



M1111

ESPAÇO
MUNICIPAL

Reabilitação do Empreendimento de Frejufe
dezembro 2021

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2023



ÍNDICE

1. Introdução.....	2
2. Atividade por Áreas de Intervenção	3
2.1. Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas	3
2.2. Grande Reabilitação de Empreendimentos.....	11
2.3. Gestão de Património Não Habitacional.....	13
2.4. Gestão do Programa RECRIMAIA.....	14
2.5. Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana.....	14
2.6. Gestão Social dos Diversos Empreendimentos.....	18
2.7. Áreas de Suporte	24
2.8. Atividades TECMAIA	27
3. Análise Económica e Financeira	30
3.1. Considerandos.....	33
3.2. Investimento.....	34
3.3. Fontes de Financiamento	34
3.4. Orçamento de Exploração	35
3.5. Mapas Orçamentais do Exercício de 2023	37
3.6. Mapas Patrimoniais do Exercício de 2023.....	39
3.7. Mapas Plurianuais.....	41
3.8. Outras Considerações.....	44

1. Introdução

Nos termos estatutários, vem o Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., apresentar o Plano e Orçamento que propõe para o ano de 2023, para apreciação da Excelentíssima Assembleia. Trata-se do primeiro Plano de Atividades apresentado pelo atual órgão de Administração da empresa, designado e em funções desde o final do mês de dezembro de 2021.

Se, num tempo de insegurança gerada, primeiro pela pandemia COVID-19 e, depois, pela guerra na Ucrânia, elaborar um documento prospetivo como este é de enorme dificuldade, a sua execução é ainda mais difícil, tendo em conta o desafio que nos suscita a responsabilidade que a Câmara nos endereçou com a programação e implementação do Programa 1.º Direito.

De facto, após aturados estudos que envolveram especialistas na matéria, em agosto de 2022, foram celebrados dois contratos com o Município da Maia determinantes para a atividade futura da empresa, designadamente o Contrato-programa “Apoio à exploração do exercício de 2022” e o Contrato de Mandato com vista à “Execução do Programa 1.º Direito, no âmbito do Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU”.

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

Quanto ao contrato de mandato, está hoje a Espaço Municipal finalmente capacitada para promover as ações de implementação do Programa 1.º Direito e da própria Estratégia Local de Habitação da Maia (ELH), em representação do Município, o que, como acima se diz, representa um desafio de enorme complexidade e dimensão para os próximos anos, com especial enfoque nos anos de 2023 a 2026, inclusive, visto que em junho deste último ano se dá o término do programado no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

O desenvolvimento do Programa 1.º Direito, correspondente à promoção de, pelo menos, 757 novas soluções habitacionais, só no âmbito do Acordo de Colaboração entre o Município e o IHRU, já comporta um significativo impacto na estrutura e na atividade da Espaço Municipal, pelo que estamos a desenvolver as necessárias diligências de contratação externa e interna dos recursos necessários para a competente habilitação da empresa.

Todavia, no início de 2023, a ELH será atualizada, motivando a inerente alteração qualitativa e quantitativa do próprio Acordo de Colaboração com o IHRU, prevendo-se atingir um valor superior aos cerca de 63M€ atualmente inscritos, e que, provavelmente, irá superar 100M€.

2. Atividade por Áreas de Intervenção

Quanto à atividade desenvolvida pela Espaço Municipal, considerem-se, para melhor apreciação, em as seguintes áreas de atuação:

- a) Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas;
- b) Grande Reabilitação de Empreendimentos;
- c) Gestão de Património Não Habitacional;
- d) Gestão do Programa RECRIMAIA;
- e) Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana;
- f) Gestão Social dos Diversos Empreendimentos;
- g) Áreas de Suporte;
- h) Atividades Tecmaia.

2.1. Gestão do Programa 1.º Direito e Outras Operações Financiadas

A gestão da Estratégia Local de Habitação, em geral, e do Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio), em particular, será, no desenvolvimento do atual mandato, a tarefa dominante das funções desta empresa, pois é neste período que se lançam as fundações para erigir toda a panóplia de ações, começando pela aquisição de terrenos e elaboração de projetos, tarefas essas concentradas no ano que neste Plano de Atividades se programam.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) da Maia, concluída em dezembro de 2019, e depois aprovada, constitui o principal instrumento de alavancagem e suporte para a minoração dos problemas no âmbito da habitação, visando definir os meios para garantir o acesso das famílias a uma habitação condigna e com rendas compatíveis com as possibilidades de cada agregado, enquanto fator estruturante da coesão social no concelho da Maia, apostando em modelos diversificados e sustentáveis, juntando esforços públicos e privados, e utilizando, para tal, todas as ferramentas financeiras disponíveis.

A ELH está organizada em quatro partes principais: diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho da Maia; definição estratégica de objetivos e medidas a desenvolver; identificação dos instrumentos de política de habitação e análise das condições da sua aplicação no Município da Maia; estruturação de uma candidatura do Município da Maia ao 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A caracterização da situação habitacional do concelho da Maia inclui um retrato municipal do setor da habitação, a caracterização do parque habitacional municipal e o diagnóstico das situações de dificuldade de acesso à habitação.

A definição estratégica de objetivos e medidas identifica a missão, os objetivos e as medidas da ELH, a sua articulação com outras políticas territoriais e setoriais e o seu modelo de governação.

A identificação dos instrumentos de política de habitação e análise das condições da sua aplicação no Município da Maia define, para cada medida, os instrumentos, de política nacional ou de base local, necessários à sua concretização.

A estruturação de uma candidatura do Município da Maia ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, procedeu à identificação global das carências habitacionais existentes, à apresentação das soluções habitacionais preconizadas, à programação dessas soluções, à sua priorização e ao enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do 1.º Direito.

A Estratégia Local de Habitação identificou 893 famílias em situação habitacional indigna, a alojar com o apoio do Programa 1.º Direito, através da ação do Município da Maia e da Espaço Municipal, nas tipologias de arrendamento, reabilitação, construção e aquisição, num total de 788 alojamentos, e da ação do setor social e dos beneficiários diretos, os restantes 105 alojamentos.

No passado dia 2 de março de 2021 foi homologado o já referido Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., no âmbito do 1.º Direito que, programaticamente, permitirá dar resposta a 757 famílias que vivem em condições indignas de habitação, às quais acrescem mais 136 a salvaguardar através de processos de financiamento a beneficiários diretos, bem como de ações a promover diretamente pela empresa municipal Espaço Municipal, no seu próprio património.

No âmbito do Acordo de Colaboração, o valor estimado total do investimento necessário ao cumprimento dos objetivos foi estimado em €62.772.440,25 (sessenta e dois milhões, setecentos e setenta e dois mil, quatrocentos e quarenta mil euros e vinte e cinco cêntimos), prevendo o IHRU disponibilizar um financiamento que se estima no valor de €53.600.936,62 (cinquenta e três milhões, seiscentos mil, novecentos e trinta e seis euros e sessenta e dois cêntimos), dos quais €27.336.713,93 (vinte e sete milhões, trezentos e trinta e seis mil, setecentos e treze euros e noventa e três cêntimos) correspondem a comparticipação a não reembolsável e o remanescente, €26.264.222,69 (vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e vinte e dois euros e sessenta e nove cêntimos), a empréstimo bonificado.

Entretanto, o superveniente Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) veio estabelecer uma expectativa de comparticipação a fundo perdido bastante superior para o desenvolvimento do 1.º

Direito, atingindo 100% do investimento, excluindo IVA, desde que observado um conjunto de condições estabelecidos no âmbito do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Investimento RE-C02-i01 do PRR).

O Município da Maia, na sua reunião de 8 de fevereiro de 2021, mediante proposta da Espaço Municipal nesse sentido, decidiu atribuir-lhe a competência para promover todas as ações conducentes à preparação das operações de arrendamento para subarrendamento, reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, construção de prédios ou empreendimentos habitacionais em terrenos propriedade do Município da Maia ou a adquirir e todas as ações conducentes e que precedem a aquisição a favor do Município de frações ou prédios destinados a habitação, bem como *“agregar, avaliar e gerir os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito que lhe sejam submetidos em consonância com a estratégia para as soluções habitacionais que pretende ver definidas no seu território, promovendo as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em situações indignas e em situação de carência financeira”*.

Pretendendo, assim, o Município da Maia incumbir a Espaço Municipal para a realização das referidas tarefas (atinentes ao parque habitacional), em face do enquadramento legal aplicável, entendeu-se que o instrumento contratual mais adequado seria o contrato de prestação de serviços, na modalidade de mandato, em regime de contratação *in house*, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 5.º-A do Código dos Contratos Públicos, uma vez que na qualidade de acionista único, o Município exerce diretamente sobre aquela empresa um controlo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços e a Espaço Municipal, por sua vez, desenvolve praticamente toda a sua atividade em benefício do Município da Maia.

A externalização na Espaço Municipal: da preparação das operações de arrendamento para subarrendamento; da reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; da construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; e de todas as ações conducentes e que precedem a aquisição de frações ou prédios destinados a habitação que consubstanciam o Programa objeto do presente contrato, garante a observância do disposto no n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, tornando-se a presente contratação imprescindível para a prossecução do interesse público municipal que rege cada uma das intervenções a concretizar.

Atento o exposto, foi assinado, em 12 de agosto de 2022, o primeiro Contrato de Mandato referente à implementação do Programa 1.º Direito, cuja execução, tendo sido iniciada em 2022, mormente no âmbito das ações de apoio e preparação de aquisição de imóveis destinados à construção de novos empreendimentos de habitação social, pelo Município da Maia, terá desenvolvimento cabal no ano de 2023, nos termos da programação plasmada em mapas apresentados adiante, prosseguindo o estabelecido no referido contrato de mandato e correspondentes anexos.

À data atual, e tendo em atenção a programação para o desenvolvimento de diversas operações, importa reconhecer a necessidade de revisão urgente da ELH e, por inerência, do Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU, com os seguintes fundamentos principais, entre outros aplicáveis e possíveis:

- a) Por um lado, a incerteza do contexto macroestrutural, associado ao desenvolvimento da pandemia Covid-19 e à eclosão da guerra na Europa, motivada pela invasão Ucrânia pela Rússia, a que se junta, agora mais recentemente, a escalada dos juros, são fatores que têm provocado um acréscimo significativo dos custos de construção e de mão-de-obra, tornando inevitável a alteração dos pressupostos de definição das soluções habitacionais definidas originalmente. Por inerência, a programação de custos no Acordo de Colaboração entre o Município e o IHRU implicará, seguramente, um ajustamento, sendo expectáveis acréscimos expressivos aos valores previamente determinados, de tal modo que, a manter-se o número-alvo de soluções habitacionais a executar, o valor global do Acordo de, aproximadamente, 63M€, não poderá deixar de ser ultrapassado;
- b) Por outro lado, a ELH e o Acordo de Colaboração previam algumas soluções habitacionais expressamente detalhadas que, atualmente, não foram prosseguidas, sofreram alterações ou deixaram de fazer sentido. Considere-se, por exemplo, o caso da construção do novo edifício “Sobreiro 58” que, no âmbito do desenvolvimento do projeto de execução, deixou de contemplar 57 frações habitacionais para passar a incluir, ao todo, 58 habitações, havendo assim necessidade de ajustamento da programação da ELH e do Acordo. Para além desta situação é ainda de referir a operação correspondente à reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro, ação que não estava contemplada de forma cabal na ELH e no Acordo, impondo-se, agora, a sua integração, e o incremento do número de soluções habitacionais no âmbito de soluções resultantes de processos de reabilitação, sendo necessário acrescer mais 40 habitações ao valor definido em termos de programação, de apenas 16 habitações, para perfazer a reabilitação total de 56 frações dos referidos blocos;
- c) De relevar, também, que, na sequência do lançamento de concurso público através de edital, publicado em D.R. a 22 de agosto de 2022, para aquisição de 10 (dez) habitações preexistentes, o Município da Maia obteve apenas uma proposta. Foi possível comprovar, a este nível, a dificuldade de concretizar a aquisição de imóveis em número compatível com a previsão de soluções habitacionais definidas na ELH e no Acordo de Colaboração, sendo, assim, legítimo, considerar a necessidade de rever a abordagem programática das soluções habitacionais definidas e ponderar outras vias;
- d) Acresce que, desde o momento da aprovação da ELH até ao presente, passou também algum tempo, com repercussões no número de necessidades identificáveis. De ressaltar que os

processos de crise em curso nos últimos meses têm tido como efeito o agravamento das necessidades habitacionais, dinâmica que certamente implica a revisão da ELH e, concomitantemente, do Acordo de Colaboração com o IHRU, sendo necessário ponderar e ajustar a programação de soluções habitacionais às necessidades identificadas atualmente.

A atualização da ELH e do Acordo de Colaboração implicará, necessariamente, no início de 2023, a preparação e celebração de novo(s) contrato(s) de mandato ou de adenda(s) ao contrato firmado em 2022. A evolução dos mandatos decorrerá também, necessariamente, dos contratos de financiamento que venham a ser estabelecidos entre o Município da Maia e o IHRU, na sequência da submissão de candidaturas específicas ao 1.º Direito.

Recentemente, em finais de outubro de 2022, foram submetidas ao IHRU, na respetiva plataforma, duas candidaturas do Município da Maia ao Programa 1.º Direito, correspondentes às operações "Reabilitação de 16 fogos - Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro" e "Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro" – Novo edifício de habitação social acessível e energeticamente eficiente, a construir também no Bairro do Sobreiro, na Maia, sob a designação "Sobreiro 58".

Prevê-se que as referidas candidaturas possam ser aprovadas brevemente, motivando, assim, a revisão enunciada da ELH e do Acordo de Colaboração, bem como o desenvolvimento de extensão do mandato da Espaço Municipal quanto à implementação do 1.º Direito.

Nas páginas seguintes, apresentam-se mapas correspondentes à programação da implementação do Programa 1.º Direito, considerando, em primeiro lugar, a versão original, inscrita no Acordo de Colaboração entre o Município da Maia e o IHRU e, depois, um segundo mapa com a atualização plurianual da programação.

Face ao exposto, no final do corrente ano de 2022, ao abrigo do contrato de mandato celebrado em agosto com o Município da Maia, a Espaço Municipal iniciará o processo de revisão da ELH, seguindo-se, imediatamente, a atualização do Acordo de Colaboração a submeter ao IHRU, processos que esperamos concretizar no primeiro trimestre de 2023.

Concomitantemente, a atualização destes instrumentos de implementação do Programa 1.º Direito implicará, na primeira metade do ano de 2023, a elaboração de adenda ou novo contrato de mandato, no sentido de assim ser possível inscrever orçamentalmente novas rubricas e ações e avançar com a implementação concreta de operações, em particular, e de forma objetiva, com procedimentos de empreitadas de nova construção e de reabilitação de edifícios de habitação social.



Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU - programação financeira original

Soluções Habitacionais	Tipo de solução	Art.º 18.º, n.º 3 D.L. n.º 372/2008	N.º Fogos AC	Área Bruta Hab. Total AC (m²)	PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA ORIGINAL						TOTAL (soma de controlo)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026	
					TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	
Construção em terrenos municipais - Empreendimento do Sobrio - Novo Edifício de Habitação Social Acessível e Energeticamente Eficiente "Sobrio 58"	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)		57	4601	500 000,00 €	3 000 000,00 €	1 500 000,00 €	- €	- €	- €	5 000 000,00 €
Construção em terrenos municipais - Novos empreendimentos municipais (Sangemil)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)		23	2251	- €	998 000,00 €	1 498 000,00 €	- €	- €	- €	2 496 000,00 €
Construção em terrenos municipais - Novo empreendimento municipal Monte Faro (Anta)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)	Núcleos Degradados Art.º 12.º	12	1492	- €	- €	605 000,00 €	700 000,00 €	- €	- €	1 305 000,00 €
Aquisição de terrenos e construção - Novos empreendimentos municipais	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 28.º b); art.º 29.º b)		388	35518	- €	2 160 000,00 €	9 951 428,16 €	13 613 580,00 €	12 913 580,00 €	- €	38 638 588,16 €
Reabilitação de fogos de habitação pública (entretanto vagos) para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (art.º 27.º c); art.º 29.º b)		31	3418	18 000,00 €	90 000,00 €	60 000,00 €	72 000,00 €	120 000,00 €	- €	360 000,00 €
Aquisição e reabilitação de fogos de prédios urbanos para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação (art.º 27.º e); art.º 28.º a); art.º 29.º b)		16	1696	- €	- €	1 050 000,00 €	1 050 000,00 €	- €	- €	2 100 000,00 €
Aquisição de frações para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação (art.º 27.º e); art.º 29.º b)		60	5172	1 157 608,70 €	1 157 608,70 €	1 157 793,91 €	1 157 793,91 €	2 497 526,87 €	- €	7 128 332,09 €
Solução habitacional de arrendamento para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Arrendamento de habitações para subarrendamento (art.º 27.º a); art.º 29.º b)		170	18790	638 280,00 €	1 276 560,00 €	1 276 560,00 €	1 276 560,00 €	1 276 560,00 €	- €	5 744 520,00 €
TOTALS			757	72938	2 313 888,70 €	8 682 168,70 €	17 098 782,07 €	17 869 933,91 €	16 807 666,87 €	- €	62 772 440,25 €
FONTES DE FINANCIAMENTO	Comparticipação IHRU				840 837,77 €	3 724 676,30 €	7 637 094,61 €	7 981 711,46 €	7 152 393,79 €	- €	27 336 713,93 €
	Empréstimo Bonificado				913 597,92 €	3 422 328,72 €	7 120 141,03 €	7 502 481,95 €	7 305 272,06 €	- €	26 264 222,69 €
	Autofinanciamento				558 093,00 €	1 533 242,68 €	2 339 626,43 €	2 383 820,50 €	2 348 081,02 €	- €	9 162 863,63 €
	Outras fontes				960,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	- €	8 640,00 €

*Valores em euros





Acordo de Colaboração Município da Maia / IHRU - programação financeira atualizada

Soluções Habitacionais	Tipo de solução	Art.º 18.º, n.º 3 D.L.n.º 37/2008	N.º Fogos AC	Área Bruta Hab. Total AC (m²)	PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA ATUALIZADA - SOMA 2021, 2022 E 2023 - CONTRATO DE MANDATO					TOTAL (soma de controlo)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
					TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
Construção em terrenos municipais - Empreendimento do Sobreiro - Novo Edifício de Habitação Social Acessível e Energeticamente Eficiente "Sobreiro 58"	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)		57	4601	- €	- €	1 269 782,96 €	3 730 217,04 €	- €	- €
Construção em terrenos municipais - Novos empreendimentos municipais (Sangemil)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)		23	2251	- €	75 000,00 €	695 498,00 €	1 725 502,00 €	- €	- €
Construção em terrenos municipais - Novo empreendimento municipal Monte Faro (Anta)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)	Núcleos Degradados Art.º 12.º	12	1492	- €	- €	605 000,00 €	700 000,00 €	- €	- €
Aquisição de terrenos e construção - Novos empreendimentos municipais	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (art.º 27.º d); art.º 28.º b); art.º 29.º b)		388	35518	- €	1 307 000,00 €	10 804 428,16 €	13 613 580,00 €	12 913 580,00 €	- €
Reabilitação de fogos de habitação pública (entretanto vagos) para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (art.º 27.º d); art.º 29.º b)		31	3418	- €	- €	168 000,00 €	72 000,00 €	120 000,00 €	- €
Aquisição e reabilitação de fogos de prédios urbanos para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação (art.º 27.º e); art.º 28.º a); art.º 29.º b)		16	1696	- €	- €	1 050 000,00 €	1 050 000,00 €	- €	- €
Aquisição de frações para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação (art.º 27.º e); art.º 29.º b)		60	5172	- €	170 000,00 €	3 303 011,30 €	1 157 793,91 €	2 497 526,87 €	- €
Solução habitacional de arrendamento para suprir carências habitacionais na lista de pedidos ativos de habitação	Arrendamento de habitações para subarrendamento (art.º 27.º a); art.º 29.º b)		170	18790	- €	- €	3 191 400,00 €	1 276 560,00 €	1 276 560,00 €	- €
TOTALS			757	72938	- €	1 552 000,00 €	21 087 120,42 €	23 325 652,96 €	16 807 666,87 €	- €
FONTES DE FINANCIAMENTO	Comparticipação IHRU				- €	- €	9 607 557,77 €	10 576 762,37 €	7 152 393,79 €	- €
	Empréstimo Bonificado				- €	- €	9 025 515,91 €	9 933 434,71 €	7 305 272,06 €	- €
	Autofinanciamento				- €	1 552 000,00 €	2 449 246,74 €	2 813 535,87 €	2 348 081,02 €	- €
	Outras fontes				- €	- €	4 800,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	- €

*Valores em euros

De referir também a implementação do Acordo de Financiamento celebrado diretamente entre a Espaço Municipal e o IHRU e homologado a 28 de janeiro de 2022, do qual se extrata e apresenta, de seguida, o respetivo anexo com a programação financeira.

**Anexo I
Programação Financeira**

SOLUÇÕES HABITACIONAIS							PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)					
Designação	Tipo de solução	Entidade promotora	Art. 18º n.º 3 DL 37/2018	N.º Fogos/alojamentos	AHab Total (m²)	Foto	2021	2022	2023	2024	Total	
Fracções dispersas em Empreendimentos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Espaço Municipal da Maia		12	1.404	1	171.624,96 €				171.624,96 €	
Fracções dispersas em Empreendimentos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Espaço Municipal da Maia		7	819	2		100.114,56 €			100.114,56 €	
Fracções dispersas em Empreendimentos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Espaço Municipal da Maia		6	702	2			85.812,48 €		85.812,48 €	
Fracções dispersas em Empreendimentos de habitação pública	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Espaço Municipal da Maia		6	702	2				85.812,48 €	85.812,48 €	
TOTAL				31	3.627		171.624,96 €	100.114,56 €	85.812,48 €	85.812,48 €	443.364,00 €	
FONTES DE FINANCIAMENTO							Comparticipação IHRU	95.473,42 €	54.397,64 €	45.516,40 €	44.406,24 €	239.794,00 €
							Empréstimo bonificado	58.989,05 €	35.705,46 €	31.714,84 €	32.824,99 €	159.234,00 €
							Autofinanciamento	17.162,50 €	10.011,46 €	8.581,25 €	8.581,25 €	44.336,00 €
							Outras					

O ano de 2023 registará também o desenvolvimento operacional das ações previstas neste Acordo e a submissão das primeiras candidaturas promovidas diretamente pela Espaço Municipal, designadamente:

- A reabilitação interior de 7 fogos devolutos no Bloco 38 do Bairro do Sobreiro, incluindo a instalação de bombas de calor compactas para AQS, para melhoria das condições de eficiência energética das habitações;
- A renovação e adaptação para habitação de 2 frações localizadas no piso térreo (cave) do Bloco 29, anteriormente afetas a serviços da APPACDM da Maia, transformando-as em dois fogos de tipologia T2. Esta intervenção pressupõe a reabilitação integral interior das frações, bem como a alteração e reabilitação das respetivas fachadas, ao nível do piso térreo.

Os projetos destas obras foram já desenvolvidos em 2022, com recursos internos da empresa, prevendo-se a submissão a curto prazo das respetivas candidaturas ao Programa 1.º Direito e que o lançamento das empreitadas ocorra já no primeiro trimestre de 2023. Prevê-se um custo total na ordem de €270.000,00 para a execução destas empreitadas e processos conexos, sendo expectável o financiamento a 100% das mesmas no âmbito do 1.º Direito/PRR, exceto encargos referentes a IVA.

Quanto a outras operações financiadas, importa referir, em referência ao ano de 2023:

– A participação e gestão de projeto financiado no âmbito do Programa Horizon Europe, aprovado recentemente – operação *"Eyes, Hearts, Hands Urban Revolution"* (EHHUR), em que a Espaço Municipal é Entidade Afiliada do Município da Maia; neste âmbito, está prevista a contratação de

técnico superior a afetar interinamente ao projeto durante os 3 anos de execução do mesmo. Este projeto visa o desenvolvimento de ações maioritariamente imateriais de dinamização social na área da eficiência energética e sustentabilidade, incidentes na área de demonstração selecionada para o efeito – espaço público e edificado correspondente aos Blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro;

_ A execução de operação “Habitação Mais Acessível – Melhoria das condições de acessibilidade nos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia”, alvo de candidatura ao PRR (AMP), através do AVISO N.º 02/C03-i06.03/2022, que integra o plano de Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”. No âmbito desta operação, prevê-se a concretização das seguintes obras:

- a) Adaptação de instalações sanitárias, através da substituição de banheiras por bases de chuveiro mais acessíveis, ao nível das instalações sanitárias das habitações e trabalhos complementares (60 intervenções);
- b) Instalação de cadeiras elevatórias, em particular nas caixas de escadas de edifícios ou nos portais / acessos comuns de edifícios existentes de habitação social (instalação de 3 unidades);

_ No âmbito de entidade parceira com o Município da Maia, prevê-se também a participação no programa “Maia Melhor”, que visa dar continuidade às ações já desenvolvidas no programa “MaiaINCLUI”, também no âmbito de candidatura ao PRR (AMP), através do AVISO N.º 02/C03-i06.03/2022, que integra o plano de Investimento RE-C03-i06.03 – “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”. A submissão da correspondente candidatura deverá ser efetuada até ao final do corrente ano de 2022, sendo que, em função da sua eventual aprovação, será o orçamento da Espaço Municipal alterado oportunamente.

2.2. Grande Reabilitação de Empreendimentos

Estão concluídas as obras de grande reabilitação do edificado propriedade da Espaço Municipal, no âmbito dos financiamentos ao abrigo do PEDU e da Eficiência Energética, tendo sido submetidos os relatórios finais de execução das operações. O último relatório final concluído, correspondente à operação de reabilitação das Torres do Sobreiro, foi submetido no dia 17 de setembro de 2022. Aguardamos a validação dos relatórios finais por parte da Autoridade de Gestão do Norte 2020 e a libertação das verbas de comparticipação ainda retidas para a maior parte das operações Norte 2020, em geral, 5% dos montantes elegíveis.

De relevar que, no caso das operações PEDU da Arroteia (operação NORTE-05-4943-FEDER-000049) e do Bloco 27 (NORTE-05-4943-FEDER-000016), os respetivos relatórios finais, submetidos em 2018, foram já aprovados, esperando-se para breve a libertação das verbas retidas destas operações concluídas. Também no caso da reabilitação de 17 blocos no âmbito do PEDU, correspondente à

operação NORTE-05-4943-FEDER-000048, é expectável que o relatório de execução final possa ser aprovado rapidamente, e desbloqueadas as verbas retidas, pois a verificação no local foi efetuada há alguns meses e a respetiva ficha foi emitida no início de agosto de 2022.

É expectativa da Administração que os restantes relatórios, ainda não aprovados, possam sê-lo até ao final do ano de 2022, para que a globalidade das verbas ainda retidas no âmbito do Norte 2020 possam efetivamente ser transferidas e recebidas, com os esperados impactos positivos na tesouraria da empresa.

2.2.1. Reabilitação de empreendimentos de habitação sob gestão da Espaço Municipal

As obras de grande reabilitação correspondentes aos empreendimentos propriedade do Município da Maia ficarão totalmente concluídas até ao final do presente ano de 2022, designadamente as intervenções nas coberturas dos Empreendimentos de Souto de Cima e Folgosa, ao abrigo de contrato-programa específico, previamente celebrado. Também até final de 2022 será terminada a obra de reabilitação do Centro Social de Teibas.

Restam ainda por executar algumas intervenções no edificado habitacional do Município da Maia e complementares de empreitadas de grande reabilitação realizadas nos anos anteriores (segundas fases), fechando assim o ciclo dos últimos anos. Estas obras serão promovidas mediante formalização de um contrato de mandato específico, compreendendo:

Em 2023:

- a) Reabilitação de coberturas – Empreendimento do Pinhal;
- b) Reabilitação de coberturas – Empreendimento do Outeiro;
- c) Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas – Empreendimento da Fábrica;
- d) Reabilitação das fachadas posteriores e empenas – Empreendimento de Cousso/Sendal;
- e) Reabilitação das caixilharias da fachada posterior – Aldeia;

Em 2024:

- f) Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas – Bajouca.

De relevar que, em termos orçamentais, para além das obras acima elencadas se prevê, para 2023, a aplicação de uma verba superior a €520.000,00 em trabalhos de conservação e manutenção do património habitacional não próprio (reparações urgentes, reposição de condições em habitações vagas e materiais de construção), a que acrescem serviços diversos relacionados.

2.2.2. Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio

Nesta área de intervenção, e estando concluída a reabilitação do nosso património, reforçaremos, em função das necessidades identificadas, trabalhos de conservação e manutenção do património próprio (reparações urgentes, reposição de condições em habitações devolutas e materiais de construção), durante o ano de 2023, prevendo-se uma verba aproximada de €250.000,00, a que acrescem também outros serviços diversos relacionados.

2.3. Gestão de Património Não Habitacional

No património não habitacional sob gestão da EM sobressai a gestão do parque tecnológico TECMAIA que é, sem dúvida, um ativo importante a nível do Concelho e até da Região Norte. Não obstante o enorme impacto da pandemia, a existência de empresas tecnológicas internacionais tem permitido um equilíbrio sustentado da exploração deste ativo, uma vez que o perfil das referidas empresas está de acordo com o trabalho à distância.

É, todavia, pertinente sublinhar que o enorme aumento dos custos de energia elétrica e do gás na exploração do Parque acarreta um forte impacto negativo na tesouraria da empresa.

Quanto às restantes frações, designadamente os cafés (Parque Central, Moutidos, Bar de Piscinas de Folgosa, Quinta da Gruta, etc.) prevemos uma exploração mais difícil a acompanhar casuisticamente, como até agora tem sido feito, pois a incerteza do desenvolvimento neste setor é ainda bastante grande.

No âmbito da reabilitação de património não habitacional, prevê-se, entre outras ações, a realização das seguintes intervenções mais relevantes:

- a) Reabilitação da esplanada das piscinas de Gueifães (muro);
- b) Reparções no sistema de AVAC do Parque Tecmaia;
- c) Reabilitação das fachadas do Edifício Tecmaia;
- d) Construção de novo parque de estacionamento de apoio ao Parque Tecmaia;
- e) Reparções diversas nos Edifícios principal e “Tecnologias” do Parque Tecmaia;
- f) Reabilitação de fachadas do piso térreo (serviços) do Empreendimento Maia I (sede EM e complemento da área correspondente às instalações da CPCJ);

- g) Reabilitação do piso térreo da praça elevada do Sobreiro (zona comercial / de serviços das Torres do Sobreiro), incluindo renovação integral da cobertura, com espaços ajardinados e zonas de circulação pedonal;
- h) Reabilitação da fração B – Torres do Empreendimento do Sobreiro, para efeitos de armazenamento e conservação do espólio da Gráfica do Bolhão, adquirido pelo Município da Maia.

Para além das intervenções listadas, e no âmbito da gestão do Tecmaia, promoveremos, em 2023, projetos de reestruturação da rede elétrica do Parque Tecmaia, em articulação com os proprietários dos diversos lotes, no sentido de promover a autonomização do fornecimento de energia elétrica aos mesmos. As obras correspondentes a estas alterações deverão ser iniciadas ainda no primeiro semestre de 2023 e os respetivos custos deverão ser repartidos pelos diversos lotes, assumindo a Espaço Municipal a elaboração dos correspondentes projetos de arquitetura e de especialidades e a gestão da maior parte dos processos com vista ao licenciamento junto das entidades competentes.

2.4. 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 mais de 20 anos. Em 2022, foram aprovadas, até ao momento, 97 candidaturas no âmbito do programa RECRIMAIA. Também para o ano de 2023 se projeta uma quantidade de candidaturas aproximada da referida.

2.5. Gestão de Projetos e Reabilitação Urbana

A Unidade de Gestão de Património e Projetos (GPRU) tem concentrado os seus esforços, com maior relevo desde o início de 2022, no desenvolvimento das ações de implementação do 1.º Direito, com a colaboração imprescindível da Unidade de Gestão de Património e Obras (GPO), designadamente no âmbito da montagem e desenvolvimento de procedimentos de contratação pública.

Estando finalizada a submissão dos relatórios finais de execução das operações Norte 2020 (PEDU e Eficiência Energética), a equipa da unidade GPRU elaborou e concluiu a elaboração dos seguintes projetos / operações, tendo procedido, no final de outubro, à submissão das correspondentes candidaturas no âmbito do 1.º Direito:

- a) Projeto de execução correspondente à reabilitação dos blocos 41 a 47 do Bairro do Sobreiro, nos quais se prevê a instalação de elevadores externos e a transformação das tipologias T4 em T3, para melhoria das condições de acessibilidade às habitações, incluindo ainda a renovação

parcial de infraestruturas e a instalação de bombas de calor compactas para AQS, para melhoria das condições de eficiência energética. Observando as especificações do Acordo de Colaboração, procedeu-se à submissão de candidatura ao 1.º Direito, correspondente a uma intervenção parcial, reportada apenas à "Reabilitação de 16 fogos – Praceta das Figueiras, Blocos 41 e 42, Bairro do Sobreiro". Atento o facto dos projetos dos 7 blocos a reabilitar estarem totalmente concluídos, incluindo revisão, perspetiva-se, na primeira metade do ano de 2023, a preparação e submissão de candidatura correspondente à intervenção nos restantes blocos (43 a 47). Estima-se que o investimento total na reabilitação dos blocos 41 a 47 seja da ordem dos 2,6 M€;

- b) Projeto de execução de novo edifício de habitação social, agora com 58 fogos (foi adicionado um fogo na fase de execução), a implantar no setor sul do Bairro do Sobreiro. Foi submetida candidatura de "Construção de 58 fogos - Rua Central do Sobreiro" – Novo edifício de habitação social acessível e energeticamente eficiente (eficiência, no mínimo, 20% superior aos parâmetros NZEB), sob a designação "Sobreiro 58". Neste caso, a revisão do projeto está praticamente concluída, havendo uma estimativa global de investimento correspondente construção de, aproximadamente, 8,5 M€ (valor a ajustar com a conclusão do processo de revisão).

Estão em avançado estado de desenvolvimento vários processos correspondentes à procura e negociação de terrenos privados, à elaboração de avaliações imobiliárias e levantamentos topográficos, à programação de operações e à conceção de estudos de promoção habitacional, resultado de estreita articulação entre a unidade GPRU e a unidade GPO, pelo que, em 2023, avançaremos na gestão de projetos e ações no âmbito de novas competências correspondentes à execução do Programa 1.º Direito e ELH da Maia, sendo de destacar as seguintes tarefas / processos:

1. Elaboração de Pedidos de Informação Prévia (PIP), seguidos de estudos prévios e, posteriormente, projeto de execução, para 3 (três) novos empreendimentos a implantar em terrenos municipais (em princípio: Monte do Xisto, Barca; Rua Joaquim de Vasconcelos, Águas Santas; e Ribela, Castelo da Maia), com recursos internos da empresa, à exceção dos projetos de especialidades de engenharia, que, de forma análoga ao efetuado para o projeto do edifício "Sobreiro 58", serão contratados externamente.

Estes projetos serão promovidos internamente, pela equipa da unidade GPRU, adaptando as bases projetuais desenvolvidas no projeto do novo edifício "Sobreiro 58" a outros terrenos / locais de intervenção, tirando partido do trabalho previamente produzido. Esta abordagem permitirá reduzir tempos e processos de desenvolvimento de projetos, acelerando e otimizando as possibilidades de submissão de candidaturas no âmbito do 1.º Direito.

Está prevista a contratação de desenhador / técnico de desenho assistido por computador, ainda antes do final de 2022, para reforço da capacidade da empresa na prossecução deste desiderato.

2. Contratação e acompanhamento de serviços de elaboração de diversos PIP e posterior elaboração de estudos prévios nos restantes terrenos onde se prevê a construção de novos empreendimentos de habitação social no âmbito do mandato de implementação do 1.º Direito. À data atual, estão já identificadas cerca de 12 localizações / operações para efeitos de promoção de habitação social.

Perspetiva-se, a curto prazo, o lançamento do primeiro procedimento concursal de contratação pública para o desenvolvimento de 6 (seis) projetos / operações (PIP e estudos prévios), com vista à submissão de candidaturas ao IHRU, no sentido de assim ser possível desenvolver, depois, procedimentos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 78/2022, de 7 de novembro, publicado recentemente, e que cria um novo regime de conceção-construção especial integrado no regime das medidas especiais de contratação pública, tendo em vista, segundo o legislador, possibilitar “a eliminação de dispêndios de tempo e recursos desnecessários”, sempre que a entidade adjudicante considere que “o mercado está em melhor posição de elaborar um projeto de execução de determinada obra (...)”.

Prevê-se que, ainda no decurso do ano de 2023, se possam iniciar procedimentos de formação de contratos de empreitada de obras públicas, nos quais a entidade adjudicante pode prever, como aspeto da execução do contrato a celebrar, a elaboração de projeto de execução, cujo caderno de encargos integrará o estudo prévio desenvolvido anteriormente e que garantirá a melhor conformação aos desígnios municipais.

3. Elaboração e execução de contrato interadministrativo com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e com o respetivo Centro de Estudos, correspondente ao desenvolvimento de projetos “participados” de arquitetura e especialidades com uma metodologia de abordagem local e social, de âmbito transdisciplinar, excedendo os limites convencionais dos serviços arquitetónicos, para efeitos de construção de nova habitação social para as comunidades desfavorecidas da Anta (Castêlo da Maia), Lágíelas (Vila Nova da Telha) e Ardegães (Águas Santas).

Nestes casos, estamos convencidos de que as intervenções, para serem bem-sucedidas, pressupõem a aplicação de uma metodologia que envolva sociologicamente os agregados familiares, caracterizando e estudando os mesmos e a sua cultura e especificidades, correspondente ao desenvolvimento de projetos de forma participada. Os projetos devem, assim, também incluir, para além das componentes técnicas convencionais, investigação aplicada e processos formativos de integração da população com o desenvolvimento das futuras construções, compreendendo as seguintes dimensões específicas:

- a) Levantamento sociológico e programação arquitetónica, para definição de programas base de suporte ao desenvolvimento dos projetos de nova construção, para cada um dos casos - Lagielas, Anta e Ardegães (no caso das Lagielas, a intervenção poderá contemplar o desenvolvimento de nova construção noutro ou noutros espaços, acautelando a distribuição dos agregados em locais próximos, a definir);
- b) Definição e implementação de metodologias de projeto participado e conceção de soluções base (PIP / estudos prévios), prevendo-se, para já, o desenvolvimento de 4 Pedidos de Informação Prévia, correspondentes a 4 projetos / locais para as 3 comunidades, desenvolvidos sob a forma de estudos prévios, para suporte de candidaturas ao Programa 1.º Direito, a apresentar, eventualmente, até ao final do 1.º semestre de 2023;
- c) Implementação e elaboração de projetos participados (fases de projeto base e de execução) de arquitetura e de especialidades de engenharia para as 3 comunidades, compreendendo, pelo menos, 4 projetos e a entrega dos processos necessários ao lançamento posterior de procedimentos de contratação de empreitadas de obras públicas. Esta componente incluirá: o desenvolvimento de 4 Pedidos de Informação Prévia, correspondentes a estudos prévios, para suporte de candidaturas ao Programa 1.º Direito, a apresentar, eventualmente, até ao final do 1.º semestre de 2023 (a elaboração dos projetos de arquitetura e de especialidades deverá estar concluída até ao final do ano de 2023); ações formativas no decurso da elaboração do projeto e elaboração de monografia sobre o processo de investigação e implementação dos processos de projeto participado;
- d) Acompanhamento da construção dos novos empreendimentos e articulação com as comunidades, incluindo atividades de assistência técnica à obra, envolvendo a população através de ações formativas e estímulo de práticas de envolvimento local, eventualmente ligadas a experiências pontuais de auto-construção e manutenção das construções.

4. Preparação e apoio ao desenvolvimento de procedimento de consulta prévia para as empreitadas de reabilitação dos Blocos 41 e 42 do Bairro do Sobreiro e, mais tarde, dos blocos 43 a 47, a lançar na sequência de aprovação das respetivas candidaturas (a operação dos blocos 41 e 42 já foi submetida). Prevendo-se a adjudicação e consignação de empreitada(s) já no próximo ano de 2023, a unidade GPRU garantirá também o acompanhamento da execução do contrato, nomeadamente visitas de acompanhamento à obra e apoio à fiscalização, bem como a gestão financeira operacional;

5. Preparação e apoio ao desenvolvimento de concurso público para a empreitada de execução do “Sobreiro 58” – Novo Edifício de Habitação Social Acessível e Energeticamente Eficiente, a implantar

no Bairro do Sobreiro, Maia. A candidatura desta operação foi já submetida ao IHRU. Prevendo-se a adjudicação e consignação de empreitada(s) já no próximo ano de 2023, a unidade GPRU garantirá também o acompanhamento da execução do contrato, nomeadamente visitas de acompanhamento à obra e apoio à fiscalização, bem como a gestão financeira operacional.

2.6. Gestão Social dos Diversos Empreendimentos

2.6.1. Perspetiva geral

Para 2023 perspetiva-se a continuidade de desenvolvimento de 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. Os técnicos da Unidade de Gestão Social asseguram a realização de atendimentos na sede da Empresa e visitas domiciliárias às famílias residentes nos fogos sob sua gestão.

Para além deste trabalho direto com os moradores, os técnicos da Unidade de Gestão Social articulam-se com outras instituições, integrando a comissão de avaliação do PMES (Programa Municipal de Emergência Social), fazendo parte do consórcio do Projeto Bué d'Escolhas – E8G, parceiros do NLI Maia (Núcleo Local de Inserção), parceiro no Contrato Local de Ação Social da Rede Social da Maia, parceiro efetivo no Projeto “Urbaniza-te”, no âmbito do Contrato Local de Segurança (CLS), a intervir na finalização do Diagnóstico Social atualizado do Bairro do Sobreiro, parceiro dos projetos MaiaINCLUI, CLDS 4G – Capacitar+ e CLDS 4G – Incluir+ (intervenção comunitária). Estas parcerias são relevantes para a qualidade do trabalho e do serviço prestado às famílias que residem em habitação social no Município da Maia.

2.6.2. Pedidos de habitação / Abertura de concurso para atribuição de habitação

A Espaço Municipal tem registado um elevado número de pedidos de habitação social e os técnicos da Unidade de Gestão Social acompanham os casos considerados prioritários, através de entrevistas/visitas domiciliárias com vista à classificação e seleção dos Candidatos à Habitação Pública. Em simultâneo, é realizado um trabalho conjunto com outras instituições que apoiam as famílias, como escolas, centros de saúde, tribunais, juntas de freguesia, entre outras. Sempre que existem fogos disponíveis, a Unidade de Gestão Social analisa pormenorizadamente o processo das famílias elegíveis, com vista à seleção das famílias para atribuição dessas mesmas habitações.

Como evidente consequência dos valores de rendas praticados no mercado de arrendamento particular, temos registado um incremento significativo de pedidos de habitação, nomeadamente na classe média e média-alta. Este fenómeno socioeconómico traduz-se numa profunda alteração do

perfil de procura de habitação social o que, obviamente, tem um significativo impacto na capacidade de resposta às inúmeras candidaturas que, todos os dias, nos demandam.

Nos termos aprovados pelo Conselho de Administração e previamente articulados com o executivo municipal, prevê-se a abertura, no início de 2023, do primeiro concurso de atribuição de habitação em arrendamento apoiado, propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal, aos candidatos que obtenham a maior classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação obtidos através da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública, em conformidade com o Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.

O presente concurso será válido pelo prazo de 2 (dois) anos, abrangendo os fogos disponíveis neste período, de acordo com 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.

Podem apresentar candidatura os cidadãos nacionais ou estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência em território nacional, residentes no concelho da Maia, que reúnam as condições previstas no artigo 9.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, até ao próximo dia 28 de fevereiro de 2023, no âmbito da 1.ª edição trimestral do concurso.

A abertura do primeiro concurso de atribuição de habitação constituirá mais um desafio muito importante para a Espaço Municipal e, mormente, para a Unidade de Gestão Social, considerando a expectativa de gestão de um universo de cerca de 1500 candidaturas potenciais. Está prevista a implementação de um sistema eletrónico de respostas e comunicação com os candidatos, baseado na plataforma da página de Internet da empresa, em desenvolvimento até ao final do corrente ano de 2022, que se espera facilitar o procedimento concursal.

2.6.3. Gabinete de Apoio Psicológico ao morador

Trata-se de uma nova atividade a desenvolver em 2023, sob orientação da Psicóloga da Unidade de Gestão Social, visando a realização de atendimentos semanais, a fim de permitir que os moradores tenham um espaço para procurar apoio e orientação para resolução problemas específicos.

São objetivos da criação deste gabinete: fornecer à população-alvo um serviço fundamental que visa uma melhor saúde mental, uma maior competência individual, social e comunitária, promovendo, consequentemente, uma melhor qualidade de vida, em prol do reforço da cidadania; contribuir para uma melhoria das condições psicossociais da população abrangida; prestar apoio psicológico aos moradores, no sentido de proporcionar mudanças comportamentais, psicossociais e emocionais e apoiar e encaminhar situações de emergência social, como por exemplo, situações de violência doméstica, abuso sexual e negligência, entre outras.

2.6.4. Acompanhamento Psicossocial

Neste caso, preconiza-se, para 2023, a realização 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 devem 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.

2.6.5. Caminhada – Percurso “Monte das Pedras”

A Unidade de Gestão Social e os Gestores de Proximidade pretendem reforçar, em 2023, a promoção do envolvimento social de moradores e respetivas famílias, através da realização de uma caminhada. Para a concretização desta ação, a EM contaria com o apoio da Câmara Municipal da Maia na cedência de transporte, a fim de permitir a deslocação dos moradores ao local e, consequentemente, um maior número de participantes envolvidos, bem como com o apoio do Gabinete de Turismo da Maia.

Esta atividade tem como objetivos primordiais promover o convívio, a mobilidade, a coesão e empatia entre os moradores e os técnicos, estabelecendo uma relação de maior proximidade.

A execução desta atividade carece de divulgação e inscrições dos moradores para uma melhor organização da mesma, tendo sido proposta a realização do percurso “Monte das Pedras”, disponível através do seguinte link informático: <https://pt.wikiloc.com/trilhas-caminhada/pr13-versao-final-101873347> [retirado a 11 de outubro de 2022].

2.6.6. Encontro(s) de jovens residentes nos Empreendimentos Municipais

Esta atividade, em conjunto com os Gestores de Proximidade, propõe reunir jovens residentes nos empreendimentos com o objetivo constituir um grupo coeso, recorrendo a partilha de vivências e experiências em permanência em habitação social, bem como dos seus problemas e propostas de soluções conjuntas. Esta atividade realizar-se-á sob promoção da equipa de Gestão Social da EM em parceria com o projeto CLDS 4G – Capacitar+.

2.6.7. Verba para situações de emergência

Sob proposta da Unidade de Gestão Social, o instrumento previsional para o exercício de 2023 integra uma verba anual de €1.000,00 para utilização em situações de emergência e não previstas, tais como: pagamento pontual de faturas de água/eletricidade, medicação urgente, viagens relacionadas com

contexto de saúde, entre outras situações que possam surgir e sejam devidamente analisadas pela UGS.

2.6.8. Gestão do orçamento familiar

Prevê-se a realização de ações de capacitação junto de grupo elencado pela Unidade de Gestão Social e pelo Núcleo de Controlo e Recuperação da dívida.

Estas ações visam cumprir os objetivos de educar para uma economia e gestão doméstica adequadas, elaborar orçamentos familiares, dar a conhecer a importância da poupança e incentivar à redução/liquidação de dívidas.

Estas ações são de caráter preventivo, com o intuito de evitar quadros de endividamento.

2.6.9. Limpeza e manutenção dos espaços comuns – Empreendimento dos Coriscos

Esta atividade, com periodicidade mensal, objetiva, junto dos moradores do Empreendimento dos Coriscos, manter limpos e organizados os espaços comuns do empreendimento, minimizando a acumulação de sucata e lixo, e incentivando a colocação do mesmo nos locais indicados (separação de resíduos). Nesta atividade pretende-se envolver os moradores, a junta de freguesia de Águas Santas, a equipa de RSI e outros projetos que se encontrem no terreno em 2023.

2.6.10. Comunidades desfavorecidas – plano de ação e Programa 1.º Direito

A Unidade de Gestão Social tem estado empenhada num plano de ação para as comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais. Neste sentido, têm sido priorizados os seguintes territórios, todos eles sob gestão da EM:

- a) Núcleo de construção precária correspondente à habitação afeta à comunidade de etnia cigana no Lugar de Monte Faro – Travessa da Anta, Castelo da Maia (Gemunde);
- b) Núcleo de construção precária correspondente à habitação da comunidade de etnia cigana no Lugar das Lagiêlas, Vila Nova da Telha;
- c) Núcleo de construção precária correspondente à habitação da comunidade desfavorecida do Bairro da Brisa e dos pré-fabricados da Travessa da Arroiteia, ambos na freguesia de Pedrouços.

Nestes locais, o projeto MaiaINCLUI tem evidenciado um apreciável trabalho, em parceria com a Câmara Municipal da Maia e a Santa Casa da Misericórdia da Maia, com término em dezembro de 2022, ao abrigo do PEDU.

No âmbito da implementação do Programa 1.º Direito, está programado o estabelecimento de um contrato administrativo com Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, visando a elaboração de projetos de construção de nova habitação social nas comunidades desfavorecidas da Anta, Lagielas e Ardegães, através de metodologia participativa e inclusiva. Esta abordagem será melhor desenvolvida adiante, no âmbito da atividade da unidade GPRU.

2.6.11. “Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa” – Continuidade do Projeto MaiaINCLUI

A candidatura com protocolo de parceria entre a Câmara Municipal da Maia, entidade promotora, Santa Casa da Misericórdia da Maia e Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., resultou na implementação do projeto MaiaINCLUI, cofinanciado pelo Programa Regional do Norte 2014-2020 (NORTE 2020), através da tipologia de intervenção comunitária do Fundo Social Europeu (FSE).

Este projeto priorizou os seguintes territórios: Anta, Lagielas, Coriscos, Sobreiro, Brisa e Arroiteia (Pré-Fabricados) e previu a promoção de iniciativas de inclusão social no Município da Maia, potenciando parcerias de carácter inovador e/ou experimental, que envolveram uma ampla gama de entidades, com diversas abordagens e finalidades: iniciativas para a inovação e a experimentação social que facilitassem a dinamização de estratégias de inclusão social; reduzir a pobreza, a exclusão social e o desemprego em territórios urbanos problemáticos; fomentar abordagens locais inovadoras de desenvolvimento social e promover estratégias locais de inclusão ativa. Estas iniciativas de inclusão social articularam-se, obrigatoriamente, com as intervenções previstas nos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) da Região Norte, tendo-se alargado a outras ações de apoio a populações desfavorecidas não abrangidas por projetos de regeneração urbana.

Apesar do término do projeto MaiaINCLUI em dezembro de 2022, prevê-se a sua continuidade, em 2023 e anos seguintes, no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), com o intuito de minimizar o retrocesso da intervenção realizada junto das comunidades até ao momento.

Considere-se, na página seguinte, um mapa com a programação das atividades para 2023, no âmbito da Unidade de Gestão Social:



Nome da atividade	Periodicidade	Descrição/Objetivos	Recursos necessários	Orçamento estimado	2023											
					jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Projeto "O Cantinho do Morador"	Contínua	Gabinete de apoio psicológico ao morador.	Técnico responsável: Ana Carneiro	0 €	2, 9, 16, 23, 30	6, 13, 20, 27	6, 13, 20, 27	3, 10, 17, 24	8, 15, 22, 29	5, 12, 19, 26	3, 10, 17, 24, 31	7, 14, 21, 28	4, 11, 18, 25	2, 9, 16, 23, 30	6, 13, 20, 27	4, 11, 18, 25
Gestão do orçamento familiar	Semestral	Educar para uma economia e gestão doméstica adequadas; Elaborar orçamentos familiares; Dar a conhecer a importância da poupança; Incentivar a redução/liquidação de dívidas.	Técnico responsável: Ana Margarida Ribeiro. Computador, projetor, folhas e canetas.	0 €	3, 10, 17, 24, 31	7, 14, 28	7, 14, 21, 28	4, 11, 18	2, 9, 16, 23	6, 13, 20, 27						
Limpeza e manutenção dos espaços comuns - Reciclagem	Mensal	Atividade focada no Empreendimento dos Coriscos com vista ao alargamento a outros empreendimentos	Produtos de limpeza, sacos do lixo e luvas. Articulação com as Junta de Freguesia. Pequenos caixotes para reciclagem	120 €				26	31	28	26	30	27	25	29	27
Caminhada "Monte das Pedras"	Pontual	Esta atividade tem como objetivos primordiais promover o convívio, a mobilidade, a coesão e empatia entre os moradores e os técnicos estabelecendo uma relação de maior proximidade.	Parceria com a Câmara Municipal da Maia e do Gabinete de turismo.	200 €						3			2			
Verba para situações de emergência	Contínua	Verba anual para utilização em situações de emergência e não previstas.		2 500 €												
Total				2 820 €												

2.7. Áreas de Suporte

A Unidade das Áreas de Suporte (UAS), no contexto interno da organização, será ainda objeto de adaptação, face ao rápido crescimento da atividade da empresa, quer devido à integração no seu “core business” das atividades do TECMAIA, quer no que respeita às alterações ocorridas ao nível do seu escopo estatutário original, entretanto sujeito a ajustamentos ao novo quadro legislativo, e a necessidades surgidas com a requalificação do parque habitacional sob gestão da Espaço Municipal no âmbito da vasta missão que representa o mandato para a implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

No exercício de 2023, a UAS continuará a ter de desenvolver um intenso esforço de adequação dos processos de trabalho às exigências impostas pelas dinâmicas da realidade social do concelho da Maia, aos desafios das mudanças e incertezas da economia mundial e, simultaneamente, às necessidades internas que os projetos e consequentes investimentos a realizar no quadro da implementação da Estratégia Local de Habitação vão requerer, com destaque para as candidaturas no âmbito do 1.º Direito.

Diante dos enormes desafios que se colocam à empresa, é expectável, para o exercício de 2023, a realização de um diagnóstico profundo e transversal a toda a organização, que viabilize a identificação das necessidades de reforço das estruturas internas e sobretudo da redefinição dos fluxos de informação e refinamento dos suportes documentais, tendo em vista uma melhor resposta à integração de informação, de forma eficiente e sistemática.

O ano de 2023 será o ano horizonte de concretização de todo o potencial que o sistema ERP Medidata, para que a equipa da UAS, em colaboração ativa com as demais unidades internas e em articulação estreita com o CC e com os serviços de Contabilidade, possa gerir os fluxos de informação e assegurar o acesso segmentado e controlado à informação de importância nevrálgica ao normal funcionamento da empresa.

Seguindo as tendências atuais das organizações, face ao suporte tecnológico utilizado na execução de múltiplas tarefas, a Espaço Municipal, sem embargo de cumprir os procedimentos de controlo interno essenciais às boas práticas de gestão, deverá equacionar o incremento, tanto quanto possível, de medidas de desburocratização e simplificação, por forma a facilitar a celeridade e acessibilidade, na partilha de informação entre as diversas unidades orgânicas.

Tendo em conta os bons resultados já alcançados no que respeita à desmaterialização de processos de trabalho, o ano de 2023 será fundamental para consolidar a plena transição para o digital.

Dando continuidade ao processo desenvolvido no final de 2022, correspondente à elaboração e aprovação do Plano para a Igualdade de Género e Não Discriminação, em 2023 será necessário atualizar o Plano de Prevenção dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas. Para cujo efeito será

levada a cabo uma análise e revisão detalhada do plano existente e das atuais condições de operação da empresa, tendo como objetivo fundamental preparar a organização para arrostar com a previsível sobrecarga das equipas e, em particular, da UAS, com o expectável acréscimo de procedimentos de contratação pública que a execução dos vários projetos implicará.

Em virtude da adoção da nova identidade corporativa de todo o universo municipal, que abrange também a Espaço Municipal, repercutindo-se numa integral alteração da sua logomarca e respetivo sistema visual, 2023 será um ano de consolidação da nova identidade visual, entretanto suficientemente assimilada.

2.7.1. Recursos Humanos

O ano de 2023 será crucial para que a área de Recursos Humanos consolide a sua estruturação, através da definição clara das funções, tarefas e competências que lhe estão atribuídas.

Tendo em conta a previsão de incremento generalizado das atividades de todas as unidades orgânicas, em consequência dos grandes desafios no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação e do Programa 1.º Direito, estima-se que em 2023 se revele, ainda, necessário reforçar algumas equipas, através da contratação temporária de recursos humanos para suprir, pontualmente, algumas lacunas ou insuficiências, para dar resposta ao excecional volume de trabalho.

Ao longo do ano de 2023 será desenvolvido um programa que visa a implementação de práticas conducentes à melhoria do clima organizacional, da satisfação no trabalho, da motivação e do empenhamento dos colaboradores na prossecução dos seus objetivos.

No que concerne à avaliação de desempenho dos trabalhadores, em janeiro de 2023 terá início um novo ciclo avaliativo do biénio 2023-2024.

Formação profissional

O plano de formação para 2023 será orientado para os seguintes objetivos:

- a) Capacitar os colaboradores recentemente admitidos para a cabal compreensão do seu conteúdo funcional e eficiente execução das tarefas atribuídas;
- b) Promover a reciclagem e/ou atualização de conhecimentos técnicos;
- c) Incrementar a adoção de processos de trabalho otimizados e mais produtivos;
- d) Capacitar para uma gestão mais eficiente do tempo e das prioridades quotidianas.

Promoção da igualdade de género e não discriminação no local de trabalho

Tendo em vista o cumprimento das disposições plasmadas no Plano para a Igualdade de Género e Não Discriminação, aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada a 9 de novembro de 2022, serão desenvolvidas, ao longo do exercício do ano 2023, diversas atividades com o propósito de realizar o maior número de objetivos definidos em sede do citado plano.

Os objetivos fundamentais a prosseguir neste âmbito são:

- a) Assegurar a implementação do plano para a igualdade de género, a sua monitorização, acompanhamento e sustentabilidade;
- b) Introduzir a problemática da igualdade de género e da não discriminação nas abordagens realizadas pela Unidade de Gestão Social, junto dos agregados familiares residentes no parque habitacional gerido pela Espaço Municipal;
- c) Fomentar e consolidar relações estratégicas de cooperação institucional no âmbito da promoção da igualdade entre homens e mulheres;
- d) Integrar os resultados da monitorização dos indicadores de igualdade de género no reporte anual a enviar pelo Conselho de Administração ao acionista único, o Município da Maia.

No sentido de concretizar os referidos objetivos, serão encetadas as seguintes ações:

- a) Publicação, com visibilidade interna e externa, do Plano para a Igualdade de Género e Não Discriminação, bem como do seu acompanhamento anual, de modo a sublinhar o compromisso estratégico da Espaço Municipal quanto à matéria. Adicionalmente, será promovida a disponibilização dos documentos nos canais digitais de comunicação da empresa;
- b) Promoção de iniciativas e práticas que incrementem o favorecimento de uma cultura de igualdade entre homens e mulheres no local de trabalho;
- c) Adoção de um estilo de comunicação interna, para vigorar transversalmente em toda a organização, que permita reconhecer e integrar a igual visibilidade de homens e mulheres em todas as formas de linguagem;
- d) Manter uma vigilância constante sobre as relações laborais, com vista a assegurar uma prática corrente que permita contrariar a perpetuação de estereótipos de género e reforçar uma cultura de igualdade, inclusão e não discriminação;
- e) Verificar o alinhamento da linguagem utilizada em todos os suportes documentais, com os valores plasmados neste plano, quanto à igualdade de género, inclusão e não discriminação;
- f) Assegurar a informação a trabalhadores e trabalhadoras relativa a direitos e deveres no domínio da igualdade e não discriminação;

- g) Criação de procedimento interno que permita assegurar que a empresa divulga, em local apropriado e acessível, informação relativa aos direitos e deveres dos(as) colaboradores(as), em matéria de igualdade e não discriminação em função do género;
- h) Contribuir para um processo de seleção e recrutamento justo e objetivo para mulheres e homens;
- i) Garantir a adequada explicitação dos princípios da igualdade de oportunidades por género nos processos de recrutamento e seleção;
- j) Adotar procedimentos e práticas que permitam proteger a segurança e a saúde da colaboradora grávida, puérpera ou lactante e assegurar o rigoroso cumprimento da legislação laboral aplicável;
- k) Promover a adoção de um procedimento para assegurar que a empresa substitui temporariamente colaboradora grávida, puérpera ou lactante que esteja contratada a termo resolutivo e ausente do trabalho no gozo de direitos relacionados com a parentalidade, garantindo o seu regresso após o gozo desses direitos.

2.7.2. Contabilidade

Atendendo aos enormes desafios que se colocam futuramente, de que a implementação do Programa 1.º Direito será a principal tarefa, impõe-se o reforço dos recursos internos e das suas competências. Por isso, para além de algumas contratações já concretizadas em 2022, prevê-se a plena efetivação de uma segmentação funcional na Unidade de Áreas de Suporte, correspondente à autonomização da Contabilidade, que reportará diretamente à Administração. Esta alteração permitirá uma maior agilização dos processos contabilísticos e de controlo financeiro associados à execução de operações financiadas, bem como uma maior especialização e responsabilização das atividades atinentes à gestão de Recursos Humanos e às funções administrativas de suporte geral da empresa.

De relevar ainda, em 2023, a estabilização da implementação de um sistema de Contabilidade de Gestão, em conformidade com a NCP 27 do SNC-AP, situação esta indissociável da evolução operada no sistema ERP Medidata.

2.8. Atividades TECMAIA

Apresenta-se, na página seguinte, mapa que sistematiza as atividades previstas e programadas para o parque TECMAIA, em 2023:



ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (n.º pax)	PÚBLICO-ALVO	ORÇAMENTO	NOTAS
Fórum TECMAIA 2023	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação	Continuar a promover um think tank anual que debate os desafios do presente e do futuro.	Espaço Municipal	novembro	200 a 300	Todos.	€ 1000	Dependendo do seu tema, o formato poderá ser diferente das anteriores edições;
Academia TECMAIA	Desenvolvimento de Negócio; Desenvolvimento Pessoal; Networking	Manter no Tecmaia uma programação anual de workshops que potenciem competências e negócios.	Espaço Municipal	abril	20 a 30 por cada sessão	Gestores; Empresários; Start-ups; Estudantes;	€ 100	A programação recairá tendencialmente em temas que sejam transversais a todos os profissionais e áreas de atuação;
Feira das Feiras de Emprego	Emprego e Formação; Desenvolvimento Pessoal; Desenvolvimento de Negócio; Gestão de RH	Manter no TECMAIA um evento anual que discuta as tendências do mercado de trabalho e que, ao mesmo tempo, possibilite o contacto com empresas recrutadoras e empregadores.	Espaço Municipal + Talent Portugal (Iniciativa já realizada com a Talent Portugal, em 2022)	Setembro / outubro	200 a 300	Estudantes; Profissionais de RH; Comunidade do Parque TECMAIA;	€ 100	A iniciativa junta organizações de candidatos com empresas recrutadoras num esforço para atrair a população ativa mais jovem.
Mostra de Voluntariado	Desenvolvimento Pessoal; Networking	Um projeto que ficou parado em 2021, devido à pandemia, e que em 2022 reuniu no parque instituições do terceiro setor à procura de voluntários.	Espaço Municipal	junho	200 a 300	Comunidade do Parque TECMAIA;	€ 100	---
Acolhimento e Co-Promoção de Workshops, Conferências e Palestras	Desenvolvimento de Negócio; Networking	Reforçar o TECMAIA como palco de referência para temas atuais e oradores de excelência;	Espaço Municipal; Outros	anual	Indefinido	Comunidade do Parque TECMAIA; Outros	€ 1000	Devemos continuar a focar-nos em temas que interessem às empresas e aos seus profissionais.



Aulas abertas "Música no Parque"	Cultura; Desenvolvimento pessoal	Proporcionar à comunidade do parque momentos de lazer e descontração.	Espaço Municipal; Escola de Música Maestro Samuel Santos	semanal nos meses de Verão	Indefinido	Comunidade do parque Tecmaia;	€ 0	Iniciativa para repetir tendencialmente às sextas-feiras à hora do almoço na praça exterior.
IASP World Conference 2023	Representação Institucional	Promover o TECMAIA na maior conferência mundial agregadora dos Parques de Ciência e Tecnologia do Mundo.	IASP	Setembro / outubro	Não aplicável	Não aplicável	€ 1000	Será interessante envolver as empresas do TECMAIA nesta missão e, assim, ganhar escala de representação na conferência.
TECPARQUES	Representação Institucional	Promoção e defesa dos interesses do TECMAIA junto da Associação Portuguesa de Parques de Ciência e Tecnologia.	TECPARQUES	anual	Não aplicável	Não aplicável	€ 1000	---
ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (n.º pax)	PÚBLICO-ALVO	ORÇAMENTO	NOTAS
Feiras e Exposições	Representação Institucional	Promoção e defesa do TECMAIA, e das empresas instaladas, em Feiras e Exposições que sejam estrategicamente relevantes para a nossa missão.	Espaço Municipal	anual	Não aplicável	Não aplicável	€ 500	Colocaremos o TECMAIA nas Feiras e Exposições mais relevantes e de acordo com a nossa missão;
Manter a proximidade do TECMAIA a organizações estratégicas	Promoção Institucional e Comercial	Criar canais de diálogo entre o TECMAIA e instituições governamentais, académicas e empresariais;	Espaço Municipal	anual	Não aplicável	Não aplicável	€ 0	---
Protocolos e Parcerias	Promoção Institucional e Comercial	Alargar a listagem de protocolos e parcerias do	Espaço Municipal	Não aplicável	Toda a comunidade do parque	Comunidade do Tecmaia	€ 0	Promover e potenciar também desta



		parque Tecmaia que tragam benefícios e descontos às empresas e colaboradores do parque;						forma a economia local;
Site www.tecmaia.pt	Promoção Institucional e Comercial	Continuar a alimentar o site institucional como melhor cartão de visita do parque Tecmaia.	Espaço Municipal	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	€ 0	Entre outros, incluirá entrevistas, artigos de opinião e notícias da comunidade Tecmaia;
Podcasts TECMAIA	Tecnologia; Ciência; Recursos Humanos; Formação; Desenvolvimento Pessoal; Outros	Proporcionar o acesso em áudio a conversas e eventos sobre variados temas.	Espaço Municipal	Não aplicável	Não aplicável	Todos	€ 500	Um formato que surgiu da nossa adaptação ao contexto pandémico e que teve excelentes resultados com as Vitaminas Digitais e o CAPAZ, por exemplo.

1 – Neste plano foram excluídas, naturalmente, todas as iniciativas que, ainda que com o apoio logístico da Espaço Municipal, não foram pensadas, nem serão desenvolvidas por nós;

2 – Todas as iniciativas são projetadas tendo como princípio o estabelecimento de parcerias para que não haja qualquer custo associado ao desenvolvimento das mesmas.

3. Análise Económica e Financeira

Por força do Decreto-Lei n.º 134/2012, de 29 de junho, e com o objetivo de resolver a fragmentação e inconsistências da normalização contabilística em Portugal e de se dispor de um sistema contabilístico que responda às exigências de um adequado planeamento, relato e controlo financeiro, o Governo de então incumbiu a CNC (Comissão de Normalização Contabilística) de elaborar um novo sistema contabilístico para as administrações públicas, mais consistente com o SNC e com as Normas Internacionais de Contabilidade Pública (IPSAS), e que permitisse resolver os problemas sérios de inconsistência técnica ao nível da consolidação de contas no setor público, devido a ajustamentos indesejáveis e à falta de fiabilidade da informação gerada em sede da sua integração.

Esta reforma ficou materializada pelo SNC-AP, nos termos do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e que veio permitir dotar as administrações públicas de um sistema orçamental e



financeiro mais eficiente e mais convergente com os sistemas adotados a nível internacional. A aprovação do SNC-AP permite implementar a base de acréscimo na contabilidade e relato financeiro das administrações públicas, articulando-a com a atual base de caixa modificada, fomentar a harmonização contabilística, permitindo ainda a uniformização dos procedimentos e aumentar a fiabilidade da consolidação de contas de grupos públicos e das contas individuais, quer de demonstrações financeiras, quer de demonstrações orçamentais. Por fim, o SNC-AP passa a contemplar três subsistemas articulados de informação, a saber, Contabilidade Orçamental, Contabilidade Financeira e Contabilidade de Gestão.

Conforme previsto no suprarreferido Decreto-Lei, o SNC-AP aplica-se a todos os serviços e organismos da administração central, regional e local que não tenham natureza, forma e designação de empresa, ao subsetor da segurança social e às entidades públicas reclassificadas. Entende-se por entidades públicas reclassificadas as entidades que, independentemente da sua forma ou designação, tenham sido incluídas nos subsetores da administração central, regional, local e segurança social das administrações públicas, no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, as últimas contas setoriais publicadas pela autoridade estatística nacional, nelas inserindo-se, assim, a ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A..

Com entrada em vigor prevista para 1 de janeiro de 2018, e após sucessivos adiamentos, o SNC-AP arrancou oficialmente a 1 de janeiro de 2020, passando a ser o normativo contabilístico em que se deveria enquadrar a Espaço Municipal. No entanto, fruto de dificuldades técnicas e além de, até à presente data, persistirem algumas indefinições por parte das entidades reguladoras, nomeadamente, por parte da DGAL, quanto à definição dos mapas legais SNC-AP e à disposição da plataforma informática SISAL de suporte, a ESPAÇO MUNICIPAL - Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., procedeu à elaboração dos IGP para o ano de 2023, segundo os normativos contabilísticos do SNC-AP, com as devidas adaptações.

Com a publicação no Diário da República n.º 253/2020, 1.º Suplemento, Série I, de 31 de dezembro, a Lei N.º 75-B/2020 – Orçamento do Estado para 2021, no seu artigo 132.º, número 1, veio clarificar que, para os anos de 2021 e 2022, não é obrigatório para as entidades da administração local a elaboração das demonstrações financeiras previsionais previstas no parágrafo 17 da Norma de Contabilidade Pública 1 (NCP 1) do SNC-AP.

A pandemia SARS-CoV-2 (COVID-19) trouxe enormes desafios à economia portuguesa e aos decisores económicos e políticos, tendo gerado uma crise económica sem precedentes num curto espaço de tempo, decorrente das restrições económicas, e os impactos de longo prazo vão depender de como iremos vencer este vírus.

A ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., tem vindo a dar cumprimento às normas de prevenção e controlo emitidas pela DGS, promovendo a criação de

procedimentos adequados, quer internamente dirigidas aos seus funcionários, quer criando proximidade com os clientes, possibilitando meios digitais adequados, reavaliando os espaços e os períodos de funcionamento, realizando ações de sensibilização junto dos nossos inquilinos e juntamente com o Município da Maia, tendo sido concedidas aos munícipes medidas excecionais de incentivo à retoma da economia no âmbito do urbanismo.

As consequências económicas e sociais desta pandemia têm vindo a ser refletidas no nosso dia a dia e o aumento do desemprego acentua as desigualdades que já existiam antes. Os grupos que já estavam vulneráveis e mais frágeis são aqueles que continuam a sofrer mais com a crise sanitária e socioeconómica. Os Municípios e as instituições de proximidade destas famílias têm vindo a criar mecanismos de apoio social e de ajuda aos mais vulneráveis, e por isso a Espaço Municipal também aqui tem um papel preponderante de proximidade.

Assim, e tendo presente a imprevisibilidade de como a pandemia vai evoluir relativamente à duração e gravidade, os IGP foram elaborados numa ótica de estabilização face ao ano transato, sendo certo que a qualquer momento poderão ter de ser feitas as devidas readaptações.

Adicionalmente, no passado mês de fevereiro, o mundo foi confrontado com uma guerra na Europa entre a Rússia e a Ucrânia. O clima de incerteza gerado pela eclosão da guerra, com todas as consequências de catástrofe humanitária e em que já são visíveis as repercussões na economia mundial, tem já especial expressão na área energética.

Apesar dos impactos económicos e sociais resultantes desta situação se sentirem já à data, afetando de forma transversal (direta/indireta) as diversas entidades públicas e privadas e que dependem da evolução da mesma, é nossa convicção que a prossecução das atividades desenvolvidas e o cumprimento dos compromissos contratuais assumidos não estarão em causa. Já se faz sentir um enorme incremento de encargos com energia, assim como em todas aquisições de bens e serviços e a escassez de bens de produção no mercado produz significativos atrasos na prossecução das intervenções diretas da Espaço Municipal, bem como na ação dos seus fornecedores de bens e serviços, não obstante a manifesta a preocupação do Conselho de Administração, pois desde o passado mês de fevereiro têm-se concretizado os receios de aumentos indiscriminados com impactos ainda não totalmente previsíveis, nomeadamente os custos de gás e de energia elétrica, que se multiplicaram várias vezes nos últimos meses, o que penaliza fortemente o orçamento em mais de um milhão de euros.

Em 2023 será aplicado, em condições de estabilidade e definição, o modelo de controlo interno ajustado às características organizacionais da empresa e alinhado com o preconizado pelo SNC-AP, no que respeita a essa matéria.

3.1. Considerandos

As previsões para o ano de 2023 baseiam-se fundamentalmente na dedicação da Espaço Municipal ao Programa 1.º Direito, em articulação com o IHRU, sob mandato do Município da Maia.

Com este último, a celebração do primeiro Contrato de Mandato, em agosto de 2022, que terá sequência noutros ou em adendas que se desenvolverão até 2026, formaliza-se o papel instrumental da Espaço Municipal na execução do Programa 1.º Direito concretizando aquilo que é a implementação no terreno do Acordo de Colaboração firmado entre o Município da Maia e o IHRU.

É de atender que as previsões inerentes a investimentos referentes a obras de construção civil serão sujeitos a uma pressão e quase inevitável desvio orçamental, decorrentes não só da perturbação das cadeias internacionais de distribuição, assim como da coadjuvante e conseqüente inflação que, considerando os diversos fatores que escapam à capacidade de controlo da empresa, como é o caso das flutuações dos custos das matérias-primas, dos combustíveis e energia e custos da mão-de-obra, irão provocar necessariamente correções futuras no decorrer da execução. Naturalmente, dentro do âmbito de previsão possível, e baseados nas tendências históricas e dados conhecidos da envolvente macro e microeconómica, as alterações de prazos e valores passíveis de ocorrência dentro de um largo intervalo de confiança encontram-se já plasmadas nos elementos ora apresentados.

As alterações provocadas pela implementação do Contrato de Mandato que prevê a execução do contratado entre o IHRU e o Município da Maia obrigarão igualmente a alterações no formato de implementação da NCP 27, porquanto, para dar sequência ao prescrito no contrato de mandato, a Espaço Municipal deve manter registos independentes que permitam identificar e efetuar prestações de contas referentes exclusivamente aos elementos constantes no próprio Contrato de Mandato.

Para tanto, estão já a ser desenvolvidas soluções que permitem o cumprimento do previsto contratualmente, assim como a produção da mais adequada informação de gestão, quer para o Mandatário, quer para o Mandante.

3.2. Investimento

Classificação Económica	Designação	Conta Geral		Caracterização	2023
07	AQUISIÇÃO BENS DE CAPITAL				
0701	INVESTIMENTOS				
070102	HABITAÇÕES				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito	I0011	45.3	Reabilitação de fogos devolutos - 7 frações Bloco 38 - 1.º Direito EM	
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Estudo energético / certificação energética	1 600,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Fiscalização e Coord. de Segurança em Obra	2 460,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Publicitação (contratação pública e multimédia)	500,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Empreitada - habitação	94 800,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito	I0011	45.3	Reabilitação de 2 frações para habitações Bloco 29 - 1.º Direito	
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Estudo energético / certificação energética	1 600,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Fiscalização e Coord. de Segurança em Obra	1 230,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Publicitação (contratação pública e multimédia)	500,00 €
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Empreitada - habitação	50 000,00 €
07010307	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	I004	45.3	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	731 400,00 €
0701100201	Programa PRR - AMP:	I015	43.3.9	Equipamento básico - outros - Própria	540,00 €
0701100201	Equipamento básico - outros - Própria	I015	43.3.9	Outro equip. básico - Forn. e inst. aj. técnicas - rampas, cadeiras elev., PRR AMP - Própria	12 481,50 €
0701100202	Equipamento básico - outros - Não Própria	I016	43.3.9	Outro equip. básico - Forn. e inst. aj. técnicas - rampas, cadeiras elev., PRR AMP - Não Própria	24 963,00 €
070103	EDIFÍCIOS				
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Fração B - torres Sobreiro	217 885,27 €
07010307	Edifícios - Outros	I004	45.3	Ecoparque Tecmaia	96 000,00 €
07010307	Parque de Estacionamento Tecmaia - Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Reabilitação Edifício Tecmaia - fachadas (ETICS)	249 075,00 €
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	45.3	Renovação Edif. Tecmaia + Tecnologias	216 000,00 €
070107	EQUIPAMENTO INFORMÁTICO				
070107	Equipamento de Informática	I014	43.5.1	Equipamento diverso	36 900,00 €
070108	SOFTWARE INFORMÁTICO				
070108	Software Informático	I0013	44.3	Sistema ERP	5 000,00 €
	TOTAL DESPESAS DE CAPITAL				1 752 934,77 €

3.3. Fontes de Financiamento

Financiamento

Interno

> Cash Flow Operacional *

512 873,27 €

*(Result. Líq. + Amortizações + Perdas Por Imparidade - Amort. Subsídios ao Investimento)

Externo

> Financiamento Central

152 690,00 €

> Financiamento PRR AMP

37 444,50 €

> Diminuição Fundos Circulantes

1 049 927,00 €

Investimento

1 752 943,77 €

> Orçamento Anual Investimento

1 752 943,77 €

3.4. Orçamento de Exploração

Grandes rubricas

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

Resumo	2023
7. Rendimentos	9 877 802,38 €
6. Gastos	9 866 974,36 €
8.11. Resultado antes de impostos	10 828,03 €
8.12. Imposto s/rendimento do período	10 828,03 €
8. Resultado Líquido	0,00 €

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

Rendimentos	2023
7.2 Rendimentos Correntes	6 940 746,32 €
7.2 Mandato 1.º Direito	1 058 751,56 €
7.5 Transferências e Subsídios	1 628 304,50 €
7.8 Outros Rendimentos	250 000,00 €
Total	9 877 802,38 €

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

Com efeito, a Espaço Municipal tem como rendimentos correntes de Arrendamento Habitacional Social cerca de 3 110 358,70 €, dos quais cerca de 2 189 625,70 € dizem respeito a rendas resolúveis que correspondem a Património Habitacional de cariz social pertencente ao Município da Maia, cuja gestão é efetuada pela empresa, ao abrigo do e diretamente associadas ao serviço do contrato de adiantamento de rendas pelo consórcio bancário Santander/BPI, estabelecido em 2004, e que se estenderá até 2032. Aquela última verba tem uma correspondência quase direta com a despesa decorrente do serviço da dívida da Espaço Municipal, assim como com a parte mais significativa respeitante ao Município da Maia.

Acrescem os rendimentos de outros espaços explorados de forma comercial, próprios ou em gestão, cuja receita se estima em 454 238,50 €.

Por fim, e com valor significativo, as receitas da cedência de espaços e gestão do Parque de Ciência e Tecnologia Tecmaia, cujas receitas têm vindo a crescer, mas não de forma endógena como desejado, mas decorrente de fatores exógenos, como o aumento dos componentes dos custos condominiais, em particular os custos energéticos com gás e também energia elétrica, de que, neste caso, a Espaço Municipal é compradora e prestadora.

No capítulo das transferências e subsídios, sobressai o valor esperado para o contrato-programa para o apoio à exploração dos imóveis destinados à habitação social no ano de 2023, no montante de 850 000,00 €, e que se destina a financiar o hiato entre as receitas e as despesas efetivas com a gestão, manutenção e conservação do respetivo parque.

O valor restante respeita aos contratos-programa celebrados previamente e em execução e a um novo Contrato de Mandato referente a outras empreitadas de reabilitação (não incluídas ou não reportadas ao Programa 1.º Direito), associados à correção estrutural de deficiências existentes em edifícios propriedade do Município da Maia, cuja gestão compete à empresa, e ainda à execução de ações enquadráveis no Investimento RE-C03-i06.03 - “Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto”, no âmbito do Aviso N.º 02/C03-i06.03/2022, sob financiamento do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), correspondente à candidatura formulada pela Espaço Municipal sob o título “Habitação Mais Acessível - Melhoria das condições de acessibilidade nos empreendimentos, edifícios e fogos de habitação social do concelho da Maia”.

De seguida, considere-se a distribuição de gastos:

Gastos	2023
6.2 Fornecimentos e Serviços Externos	5 569 699,61 €
6.2 Mandato Município Maia 1.º Direito	1 058 751,56 €
6.3 Gastos com o Pessoal	1 112 633,08 €
6.4 Gastos com Depreciação	464 211,00 €
6.5 Perdas por Imparidade	52 543,20 €
6.8 Outros Gastos	1 509 414,79 €
6.9 Gastos por Juros e Outros Encargos	99 721,12 €
Total	9 866 974,36 €

Nos gastos previstos para 2023, destaca-se o Mandato para a execução do Programa 1.º Direito, cujo valor poderá incrementar significativamente em futuras revisões dos instrumentos de gestão previsional, à medida que contratos adicionais sejam celebrados entre o IHRU e o Município da Maia, para o ano de 2023 e seguintes.

A rubrica outros gastos contempla a parcela que compete ao Município da Maia, respeitante a rendas resolúveis de património habitacional de cariz social pertencente ao Município da Maia, cuja gestão é efetuada pela empresa ao abrigo do e diretamente associadas ao serviço do contrato de adiantamento de rendas pelo consórcio bancário Santander/BPI, estabelecido em 2004, e que se estenderá até 2032.

3.5. Mapas Orçamentais do Exercício de 2023

Considere-se, de seguida, o mapa orçamental correspondente ao exercício de 2023, onde se destacam as rubricas de transferências e subsídios que se discriminam, a rubrica relativa ao subsídio à exploração dos fogos habitacionais sociais, que mantém o valor de 2022, prevendo-se ainda um aumento de capital, anteriormente previsto e ainda não concretizado, e que se estima se venha a realizar no início de 2023.

DESPESA	2023
Fornecimentos e Serviços Externos	6 656 801,17
Gastos com o Pessoal	1 112 633,08
Outros gastos	1 509 414,79
Gastos por Juros e encargos	99 721,12
Subtotal 1	9 378 570,16

Despesas de capital	
Amortizações de capital	430 959,09
Liquidação empréstimo curto prazo	300 000,00
Investimento Habitacional	1 235 959,77
Outros Investimentos	516 975,00
Subtotal 2	2 483 893,86

Total 11 862 464,01

RECEITA	
Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis	2 126 133,34
Garagens e Arrumos	63 492,36
Comerciais	454 238,50
Tecmaia	3 295 149,12
Outras receitas	81 000,00
Rédito não corrente, alienações e outros	250 000,00
Transferências e Subsídios	778 304,50
Reabilitações (CMM/EM)	516 750,00
Programa PRR-AMP	95 479,50
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	166 075,00
Subtotal 1	7 969 050,82



Rendimentos Extraordinários

Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU)	1 058 751,56
Empréstimo Conta Corrente	694 661,63
Aumento de Capital	1 290 000,00

Subtotal 2	3 043 413,19
------------	--------------

Contrato-Programa	850 000,00
-------------------	------------

Total 11 862 464,01

* Valores em euros

Orçamento Detalhado da Receita

RUBRICAS	2023
Rendas / Cedências	
Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	920 733,00 €
Rendas Habitacionais, Rendas Resolúveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	2 126 133,34 €
Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	63 492,36 €
Rendas Comerciais	454 238,50 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	3 295 149,12 €
Aumento de capital	1 290 000,00 €
Rédito não corrente, alienações e outros	250 000,00 €
Contratos-programa e Contrato de Mandato - outras empreitadas de reabilitação (não 1.º Direito)	
Reabilitação Fração D - Torres do Sobreiro	85 000,00 €
Reabilitação de coberturas - Pinhal	121 500,00 €
Reabilitação de coberturas - Outeiro	54 000,00 €
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Fábrica	135 000,00 €
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Cousso / Sendal	101 250,00 €
Reabilitação das caixilharias da fachada posterior - Aldeia	20 000,00 €
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Bajouca	
Operação Programa PRR - AMP (Comunidades Desfavorecidas)	
Empreitadas de substituição de banheira por bases de duche - Programa PRR AMP - P	63 051,45 €
Empreitadas de substituição de banheira por bases de duche - Programa PRR AMP - NP	19 946,55 €
Fornecimento e instalação de ajudas técnicas - rampas e cadeiras elevatórias - Prog. PRR AMP - P	- €
Fornecimento e instalação de ajudas técnicas - rampas e cadeiras elevatórias - Prog. PRR AMP - NP	12 481,50 €
1.º Direito - EM	
Estudo energético / certificação energética	2 400,00 €
Fiscalização e Coord. de Segurança em Obra	5 540,00 €
Publicitação (contratação pública e multimédia)	2 595,00 €
Empreitada - habitação	155 540,00 €
Outros ainda não definidos	
1.º Direito - Município da Maia - Contrato de Mandato	1 058 751,56 €
Empréstimos	
Empréstimo de curto prazo obtido	694 661,63 €
Outras receitas	
Retenções devolvidas	50 000,00 €
Seguros	31 000,00 €
Contrato-Programa - Apoio à Exploração do Exercício	850 000,00 €
11 862 464,01 €	

O orçamento detalhado da receita, esclarece a origem da receita esperada, nomeadamente no que respeita a contratos-programa e contratos de mandato, com especial destaque para a execução esperada do Programa 1.º Direito, a implementar sob mandato do Município da Maia.

3.6. Mapas Patrimoniais do Exercício de 2023

Balanço

ATIVO	
Ativo não corrente	
Ativos fixos tangíveis	16 511 927 €
Propriedades de investimento	1 570 713 €
Ativos intangíveis	7 500 €
Clientes, contribuintes e utentes	42 768 €
Ativos por impostos diferidos	5 043 €
Ativo corrente	
Clientes, contribuintes e utentes	866 500 €
Estado e outros entes públicos	45 800 €
Outras contas a receber	253 500 €
Diferimentos	46 731 €
Caixa e depósitos	1 392 616 €
Total Ativo	20 743 098 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO	
Património Líquido	
Património / Capital	17 551 338 €
Reservas	692 555 €
Resultados transitados	-6 029 100 €
Outras variações no património líquido	3 745 844 €
Resultado líquido do período	0 €
Total Património Líquido	15 960 637 €
PASSIVO	
Passivo não corrente	
Provisões	9 860 €
Financiamentos obtidos	463 856 €
Outras contas a pagar	1 088 231 €
Passivo corrente	
Fornecedores	1 125 000 €
Estado e outros entes públicos	20 422 €
Financiamentos obtidos	651 092 €
Outras contas a pagar	874 000 €
Diferimentos	550 000 €
Total Passivo	4 782 461 €
Total Património Líquido e Passivo	20 743 098 €



Demonstração Previsional de Resultados 2023

ENCARGOS	2023
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	511 492,95
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resolúveis / CMM	2 324 308,21
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	3 084 515,74
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outras	357 202,86
Fornecimentos e Serviços Externos EM	350 931,41
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	6 628 451,17
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 042 599,08
Gastos com o Pessoal Tecmaia	70 034,00
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 112 633,08
Gastos de depreciação e amortização	464 211,00
Perdas por Imparidade	52 543,20
Outros gastos rendas resolúveis	1 509 414,79
Gastos por Juros e encargos	99 721,12
Subtotal 1	9 866 974,36

Imposto sobre o rendimento	10 828,03
----------------------------	-----------

Total 9 877 802,38

RENDIMENTOS	
Rendas Apoiadas	920 733,00
Rendas Resolúveis CMM	2 126 133,34
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36
Comerciais	454 238,50
Tecmaia	3 295 149,12
Outras receitas (seguros)	31 000,00
Outras receitas (retenções)	50 000,00
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	1 058 751,56
Rédito não corrente, alienações e outros	250 000,00
Transferências e Subsídios	778 304,50
Reabilitações (CMM/EM)	516 750,00
Programa PRR-AMP	95 479,50
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	166 075,00
Subtotal 2	9 027 802,38

Contrato-Programa	850 000,00
-------------------	------------

Total 9 877 802,38

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	464 211,00
--	-------------------

Resultado líquido do exercício	0,00
---------------------------------------	-------------

** Valores em euros*

Uma nota particular para o resultado esperado do exercício de 2023 – face à alteração de paradigma da intervenção da Espaço Municipal ao nível dos fogos habitacionais sociais, espera-se que a empresa tenda para o resultado nulo, na certeza de que, sendo uma entidade subsidiada na sua atividade corrente, não são presumíveis resultados positivos que implicariam a liquidação de impostos sobre subsídios correntes (o que acontece, apenas residualmente, ao nível de tributações autónomas).

3.7. Mapas Plurianuais

Quanto aos mapas plurianuais, apresentados abaixo, destaca-se a queda abrupta do investimento e mesmo dos custos de atividade da empresa, a partir de 2023. Tal deve-se ao facto de os contratos de mandato com o Município da Maia só se consubstanciarem a partir do momento em que se formalizam candidaturas e pedidos de financiamento e, por conseguinte, contratos entre o Município da Maia e o IHRU. Prevê-se que estes valores, que se estimam substanciais, possam ultrapassar, só no âmbito do contrato de mandato do 1.º Direito, os cem milhões de euros até 2027, caso se mantenham as expectativas ao nível da realização da quantidade de soluções habitacionais definidas.

Adicionalmente, com a atenção devida a centrar-se na execução do Programa 1.º Direito e no seu superior interesse para o Município e população da Maia, assistir-se-á a um decréscimo do Investimento Próprio da Espaço Municipal, que terá a sua atividade centrada na execução do referido programa, assim como na devida manutenção e conservação do património próprio e do património municipal sob sua gestão, com predominância no âmbito do património de habitação social.

Investimento

Classificação Económica	Designação	Conta Geral		Caracterização	2023	2024	2025	2026	2027
97	AQUISIÇÃO BENS DE CAPITAL								
0701	INVESTIMENTOS								
070102	HABITAÇÕES								
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito	10011	453	Reabilitação de fogos devolutos - 7 frações Bloco 38 - 1.º Direito EM					
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Estudo energético / certificação energética	1 600,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Fiscalização e Coord. de Segurança em Obra	2 460,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Publicitação (contratação pública e multimédia)	500,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Empreitada - habitação	94 800,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito	10011	453	Reabilitação de 2 frações para habitações Bloco 29 - 1.º Direito					
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Estudo energético / certificação energética	1 600,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Fiscalização e Coord. de Segurança em Obra	1 230,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Publicitação (contratação pública e multimédia)	500,00 €				
07010203	Habitações - Reabilitação 1.º Direito			Empreitada - habitação	50 000,00 €				
07010203	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	1004	453	Reabilitação da Praceta do Sobreiro - piso térreo torres	731 400,00 €				
070100201	Programa PRR - AMP: Equipamento básico - outros - Própria	1015	433.9	Carregadores elétricos p/ sede e instalação	540,00 €	553,50 €	567,34 €	581,52 €	596,06 €
070100201	Equipamento básico - outros - Própria	1015	433.9	Outro equip. básico - Forn. e inst. aj. técnicas - rampas, cadeiras elev., PRR AMP - Própria	12 481,50 €				
070100202	Equipamento básico - outros - Não Própria	1016	433.9	Outro equip. básico - Forn. e inst. aj. técnicas - rampas, cadeiras elev., PRR AMP - Não Própria	24 963,00 €				
070103	EDIFÍCIOS								
07010307	Edifícios - Outros	1004	453	Fração B - torres Sobreiro	217 885,27 €				
07010307	Edifícios - Outros	1004	453	Ecoparque Tecmaia	96 000,00 €	96 000,00 €	96 000,00 €	48 000,00 €	
07010307	Parque de Estacionamento Tecmaia - Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	453	Reabilitação Edifício Tecmaia - fachadas (ETICS)	249 075,00 €				
07010307	Conservação e Reparação - Tecmaia	SER005	453	Renovação Edif. Tecmaia + Tecnologias	216 000,00 €				
07010307					36 900,00 €			40 590,00 €	
070107	EQUIPAMENTO INFORMÁTICO								
070107	Equipamento de Informática	1014	435.1	Equipamento diverso	5 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €	5 384,45 €	5 519,06 €
070108	SOFTWARE INFORMÁTICO								
070108	Software Informático	10013	44.3	Sistema ERP	10 000,00 €	5 125,00 €	5 253,13 €	5 384,45 €	5 519,06 €
	TOTAL DESPESAS DE CAPITAL				1 752 934,77 €	186 345,50 €	186 615,59 €	99 940,43 €	11 634,19 €

Mapa Previsional Orçamental

DESPESA	2023	2024	2025	2026	2027
Fornecimentos e Serviços Externos	6 656 801,17	5 333 294,09	5 099 652,72	4 720 903,38	4 896 402,89
Gastos com o Pessoal	1 112 633,08	1 155 438,82	1 199 930,71	1 244 432,13	1 291 097,77
Outros gastos	1 509 414,79	1 415 490,63	1 173 303,43	924 136,11	640 609,27
Gastos por Juros e encargos	99 721,12	87 182,53	75 124,01	65 466,19	58 135,03
Subtotal 1	9 378 570,16	7 991 406,07	7 548 010,87	6 954 937,81	6 886 244,96

Despesas de capital

Amortizações de capital	430 959,09	424 256,84	386 682,21	345 276,69	294 501,73
Liquidação empréstimo curto prazo	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Investimento Habitacional	1 235 959,77	176 095,50	176 109,34	48 581,52	596,06
Outros Investimentos	516 975,00	10 250,00	10 506,25	51 358,91	11 038,13
Subtotal 2	2 483 893,86	910 602,34	873 297,80	745 217,11	606 135,92

Total 11 862 464,01 8 902 008,40 8 421 308,67 7 700 154,93 7 492 380,88

RECEITA

Rendas Apoiadas	920 733,00	920 733,00	920 733,00	920 733,00	920 733,00
Rendas Resolúveis	2 126 133,34	2 008 191,42	1 773 518,09	1 538 032,68	1 293 238,93
Garagens e Arrumos	63 492,36	63 492,36	63 492,36	63 492,36	63 492,36
Comerciais	454 238,50	454 238,50	454 238,50	454 238,50	454 238,50
Tecnia	3 295 149,12	2 620 603,73	2 686 118,82	2 753 271,79	2 822 103,59
Outras receitas	81 000,00	81 000,00	81 000,00	81 000,00	81 000,00
Rédito não corrente, alienações e outros	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Transferências e Subsídios	778 304,50	399 542,00	129 542,00	-	-
Reabilitações (CMM/EM)	516 750,00	270 000,00	-	-	-
Programa PRR-AMP	95 479,50	-	-	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	166 075,00	129 542,00	129 542,00	-	-
Subtotal 1	7 969 050,82	6 797 801,01	6 358 642,77	6 060 768,33	5 884 806,38

Rendimentos Extraordinários

Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU)	1 058 751,56	588 651,94	463 650,69	-	-
Empréstimo Conta Corrente	694 661,63	412 078,86	375 500,79	248 164,74	109 846,79
Aumento de Capital	1 290 000,00	-	-	-	-

Subtotal 2	3 043 413,19	1 000 730,80	839 151,48	248 164,74	109 846,79
------------	---------------------	--------------	------------	------------	------------

Contrato-Programa	850 000,00	1 103 476,59	1 223 514,42	1 391 221,86	1 497 727,71
-------------------	-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Total 11 862 464,01 8 902 008,40 8 421 308,67 7 700 154,93 7 492 380,88

* Valores em euros

Receita

RUBRICAS	2023	2024	2025	2026	2027
Rendas / Cedências					
Rendas Habitacionais, Rendas Apoiadas	920 733,00 €	920 733,00 €	920 733,00 €	920 733,00 €	920 733,00 €
Rendas Habitacionais, Rendas Resoluíveis (incluindo consórcio - adiantamento de rendas)	2 126 133,34 €	2 008 191,42 €	1 773 518,09 €	1 538 032,68 €	1 293 238,93 €
Rendas Habitacionais, garagens e arrumos	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €	63 492,36 €
Rendas Comerciais	454 238,50 €	454 238,50 €	454 238,50 €	454 238,50 €	454 238,50 €
Cedências - Tecmaia (IVA incluído)	3 295 149,12 €	2 620 603,73 €	2 686 118,82 €	2 753 271,79 €	2 822 103,59 €
Aumento de capital	1 290 000,00 €				
Rédito não corrente, alienações e outros	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €
Contratos-programa e Contrato de Mandato - outras empreitadas de reabilitação (não 1.º Direito)					
Reabilitação Fração D - Torres do Sobreiro	85 000,00 €				
Reabilitação de coberturas - Pinhal	121 500,00 €				
Reabilitação de coberturas - Outeiro	54 000,00 €				
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Fábrica	135 000,00 €				
Reabilitação das fachadas posteriores e empenas - Couso / Sendal	101 250,00 €				
Reabilitação das caixilharias da fachada posterior - Aldeia	20 000,00 €				
Reabilitação das fachadas posteriores, empenas e coberturas - Bajouca		270 000,00 €			
Operação Programa PRR - AMP (Comunidades Desfavorecidas)					
Empreitadas de substituição de banheira por bases de duche - Programa PRR AMP - P	63 051,45 €				
Empreitadas de substituição de banheira por bases de duche - Programa PRR AMP - NP	19 946,55 €				
Fornecimento e instalação de ajudas técnicas - rampas e cadeiras elevatórias - Prog. PRR AMP - P	- €				
Fornecimento e instalação de ajudas técnicas - rampas e cadeiras elevatórias - Prog. PRR AMP - NP	12 481,50 €				
1.º Direito - EM					
Estudo energético / certificação energética	2 400,00 €				
Fiscalização e Coord. de Segurança em Obra	5 540,00 €				
Publicitação (contratação pública e multimédia)	2 595,00 €				
Empreitada - habitação	155 540,00 €				
Outros ainda não definidos		129 542,00 €	129 542,00 €		
1.º Direito - Município da Maia - Contrato de Mandato	1 058 751,56 €	588 651,94 €	463 650,69 €	- €	- €
Empréstimos					
Empréstimo de curto prazo obtido	694 661,63 €	412 078,86 €	375 500,79 €	248 164,74 €	109 846,79 €
Outras receitas					
Retenções devolvidas	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €
Seguros	31 000,00 €	31 000,00 €	31 000,00 €	31 000,00 €	31 000,00 €
Contrato-Programa - Apoio à Exploração do Exercício	850 000,00 €	1 103 476,59 €	1 223 514,42 €	1 391 221,86 €	1 497 727,71 €
	11 862 464,01 €	8 902 008,40 €	8 421 308,67 €	7 700 154,93 €	7 492 380,88 €

Mapa Previsional de Resultados

ENCARGOS	2023	2024	2025	2026	2027
Fornecimentos e Serviços Externos Habitação Própria EM	511 492,95	453 241,94	466 435,57	452 464,21	463 221,63
Forn. e Serv. Ext. Habitação Rendas Resoluíveis / CMM	2 324 308,21	1 898 847,31	1 569 203,41	1 147 200,40	1 238 556,21
Fornecimentos e Serviços Externos Tecmaia	3 084 515,74	2 353 243,31	2 407 646,62	2 463 327,95	2 519 317,62
Fornecimentos e Serviços Externos Comerciais/outras	357 202,86	263 562,31	269 942,18	276 481,38	283 183,86
Fornecimentos e Serviços Externos EM	350 931,41	335 340,46	356 639,72	350 899,59	360 830,47
Fornecimentos e Serviços Externos TOTAL	6 628 451,17	5 304 235,34	5 069 867,50	4 690 373,53	4 865 109,79
Gastos com o Pessoal EM Habitacional	1 042 599,08	1 085 404,82	1 129 896,71	1 174 398,13	1 221 063,77
Gastos com o Pessoal Tecmaia	70 034,00	70 034,00	70 034,00	70 034,00	70 034,00
Gastos com o Pessoal TOTAL	1 112 633,08	1 155 438,82	1 199 930,71	1 244 432,13	1 291 097,77
Gastos de depreciação e amortização	464 211,00	464 211,00	464 211,00	464 211,00	464 211,00
Perdas por Imparidade	52 543,20	52 543,20	52 543,20	52 543,20	52 543,20
Outros gastos rendas resoluíveis	1 509 414,79	1 415 490,63	1 173 303,43	924 136,11	640 609,27
Gastos por Juros e encargos	99 721,12	87 182,53	75 124,01	65 466,19	58 135,03
Subtotal 1	9 866 974,36	8 479 101,52	8 034 979,85	7 441 162,16	7 371 706,06
Imposto sobre o rendimento	10 828,03	10 828,03	10 828,03	10 828,03	10 828,03
Total	9 877 802,38	8 489 929,54	8 045 807,88	7 451 990,19	7 382 534,09

RENDIMENTOS

Rendas Apoiadas	920 733,00	920 733,00	920 733,00	920 733,00	920 733,00
Rendas Resolúveis CMM	2 126 133,34	2 008 191,42	1 773 518,09	1 538 032,68	1 293 238,93
Garagens e Arrumos CMM	63 492,36	63 492,36	63 492,36	63 492,36	63 492,36
Comerciais	454 238,50	454 238,50	454 238,50	454 238,50	454 238,50
Tecmaia	3 295 149,12	2 620 603,73	2 686 118,82	2 753 271,79	2 822 103,59
Outras receitas (seguros)	31 000,00	31 000,00	31 000,00	31 000,00	31 000,00
Outras receitas (retenções)	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Programa 1.º Direito (Acordo CMM/IHRU) MANDATO	1 058 751,56	588 651,94	463 650,69	-	-
Rédito não corrente, alienações e outros	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Transferências e Subsídios	778 304,50	399 542,00	129 542,00	-	-
Reabilitações (CMM/EM)	516 750,00	270 000,00	-	-	-
Programa PRR-AMP	95 479,50	-	-	-	-
Programa 1.º Direito (Acordo EM/IHRU)	166 075,00	129 542,00	129 542,00	-	-
Subtotal 2	9 027 802,38	7 386 452,95	6 822 293,46	6 060 768,33	5 884 806,38

Contrato-Programa	850 000,00	1 103 476,59	1 223 514,42	1 391 221,86	1 497 727,71
-------------------	-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Total 9 877 802,38 8 489 929,54 8 045 807,88 7 451 990,19 7 382 534,09

Resultado operacional do exercício (excl. depreciações)	464 211,00	464 211,00	464 211,00	464 211,00	464 211,00
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Resultado líquido do exercício	0,00	0,00	- 0,00	0,00	0,00
---------------------------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------

* Valores em euros

3.8. Outras Considerações

O ano de 2023 vai apresentar um conjunto de grandes desafios económicos e financeiros, quer ao nível da execução e registo, quer ao nível da previsão e reporte das atividades da Espaço Municipal.

Para tanto, a entidade tem estado, ao longo de 2022, a efetuar o trabalho de preparação das estruturas materiais e humanas, no sentido de capacitar as mesmas para suportar e dar resposta a todos os reptos que o ano que se avizinha e seguintes colocam.

De relevar ainda o inestimável esforço da Administração, dos colaboradores da empresa e também dos parceiros externos, com destaque para a equipa de suporte à gestão do sistema ERP e para os nossos Auditores.

Maia, 22 de novembro de 2022

O Contabilista Certificado,

Dr. Nelson Coimbra

(OCC 55667, OE 08429)



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

O Conselho de 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



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

Relatório sobre os Instrumentos de Gestão Previsional incluídos no Plano de Actividades e Orçamento para o Exercício de 2023

Ao
Conselho de Administração da
Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.

Introdução

Nos termos da alínea j) do nº 6 do Artigo 25º do Regime Jurídico da Actividade Empresarial Local e das Participações Locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, efetuámos a revisão dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *Plano de Actividades e Orçamento* (adiante designado PAO) da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** (a Entidade), para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, a qual compreende um Balanço Previsional (que evidencia um total de 20.743.098 euros e um total de Capital Próprio de 15.960.637 euros, incluindo um Resultado Líquido do período nulo), a Demonstração de Resultados Previsional, o Orçamento de Tesouraria, o Plano de Investimentos para o exercício de 2023 com um total de 1.752.935 euros e o Plano de Investimentos plurianual, incluindo os pressupostos de base utilizados na sua preparação.

Responsabilidades do Órgão de Gestão

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação e apresentação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no PAO para o Exercício de 2023, com base em pressupostos completos e coerentes e nos termos exigidos pela Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto;
- apresentação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* de forma consistente com as políticas e critérios adoptados pela Entidade; e
- implementação e manutenção de um sistema de informação apropriado à preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional*.

Responsabilidade do Revisor

A nossa responsabilidade consiste em executar os procedimentos descritos abaixo e expressar uma conclusão profissional e independente sobre se os *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no PAO 2023 cumprem os requisitos e condições previstos na disposição legal acima referida.

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

O nosso trabalho foi efectuado de acordo com a Norma Internacional sobre Trabalhos de Garantia de Fiabilidade que não sejam auditorias ou revisões de informação financeira histórica - “ISAE 3400 – Exame de Informação Financeira Prospectiva”, emitida pelo *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)* da *International Federation of Accountants (IFAC)*, e cumprimos as demais normas e orientações técnicas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o nosso trabalho seja planeado e executado com o objectivo de obter garantia razoável de fiabilidade sobre a apresentação da informação financeira prospectiva. Para tanto, o referido trabalho incluiu, entre outros procedimentos, a verificação do seguinte:

- avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no PAO para o Exercício de 2023;
- verificar a conformidade dos *Instrumentos de Gestão Previsional* com os pressupostos divulgados para o Exercício de 2023; e
- analisar a consistência dos *Instrumentos de Gestão Previsional* com as políticas e critérios contabilísticos adoptados pela Entidade.

Aplicamos a Norma Internacional de Controlo de Qualidade ISQC 1 e, consequentemente, mantemos um sistema de controlo de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos documentados sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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.

Entendemos que os procedimentos efectuados e a prova obtida proporcionam uma base aceitável para a nossa conclusão.

Reserva

O *Plano de Actividades e Orçamento* inclui o *Mapa Previsional Orçamental* da “Despesa” e da “Receita” para os anos de 2024 a 2027, relativamente ao qual não dispomos, à data, de elementos suficientes que nos permitam aferir da sua razoabilidade, seja quanto aos dados/valores considerados para esses exercícios, seja quanto à materialização do “Contrato-Programa” aí referido, a que acresce a forte imprevisibilidade dos mesmos pelas razões mencionadas na alínea (c) abaixo.

Conclusão com Reservas

Com base no trabalho efectuado, excepto quanto aos possíveis efeitos da situação mencionada no parágrafo anterior, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que os pressupostos utilizados não proporcionam uma base razoável para a preparação dos *Instrumentos de Gestão Previsional* incluídos no *Plano de Actividades e Orçamento (PAO)* da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.**, para o Exercício de 2023. Adicionalmente, a referida

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

informação foi devidamente preparada com base nos pressupostos divulgados e é consistente com as políticas e critérios contabilísticos adoptados pela Entidade.

Outras Matérias

- a) Os documentos previsionais incluem o montante de 1.290.000 euros relacionado com um aumento de capital a realizar em 2023 pelo accionista único, ainda pendente de aprovação pelos órgãos respectivos (Órgão Executivo e Órgão Deliberativo) do Município da Maia;
- b) Os documentos previsionais incluem aproximadamente 500.000 euros de rendimentos, entre os quais: (i) cerca de 50.000 euros associados a recuperação de retenções na fonte; (ii) cerca de 200.000 euros resultantes do incremento de receitas associadas à exploração do *TECMAIA*; e (iii) cerca de 250.000 euros relacionados com mais valias a realizar com a alienação de activos fixos tangíveis ao Município da Maia. Enquanto a situação referida na alínea (iii) se enquadra em operações com partes relacionadas, o influxo de benefícios económicos relacionados com as alíneas (i) e (ii) encontra-se dependente de eventos/decisões de terceiros, não controláveis pela Entidade; e
- c) Dado que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos nos *Instrumentos de Gestão Previsional* e as variações poderão ser materialmente relevantes, situação potenciada pela alteração significativa da actividade da Entidade face aos novos projectos em carteira (1º Direito e PRR-AMP).

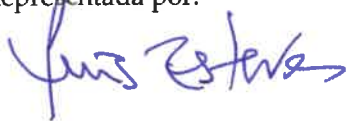
Restrições de Uso

O presente relatório é emitido especificamente para informação do Conselho de Administração e accionista da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M.** e das entidades envolvidas na aprovação do *PAO*, pelo que não deve ser utilizado para qualquer outra finalidade, nem ser distribuído a terceiros sem a nossa autorização expressa.

Maia, 23 de Novembro de 2022

Esteves, Pinho & Associados, SROC, Lda.

Representada por:



Luís Manuel Moura Esteves, ROC nº 944

(Registo na CMVM nº 20160561)