



**ESPAÇO MUNICIPAL**

Renovação Urbana e  
Gestão do Património, E.M., S.A.

Parque de Ciência e Tecnologia da Maia – TECMAIA

**novembro 2017**

FOTO: José Augusto Lessa

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2018



## 1. INTRODUÇÃO

Nos termos estatutários, vem o Conselho de Administração da empresa ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., apresentar o Plano e Orçamento que propõe para o ano de 2018, para apreciação da Excelentíssima Assembleia. Para tal, gostaríamos de, preambularmente, chamar a atenção para três aspetos da vida da empresa:

- a) O ano de 2018, sendo o início de um novo ciclo autárquico, representa só por esse facto um desafio que, alancorado na perspetiva que o Governo deixa em aberto com a integração de uma Secretaria de Estado da Habitação, faz prever uma atenção política mais acurada sobre o “*core business*” da empresa. De facto, o levantamento das carências habitacionais feito, a pedido do Governo, em todo o País, não deixa esquecer a necessidade de haver uma interação continuada e efetiva do Poder Central e Local de forma a suprir, ou no mínimo, atenuar este problema. Temos, por isso, a perspetiva de vir a dar resposta a muitos dos apelos que, com persistência, nos chegam.
- b) Por outro lado, a entrada da gestão do TECMAIA na nossa esfera de responsabilidade tem obrigado a um esforço financeiro não despendendo que, seguramente, vai continuar.
- c) Finalmente, e não menos importante, há ainda que ter em conta que as obras de grande reabilitação e conservação do edificado não se limitam aos empreendimentos sob nossa gestão (património da Câmara Municipal da Maia). De facto, o presente Plano de Atividades e Orçamento compreende as intervenções nos empreendimentos que constituem o património da própria empresa – conjuntos do Sobreiro, Maia I e Maia II. A programação destas empreitadas está alinhada com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Maia (PEDU) e com o Programa Estratégico (PERU) da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia. Prevê-se que, no início do ano de 2018, se inicie a implementação efetiva da maior parte das ações do PEDU e da ARU do Centro da Maia, cuja gestão, neste caso, caberá à Câmara Municipal.

De seguida, listam-se os projetos / ações referentes à reabilitação do edificado do Bairro do Sobreiro e dos empreendimentos Maia I e Maia II, tal como inscritos no PEDU ou correspondentes a ações enquadráveis em aviso específico do Programa Norte 2020 no âmbito da Eficiência Energética (EE):

- 1 "Reabilitação da Envolvente Exterior e Zonas Comuns dos Blocos 8, 9, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38 e 39 do Bairro do Sobreiro, Maia" – candidatura referente ao Aviso N.º NORTE-43-2016-18 – Programa Norte 2020, Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano – PI 9.8 (9b) [investimento PEDU: €2.547.898,53 / candidatura ref.ª NORTE-05-4943-FEDER-000048]



- 2 "Reabilitação dos Blocos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17, 18 e 26 do Bairro do Sobreiro, Maia - Eficiência Energética" – candidatura referente ao Aviso N.º NORTE-04-2017-04 - Programa Norte 2020, Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética) [investimento EE: €1.650.165,77 / candidatura ref.ª NORTE-03-1204-FEDER-000006]
- 3 "Reabilitação dos Empreendimentos Maia I e Maia II - Eficiência Energética" – candidatura referente ao Aviso N.º NORTE-04-2017-04 - Programa Norte 2020, Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética) [investimento EE: €1.590.395,59 / candidatura ref.ª NORTE-03-1204-FEDER-000007]
- 4 "Reabilitação das Torres 1, 2, 3 e 4, do Bairro do Sobreiro, Maia - Eficiência Energética" – candidatura referente ao Aviso N.º NORTE-04-2017-04 - Programa Norte 2020, Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética) [investimento EE: €2.613.332,56 / candidatura ref.ª NORTE-03-1204-FEDER-000018]

Há que ter em conta que as obras a realizar no âmbito dos programas PEDU e Eficiência Energética em Edifícios de Habitação Social, cuja programação, assistência técnica e fiscalização se soma à atividade em curso constituem, por si só, um fator de grande responsabilidade e alocação de meios atendendo a que ainda temos programadas obras de reabilitação no património sob gestão na ordem dos 4.000.000 €, no próximo biénio.

É, pois, necessário acautelar as questões que acima sublinhamos, que se não de traduzir numa estratégia que contenha em si a necessária atribuição de meios financeiros e de recursos humanos. E, a propósito destes, será de todo o interesse e oportunidade fazer a conveniente revisão das remunerações dos trabalhadores, obviamente, de acordo com a capacidade orçamental que temos.

Ora, atendendo ao facto de que as empreitadas a promover nos empreendimentos da Câmara Municipal pressupõem a celebração de contratos-programa cujo horizonte temporal excede o ano de 2018, o presente Plano de Atividades e Orçamento também não se limita ao ano em referência, configurando um documento previsional para um período efetivo de 2 anos, de 2018, até ao término do ano de 2019, conforme se verificará nos quadros e conteúdos de programação apresentados adiante. Aliás, para uma melhor leitura e integração no orçamento municipal, no que toca a alguns ajustes referentes ao programado, o mapa em anexo também se reporta a esse período de tempo.



Por fim, e visto o que acima se diz, e porque a responsabilidade da Espaço Municipal não se esgota nas questões ligadas à reabilitação dos empreendimentos de habitação social, mas é extensível à renovação dos territórios em que estes se inscrevem e dos espaços públicos e de utilização pública que lhes correspondem, não podemos deixar de fazer referência a uma multiplicidade de projetos previstos no PEDU da Maia incidentes nessas áreas. Apesar de, na maior parte dos casos, a iniciativa e promoção dos projetos e ações de requalificação da rede de espaços coletivos relacionados com os empreendimentos de habitação social caber à Exma. Câmara Municipal da Maia e depender, precisamente, da prévia intervenção no edificado confinante, a Espaço Municipal não deixará de continuar a colaborar ativamente no desenvolvimento desses processos, como até agora tem sido prática comum. Nesse sentido, e a título exemplificativo, refira-se a participação da Espaço Municipal no desenvolvimento, de um “master plan” / estudo urbanístico para os espaços públicos intersticiais do Bairro do Sobreiro e que serve de base à elaboração de diversos projetos de execução parciais e, posteriormente, para o lançamento de empreitadas de requalificação urbanística.

## **2. ATIVIDADE**

### **2.1. ÁREAS DE INTERVENÇÃO**

Quanto à atividade desenvolvida pela empresa, dividimo-la, como habitualmente, para melhor apreciação, em seis áreas de atuação:

1. Grande reabilitação de empreendimentos;
2. Obras de reparação e conservação corrente do parque habitacional;
3. Gestão de cobrança e controlo de rendas;
4. Gestão social dos diversos empreendimentos;
5. Gestão das frações não habitacionais, com relevância especial para o TECMAIA;
6. Gestão do programa RECRIMAIA.

### **2.2. SITUAÇÃO POR ÁREA FUNCIONAL**

#### **2.2.1. Grande reabilitação de empreendimentos**

##### **i. Reabilitação de empreendimentos de habitação social sob gestão da Espaço Municipal**

Como acima se refere, mantém-se a estratégia definida pelo Executivo Municipal e, por isso, iremos prosseguir com o plano de reabilitação conforme o programado no Quadro I. A continuação deste programa exige um enorme esforço financeiro ao Município e, no sentido de permitir um melhor planeamento e gestão orçamental,



vamos propor à Ex.ma Câmara Municipal a celebração de um contrato-programa que dê a necessária cobertura financeira a tal desiderato, nos próximos dois anos.

#### **2.2.2. Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio**

Nesta área de intervenção para além da continuação de ações de pequena monta (reparações urgentes e reposição de condições em habitações vagas), no montante global de €200.000,00 (IVA não incluído), temos agora o desafio que referimos na alínea c) da introdução e acima orçamentado.

#### **2.2.3. Gestão de cobrança e controlo de rendas**

Podemos constatar que os níveis de incumprimento se apresentam estáveis.

#### **2.2.4. Gestão social dos diversos empreendimentos**

Continuam a ser desenvolvidos esforços no sentido de uma maior aproximação às populações servidas. Estão programadas visitas diárias aos empreendimentos, para além dos atendimentos na empresa. Não obstante a escassez de recursos, estas ações vão ser intensificadas. Foi criada a linha de apoio ao cliente que se tem manifestado uma boa ferramenta de trabalho para um melhor atendimento aos munícipes.

#### **2.2.5. Gestão das frações não habitacionais, com relevância especial para o TECMAIA**

Como acima se refere, a responsabilidade da gestão do TECMAIA obriga a empresa a um esforço adicional significativo que não teve qualquer contrapartida financeira. Estamos, todavia, e dentro do que é razoável e possível, envidar todos os esforços para uma melhor rentabilização dos ativos. Refira-se a este propósito o investimento significativo já realizado quer na modernização do sistema de estacionamento quer no da leitura remota de contadores de energia elétrica.

#### **2.2.6. Gestão do programa RECRIMAIA**

Prossegue regularmente a gestão deste programa, pois continua a verificar-se procura, embora bastante mais reduzida, o que demonstra o êxito da iniciativa municipal na cobertura do território ao longo de 14 anos. Projeta-se para o ano de 2018 cerca de uma centena de candidaturas.

### **3. RECURSOS**

#### **3.1. RECURSOS HUMANOS**

Neste capítulo como acima lembramos, é necessário ter em conta que para o ano de 2018 se há-de proceder a algum ajustamento de salários, o que será devidamente ponderado no âmbito das responsabilidades que competem ao Conselho de



Administração. Para além disso, vai ser também necessário alocar alguns recursos humanos, quer na área de gestão social, na da contabilidade, quer ainda na técnica.

### **3.2. RECURSOS MATERIAIS**

#### **3.2.1. Equipamento**

Não se prevê a aquisição de qualquer equipamento de valor significativo, embora seja de equacionar a compra de mais uma viatura para substituição de uma outra já em condições menos boas.

### **4. RESULTADOS**

A gestão equilibrada que se tem conseguido imprimir à atuação da empresa permite-nos perspetivar resultados líquidos que garantam a viabilidade económica e o equilíbrio financeiro, como até agora tem sucedido, ano após ano, com um resultado líquido no período de € 3.367,09.

Maia, 27 de novembro de 2017

O Conselho de Administração,

Eng.º António Domingos da Silva Tiago, Presidente

Dr.ª Ana Miguel Vieira de Carvalho, Vogal

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Vogal

*NOTA: Nas folhas seguintes apresentam-se quadros de programação orçamental.*



## QUADRO I – Programação Orçamentada / Contrato-Programa 2018-2019



### Quadro I – Programação Orçamentada

Contrato Programa 2018-2019							2020	
			2018		2019			
		Nº Fogos	Valor	Valor + IVA	Valor	Valor + IVA		
1	Aldeia	24	220 000 €	233 200 €				
2	Alves Redol	44			400 000 €	424 000 €		
3	Catassol	16	30 000 €	31 800 €				
4	Fábrica	46			180 000 €	190 800 €		
5	Frejufe (2ª fase)	36	190 000 €	201 400 €				
6	Gaveto / Arroiteia	60			300 000 €	318 000 €		
7	Lagielas	14	30 000 €	31 800 €				
8	Meilão (coberturas e caixilharias)	140			630 000 €	667 800 €		
9	Monte Vilar	58	220 000 €	233 200 €	230 000 €	243 800 €		
10	Moreira	47			30 000 €	31 800 €		
11	Maria Casal	16	150 000 €	159 000 €				
12	Pinhal (2ª fase)	48	110 000 €	116 600 €				
13	Ponte das Cabras	48			380 000 €	402 800 €		
14	Empreendimento Teibas II	80	350 000 €	371 000 €	350 000 €	371 000 €		
15	Xisto (2ª fase)	90			200 000 €	212 000 €		
			<b>1 300 000 €</b>	<b>1 144 800 €</b>	<b>2 700 000 €</b>	<b>2 862 000 €</b>		
<b>EMPREENDIMENTO SOBREIRO (PEDU)</b>								
1	Blocos 28, 29, 31, 32, 33, 34, 24, 25, 38, 39	80	1 400 000 €	1 484 000 €				
2	Blocos 8, 9, 19, 20, 21, 22, 23	56			1 000 000 €	1 060 000 €		
<b>EMPREENDIMENTO SOBREIRO (EE)</b>								
1	Blocos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 26	94	1 000 000 €	1 060 000 €	560 000 €	593 600 €		
2	Sobreiro - Torres 1, 2, 3 e 4	148	1 000 000 €	1 060 000 €	1 180 000 €	1 250 800 €	292 453 €	310 000 €
<b>EMPREENDIMENTO MAIA I E II (EE)</b>								
1	Maia I e Maia II	122	880 000 €	932 800 €	620 500 €	657 730 €		
			<b>4 280 000 €</b>	<b>4 536 800 €</b>	<b>3 360 500 €</b>	<b>3 562 130 €</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>5 580 000 €</b>	<b>5 681 600 €</b>	<b>6 060 500 €</b>	<b>6 424 130 €</b>	<b>292 453 €</b>	<b>310 000 €</b>

PEDU - Plano Estratégico de desenvolvimento urbano

EE - Eficiência Energética (a aguardar decisão da AG)

O Conselho de Administração





**QUADRO II**  
**Balço Previsional Individual 2018**

**QUADRO II - BALANÇO PREVISIONAL INDIVIDUAL 2018**

RUBRICAS	Exercício 2018
<b>ATIVO</b>	
<b>Ativo não corrente</b>	
Ativos fixos tangíveis	302 696,79
Propriedades de investimento	9 404 344,09
Trespasse ( <i>goodwill</i> )	
Ativos intangíveis	
Ativos biológicos	
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	
Participações financeiras - outros métodos	
Acionistas / sócios	
Outros ativos financeiros	
Ativos por impostos diferidos	65 909,98
Ativos não correntes detidos para venda	
	<b>9 772 950,86</b>
<b>Ativo corrente</b>	
Inventários	
Ativos biológicos	
Clientes	867 216,34
Adiantamentos a fornecedores	4 175,78
Estado e outros entes públicos	251 124,03
Acionistas / sócios	
Outras contas a receber	165 838,71
Diferimentos	9 073,00
Ativos financeiros detidos para negociação	
Outros ativos financeiros	
Caixa e depósitos bancários	810 517,50
	<b>2 107 945,36</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>11 880 896,22</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>	
<b>Capital próprio</b>	
Capital realizado	12 811 337,98
Ações (quotas) próprias	
Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio	
Prémios de emissão	
Reservas legais	102 401,77
Outras reservas	587 564,19
Resultados transitados	- 6 642 308,11
Ajustamentos em ativos financeiros	
Excedentes de revalorização	
Outras variações no capital próprio	235 703,00 €
	<b>7 094 698,83</b>
Resultado líquido do período	3 367,09 €
Interesses minoritários	
<b>Total do capital próprio</b>	<b>7 098 065,92</b>
<b>Passivo</b>	
<b>Passivo não corrente</b>	
Provisões	
Financiamentos obtidos	2 472 402,37
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	
Passivos por impostos diferidos	
Outras contas a pagar	-
	<b>2 472 402,37</b>
<b>Passivo corrente</b>	
Fornecedores	942 066,43 €
Adiantamentos de clientes	2 933,02
Estado e outros entes públicos	308 222,36
Acionistas / sócios	
Financiamentos obtidos	108 525,05
Outras contas a pagar	948 681,07
Diferimentos	
Passivos financeiros detidos para negociação	
Outros passivos financeiros	
	<b>2 310 427,93 €</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>4 782 830,30 €</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>11 880 896,22 €</b>

A ADMINISTRAÇÃO

O CC



**QUADRO III**  
**Demonstração Individual Previsional 2018 dos Resultados por Naturezas**



### QUADRO III - DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL PREVISIONAL 2018 DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

RENDIMENTOS E GASTOS	Exercício 2018
Vendas e serviços prestados	5 514 428,65 €
Subsídios à exploração (imputação do exercício)	2 607 000,00 €
Ganhos / perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0,00 €
Variação nos inventários da produção	0,00 €
Trabalhos para a própria entidade	0,00 €
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00 €
Fornecimentos e serviços externos	4 875 757,00 €
Gastos com o pessoal	713 625,00 €
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	0,00 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	0,00 €
Provisões (aumentos / reduções)	0,00 €
Imparidade de ativos não depreciables / amortizáveis (perdas / reversões)	0,00 €
Aumentos / reduções de justo valor	0,00 €
Outros rendimentos e ganhos	0,00 €
Outros gastos e perdas	10 000,00 €
<b>Resultado antes de depreciações, financiamento e impostos</b>	<b>2 522 046,65 €</b>
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	415 000,00 €
Imparidade de ativos depreciables / amortizáveis (perdas / reversões)	0,00 €
<b>Resultado operacional (antes de financiamento e impostos)</b>	<b>2 107 046,65 €</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00 €
Juros e gastos similares suportados	2 103 679,56 €
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>3 367,09 €</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>3 367,09 €</b>
A ADMINISTRAÇÃO	O CC