito, ao abrigo do Contrato de Mandato estabelecido. Recentemente, a Espaço Municipal levou à aprovação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal o 1.º aditamento ao contrato de mandato para a execução das primeiras operações de construção e reabilitação de habitação pública, com candidaturas aprovadas pelo IHRU, que totalizam um investimento aproximado de 10 M€. Também há pouco foi submetida ao IHRU proposta de revisão / atualização da Estratégia Local de Habitação que, certamente se traduzirá, a breve prazo, numa alteração qualitativa e quantitativa do próprio Acordo de Colaboração, prevendo-se atingir um valor superior a 100 M€.

Para tudo o descrito estamos a desenvolver um conjunto de procedimentos de contratação de projetos correspondentes à promoção das operações no âmbito 1.º Direito. A curto prazo contamos lançar os primeiros procedimentos de contratação de empreitadas. Paralelamente, desenvolveremos alguns projetos internamente.

Visando, de facto, a operacionalização do referido programa, a empresa reforçou recentemente o seu quadro técnico e operacional.

Para além do exposto, são também objetivos para o próximo triénio:

- a) A continuidade das ações de manutenção e conservação do património habitacional e não habitacional sob gestão, melhorando os indicadores reportados à definição de contratos-programa de apoio à exploração;
- b) Promover a reabilitação da envolvente exterior do edifício principal do Parque Tecmaia, executar a autonomização do fornecimento de energia elétrica a cada um dos lotes do parque, bem como de outras infraestruturas;
- c) 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.

7. Outras Divulgações

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 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.

Dadas as limitações associadas ao sistema de informação da entidade, que se mantiveram em 2022, entre as quais a falta de integração de dados relativos à contratação pública, e ao contrário do que se previa, não foi ainda possível a preparação de demonstrações orçamentais, com o devido rigor e fiabilidade, relativas ao período findo em 31/12/2022, nos termos da Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26. Todavia, à data atual, as limitações estão já totalmente ultrapassadas, pelo que se prevê a regularização da situação no reporte do 1.º semestre de 2023.

Para além do referido, conforme Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, consequência da falta de tempo e recursos necessários, estamos atualmente a proceder à implementação do modelo de contabilidade de gestão nos termos previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 27 – Contabilidade de Gestão, nomeadamente quanto à divulgação da informação requerida nos parágrafos 34 e 37 desta NCP, em que se define que o Relatório de Gestão deve divulgar, por cada bem produzido, serviço prestado ou atividade final desenvolvida, os custos diretos, custos indiretos e critérios de imputação, bem como o respetivo rendimento associado, tendo sido adotada a prerrogativa prevista na IPSAS 33, igualmente mencionada nesta mesma Nota do Anexo.

Quanto à obrigação prevista no n.º 2 do Artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não se procedeu ainda à apresentação do Relatório de Boas Práticas de Governo Societário. Contudo, a elaboração do mesmo está em curso, prevendo-se a sua conclusão até ao final do mês de maio do ano em curso.

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.

8. Proposta de aplicação de resultados

Em conformidade com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, e tendo em consideração os demais preceitos legais, bem como os objetivos apresentados no presente relatório, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido, no montante de **€ 2.357 (dois mil trezentos e cinquenta e sete euros)** tenha a seguinte aplicação:

Reservas Legais (Art.º 26.º dos Estatutos) – € 236 (duzentos e trinta e seis);

Resultados Transitados – € 2.121 (dois mil cento e vinte e um euros).

9. Agradecimentos

Por fim, resta-nos agradecer a disponibilidade que sempre tivemos da Assembleia Geral e do Executivo Municipal, bem como a colaboração ativa e interessada dos trabalhadores da empresa.

Maia, 3 de abril de 2023

A Administração,

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes, Vogal



II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

II.1 Balanço individual em 31 de dezembro de 2022

Rubricas	Notas	Datas	
		2022	2021
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5	14 328 545 €	15 694 914 €
Propriedades de investimento	8	1 439 835 €	1 570 713 €
Ativos intangíveis	3	22 825 €	0 €
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	50 059 €	42 768 €
Ativos por impostos diferidos		5 043 €	8 924 €
Ativo corrente			
Clientes, contribuintes e utentes	18.19	1 452 403 €	967 800 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	220 077 €	261 987 €
Outras contas a receber	18.2.4	521 868 €	363 519 €
Diferimentos	18.1	27 747 €	46 731 €
Caixa e depósitos	1	588 855 €	649 562 €
Total Ativo		18 657 259 €	19 606 918 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património Líquido			
Património/Capital		16 261 338 €	16 261 338 €
Reservas		692 718 €	692 555 €
Resultados transitados		-6 068 628 €	-6 045 727 €
Outras variações no património líquido		3 749 265 €	3 745 844 €
Resultado líquido do período		2 357 €	1 627 €
Total Património Líquido		14 637 050 €	14 655 636 €
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões	15	9 860 €	9 860 €
Financiamentos obtidos	6, 7	897 895 €	1 114 464 €
Passivos por impostos diferidos		0 €	0 €
Outras contas a pagar	18.2.5	1 088 884 €	1 088 231 €
Passivo corrente			
Fornecedores	18.2	334 568 €	923 898 €
Estado e outros entes públicos	18.2.3	73 508 €	20 422 €
Financiamentos obtidos	6, 7	274 207 €	267 793 €
Outras contas a pagar	18.2.5	649 349 €	894 963 €
Diferimentos	18.2	691 939 €	631 651 €
Total Passivo		4 020 210 €	4 951 282 €
Total Património Líquido e Passivo		18 657 259 €	19 606 918 €

A Administração

O Contabilista Certificado



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

II.2 Demonstração dos resultados por naturezas individual em 31 de dezembro de 2022

Rubricas	Notas	Datas	
		2022	2021
Impostos, contribuições e taxas	14	0 €	0 €
Vendas		3 390 €	1 810 €
Prestações de serviços e concessões	13	6 129 273 €	5 894 362 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	14, 20	1 298 707 €	964 862 €
Fornecimentos e serviços externos		-4 418 419 €	-3 414 547 €
Gastos com pessoal		-955 576 €	-836 658 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		-53 289 €	227 148 €
Provisões (aumentos/reduções)		0 €	-9 860 €
Outros rendimentos	13	299 278 €	203 115 €
Outros gastos		-1 768 629 €	-2 465 175 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		534 736 €	565 058 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	3, 5	-437 845 €	-464 211 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		96 891 €	100 847 €
Juros e gastos similares suportados		-84 334 €	-84 105 €
Resultado antes de impostos		12 557 €	16 742 €
Imposto sobre o rendimento		-10 200 €	-15 116 €
Resultado líquido do período		2 357 €	1 627 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.3 Demonstração individual das alterações no património líquido em 31 de dezembro de 2022

Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla						Interesses que não controlam	Total do património líquido
	Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2022	16 261 338 €	692 555 €	-6 045 727 €	3 745 844 €	1 627 €	14 655 636 €	0 €	14 655 636 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO								
Transferências e subsídios de capital			-24 365 €	3 422 €		-20 943 €		-20 943 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido		163 €	1 464 €		-1 627 €			
	0 €	163 €	-22 901 €	3 422 €	-1 627 €	-20 943 €	0 €	-20 943 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					2 357 €	2 357 €		2 357 €
RESULTADO INTEGRAL					731 €	731 €	0 €	731 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
Subscrições de capital/património								
Entradas para cobertura de perdas								
Outras operações								
Subscrições de prémios de emissão								
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
POSIÇÃO NO FIM DE 2022	16 261 338 €	692 718 €	-6 068 628 €	3 749 265 €	2 357 €	14 637 050 €	0 €	14 637 050 €

A Administração

O Contabilista Certificado

Designação	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido da entidade que controla						Interesses que não controlam	Total do património líquido
	Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período	TOTAL		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2021	16 261 338 €	691 804 €	-6 052 485 €	2 189 248 €	7 508 €	13 097 414 €	0 €	13 097 414 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO								
Transferências e subsídios de capital				1 556 595 €		1 556 595 €		1 556 595 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido		751 €	6 757 €		-7 508 €			
	0 €	751 €	6 757 €	1 556 595 €	-7 508 €	1 556 595 €	0 €	1 556 595 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO					1 627 €	1 627 €		1 627 €
RESULTADO INTEGRAL					-5 882 €	-5 882 €	0 €	-5 882 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
Subscrições de capital/património								
Entradas para cobertura de perdas								
Outras operações								
Subscrições de prémios de emissão								
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
POSIÇÃO NO FIM DE 2021	16 261 338 €	692 555 €	-6 045 727 €	3 745 844 €	1 627 €	14 655 636 €	0 €	14 655 636 €

A Administração

O Contabilista Certificado



II.4 Demonstração individual dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2022

Rubricas	Períodos	
	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	6 422 251,23 €	6 311 456,30 €
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	1 018 278,35 €	964 862,26 €
Pagamentos a fornecedores	4 813 086,63 €	4 326 663,48 €
Pagamentos ao pessoal	930 149,96 €	819 302,96 €
Caixa gerada pelas operações	1 697 292,99 €	2 130 352,12 €
Outros recebimentos/pagamentos	- 1 420 334,95 €	- 1 739 113,29 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	276 958,04 €	391 238,83 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	673 617,38 €	4 231 498,85 €
Ativos intangíveis	26 810,31 €	- €
Propriedades de investimento	5 620,00 €	- €
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis	605 201,80 €	3 500,00 €
Transferências de capital	106 113,63 €	2 107 420,18 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	5 267,74 €	- 2 120 578,67 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	800 000,00 €	- €
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	1 067 788,92 €	301 914,22 €
Juros e gastos similares	75 143,14 €	84 104,88 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	- 342 932,06 €	- 386 019,10 €
Varição de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	- 60 706,28 €	- 2 115 358,94 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	649 561,71 €	2 764 920,65 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	588 855,43 €	649 561,71 €
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA		
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	649 561,71 €	2 764 920,65 €
=saldo da gerência anterior	649 561,71 €	2 764 920,65 €
De execução orçamental	649 422,42 €	2 764 920,65 €
De operações de tesouraria	139,29 €	- €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	588 855,43 €	649 561,71 €
=Saldo para a gerência seguinte	588 855,43 €	649 561,71 €
De execução orçamental	588 855,43 €	649 422,42 €
De operações de tesouraria		139,29 €

A Administração

O Contabilista Certificado

II.5 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício de 01.01.2022 a 31.12.2022

Determina a Norma de Contabilidade Pública (NCP) 1 – Estrutura e Conteúdo das Demonstrações Financeiras, integrada no Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, na sua redação atual, que o Anexo às Demonstrações Financeiras é peça integrante do conjunto completo de demonstrações financeiras, a par do Balanço, da demonstração dos resultados por natureza, da demonstração das alterações no património líquido e da demonstração de fluxos de caixa. Este Anexo às Demonstrações Financeiras inclui um conjunto de notas que compreendem um resumo das políticas contabilísticas significativas e outras notas explicativas.

As notas que se seguem encontram-se organizadas em conformidade com a numeração definida na NCP 1 do SNC-AP, para apresentação das contas, e visam facultar a informação necessária ao conhecimento da atividade da entidade, permitindo uma adequada compreensão das situações expressas nas demonstrações financeiras ou de outras situações que, não tendo reflexo nessas demonstrações, são úteis para uma melhor avaliação do seu conteúdo.

Para as notas referentes às rubricas inexistentes ou sem materialidade é apresentada a menção “Não se verifica a situação enunciada”.

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

1.1. Identificação da entidade, período de relato

Designação da 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.

1.2. Referencial contabilístico e demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e foram aplicados os requisitos das Normas de Contabilidade Pública relevantes para a entidade.

As políticas contabilísticas apresentadas na nota 2 foram utilizadas nas demonstrações financeiras para o período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

Adoção pela primeira vez do SNC-AP - Divulgação transitória

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, foram aplicadas, pela primeira vez, no período de 1 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021. De acordo com o ponto 1.3.6 do Manual de Implementação, a informação comparativa relativa ao ano anterior baseia-se no anterior normativo (Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF) do SNC), através de uma mera conversão dos saldos para as contas e rubricas das demonstrações financeiras de acordo com o SNC-AP. Esta opção implicou a perda de comparabilidade nesse ano.

A Norma Internacional de Contabilidade Pública n.º 33 (IPSAS 33), de aplicação supletiva ao SNC-AP, prevê a possibilidade de haver um período de transição até 3 anos para matérias mais complexas, sem que as mesmas comportem qualquer incumprimento face ao previsto no normativo, por se encontrarem devidamente justificadas face a tal complexidade e à impossibilidade de implementação efetiva no período que iniciou a 01-01-2021, data da adoção pela primeira vez do SNC-AP, prorrogativa que a Espaço Municipal utilizou para as seguintes situações:

- a) Aplicação da NCP 25 – Relato por Segmentos, pelo facto de ainda não se encontrar

adequadamente implementado o sistema de informação que proporcione informação fiável relativamente aos segmentos/atividades, situação igualmente dependente do processo de implementação da Contabilidade de Gestão, nos termos previstos da NCP 27 a seguir mencionada; e

- b) Aplicação da NCP 27 – Contabilidade de Gestão, consequência da falta de tempo e recursos necessários, e por não ter sido exequível proceder à implementação do modelo de contabilidade de gestão, em conjunto com os sistemas de informação, a fim de ser proporcionada a informação requerida, nos parágrafos 34 e 37 desta NCP 27, entre a qual e por cada bem produzido, serviço prestado ou atividade final desenvolvida, os custos diretos, indiretos e critérios de imputação, bem como o respetivo rendimento associado.

Esta prerrogativa foi utilizada também para o exercício de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários

Conta	N (Euro/€)	N-1 (Euro-€)
Caixa	47 867,82	15 542,85
Depósitos à ordem	540 987,61	634 018,86
Depósitos à ordem no tesouro		
Depósitos bancários à ordem	540 987,61	634 018,86
Depósitos a prazo		
Depósitos consignados		
Depósitos de garantia e cauções		
Total de caixa e depósitos	588 855,43	649 561,71

2. Principais políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

2.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, a partir dos registos contabilísticos da EM.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com o SNC-AP requer que o Órgão de Gestão formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas

contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas.

2.2. Outras políticas contabilísticas relevantes

Ativos Fixos Tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição que compreende o seu preço de compra, incluindo os direitos de importação e os impostos de compra não reembolsáveis, após dedução dos descontos e abatimentos, quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo na localização e condição necessárias, para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida, e a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade.

Os custos subsequentes são reconhecidos como ativos fixos tangíveis apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a EM, ou seja quando aumentam a vida útil dos ativos ou resultem em benfeitorias ou melhorias significativas. Os custos de assistência diária ou de reparação e manutenção são reconhecidos como gastos à medida que são incorridos de acordo com o regime de acréscimo.

A EM procede a testes de imparidade relativamente aos seus ativos fixos tangíveis, sempre que eventos ou circunstâncias indiciem que o valor contabilístico destes ativos excede o seu valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida diretamente em resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu “justo valor deduzido de custo de alienação” e o seu “valor de uso”, sendo este último calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados, que se esperam vir obter do uso continuado dos ativos e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Estes fluxos de caixa adicionais atribuídos, quer por via de reforços ou verbas de convergência relativas aos contratos-programa, quer por via de outros mecanismos já se verificaram no passado recente e, com grande probabilidade, terão de voltar a acontecer, atentos ao modelo de financiamento (insuficiente) da instituição.

Os terrenos não são depreciables. As depreciações dos restantes ativos fixos tangíveis são

calculadas segundo o método da linha reta, após a dedução do seu valor residual, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada dos bens:

	Anos
Terrenos e recursos naturais	
Edifícios e outras construções	10 a 50
Equipamento básico	3 a 8
Equipamento de transporte	4
Equipamento administrativo	3 a 10
Outros ativos fixos tangíveis	4 a 10

As vidas úteis, método de depreciação e valor residual dos bens são revistos anualmente. O efeito das alterações a estas estimativas é reconhecido na demonstração dos resultados prospetivamente.

Pese o facto de o CC2 do SNC-AP prever vidas úteis para amortização dos bens, no caso da EM as mesmas são coincidentes com as que a Entidade vinha utilizando, razão pela qual não se verifica a existência de necessidade de ajustamentos neste campo.

Os ganhos ou perdas provenientes do abate ou alienação são determinados pela diferença entre o recebimento e a quantia escriturada do ativo, sendo reconhecidos como rendimentos ou gastos no período.

Ativos intangíveis

A EM reconhece um ativo intangível sempre que o mesmo for identificável, exercer o controlo sobre o mesmo, seja provável que fluam benefícios económicos futuros para a Entidade e o seu custo possa ser fiavelmente mensurado.

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

As amortizações são registadas após o início da utilização segundo o método da linha reta de acordo com o seguinte período de vida útil estimado:



	Anos
<i>Goodwill</i>	
Projetos de desenvolvimento	
Programas de computador e sistemas de informação	1 a 8
Propriedade industrial e intelectual	
Outros	

A EM procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciam que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu justo valor menos os custos de vender e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil. As perdas de imparidade determinadas são reconhecidas em resultados do período. A reversão é feita para a nova quantia recuperável, até ao limite do custo original líquido das amortizações como se nenhuma perda de imparidade tivesse sido reconhecida, caso ocorra alteração nas estimativas usadas para determinar a quantia recuperável do ativo desde que a última perda por imparidade foi reconhecida.

Propriedades de Investimento

Os ativos fixos tangíveis são classificados como propriedades de investimento quando detidos com o objetivo de valorização do capital e obtenção de rendas.

A propriedade de investimento é valorizada inicialmente pelo seu custo de aquisição, incluindo os custos de transação que lhe sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são valorizadas ao custo deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

Os custos suportados com propriedades de investimento em utilização, nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como gastos no período a que se referem. As beneficiações ou benfeitorias em propriedades de investimento, relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais, para além do inicialmente estimado, são capitalizadas na rubrica de Propriedades de investimento.

Impostos sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado em resultados inclui o efeito do imposto corrente e do imposto diferido.

O imposto corrente corresponde ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período utilizando a taxa de imposto em vigor à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores. O rendimento tributável do período é apurado através da adição/subtração ao resultado contabilístico dos montantes não relevantes fiscalmente ou que permitem deduções adicionais de gastos ou de rendimentos não tributáveis, podendo estas diferenças ser temporárias ou permanentes.

A EM encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC") à taxa de 21% sobre a matéria coletável. A tributação é acrescida de Derrama Municipal a uma taxa de 1,5% sobre o lucro tributável.

Os impostos diferidos referem-se a diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos relevados contabilisticamente e os respetivos montantes considerados para efeitos fiscais.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados, e periodicamente avaliados, utilizando as taxas de tributação aprovadas à data de balanço, não se procedendo ao respetivo desconto financeiro.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos somente quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis). Na data de cada balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

O prazo de reporte dos prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2014 a 2016 é de 12 anos. Para os períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, o prazo de reporte dos prejuízos fiscais é de cinco anos. Os períodos de tributação de 2020 e 2021 não relevam para efeitos da contagem do prazo de reporte dos prejuízos fiscais vigentes no primeiro dia do período de tributação de 2021.

Adicionalmente, a dedução de prejuízos fiscais reportáveis está limitada a 70% do lucro tributável, sendo esta regra aplicável às deduções efetuadas nos períodos de tributação iniciados em ou após 1 de janeiro de 2014, independentemente do período de tributação em que tenham sido apurados. O referido limite é aumentado para 80% nos períodos de tributação de 2020 e 2021.

O gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do período resulta da soma do imposto corrente com o diferido.

O imposto sobre o rendimento é reconhecido na demonstração dos resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios.

Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios são reconhecidos em resultados, no momento em que forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

A EM procede à compensação dos ativos e passivos por impostos diferidos sempre que:

- _ Tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes;
- _ Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável.

Contas a receber

As contas a receber são inicialmente reconhecidas ao seu justo valor, sendo subsequentemente valorizadas ao custo ou custo amortizado, utilizando o método da taxa de juro efetiva, quando o efeito temporal é materialmente relevante, sendo apresentadas em balanço deduzidas das perdas por imparidade que lhe estejam associadas.

As perdas por imparidade são registadas com base na avaliação regular da existência de evidência objetiva de imparidade associada aos créditos de cobrança duvidosa na data do balanço. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados, sendo subsequentemente revertidas por resultados caso se verifique uma redução do montante da perda estimada, num período posterior.

Contas a pagar

As contas a pagar são inicialmente reconhecidas ao justo valor, sendo subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado (quando o valor temporal do dinheiro seja materialmente relevante).

Locações

As locações são classificadas como financeiras sempre que os seus termos transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à propriedade do bem para o locatário. As restantes locações são classificadas como operacionais. A classificação das locações é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Os ativos fixos adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são registados no início da locação pelo menor de entre o justo valor dos ativos e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação. Os pagamentos de locações financeiras são repartidos entre encargos financeiros e redução da responsabilidade, de modo a ser obtida uma taxa de juro constante sobre o saldo pendente da responsabilidade.

Os pagamentos de locações operacionais são reconhecidos como gasto numa base linear durante o período da locação. Os incentivos recebidos são registados como uma responsabilidade, sendo o montante agregado dos mesmos reconhecido como uma redução do gasto com a locação, igualmente numa base linear.

Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e seus equivalentes englobam o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem, conforme detalhado anteriormente na nota 1.2 – Desagregação dos valores de Caixa e de Depósitos Bancários.

Reconhecimento de gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime de acréscimo. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas são registadas nas rubricas de Outros ativos ou passivos conforme sejam valores a receber ou a pagar.

Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber. O rédito proveniente da venda de bens é reconhecido quando tiverem sido satisfeitas todas as condições seguintes:

_ Tiverem sido transferidos para o cliente os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;

- _ A EM não mantiver envolvimento continuado na gestão a um nível usualmente associado à propriedade, nem o controlo efetivo sobre os bens vendidos;
- _ A quantia do rendimento puder ser mensurada com fiabilidade;
- _ For provável que os benefícios económicos ou potencial de serviço associados à transação fluirão para a entidade; e
- _ Os gastos suportados ou a suportar relativos à transação puderem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito associado a uma prestação de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação à data do balanço quando o desfecho de uma transação possa ser fiavelmente estimado. O desfecho de uma transação pode ser fiavelmente estimado quando todas as condições seguintes forem satisfeitas:

- _ A quantia de rendimento pode ser mensurada com fiabilidade;
- _ É provável que os benefícios económicos ou potencial de serviço associados à transação fluirão para a entidade;
- _ A fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade;
- _ Os custos suportados com a transação e os custos para completar a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito compreende os montantes faturados na venda de produtos ou prestações de serviços líquidos de impostos sobre o valor acrescentado, abatimentos e descontos. Quando o influxo de dinheiro ou equivalentes de dinheiro for diferido, o justo valor da retribuição pode ser menor que a quantia nominal. Esta diferença é reconhecida como rédito de juros.

Rendimento de transações sem contraprestação

A EM reconhece um ativo proveniente de uma transação sem contraprestação quando obtém o controlo de recursos que satisfaçam a definição de um ativo e os critérios de reconhecimento.

Um anúncio de uma intenção de transferir recursos para a EM não é em si mesmo suficiente para identificar esses recursos como controlados. A EM apenas reconhece um ativo quando pode reclamar esses recursos e excluir ou regular o acesso do cedente a esses recursos.

Em algumas situações, a obtenção de controlo do ativo pode também acarretar com ele

obrigações. Nestes casos a EM reconhece também um passivo.

Caso existam restrições sobre ativos transferidos, a EM procede à sua divulgação.

Ofertas e doações, incluindo bens em espécie: quando as condições de reconhecimento estão cumpridas, é reconhecido um ativo por contrapartida de capitais próprios. O ativo é mensurado pelo seu justo valor ou, no caso de terrenos e edifícios, pelo seu valor patrimonial bruto.

Transferências e subsídios

Um subsídio (ou uma transferência) só será reconhecido após existir segurança de que:

- _ Serão cumpridas as condições a ele associada; e
- _ O mesmo será recebido.

Um subsídio não é reconhecido até que não haja segurança razoável de que a entidade cumprirá as condições a ele associadas, e que o subsídio será recebido.

Subsídios não reembolsáveis

Os subsídios não reembolsáveis relacionados com ativos fixos tangíveis e intangíveis são inicialmente reconhecidos nos capitais próprios e, subsequentemente:

- _ Os que respeitam a ativos fixos tangíveis depreciables e intangíveis amortizáveis devem ser imputados numa base sistemática como rendimentos de forma que sejam balanceados com os gastos relacionados que se pretende que eles compensem;
- _ Os que respeitem a ativos fixos tangíveis não depreciables devem ser mantidos nos capitais próprios, exceto se a respetiva quantia for necessária para compensar qualquer perda por imparidade.

Subsídios reembolsáveis

Os subsídios reembolsáveis são contabilizados como passivos. Trata-se de um passivo financeiro tal como previsto nos instrumentos financeiros.

Um subsídio que inicialmente se tenha considerado não reembolsável e se torne reembolsável será contabilizado como uma revisão de uma estimativa contabilística, isto é, terá efeitos prospetivos.

Benefícios dos empregados

A EM reconhece um passivo quando o empregado prestou o serviço em troca de benefícios a pagar no futuro e um gasto quando a entidade consumir os benefícios económicos decorrentes dos serviços prestados em troca de benefícios dos empregados.

Os benefícios aos empregados dizem exclusivamente respeito a benefícios de curto prazo, os quais incluem essencialmente os salários, contribuições, férias anuais pagas, ausências por doença pagas e seguro de saúde universal.

Provisões

São reconhecidas provisões quando:

- _ A EM tem uma obrigação presente, legal ou construtiva como resultado de um acontecimento passado;
- _ É provável que um efluxo de recursos que incorporem benefícios económicos será necessário para liquidar a obrigação; e,
- _ É possível efetuar uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Numa base anual, as provisões são sujeitas a uma revisão, de acordo com a estimativa das respetivas responsabilidades futuras. A atualização financeira da provisão, com referência ao final de cada período, é reconhecida como um gasto financeiro.

Ativos e Passivos Contingentes

A EM não reconhece contabilisticamente ativos nem passivos contingentes. Os passivos contingentes são divulgados, a menos que seja remota a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos. Os ativos são divulgados, quando for provável um influxo de benefícios económicos.

Os ativos e passivos contingentes são avaliados continuamente para assegurar que os

desenvolvimentos estão apropriadamente refletidos nas demonstrações financeiras.

Se se tornar provável que um exfluxo de benefícios económicos futuros será exigido para um item previamente tratado como um passivo contingente, é reconhecida uma provisão nas demonstrações financeiras do período em que a alteração da probabilidade ocorra.

Se se tornar virtualmente certo de que ocorrerá um influxo de benefícios económicos, o ativo e o rendimento relacionado são reconhecidos nas demonstrações financeiras do período em que a alteração ocorra.

Acontecimentos após a data de balanço

Os eventos ocorridos após a data do balanço sobre condições que existiam à data do balanço, são eventos ajustáveis considerados na preparação das demonstrações financeiras. Os restantes eventos não ajustáveis são objeto de relato.

Instrumentos Financeiros

A EM reconhece um ativo financeiro, um passivo financeiro ou um instrumento de capital próprio apenas quando se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

A mensuração inicial de um ativo financeiro ou passivo financeiro é efetuada ao justo valor. Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro ou à emissão do passivo financeiro devem ser incluídos no justo valor, no caso dos ativos e passivos financeiros cuja mensuração subsequente não seja o justo valor.

Após o reconhecimento inicial, a EM mensura, em cada data de relato, todos os ativos financeiros pelo justo valor com as alterações de justo valor reconhecidas nas demonstrações de resultados, exceto quanto a:

- _ Instrumentos de capital próprio de uma outra entidade que não sejam negociados publicamente e cujo justo valor não possa ser obtido de forma fiável, bem como derivados que estejam ligados a instrumentos financeiros e devam ser liquidados pela entrega de tais instrumentos, os quais devem ser mensurados ao custo menos perdas por imparidade;
- _ Contratos para conceder ou contrair empréstimos que não possam ser liquidados em base líquida quando executados, e se espera que reúnam as condições para reconhecimento ao custo ou ao custo amortizado menos perdas por imparidade, e a entidade designe, no momento do

reconhecimento inicial, para serem mensurados ao custo menos perdas por imparidade;

_ Ativos financeiros que a EM designe, no momento do seu reconhecimento inicial, para ser mensurado ao custo amortizado (utilizando o método da taxa de juro efetiva) menos qualquer perda por imparidade;

_ Ativos financeiros não derivados a serem detidos até à maturidade, os quais deverão ser mensurados ao custo amortizado.

Um ativo financeiro pode ser designado para ser mensurado ao custo amortizado se satisfizer todas as seguintes condições:

_ Seja à vista ou tenha uma maturidade definida;

_ Os retornos para o seu detentor sejam (i) de montante fixo, (ii) de taxa de juro fixa durante a vida do instrumento ou de taxa variável que seja um indexante típico de mercado para operações de financiamento (como por exemplo a Euribor) ou que inclua um spread sobre esse mesmo indexante;

_ Não contenha nenhuma cláusula contratual que possa resultar para o seu detentor em perda do valor nominal e do juro acumulado (excluindo -se os casos típicos de risco de crédito).

Após o reconhecimento inicial, a EM mensura, em cada data de relato, todos os passivos financeiros pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo, exceto quanto a passivos financeiros classificados como detidos para negociação, os quais devem ser mensurados pelo justo valor com as alterações de justo valor reconhecidas na demonstração dos resultados.

Imparidade

Em cada data de balanço é efetuada uma avaliação da existência de imparidade de todos os ativos financeiros que não sejam mensurados ao justo valor.

Se existir evidência objetiva de imparidade, o montante de perda, a inscrever em resultados, para ativos financeiros mensurados ao custo amortizado resulta da diferença entre a quantia escriturada e o valor atual dos fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juro efetiva original do ativo financeiro, podendo ser revertida em período subsequente se deixar de existir prova objetiva de imparidade. O montante de perda, a inscrever em resultados, para ativos financeiros mensurados ao custo resulta da diferença entre a quantia escriturada e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de retorno do mercado corrente para um ativo

financeiro semelhante, não podendo ser revertida em períodos subsequentes.

Considera-se que existe prova objetiva de imparidade quando ocorre os seguintes eventos de perda:

- _ Significativa dificuldade financeira do emitente ou devedor;
- _ Quebra contratual, tal como não pagamento ou incumprimento no pagamento do juro ou amortização da dívida;
- _ O credor, por razões económicas ou legais relacionados com a dificuldade financeira do devedor, oferece ao devedor concessões que o credor de outro modo não consideraria;
- _ Torne-se provável que o devedor irá entrar em falência ou fará qualquer reorganização financeira;
- _ O desaparecimento de um mercado ativo para o ativo financeiro devido a dificuldades financeiras do devedor;
- _ Informação observável indicando que existe uma diminuição na mensuração da estimativa dos fluxos de caixa futuros de um grupo de ativos financeiros desde o seu reconhecimento inicial, embora a diminuição não possa ser ainda identificada para um dado ativo financeiro individual do grupo, tal como sejam condições económicas nacionais, locais ou sectoriais adversas.

Os ativos financeiros que sejam individualmente significativos são avaliados individualmente para efeitos de imparidade. Os restantes são agrupados com base em similares características de risco de crédito.

Instrumentos de capital

Um instrumento é classificado como instrumento de capital próprio quando não exista uma obrigação contratual da sua liquidação ser efetuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro ativo financeiro, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos.

2.3. Julgamentos (excetuando os que envolvem estimativas) que o órgão de gestão fez no processo de aplicação das políticas contabilísticas e que tiveram maior impacto nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras

Para além das estimativas detalhadas na nota 2.6, não foram identificados julgamentos com

impacto significativo nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras.

2.4. Principais pressupostos relativos ao futuro (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

As situações identificadas que são suscetíveis de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano seguinte encontram-se detalhadas na nota 2.3.

Não se identificaram situações que coloquem em causa a continuidade da EM.

2.5. Efeitos da aplicação inicial de uma NCP no período corrente ou em qualquer período anterior

Não se verifica a situação enunciada.

2.6. Principais fontes de incerteza das estimativas (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte).

O SNC-AP requer que sejam efetuadas estimativas e julgamentos no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total do ativo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efetuados, nomeadamente no que se refere ao efeito dos gastos e rendimentos reais.

As principais estimativas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos são discutidos nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Entidade e a sua divulgação. Uma descrição detalhada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela EM foi apresentada na nota 2.2.

Considerando que em algumas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pela EM os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente tivesse sido escolhido. A Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da EM e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Recuperabilidade de saldos devedores de clientes e outros devedores

As perdas por imparidade relativas a saldos devedores de clientes e outros devedores são baseadas na avaliação efetuada pela EM quanto à existência de prova objetiva de imparidade e da probabilidade de recuperação dos saldos das contas a receber, antiguidade de saldos, anulação de dívidas e outros fatores. Existem determinadas circunstâncias e factos que podem alterar a estimativa das perdas por imparidade dos saldos das contas a receber face aos pressupostos considerados, incluindo:

- _ Alterações da conjuntura económica,
- _ Deterioração da situação creditícia dos principais clientes e de incumprimentos significativos.

Este processo de avaliação está sujeito a diversas estimativas e julgamentos. As alterações destas estimativas podem implicar a determinação de diferentes níveis de imparidade e, conseqüentemente, diferentes impactos nos resultados.

Provisões

A quantia reconhecida como uma provisão é a melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente à data do balanço. De acordo com a NCP 15, realizámos:

- _ A avaliação da probabilidade de ocorrência de cada obrigação, que foi graduada em i) maior do que 50%, ii) possível (menor do que 50%, mas não remota) ou iii) remota;
- _ Uma estimativa, do montante do gasto que pode ser incorrido. Esta estimativa considerou a totalidade dos gastos (com juros e custas ainda não registadas) e as especificidades do processo.

Vida útil estimada e valor residual dos ativos fixos tangíveis

A vida útil estimada e valor residual do equipamento operacional foram determinados pela EM, de acordo com o classificador cadastro e vidas úteis dos ativos tangíveis e intangíveis, constante do ponto 7, do Anexo III, do DL 192/2015, de 11/09, que, com base na nossa experiência, consideramos uma boa estimativa da vida útil destes ativos.

2.7. Alterações em estimativas contabilísticas com efeito no período corrente ou que se espera que tenham efeito em períodos futuros

Não se verifica a situação enunciada.

2.8. Erros materiais de períodos anteriores

Não se verifica a situação enunciada.

3. Ativos intangíveis

Esta rubrica detalha-se como se segue, nos mapas das página seguintes.

As depreciações de ativos intangíveis estão incluídas na linha dos “Gastos / Reversões de depreciação e de amortização” da Demonstração dos Resultados por naturezas.

Durante o ano de 2022 não foram assumidos quaisquer compromissos contratuais para aquisição de ativos intangíveis.

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos intangíveis – programas de computador – no valor de 66.009,39€.

4. Acordos de concessão de serviços: Concedente

Não se verifica a situação enunciada.

5. Ativos fixos tangíveis

Esta rubrica detalha-se nos dois mapas incluídos nas páginas seguintes aos mapas referentes ao ponto 3 anterior.

As depreciações de ativos fixos tangíveis estão incluídas na linha dos “Gastos/ Reversões de depreciação e de amortização” da Demonstração dos Resultados por naturezas.

As “Outras” diminuições dizem respeito a correção de depreciações.

Durante 2022 foram assumidos compromissos contratuais para aquisição de ativos fixos tangíveis, nomeadamente a aquisição da fração B localizada sob a Torre 1 na Urbanização do Sobreiro, cuja liquidação terminará em julho de 2025, momento em que a EM tomará posse do Imóvel.

A EM tem ainda em uso, apesar de se encontrarem totalmente amortizados, ativos fixos tangíveis com custo de aquisição de € 536.251,14, relativos a equipamento básico, de transporte e administrativo.

Ativos intangíveis - variação das amortizações e perdas por imparidade acumuladas

Rubrica	Início do período				Final do período			
	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(2)-(3)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)-(6)-(7)
Ativos Intangíveis								
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural								
Goodwill								
Projetos de desenvolvimento								
Programas de computador e sistemas de informação	66 009,39	66 009,39			92 819,70	69 994,38		22 825,32
Propriedade industrial e intelectual								
Outros								
Ativos intangíveis em curso								
Total	66 009,39	66 009,39	0,00	0,00	92 819,70	69 994,38	0,00	22 825,32

Ativos intangíveis - variação das amortizações e perdas por imparidade acumuladas

Rubrica	Início do período				Final do período			
	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Amortizações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(2)-(3)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)-(6)-(7)
Ativos Intangíveis								
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural								
Goodwill								
Projetos de desenvolvimento								
Programas de computador e sistemas de informação	66 009,39	66 009,39			92 819,70	69 994,38		22 825,32
Propriedade industrial e intelectual								
Outros								
Ativos intangíveis em curso								
Total	66 009,39	66 009,39	0,00	0,00	92 819,70	69 994,38	0,00	22 825,32

Quantia Escriturada e Movimentos

Ativos Intangíveis	Quantia Escriturada Inicial	Variação								Quantia escriturada final
		Adições	Transferência internas à entidade	Revalorizações	Reversão por perdas de imparidade	Perdas por imparidade	Amortizações do Período	Diferenças cambiais	Diminuições	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(1)+(2)+(3)+(4) (5)+(6)+(7)+(8)+(9)
Ativos Intangíveis										
Ativos intangíveis de domínio público, patrimônio histórico, artístico e cultural										
Goodwill										
Projetos de desenvolvimento										
Programas de computador e sistemas de informação										
Propriedade industrial e intelectual		26 810,31					-3 984,99			22 825,32
Outros										
Ativos intangíveis em curso										
Total	0,00	26 810,31	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 984,99	0,00	0,00	22 825,32

Desagregação da adição

Ativos Intangíveis	Adições										Total
	Internas	Compras	Cessão	Transferência ou Troca	Expropriação	Doação, Herança Legado ou Perdido a favor do Estado	Dação em pagamento	Locação Financeira	Fusão, cisão reestruturação	Outras	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)
Ativos Intangíveis											
Ativos intangíveis de domínio público, património histórico, artístico e cultural											
Goodwill											
Projetos de desenvolvimento											
Programas de computador e sistemas de informação		26 810,31									26 810,31
Propriedade industrial e intelectual											
Outros											
Ativos intangíveis em curso											
Total	0,00	26 810,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 810,31

Ativos fixos tangíveis - variação das depreciações e perdas por imparidades acumuladas

Rubrica	Início do período				Final do período			
	Quantia bruta	Depreciações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada	Quantia bruta	Depreciações Acumuladas	Perdas por imparidade Acumuladas	Quantia Escriturada
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(2)-(3)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)-(6)-(7)
Bens de domínio público, património, artístico e cultural								
Terrenos e recursos naturais								
Edifícios e outras construções								
Infraestruturas								
Património histórico, artístico e cultural								
Outros								
Bens de domínio público em curso								
Ativos fixos em concessão								
Terrenos e recursos naturais								
Edifícios e outras construções								
Infraestruturas								
Património histórico, artístico e cultural								
Ativos fixos em concessão em curso								
Outros ativos fixos tangíveis								
Terrenos e recursos naturais	2 352 678,30			2 352 678,30	2 136 534,86			2 136 534,86
Edifícios e outras construções	16 734 459,95	3 761 054,53		12 973 405,42	16 017 120,80	4 148 194,64		11 868 926,16
Equipamento básico	13 565,26	12 543,50		1 021,76	13 565,26	13 312,33		252,93
Equipamento de transporte	97 215,68	101 585,58		-4 369,90	137 849,76	80 215,68		57 634,08
Equipamento administrativo	368 468,78	368 089,78		379,00	396 817,78	369 696,48		27 121,30
Equipamentos biológicos								
Outros	20 030,47	13 750,10		6 280,37	20 030,47	12 180,00		7 850,47
Ativos fixos tangíveis em curso	365 519,23			365 519,23	230 225,53			230 225,53
Total	19 951 937,67	4 257 023,49	0,00	15 694 914,18	18 952 144,46	4 623 599,13	0,00	14 328 545,33

Quantia Escriturada e Movimentos

Ativos Fixos Tangíveis	Quantia Escriturada Inicial	Variação								Quantia escriturada final
		Adições	Transferências internas à entidade	Revalorizações	Reversão por perdas de imparidade	Perdas por imparidade	Depreciações do Período	Diferenças cambiais	Diminuições	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)
Bens de domínio público, património hist., artíst. e cultural										
Terrenos e recursos naturais	0,00									
Edifícios e outras construções	0,00									
Infraestruturas	0,00									
Património histór., art. e cultural	0,00									
Outros	0,00									
Bens de domínio público em curso	0,00									
Ativos fixos em concessão										
Terrenos e recursos naturais	0,00									
Edifícios e outras construções	0,00									
Infraestruturas	0,00									
Património histór., art. e cultural	0,00									
Ativos fixos em concessão em curso	0,00									
Outros ativos fixos tangíveis										
Terrenos e recursos naturais	2 352 678,30								-216 143,44	2 136 534,86
Edifícios e outras construções	12 973 405,42						-280 641,12		-823 838,14	11 868 926,16
Equipamento básico	1 021,76						-768,83			252,93
Equipamento de transporte	-4 369,90	57 634,08					4 369,90		0,00	57 634,08
Equipamento administrativo	379,00	28 410,42					-1 606,70		-61,42	27 121,30
Equipamentos biológicos	0,00									
Outros	6 280,37						1 570,10			7 850,47
Ativos fixos tangíveis em curso	365 519,23	115 598,76							-250 892,46	230 225,53
Total	15 694 914,18	201 643,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-277 076,65	0,00	-1 290 935,46	14 328 545,33

Desagregação da adição

Ativos Fixos Tangíveis	Adições										Total
	Internas	Compras	Cessão	Transferência ou Troca	Expropriação	Doação, Herança Legado ou Perdido a favor do Estado	Dação em pagamento	Locação Financeira	Fusão, cisão reestruturação	Outras	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5) (6)+(7)+(8)+(9)+(10)
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Infraestruturas											
Património histórico, artístico e cultural											
Outros											
Bens de domínio público em curso											
Ativos fixos em concessão											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Infraestruturas											
Património histórico, artístico e cultural											
Ativos fixos em concessão em curso											
Outros ativos fixos tangíveis											
Terrenos e recursos naturais											
Edifícios e outras construções											
Equipamento básico											
Equipamento de transporte		57 634,08									57 634,08
Equipamento administrativo		28 410,42									28 410,42
Equipamentos biológicos											
Outros											
Ativos fixos tangíveis em curso		115 598,76									115 598,76
Total	0,00	201 643,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	201 643,26

Desagregação das Diminuições

Ativos Fixos Tangíveis	Diminuições					Total (6)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)
	Alienação a título oneroso (1)	Transferência ou Troca (2)	Devolução ou reversão (3)	Fusão, Cisão, Reestruturação (4)	Outros (5)	
Bens de domínio público, património histórico, artístico e cultural						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Infraestruturas						
Património histórico, artístico e cultural						
Outros						
Bens de domínio público em curso						
Ativos fixos em concessão						
Terrenos e recursos naturais						
Edifícios e outras construções						
Infraestruturas						
Património histórico, artístico e cultural						
Ativos fixos em concessão em curso						
Outros ativos fixos tangíveis						
Terrenos e recursos naturais	-216 143,44					-216 143,44
Edifícios e outras construções	-383 654,61				-440 183,53	-823 838,14
Equipamento básico						
Equipamento de transporte						
Equipamento administrativo					-61,42	-61,42
Equipamentos biológicos						
Outros						
Ativos fixos tangíveis em curso		-250 892,46				-250 892,46
Total	-599 798,05	-250 892,46	0,00	0,00	-440 244,95	-1 290 935,46

6. Locações

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Locações Operacionais - Locatário

BENS LOCADOS (1)	Valor do Contrato (2)	Gastos do Período	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
			Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
			Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas Contingentes					
KINTO	23 937,48	2 874,23	2 874,23		2 874,23		7 979,16	10 209,86		21 063,25	21 063,25
Locarent	14 922,95	8 656,97	8 656,97		8 656,97		6 265,98			6 265,98	6 265,98
Facetancestral (Tecmaia)	3 973 843,50	389 478,75	389 478,75		1 075 543,59		307 652,39	1 538 261,95	1 204 971,86	3 050 886,20	3 050 886,20
Semanaltiva (Tecmaia)	3 973 843,50	389 478,75	389 478,75		1 075 543,59		307 652,39	1 538 261,95	1 204 971,86	3 050 886,20	3 050 886,20
Benigno Sousa Moreira S/Retenção	43 977,60	3 677,90	3 677,90		11 007,50		3 680,52	18 402,60	11 041,56	33 124,68	33 124,68
Movex (Contentor Coriscos)	6048	1859,76	1859,76		4883,76		1164,24			1164,24	1164,24
Total	8 036 573,03	796 026,36	796 026,36	0,00	2 178 509,64	0,00	634 394,68	3 105 136,36	2 420 985,28	6 163 390,55	6 163 390,55

7. Custos de empréstimos obtidos

Esta rubrica detalha-se como se segue:

Entidade	Data do contrato	Prazo do contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamento do ano			Encargos vencidos e não pagos	Saldo em 1 de janeiro ano N	Saldo em 31 de dezembro ano N
			Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
Santander e BPI	05/11/2004	7 anos	4.100.000,00	4.100.000,00	5,267%	5,27%	2.731.200,42	2.825.186,21	5.556.386,63	210.154,84	6.353,30	216.508,14	0,00	1.382.257,29	1.172.102,45
CCAM	14/01/2022	12 meses	800.000,00	800.000,00	3,731%		0,00	0,00	0,00	800.000,00	12.199,56	812.199,56	0,00	0,00	0,00

8. Propriedades de investimento

Esta rubrica detalha-se como se segue (valores em Euro / €):

Quantia Escriturada e Movimentos

Propriedades de Investimento	Quantia Escriturada Inicial	Variações			Quantia escriturada final	Rendimento do período
		Adições	Depreciações do Período	Diminuições		Rendas
	(1)	(2)	(4)	(8)	(9)=(1)+(2)+(3)+ (4)+(5)+(6)(7)+(8)	(11)
Propriedades de Investimento						
Terrenos e recursos naturais	761 014,31			-292 750,00	468 264,31	
Edifícios e outras construções	809 698,37	344 338,72	-146 466,36	-36 000,00	971 570,73	147 972,12
Total	1 570 712,68	344 338,72	-146 466,36	-328 750,00	1 439 835,04	147 972,12

Desagregação da adição

Propriedades de Investimento	Adições	
	Internas	Total
	(1)	(10)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)(7)+(8)+(9)
Propriedades de Investimento		
Terrenos e recursos naturais		
Edifícios e outras construções	344 338,72	344 338,72
Total	344 338,72	344 338,72

Desagregação das Diminuições

Propriedades de Investimento	Diminuições	
	Alienação a título oneroso	Total
	(1)	(6)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)
Propriedades de Investimento		
Terrenos e recursos naturais	-292 750,00	-292 750,00
Edifícios e outras construções	-36 000,00	-36 000,00
Total	-328 750,00	-328 750,00

As depreciações de propriedades de investimento estão incluídas na linha dos “Gastos/Reversões de depreciação e de amortização” da Demonstração dos Resultados por naturezas.

9. Imparidade de ativos

Não se verifica a situação enunciada.

10. Inventários

Não se verifica a situação enunciada.

11. Agricultura

Não se verifica a situação enunciada.

12. Contratos de construção

Não se verifica a situação enunciada.

13. Rendimento de transações com contraprestação

Esta rubrica detalha-se como se segue (valores em Euro / €):

Tipo de transação com contraprestação (1)	Rendimento do período reconhecido (2)
Prestação de serviços	6 129 273,19
Venda de bens	3 389,90
Juros	
Royalties	
Dividendos ou distribuições similares	
Outros	299 278,24
Total	6 431 941,33

As prestações de serviços são compostas por:

_ 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€ 3 300;

_ O rédito das prestações de serviços ocorre fundamentalmente no parque TECMAIA, 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€ 2 400;

_ Outros rendimentos de arrendamentos e/ou cedências comerciais – m€ 400.

14. Rendimento de transações sem contraprestação

Esta rubrica detalha-se como se segue (valores em Euro / €):

Tipo de rendimento (1)	Rendimento do período reconhecido (2)		Quantias por receber (3)		Adiantamentos recebidos
	Resultados	Património líquido	Início do período	Final do período	
Impostos diretos					
Impostos indiretos					
Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde					
Taxas					
Multas e outras penalidades					
Transferências sem condição					
Transferências com condição	448 707,47				
Subsídios sem condição					
Subsídios com condição	850 000,00				
Legados, ofertas e doações					
Outros					
Total	1 298 707,47	0,00	0,00	0,00	0,00

As transferências com condição incluem as transferências que correspondem a intervenções que visam corrigir patologias existentes nos imóveis pertença do Município da Maia, de acordo com um contrato-programa referente ao exercício de 2022, e são determinadas pelo custo efetivo, correspondendo, em 2022, a € 423 654,64, a que acrescem € 25 052,83 de transferências correspondentes ao projeto Maiainclui, em que a EM é parceira do Município da Maia.

Adicionalmente, nos subsídios, encontra-se o valor do contrato-programa que atribuiu à EM um subsídio à exploração no valor de € 850 000,00, que visa apoiar a EM no desenvolvimento da sua atividade de gestão do parque de habitação social em todas as suas vertentes de exploração.

15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Rubricas	Quantia escrituradas inicial	Aumentos		Diminuições			Quantia escriturada final
		Reforços	Total aumentos	Utilizações	Reversões	Total diminuições	
Impostos, contribuições e taxas							
Garantias a clientes							
Processos judiciais em curso	9 859,94						9 859,94
Acidentes de trabalho e doenças profissionais							
Matérias ambientais							
Contratos onerosos							
Reestruturação e reorganização							
Outras provisões							
Total	9 859,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 859,94

(valores em Euro / €)

Encontram-se em fase de processo de impugnação judicial liquidações adicionais das finanças relativamente a IRC dos anos de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008. Os montantes em questão atingem o valor de € 527.969,23.

Destes, já foram liquidados 176.209,87 €, que constam nas contas da empresa como IRC a recuperar e que se encontram abrangidos nos processos impugnados.

Para garantia destes processos e de processos já extintos entretanto, que versavam sobre o IVA devido relativo à atividade de gestão patrimonial e financeira dos bairros municipais, exercida por entidades empresariais locais, correspondente aos períodos de 2002 a 2008 (ver ofício n.º 30126 de 15-04-2011 do Diretor-Geral dos Impostos), foram constituídas garantias no valor de 3.218.071,91 € e foram dados de garantia os seguintes bens patrimoniais: Artigo 1807, frações A a G; Artigo 1835, frações A a H; Artigo 2965, frações A a H; Artigo 1833, frações A a H.

O facto de o TAF ter considerado existir cabimento na impugnação ao aceitar e distribuir os processos, assim como o conhecimento de decisões no sentido de prover as impugnações em situações semelhantes já transitadas em julgado, e ainda a integral confiança na qualidade dos causídicos que a defendem e das peças jurídicas apresentadas, leva a que a Espaço Municipal esteja juridicamente convicta que não decorrerão quaisquer prejuízos na conclusão destes

processos, perspetivando a integral reposição das quantias já liquidadas, assim como a extinção de todas as liquidações impugnadas, pelo que não se prevê qualquer contingência associada.

16. Efeitos de alterações em taxas de câmbio

Não se verifica a situação enunciada.

17. Acontecimentos após a data de relato

As demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 3 de abril de 2023. As demonstrações financeiras e orçamentais encontram-se ainda sujeitas à aprovação da Câmara Municipal da Maia.

Em 24 de fevereiro de 2022, a Rússia invadiu a Ucrânia, dando início à guerra que entretanto se mantém na Europa, com consequências humanitárias e económicas gravíssimas e evidentes, desde logo no que se reporta à escalada da inflação que se tem vindo a agravar nos últimos meses.

Num quadro de incremento das responsabilidades operacionais da empresa, e sobretudo para garantir a capacitação da mesma no âmbito do mandato para a execução do programa 1.º Direito / PRR, reportado à implementação da Estratégia Local de Habitação da Maia, bem como do Acordo de Colaboração firmado pelo Município com o IHRU e do Acordo de Financiamento assumido em nome próprio, a Espaço Municipal tem promovido o reforço do quadro de recursos humanos. No que reporta a este ponto concreto, há a assinalar:

_ No início do ano de 2023, a contratação de um Contabilista Certificado que vinha prestando serviços à empresa através de entidade externa, por integração no quadro da empresa;

_ Em março de 2023, a contratação de um engenheiro civil sénior para a coordenação das unidades GPRU e GPO, com elevada experiência técnica no âmbito de atividade da Espaço Municipal, proveniente de uma empresa congénere, que permitirá agilizar a ação de nível superior, tanto no que se reporta à direção geral, como à função do Administrador Executivo.

Não existiram outros acontecimentos após a data do balanço que necessitem de ser divulgados ou que devessem estar registados nas demonstrações financeiras.

18. Instrumentos financeiros
18.2. Ativos e Passivos Financeiros
18.2.1. Ativos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos		Diminuições		Quantia escriturada final
		Reversões de perdas por imparidade	Outros	Perdas por imparidade	Outras	
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado						
Participações financeiras - custo						
Outros ativos financeiros						
Acionistas/Sócios/Associados						
Clientes, contribuintes, utentes	967 800	140	7 707 127	53 429	7 119 177	1 502 462
Estado e outros entes públicos	261 987		1 902 835		1 944 745	220 077
Outras Contas a Receber	363 519		927 480		769 131	521 868
Diferimentos	46 731		27 747		46 731	27 747
Caixa e Depósitos à Ordem	649 562		11 527 878		11 588 584	588 855
Total	2 289 598	140	22 093 068	53 429	21 468 367	2 861 011

(valores em Euro / €)

18.2.2. Passivos Financeiros

Rubricas	Quantia escriturada inicial	Aumentos	Diminuições	Quantia escriturada final
		Outros	Outras	
Passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados				
Passivos financeiros detidos para venda				
Outros passivos financeiros				
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado				
Outros ativos financeiros				
Fornecedores	923 898	7 156 306	7 745 636	334 568
Estado e outros entes públicos	20 422	497 902	444 817	73 508
Financiamentos Obtidos	1 382 257		210 155	1 172 102
Outras contas a pagar	1 983 193	6 562 801	6 807 761	1 738 233
Diferimentos	631 651	1 881 030	1 820 742	691 939
Total	4 941 422	16 098 039	17 029 111	4 010 350

(valores em Euro / €)

18.2.3. Estado e outros entes públicos

Estado e outros entes públicos	Saldo devedor 2022	Saldo credor 2022	Saldo devedor 2021	Saldo credor 2021
Imposto sobre o rendimento	198 752		215 505	
Retenção de Impostos		10 185		9 352
Imposto sobre o Valor Acrescentado	21 326	46 251	46 482	-3 385
Contribuições para sistemas de proteção social		17 071		14 455
ADSE				
Outras tributações				
Total	220 077	73 508	261 987	20 422

(valores em Euro/€)

18.2.4. Outras contas a receber

Outras contas a receber	2022	2021
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Outros		
Outros devedores		
Adiantamentos a fornecedores		
Pessoal		
Conta Reserva	520 438	363 519
Outros	1 430	
Total	521 868	363 519

(valores em Euro/€)

A rubrica Conta Reserva diz respeito ao saldo da conta associada ao contrato de antecipação das rendas, registada em Financiamentos Obtidos, por onde são movimentados os fluxos financeiros do contrato.

18.2.5. Outras contas a pagar

Outras contas a pagar	2022	2021
Passivo não corrente:		
Solicitadores/Agentes Execução	387,58	727,75
Outros	1 088 496,18	1 087 502,94
Passivo Corrente:		
Pessoal	1 982	1 637
Fornecedores de investimentos		
Credores por acréscimos de gastos		
Previsão para férias e subsídio de férias	135 141,81	113 086,07
Outros	461 164,57	394 235,85
Cauções	11 887	11 887
Outros Credores	39 173,28	374 116,26
Total	1 738 233	1 983 193

(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 a especializações de gastos que dizem respeito ao período, mas que ainda não foram faturadas pelos fornecedores.

A rubrica de Outros Credores diz respeito, essencialmente, a uma responsabilidade assumida para aquisição de um armazém.

18.19. Riscos relativos a ativos financeiros mensurados ao custo amortizado menos imparidade

O risco de crédito pode ser analisado no mapa que se segue (unidade – Euro, €):

Rubricas	Quantia escriturada bruta	Imparidade	Valor deduzido da imparidade
Cientes, contribuintes e utentes	1 686 834	184 372	1 502 462
Cientes	1 686 834	184 372	1 502 462

(valores em Euro / €)

Os valores ajustados das imparidades traduzem a experiência obtida ao longo de mais de 20 anos de atividade e correspondem a um critério definido em conjunto com a Administração que, de forma cautelosa, prevê o risco de incumprimento, baseado não só nos pareceres dos responsáveis dos serviços sociais que acompanham os incumprimentos, como igualmente dos responsáveis pelos processamentos de serviços e cedências de espaços, que, depois de coligidos, são completados com informação da contabilidade e estatísticas de tesouraria.

Em consonância com o ambiente macroeconómico foram reduzidos os prazos de incumprimento sucessivo de modo a precaver o impacto sobre a atividade do incumprimento crónico, sendo certo que mesmo quando a reversão ocorre, esta é raramente de imediato e normalmente prolonga-se por vários períodos fiscais.

O ajustamento ora feito tem, no entanto, um impacto fiscal – pois a redução dos prazos faz com que, ao contrário de anos transatos, em que as imparidades eram balizadas pelos limites fiscais de reconhecimento, este ano o referido ajustamento tenha um impacto fiscal de € 10 972,33.

Os riscos de taxa de juro e de taxa de câmbio não são significativos, dado que não existem ativos financeiros remunerados ou registados em moeda estrangeira.

19. Benefícios dos empregados

Não se verifica a situação enunciada, no que concerne a benefícios pós-emprego.

20. Divulgações de partes relacionadas

Verificar mapas da página seguinte:

Tipo de fluxos	Espaço Municipal / CMM									
	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 Empréstimos Relações comerciais Participações do capital em numerário Participações do capital em espécie Outros b)		276,01		276,01	0,00		1 298 707,47 59 484,36 950 201,80		1 298 707,47 59 484,36 950 201,80	0,00 0,00 0,00
Total	0,00	276,01	0,00	276,01	0,00	0,00	2 308 393,63	0,00	2 308 393,63	0,00

a) 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

b) Venda de 7 Blocos, Sobreiro

Tipo de fluxos	EM/SMAS									
	Obrigações/pagamentos					Direitos/recebimentos				
	Saldo inicial	Obrigações constituídas no exercício	Anulações no exercício	Pagamentos do exercício	Saldo final	Saldo inicial	Direitos constituídos no exercício	Anulações do exercício	Recebimentos do exercício	Saldo final
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 municípios, por Pagar Subsídios Empréstimos Relações comerciais Participações do capital em numerário Participações do capital em espécie Outros b)	494,13	30 031,11	0,00	30 525,24	0,00					0,00
Total	494,13	30 031,11	0,00	30 525,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

a) 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

b) A discriminar

Divulgação de controlo

A Espaço Municipal, S.A. é detida a 100% pelo Município da Maia, que participa num conjunto de outras entidades municipais.

Pessoas chave da gestão

Designação dos membros	Funções	Natureza da remuneração atribuída	Valor atribuído
Conselho de Administração			
Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida	Presidente	Ajudas de Custo	13 920,00
Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos	Administradora e primeira vogal	(s/ remuneração)	0,00
Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes	Administrador executivo e segundo vogal	Remuneração	41 091,68
		Despesas de Representação	7 195,80
Total			62 207,48

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida

- _ Presidente da Associação Empresarial da Maia no mandato de 2018-2022
- _ Diretor da Associação Portuguesa de Habitação Municipal

Dr.ª Emília de Fátima Moreira dos Santos

- _ Psicóloga, nasceu no Castelo da Maia e reside na Cidade da Maia
- _ Vice-presidente da Câmara Municipal da Maia e vereadora com os Pelouros da Educação e Ciência e da Saúde
- _ Presidente do Conselho Diretivo da Fundação do Conservatório de Música da Maia
- _ Deputada à Assembleia da República nas 12.ª. e 13.ª. legislaturas, integrando diversas Comissões Parlamentares bem como a Mesa da Assembleia da República
- _ Presidente do Conselho Consultivo do Centro Hospitalar Universitário São João, atualmente

Arq.º Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes

- _ Membro efetivo da Ordem dos Arquitetos, sob o n.º de inscrição 12023
- _ Coordenador da Unidade de Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana (GPRU) da Espaço Municipal
- _ Pós-graduação em Projeto e Planeamento do Ambiente Urbano (Faculdade de Arquitetura, FAUP, e

Faculdade de Engenharia, FEUP, da Universidade do Porto), obtendo em 2010 o grau de Mestre pela FAUP com a dissertação “Novos Processos de Polarização em Contexto Metropolitano – o Caso da Maia”, classificada com menção “Excelente”

_ Licenciatura em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), tendo recebido diversos prémios académicos (Ricardo G. Spratley, Fundação Eng. António de Almeida e Pedro Branco) e bolsas de mérito do Ministério da Educação

21. Relato por segmentos

Apesar da EM possuir informação sobre os encargos com as funções exercidas e os custos das tarifas e preços dos bens e serviços, conforme referido na Nota 1.2, em virtude do sistema de informação não estar ainda parametrizado por forma a que seja preparada e divulgada a informação requerida de acordo com o estabelecido na NCP 25 – Relato por Segmentos, a EM optou por utilizar a prerrogativa constante da IPSAS 33, prevendo que a situação seja ultrapassada no próximo exercício.

No entanto, quer no Relatório de Gestão, quer nas remanescentes notas do Anexo às Demonstrações Financeiras, foi divulgada a informação de gestão considerada como relevante e adequada compreensão da atividade da Entidade.

22. Interesses em outras entidades

Não se verifica a situação enunciada.

23. Outras divulgações

Para além do mencionado nas notas anteriores, no início do ano de 2022, a sociedade em geral foi confrontada com a inesperada invasão da Ucrânia pela Rússia, que abalou a já depauperada rede de distribuição logística, e colocando uma acrescida pressão no processo inflacionário em curso.

De facto, quando ainda se sentem os efeitos da deterioração das redes de distribuição, fruto da quebra dos percursos de logística, a acrescida pressão da guerra na Europa, em curso, provocou a escalada nos preços dos combustíveis e da energia e, conseqüentemente, em toda a cadeia de produção e distribuição, pondo em causa as condições de conforto e de sobrevivência de grande parte dos países europeus, confrontados com a escassez de energia (gás e eletricidade) para aquecimento e geração elétrica.

No caso particular da EM, o aumento dos preços de energia, sob a forma de eletricidade e gás, provocou um incremento de preços de cerca de 50%, a que acresceu o aumento do autoconsumo.

Tal teve consequências:

_ quer na atividade habitacional, onde os consumos de serviços comuns incluem serviços de suporte à atividade humana cuja redução é difícil e afeta diretamente a qualidade de vida das famílias, igualmente afetadas pelo aumento dos preços da energia e pelos efeitos conexos;

_ quer na atividade comercial e de serviços, em que a empresa se viu especialmente afetada como prestador de serviços de eletricidade no Parque TECMAIA, onde, além dos consumos dos clientes do parque, por si só muito consideráveis, consequência de atividades de serviços contínuas e intensivas, também os serviços comuns e de apoio representam valores significativos em encargos para a EM, com reflexos em termos condominiais, função do contratualmente definido com os clientes.

Adicionalmente, e consequência do cenário macroeconómico provocado pelo atrás descrito, verifica-se uma prevalência do cenário inflacionista e a consequente subida das taxas de juro de financiamento. Neste caso, embora a EM não esteja diretamente exposta aos riscos de taxa de juro, os seus clientes e fornecedores estão.

A EM tem assistido a crescentes dificuldades, tanto da parte dos seus clientes habitacionais, como dos clientes comerciais, quanto ao cumprimento de prazos e valores contratuais, sendo que a Administração está a acompanhar de perto todos os sinais de alarme, especialmente no que concerne às famílias mais carenciadas e suas necessidades, assumindo a missão do apoio à população maiata.

É no que se reporta aos fornecedores que a EM se vê confrontada com a necessidade de efetuar alterações mais significativas nos planos de médio e longo prazo. Além da escassez de matérias-primas e mão-de-obra, a evolução galopante dos preços de produtos e serviços necessários para a prossecução dos seus objetivos, ao nível da conservação e manutenção do edificado, mas também, e sobretudo, da promoção e construção de novos fogos de habitação pública, põe em causa os objetivos traçados.

Recorde-se que a Espaço Municipal se encontra vinculada ao Código dos Contratos Públicos e outra legislação, que dificultam e agravam a complexidade de acompanhamento de muitos destes ajustamentos de mercado e variações de preços com níveis significativos de incerteza. Entre o momento da aprovação do orçamento e o momento da contratação, a empresa não dispõe de mecanismos ágeis de ajustamento dos valores; para além disso, após a contratação, não podemos deixar de considerar as vulnerabilidades inerentes aos ajustamentos previstos legalmente, que não dispensam o respetivo enquadramento orçamental.

O atrás descrito assume particular importância quando a EM progride na execução do programa 1.º Direito, tanto no âmbito das operações de promoção própria, como daquelas que se reportam ao Contrato de Mandato do Município da Maia. Assim, acresce à rigidez do orçamento da EM a esperada rigidez do orçamento e da execução do mesmo por parte do Município, compreensível pela necessidade garantir a regularidade financeira dos processos, bem como rigor e transparência, condições que se traduzem em dificuldades acrescidas de execução em períodos em que a escassez de meios e a pressão inflacionista se fazem sentir de forma tão avassaladora.

A EM efetuou também grandes alterações em termos funcionais, para enfrentar de forma eficaz e eficiente a envolvente macroeconómica adversa e o acréscimo de responsabilidades associado à construção e à gestão de um parque habitacional que se desmultiplicará nos próximos anos. Assim, foi reforçada a Unidade de Gestão Social, com a contratação de 2 técnicas superiores. Foi também reforçada a Unidade GPRU, com 2 técnicos superiores e 1 técnico de desenho assistido por computador (CAD), bem como a Equipa de Manutenção integrada na Unidade GPO, com 1 operário. Já no primeiro trimestre de 2023 foi contratado 1 engenheiro civil para a coordenação das unidades GPRU e GPO, com elevada experiência técnica no âmbito de atividade da Espaço Municipal, pois transitou de uma empresa congénere, permitindo agilizar a ação de nível superior, tanto no que se reporta à direção geral, c

omo à função do Administrador Executivo.

Também ao nível da Unidade de Áreas de Suporte foram introduzidas alterações – procedeu-se à autonomização dos serviços de contabilidade no designado Gabinete de Contabilidade. O estabelecimento desta nova unidade orgânica implicou a afetação de uma técnica de contabilidade anteriormente afeta à Unidade de Áreas de Suporte, bem como a contratação de uma nova técnica de contabilidade e ainda de um responsável pela estrutura, correspondente à integração no quadro da empresa de um Contabilista Certificado que vinha prestando serviços à empresa através de entidade externa.

Maia, 3 de abril de 2023

A Administração,

O Contabilista Certificado,

Dr. Nelson Coimbra



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

CC 55667, OE 08429

III. ANEXO – Certificação Legal de Contas



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

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

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com Reservas

Auditámos as Demonstrações Financeiras anexas da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2022 (que evidencia um total de 18.657.259 euros e um total de Capital Próprio de 14.637.050 euros, incluindo um Resultado Líquido do período de 2.357 euros), a Demonstração de Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração de Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às Demonstrações Financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, excepto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas na secção “*Bases para a Opinião com Reservas*”, as Demonstrações Financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** em 31 de Dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a Opinião com Reservas

Conforme referido na Nota 15 do Anexo às Demonstrações Financeiras, foram efectuadas no passado pela Autoridade Tributária liquidações adicionais de IRC (*Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas*) e juros compensatórios de anos anteriores no montante de 504.574 euros, para as quais foram apresentadas impugnações judiciais, aguardando-se a decisão das entidades jurídicas competentes. Deste valor foram já liquidados 176.210 euros, tendo para o remanescente sido dados bens (imóveis) em garantia.

Assente na convicção de que as decisões jurídicas serão favoráveis à Entidade e no seguimento do procedimento adoptado no passado, a Administração considera que o valor já pago constitui um *Activo*, não prevendo qualquer contingência associada para o remanescente, sendo por isso considerado como *Passivo Contingente* e como tal apenas objecto de relato mas não de registo contabilístico. À semelhança do já referido nos exercícios anteriores, continuamos a não dispor de elementos suficientes que corroborem as asserções da Administração, o que nos impede de aferir quanto à eventual realização do *Activo*, e eventual não materialização do *Passivo*.



Espaço Municipal – Renovação Urbana e Renovação do Património, E.M.

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “*Responsabilidades do Auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras*” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa Opinião com Reservas.

Ênfases

- a) Conforme referido na Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o Exercício de 2021 foi o primeiro em que a Entidade aplicou o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). Dada a complexidade de algumas matérias e a prerrogativa constante dos normativos contabilísticos quanto à não aplicação, no período de transição, de algumas Normas de Contabilidade Pública (NCP), a Entidade não aplicou ainda a NCP 25 – *Relato por Segmentos* e a NCP 27 – *Contabilidade de Gestão*. Apesar disso, e conforme igualmente referido no ponto 7 do Relatório de Gestão, é opinião da Administração que neste último e nas remanescentes notas do Anexo às Demonstrações Financeiras, foi divulgada a informação de gestão considerada como relevante e adequada para a compreensão da actividade da Entidade; e
- b) Conforme referido na Nota 15 do Anexo às Demonstrações Financeiras, foi considerado como *Passivo Contingente* em 2021 e mantém-se no presente exercício, um processo da Autoridade Tributária relacionado com IRC e IVA do Ano de 2017, para o qual foi apresentada contestação e se aguarda o desfecho do mesmo. As potenciais correcções à Matéria Colectável ascendem a cerca de 670.000 €, com uma estimativa de IRC associada na ordem dos 150.000 €. Pese o facto de poder vir a materializar-se nos exercícios futuros, dada a sua natureza e incerteza quanto à efectiva concretização, é convicção da Administração que a razão lhe assiste, razão pela qual foi apenas objecto de divulgação.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Outras Matérias

A *Certificação legal das Contas* do Exercício de 2021 por nós emitida em 31-03-2022, continha uma reserva por limitação de âmbito relacionada com a razoabilidade das imparidades constituídas para fazer face a eventuais perdas futuras associadas a dívidas de terceiros de rendas habitacionais. Tendo o critério sido revisto em 2022 e do qual resultou um incremento na ordem dos 53.300 euros, a situação encontra-se ultrapassada.

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Renovação do Património, E.M.

Responsabilidades do Órgão de Gestão pelas Demonstrações Financeiras

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação de Demonstrações Financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com o SNC-AP;
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de Demonstrações Financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscipitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

Responsabilidades do Auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as Demonstrações Financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detectará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas Demonstrações Financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos cepticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das Demonstrações Financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objectivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pelo Órgão de Gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Renovação do Património, E.M.

acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas actividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas Demonstrações Financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas actividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das Demonstrações Financeiras, incluindo as divulgações, e se essas Demonstrações Financeiras representam as transacções e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os Encarregados da Governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as Demonstrações Financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as Demonstrações Orçamentais

Conforme referido no ponto 7 do Relatório de Gestão, não foram preparadas Demonstrações Orçamentais relativas ao período findo em 31 de Dezembro de 2022, nos termos previstos na *Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26* do SNC-AP, as quais compreendem a Demonstração do Desempenho Orçamental, a Demonstração da Execução Orçamental da Receita, a Demonstração da Execução Orçamental da Despesa, e a Demonstração da Execução do Plano Plurianual de Investimentos.

Sobre o Relatório de Gestão

Em nossa opinião, excepto (i) quanto ao referido no parágrafo anterior; (ii) quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção "*Bases para a Opinião com Reservas*" do *Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras*; e (iii) quanto à matéria referida no parágrafo seguinte, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as Demonstrações Financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorrecções materiais.

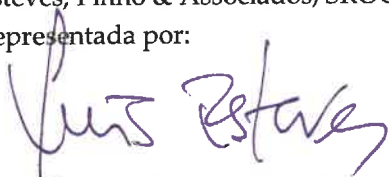
Conforme referido no ponto 7 do Relatório de Gestão e na Nota 1.2 do Anexo às Demonstrações Financeiras, a Entidade não incluiu as divulgações previstas na *NCP 27 – Contabilidade de Gestão*, mas divulgou as razões para esta insuficiência.

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Renovação do Património, E.M.

Maia, 5 de Abril de 2023

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.

Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944
(Registo na CMVM nº 20160561)

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** (a Entidade) relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da Entidade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação. Vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos, tendo as excepções/sugestões sido comunicadas ao Conselho de Administração.

3 Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado emitimos a respectiva Certificação Legal das Contas, em anexo, na qual expressamos uma Opinião com Reservas, com Ênfases e Outras Matérias.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o Balanço, a Demonstração dos Resultados por naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção “*Bases para a Opinião com Reservas*” constantes da *Certificação Legal das Contas*, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Entidade e dos seus resultados;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados, excepto quanto aos possíveis efeitos da matéria referida na secção “*Bases para a Opinião com Reservas*” constantes da *Certificação Legal das Contas*, são adequados;
- iii) o Relatório de Gestão, embora divulgadas as razões, excepto quanto ao facto de não incluir as divulgações previstas na *NCP 27 – Contabilidade de Gestão*, é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da sociedade evidenciando os aspectos mais significativos;
- iv) o Relatório de Boas Práticas de Governo Societário não nos foi apresentado, pelo que não pudemos dar cumprimento à obrigação prevista no nº 2, do Artigo 54º, do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de Outubro;

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Renovação do Património, E.M.

- v) dadas as limitações associadas ao sistema de informação, não foram preparadas Demonstrações Orçamentais nos termos previstos na *Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do SNC-AP*; e
- vi) a proposta de aplicação de resultados se encontra devidamente fundamentada.

5 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da *Certificação Legal das Contas*, somos de parecer que:

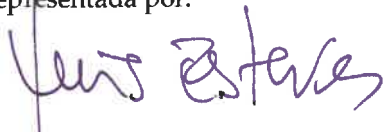
- i) seja aprovado o Relatório de Gestão, apesar da não inclusão das divulgações previstas na *NCP 27 – Contabilidade de Gestão*;
- ii) sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras; e
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

Maia, 5 de Abril de 2023

O Fiscal Único

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.

Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944
(Registo na CMVM nº 20160561)