



ESPAÇO MUNICIPAL

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

Reabilitação da antiga Estação Ferroviária da Maia
Setembro 2018
FOTO: José Augusto Leessa



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2019



Índice

1.	INTRODUÇÃO	2
2.	ATIVIDADE POR ÁREAS DE INTERVENÇÃO	2
2.1.	GRANDE REABILITAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	3
2.1.1.	Reabilitação de empreendimentos de habitação social sob gestão da Espaço Municipal	3
2.1.2.	Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio	3
2.2.	GESTÃO SOCIAL DOS DIVERSOS EMPREENDIMENTOS	4
2.2.1.	Perspetiva geral	4
2.2.2.	Pedidos de Habitação / Realojamentos	4
2.2.3.	Colaboração no PEDU	4
2.2.4.	Mediadores Municipais e Interculturais – “Maia Cidade para Todos”	5
2.2.5.	Criação de uma residência partilhada	5
2.3.	GESTÃO DAS FRAÇÕES NÃO HABITACIONAIS	5
2.4.	GESTÃO DO PROGRAMA RECRIMAIA	6
3.	RECURSOS	6
3.1.	RECURSOS HUMANOS	6
3.2.	RECURSOS MATERIAIS E ÁREA ADMINISTRATIVA / FINANCEIRA	6
3.2.1.	Equipamento	6
3.2.2.	Programa informático e gestão na área financeira	6
4.	ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA	8
4.1.	DOCUMENTOS PREVISIONAIS PARA O EXERCÍCIO DE 2019	8
4.2.	BALANÇO	8
4.2.1.	ATIVO NÃO CORRENTE	10
4.3.	DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL PREVISIONAL 2019 DOS RESULTADOS POR NATUREZA	11
4.3.1.	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	11
4.3.2.	Vendas e Serviços Prestados	13
4.3.3.	Subsídios à Exploração	13
4.3.4.	Fornecimentos e Serviços Externos	14
4.3.5.	Gastos com Pessoal	14
4.3.6.	Gastos / Reversões de Depreciação e de Amortização	15
4.3.7.	Imparidade de Dívidas	15
4.3.8.	Outros Gastos e Perdas	15
4.3.9.	Juros e Gastos Financeiros	16
4.3.10.	Critérios Definidos na Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto	16
4.4.	MAPA DE FLUXOS DE CAIXA	17
	QUADRO I – Programação Orçamentada Património CMM 2019-2020	19
	QUADRO II – Programação Orçamentada Património EM 2019-2020	19
	QUADRO III – Plano de Atividades TECMAIA	20



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 2019, para apreciação da Excelentíssima Assembleia. É oportuno referir que no ano ainda em curso a previsão estabelecida apresenta a necessidade de alguma reprogramação que tem a ver com a dependência que a realização das empreitadas de grande reabilitação tem da aprovação, quer do contrato-programa, quer da proposta de aumento do capital estatutário em apreciação pelo Tribunal de Contas. A este propósito, sublinhe-se que este Conselho de Administração reconhece e aprecia o enorme esforço financeiro que o Executivo Municipal introduziu no orçamento do município com vista a habilitar a EM para a reabilitação de todo o edificado de habitação municipal no Concelho.

Na senda do anterior Plano de Atividades e, atendendo ao fato de que as empreitadas a promover nos empreendimentos da Câmara Municipal pressupõem a celebração de contratos-programa cujo horizonte temporal excede o ano de 2019, o presente Plano de Atividades e Orçamento também não se limita ao ano de referência, configurando um documento previsional para um período efetivo até 2020, conforme se verificará nos quadros e conteúdos de programação apresentados adiante.

Há ainda que ter em conta que as obras de grande reabilitação e conservação do edificado não se limitam aos empreendimentos da Câmara Municipal da Maia. O presente Plano de Atividades e Orçamento compreende as intervenções nos empreendimentos que constituem o património da própria empresa – conjuntos do Sobreiro, Maia I e Maia II. A programação destas empreitadas está alinhada com o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) do PEDU da Maia e com o Programa Estratégico (PERU) da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia, já delimitada. Prevê-se que, no início do ano de 2019, se inicie a implementação efetiva das ações de regeneração e reabilitação do espaço público do Bairro do Sobreiro e outros espaços do centro da cidade, no contexto da ARU do Centro da Maia e das candidaturas / ações submetidas e aprovadas no âmbito do PEDU da Maia, cuja gestão, neste caso, caberá à Câmara Municipal, com a ativa participação desta empresa. Toda esta importante atividade está melhor apresentada no respetivo capítulo deste documento.

2. ATIVIDADE POR ÁREAS DE INTERVENÇÃO

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

- 1) Grande reabilitação de empreendimentos;
- 2) Gestão social dos diversos empreendimentos;
- 3) Gestão das frações não habitacionais, com relevância especial para o TECMAIA;
- 4) Gestão do programa RECRIMAIA.



2.1. GRANDE REABILITAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

2.1.1. Reabilitação de empreendimentos de habitação social sob gestão da Espaço Municipal

Mantém-se a estratégia definida pelo Executivo Municipal e, por isso, iremos prosseguir com o plano de reabilitação conforme o programado no Quadro I. A continuação deste programa exige ao Município um enorme esforço financeiro e, no sentido de permitir um melhor planeamento e gestão orçamental, foi proposto e aprovado pela Ex.ma Câmara Municipal a celebração de um contrato-programa que vai dar a necessária cobertura financeira a tal desiderato, nos próximos dois anos (até agosto de 2020).

2.1.2. Obras de reparação e conservação do parque habitacional próprio

Nesta área de intervenção, para além da continuidade das ações de pequena monta (reparações urgentes e reposição de condições em habitações vagas), ainda assim da ordem dos € 220.000,00, temos agora o desafio de levar por diante a reabilitação completa do nosso património – Sobreiro, Maia I e Maia II (Quadro II). Neste capítulo, com a aprovação das candidaturas de reabilitação do edificado referido, no âmbito do Programa Operacional Norte 2020 (PEDU e Eficiência Energética), será necessário garantir o acompanhamento e assistência técnica às obras, na qualidade de projetistas ou gestores de projetos e, também, ao nível da própria fiscalização, quando não se opte pela contratação de serviços externos. Referimo-nos, concretamente, às atividades de apoio às empreitadas de reabilitação do edificado a promover no âmbito das seguintes candidaturas aprovadas pela Autoridade de Gestão do Norte 2020:

- a) **“Reabilitação da Envolvente Exterior e Zonas Comuns dos Blocos 8, 9, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38 e 39 do Bairro do Sobreiro, Maia”** – candidatura correspondente à referência NORTE-05-4943-FEDER-000048, Aviso N.º NORTE-43-2016-18 – Programa Norte 2020, Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano – PI 9.8 (9b);
- b) **“Reabilitação dos Blocos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17, 18 e 26 do Bairro do Sobreiro, Maia - Eficiência Energética”** – candidatura correspondente à referência NORTE-03-1204-FEDER-000006, Aviso N.º NORTE-04-2017-04 - Programa Norte 2020, Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética);
- c) **“Reabilitação dos Empreendimentos Maia I e Maia II - Eficiência Energética”** – candidatura correspondente à referência NORTE-03-1204-FEDER-000007, Aviso N.º NORTE-04-2017-04 - Programa Norte 2020, Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética);
- d) **“Reabilitação das Torres 1, 2, 3 e 4, do Bairro do Sobreiro, Maia - Eficiência Energética”** – candidatura correspondente à referência NORTE-03-1204-FEDER-000018, Aviso N.º NORTE-04-2017-04 - Programa Norte 2020, Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética).



2.2. GESTÃO SOCIAL DOS DIVERSOS EMPREENDIMENTOS

2.2.1. Perspetiva geral

Continuam a ser desenvolvidos esforços no sentido de uma maior aproximação às populações alvo, designadamente através de um acompanhamento dos casos mais problemáticos sob o ponto de vista socioeconómico. Diariamente, os técnicos da Unidade de Gestão Social fazem 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 – E6G, parceiros do NLI Maia (Núcleo Local de Inserção) e parceiro no Contrato Local de Ação Social da Rede Social da Maia. Estas parcerias são relevantes para a qualidade do trabalho e do serviço prestado às famílias que residem em habitação social no Concelho da Maia.

2.2.2. Pedidos de Habitação / Realojamentos

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, bem como através do trabalho conjunto com as outras Instituições que apoiam a família, como escolas, centros de saúde, tribunais, juntas de freguesia e outras. Sempre que existem fogos, a Unidade de Gestão Social analisa pormenorizadamente o processo das famílias elegíveis, com vista à seleção das famílias para atribuição dessas mesmas habitações, à luz do regulamento em vigor.

2.2.3. Colaboração no PEDU

A Unidade de Gestão Social tem participado e continuará a participar ativamente como mediador e coordenador nas candidaturas ao “Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano” (PEDU), empenhando-se num plano de ação para as comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais. Neste sentido foram priorizados os seguintes territórios, todos eles sob gestão da EM:

- a) Núcleo de construção precária correspondente à habitação social 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 Lagielas, 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 Arroteia, ambos na freguesia de Pedrouços.

A reabilitação física e desagregação destes espaços implicará o acompanhamento das famílias envolvidas.



2.2.4. Mediadores Municipais e Interculturais – “Maia Cidade para Todos”

A presente candidatura tem como base a prossecução dos objetivos do município, em consonância com a Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas (ENICC) e o Plano Estratégico das Migrações (PEM). O objetivo central deste projeto passa pela criação das condições necessárias para que a participação destas comunidades na sociedade se realize em igualdade face à restante população. Identificámos no Concelho da Maia sete núcleos de intervenção prioritária no que concerne à integração das comunidades minoritárias:

- a) Núcleo 1: Comunidade das Lagielas, Rua da Fábrica e Rua das Flores;
- b) Núcleo 2: Comunidades da Anta, Barca, Avioso Santa Maria, Vereda, Gondim e Bajouca;
- c) Núcleo 3: Comunidades do Sobreiro e Augusto Simões;
- d) Núcleo 4: Comunidade dos Coriscos;
- e) Núcleo 6: Comunidades de Guerra Junqueiro, Brisa, Teibas, Beirões, D. Manuel II, 3 de Maio e Vitorino Nemésio;
- f) Núcleo 7: Comunidades Migrantes, com particular incidência nas oriundas do Brasil e países de Leste.

Neste contexto, foram identificados 4 mediadores, que, pelo seu envolvimento na comunidade, emergiram naturalmente, dois deles de etnia cigana e moradores em habitação social. Os destinatários do projeto incluem 591 elementos de etnia cigana.

2.2.5. Criação de uma residência partilhada

A experiência adquirida com a criação de uma residência partilhada para homens, no Bairro do Sobreiro, leva-nos a equacionar a promoção de uma residência idêntica, agora para mulheres, na freguesia de Águas Santas (fogo de tipologia 5, disponível no empreendimento dos Moutidos), com projeto e gestão da Espaço Municipal, para colmatar situações de emergência social, preferencialmente na área da violência doméstica.

2.3. GESTÃO DAS FRAÇÕES NÃO HABITACIONAIS

Como acima se refere, a responsabilidade pela gestão do TECMAIA obrigou a empresa a um esforço adicional significativo. Estamos, dentro do que é razoável e possível, a envidar todos os esforços para uma melhor rentabilização dos ativos, o que passa por diligenciar no sentido de procurar investidores que concluam a construção dos lotes ainda disponíveis, quer correspondam a propriedade municipal (lote 4), quer da Banca (lote 5). Nessa matéria está atualmente a administração fortemente empenhada na dinamização das atividades conducentes a dar ao parque a justa medida da notoriedade (anexo plano de atividades específicas nessa matéria – Quadro III), enquanto prossegue ativamente na procura de *players* que satisfaçam os requisitos de qualidade para a construção ainda disponível.



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 15 anos. Projeta-se para o ano de 2019 cerca de uma centena de candidaturas.

3. RECURSOS

3.1. RECURSOS HUMANOS

Neste capítulo, como acima lembramos, é necessário ter em conta que, para o ano de 2019, se há-de proceder a algum ajustamento da estrutura da empresa, o que está atualmente em estudo. Também a questão do aumento de salários está contemplada no presente documento conforme se pode alcançar no quadro de demonstração previsional individual “gastos com pessoal”.

3.2. RECURSOS MATERIAIS E ÁREA ADMINISTRATIVA / FINANCEIRA

3.2.1. Equipamento

Não se prevê a aquisição de qualquer equipamento de valor significativo embora seja de equacionar a compra de mais duas viaturas, em *leasing*, para substituição de duas outras já em condições de “fim de vida”.

3.2.2. Programa informático e gestão na área financeira

A empresa trabalha atualmente com um programa adquirido à empresa QUIDGEST que, basicamente, comporta três vertentes: a gestão de contratos, a gestão documental e a gestão financeira / contabilística.

Ora, tendo em conta a integração da gestão do Tecmaia na órbita da EM, verifica-se que este programa não é o mais indicado. Aliás, para a Espaço Municipal, o ano de 2019, perspectiva-se com desafios ambiciosos ao nível financeiro e de contabilidade, nomeadamente na continuação do processo de recuperação da dívida da empresa, na adaptação e implementação das alterações legislativas publicadas em anos anteriores, mas que entrarão em vigor no ano em análise. A este nível, destacamos o facto de a 1 de janeiro de 2019 entrar em vigor o Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro. Atendendo que a Espaço Municipal foi classificada como Entidade Pública Reclassificada pelo INE – Instituto Nacional de Estatística, deverá efetuar os seus registos contabilísticos utilizando o SNC-AP (Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas), em vez do SNC. Esta alteração resultará num ajustamento nos procedimentos e nas tarefas, em matérias de contabilidade e gestão financeira, com impacto na Unidade de Áreas de Suporte e em todas as outras unidades orgânicas da empresa, resultando a necessidade de



utilização de um novo software informático capaz de responder às especificidades do SNC-AP, assim como a aposta na formação específica dos trabalhadores da Espaço Municipal.

Também ao nível da contratação pública (aprovisionamento/compras) preconiza-se, para 2019, a continuidade da prestação de serviço transversal a todas as unidades orgânicas da empresa na preparação e tramitação de todos os procedimentos de contratação. Dando seguimento ao trabalho que tem vindo a ser desenvolvido neste âmbito, estão previstos ajustamentos que visam a revisão e regulação de novos procedimentos e metodologias internas, por forma a integrar as novas regras recentemente introduzidas pelas alterações ao Código da Contratação Pública. Por outro lado, no âmbito da participação da Espaço Municipal no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), em que a empresa tem sob sua responsabilidade projetos que foram objeto de candidaturas a fundos europeus, entretanto aprovadas, o ano de 2019 será crucial ao nível da respetiva execução e consequente gestão financeira.

A monitorização e melhoria contínua do serviço público prestado pela Espaço Municipal, enquanto empresa que integra o setor empresarial do Município da Maia e tem a seu cargo a responsabilidade de gerir o parque habitacional social municipal, é uma área a que o órgão de gestão continuará em 2019, a conceder toda a atenção, com o objetivo de aprimorar os mecanismos de controlo e supervisão.

Neste capítulo fica ainda uma referência ao investimento a fazer. Na realidade, em matéria de investimento, afigura-se relevante considerar que a empresa está perfeitamente alinhada com a estratégia do Município, mormente no que diz respeito às preocupações com a sustentabilidade integral e, muito em particular, à sustentabilidade ambiental, razão pela qual as suas opções no que alude à aquisição de equipamentos de transporte concedem preferência às soluções que melhor contribuem para o grande desígnio da descarbonização associada às interações humanas com o território.

Esta opção compagina-se com as mesmas preocupações da empresa traduzidas na decisão de instalar painéis solares, desde já nos edifícios no TECMAIA, com o objetivo de melhorar a eficiência energética e, simultaneamente, dar um contributo efetivo para a diminuição da pegada ecológica no território concelhio.

Em matéria de investimento em soluções informáticas que contribuam para uma melhoria contínua da performance de gestão, tanto do ponto de vista administrativo e técnico, como a nível orçamental, financeiro e contabilístico, o ano de 2019 será um período propício à adoção de grandes opções. Grandes opções que vão requerer de toda a organização um acrescido esforço coletivo de adaptação, quer aderindo aos programas de formação, quer na reformulação de metodologias de trabalho, ajustadas a um novo sistema de informação e gestão integrada.

Esta opção de investimento é imperiosa, face ao histórico de complicações e problemas decorrentes da deficiente arquitetura do sistema, agravado por configurações incipientes e parametrizações desadequadas que, apesar do suporte técnico do fornecedor, se revelaram reiteradamente incongruentes, pondo em crise a integridade e fiabilidade da informação e causando à empresa indesejáveis constrangimentos de diversa ordem, que é necessário acautelar.

A mudança de sistema de informação e gestão integrada adquire, assim, o caráter de medida imprescindível e crucial, no âmbito da visão da Administração para reestruturar a organização interna da empresa, acomodando todas as atuais atribuições e competências que lhe foram sendo sucessivamente confiadas pelo acionista único, o Município da Maia.



4. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

4.1. DOCUMENTOS PREVISIONAIS PARA O EXERCÍCIO DE 2019

A elaboração dos documentos previsionais assenta numa base que resulta da análise objetiva e na adequada ponderação dos valores registados no 1.º semestre de 2018.

A ponderação a que anteriormente se alude decorre da consideração dos valores registados / executados no 1.º semestre de 2018, compaginados com a previsão orçamental que havia sido equacionada para o 2.º semestre de 2018. Acresce ainda considerar que foi igualmente tida em conta a estratégia para a gestão e investimentos definida pelo Conselho de Administração.

4.2. BALANÇO

O total do ativo ascenderá em 2019 ao montante de € 18 794 641,00.

BALANÇO PREVISIONAL INDIVIDUAL 2019

RÚBRICAS	Notas	2019 Euro - €	Peso
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis		58 231	0%
Propriedades de investimento	a)	16 314 804	87%
Ativos intangíveis		55 256	0%
Ativos por impostos diferidos		0	0%
		16 428 291	87%
Ativo corrente			
Clientes		497 459	3%
Estado e outros entes públicos		231 412	1%
Outros créditos a receber		1 485 233	8%
Diferimentos		44 739	0%
Caixa e depósitos bancários		107 507	1%
		2 366 349	13%
TOTAL DO ATIVO		18 794 641	100%

O CC



RÚBRICAS	Notas	2019 Euro - €	Peso
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capitais Próprios			
Capital subscrito	a)	16 261 338	87%
Reservas legais		126 965	1%
Outras reservas		797 330	4%
Resultados transitados		-6 664 317	-35%
Ajustamentos / outras variações no capital próprio		2 236 388	12%
		12 757 704	68%
Resultado líquido do período		9 910	0%
Total do capital próprio		12 767 614	68%
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos		2 289 253	12%
		2 289 253	12%
Passivo corrente			
Fornecedores		1 182 104	6%
Adiantamentos de clientes		74 587	0%
Estado e outros entes públicos		96 904	1%
Financiamentos obtidos		342 254	2%
Outras dívidas a pagar		1 895 084	10%
Diferimentos		146 841	1%
		3 737 773	20%
Total do passivo		6 027 027	32%
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		18 794 641	100%

O CC



4.2.1. ATIVO NÃO CORRENTE

Como seria expectável, devido ao aumento de capital, o reflexo dessa injeção tornar-se-á visível nos Ativos não correntes – Propriedades de Investimento, de acordo com a previsão estabelecida para o ano de 2019.

Calculou-se que, no ano de 2019, o Ativo não corrente apresente o valor de € 16 428 291,00.

No contexto do Ativo, a rúbrica do Ativo não corrente adquire um peso relativo de 87%. Valor percentual este que corresponde ao capital subscrito. No quadro abaixo encontra-se a informação que esclarece a distribuição do valor global do investimento pelas diversas parcelas.

Orçamento de Investimento	
	<i>Euro - €</i>
Propriedades de Investimento	
Edifícios e outras construções	314 400,00
Equipamento Básico	383 520,00
Sobreiro - 10 Blocos (24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38 e 39)	1 451 250,93
Ativos Fixos Tangíveis	
Equipamento de Transporte	24 864,00
Ativos Intangíveis	
Software - área financeira	71 040,00
Software - contagem consumos eletricidade	11 840,00
Investimentos em Curso	
Sobreiro - 7 Blocos (8, 9, 19, 20, 21, 22 e 23)	1 102 400,00
Sobreiro - 11 Blocos (1,2,3,4,11,12,13,16,17,18 e 26)	1 543 398,16
Sobreiro - Torres 1 e 2	1 181 595,35
Maia I - Dr. Augusto Martins	253 351,22
Maia I - Dr. Carlos Pires Felgueiras	510 453,39
Fiscalizações	115 750,00
	6 963 863,05

$$\text{Autonomia Financeira} = \frac{\text{Capital Próprio}}{\text{Ativo}} \times 100\% = 68\%$$

O CC

O Ativo é financiado em 68% por Capitais Próprios.



4.3. DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL PREVISIONAL 2019 DOS RESULTADOS POR NATUREZA

RÚBRICA	2019 Euro - €
Vendas e serviços prestados	6 019 503,67
Subsídios à exploração	2 963 130,00
Fornecimentos e serviços externos	-5 797 805,00
Gastos com o pessoal	-751 476,60
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-50 000,00
Outros rendimentos	127 517,25
Outros gastos	-1 849 682,86
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	661 186,46
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-509 885,95
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	151 300,51
Juros e gastos similares suportados	-139 503,24
Resultado antes de impostos	11 797,27
Imposto sobre o rendimento do período	-1 887,56
Resultado líquido	9 909,71

O CC

4.3.1. RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

Concorrem para o apuramento dos Resultados Líquidos, acima demonstrados por natureza, a estrutura de rendimentos e ganhos bem como dos gastos e perdas que se encontram tratados na análise separada que se segue.



ESTRUTURA ORÇAMENTAL DE RENDIMENTOS E GANHOS

RÚBRICA	2019 Euro - €	Peso
Vendas e serviços prestados	6 019 503,67	66%
Rendas Habitacionais	3 525 996,46	39%
Rendas Apoiadas	642 565,36	7%
Rendas Resolúveis	498 773,04	5%
Rendas Resolúveis Bancos	2 219 177,01	24%
Rendas Garagens e Arrumos	43 472,45	0%
Indemnizações de ocupação s/ título	2 008,58	0%
Agravamentos	70 000,00	1%
Recuperação de Dívida	50 000,00	1%
Rendas e cedências comerciais	495 759,83	5%
Cedência de Espaços	165 000,00	2%
Rendas Comerciais	259 776,99	3%
Comissão de Serviços	70 982,84	1%
Serviços	11 734,55	0%
Serviços Administrativos	5 000,00	0%
Seguro Multirrisco Condomínios	3 200,00	0%
Programa Recrimaia	3 534,55	0%
Tecmaia	1 986 012,83	22%
Cedências	1 251 297,73	14%
Estacionamento	84 036,32	1%
Serviços	650 678,79	7%
Subsídios à exploração	2 963 130,00	33%
Outros rendimentos e ganhos	127 517,25	1%
Outros não especificados	127 517,25	1%
Total dos Rendimentos e Ganhos	9 110 150,92	100%

O CC



4.3.2. Vendas e Serviços Prestados

Estima-se que no exercício contabilístico do ano de 2019 sejam registados rendimentos e ganhos no valor de € 9 110 150,92 (nove milhões, cento e dez mil, cento e cinquenta euros e noventa e dois cêntimos)

Do valor supra mencionado, 66% correspondem a vendas e serviços prestados, sendo este indicador composto pelos seguintes percentuais desagregados:

_ Rendas habitacionais	39%
_ Rendas e cedências comerciais	5%
_ Serviços	inferior a 1%
_ TECMAIA	22%

Infere-se dos indicadores descritos anteriormente que a atividade com maior expressão continua a ser aquela que, por vocação estatutária, esteve na génese da criação da empresa, precisamente a habitação social, que tem um peso de 39%, face aos 27% da área comercial (Tecmaia + outras rendas e cedências), a que acresce 33% proveniente do subsídio à exploração, completando o cômputo global dos rendimentos e ganhos.

Constata-se que as receitas próprias previstas apresentam um valor com relativo significado ao nível da solvabilidade financeira, considerando que se situarão, com alguma razoabilidade, acima dos 50%.

De sublinhar que, pese embora o facto da Espaço Municipal ter a seu cargo a gestão das rendas convencionadas para valores socialmente ponderados, conforme estabelece a Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, não está prevista qualquer transferência financeira compensatória, por parte do Município, que vise expressamente atenuar os efeitos estimados inerentes à redução do valor das rendas emitidas para o atual parque habitacional social.

4.3.3. Subsídios à Exploração

Subsídios à exploração	€ 2 963 130,00
Subsídios Exploração / Fornecimentos e Serviços Externos	51%
Subsídios Exploração / Total dos Rendimentos e Ganhos	33%
Subsídios Exploração / Total dos Gastos e Perdas	33%

O Subsídio à exploração, que ascenderá ao valor de € 2 963 130,00 em 2019, corresponde ao montante estabelecido no Contrato-Programa assinado com o Município da Maia, com o objetivo de executar obras de conservação, manutenção e reabilitação do seu património e, conseqüentemente, para assegurar a qualidade habitacional dos empreendimentos a intervencionar, com obras de melhoria e valorização, quer ao nível da sua impermeabilização, isolamento térmico, melhoramento de fachadas, quer no que respeita ao incremento da sua eficiência energética.



De notar que o montante supramencionado corresponde por inteiro ao valor previsto para a execução das obras acima referidas, o qual representa 51% do valor global estimado para os fornecimentos e serviços externos.

No que alude a outros rendimentos e ganhos, estima-se o montante de € 127 517,25, valor que assume um peso de 1% do total previsto para os rendimentos e ganhos, facto de relevância residual.

Importa destacar que, no que se refere às **Rendas e Cedências**, a sub-rúbrica Cedência de Espaços apresenta um aumento exponencial, comparativamente ao exercício transato, considerando o facto da empresa ter assumido, por deliberação do Município da Maia, a gestão das lojas do Parque Central.

GASTOS E PERDAS

RUBRICA	2019 Euro - €	Peso %
Fornecimentos e serviços externos	-5 797 805,00	64%
Gastos com o pessoal	-751 476,60	8%
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	-50 000,00	1%
Outros gastos	-1 849 682,86	20%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-509 885,95	6%
Juros e gastos similares suportados	-139 503,24	2%
Imposto sobre o rendimento do período	-1 887,56	0%
Total dos Gastos e Perdas	-9 100 241,21	100%

O CC

4.3.4. Fornecimentos e Serviços Externos

Dos fornecimentos e serviços externos, releva o facto dos gastos e despesas de estrutura se situarem na ordem dos 64%, que engloba custos com o fornecimento de energia, serviços especializados (projetos, fiscalização de obras, limpeza, comunicações, seguros, trabalhos de manutenção, conservação e reparação, consultadoria jurídica e outros).

4.3.5. Gastos com Pessoal

Prevê-se para 2019 um valor que ascenderá a € 751 476,60. Contudo, verifica-se que esta rubrica tem um impacto na estrutura de gastos de apenas 8% sobre o seu valor global.

No contexto da realidade atual da empresa, cujo escopo estatutário se alterou de forma assinalável, afigura-se imprescindível uma reorganização interna, capaz de conferir às várias unidades orgânicas uma capacidade efetiva de resposta, que permita fazer face às atuais exigências do exercício da atividade.



Convém conceder a máxima atenção à necessidade de valorizar os colaboradores, quer do ponto de vista da sua formação contínua, como ao nível do incremento da sua motivação, seja pelo reconhecimento da sua missão no seio da empresa, seja pela via da melhoria das condições de trabalho e estatuto remuneratório, em linha com as recentes medidas que têm vindo a ser tomadas a nível governamental.

4.3.6. Gastos / Reversões de Depreciação e de Amortização

Gastos de Depreciação e Amortização	
	Euro - €
Propriedades de Investimento	
Edifícios e outras construções	307 627,54
Equipamento Básico	47 940,00
Sobreiro - 10 Blocos (24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38 e 39)	108 843,82
Ativos Fixos Tangíveis	
Equipamento Básico	5 573,50
Equipamento de Transporte	10 585,92
Equipamento administrativo	1 691,26
Ativos Intangíveis	
Software - área financeira	23 677,63
Software - contagem consumos eletricidade	3 946,27
	509 885,95

O CC

As Depreciações e Amortizações estimadas para o Exercício de 2019 têm o valor de € 509 885,95, estando em linha, na devida proporção, com os investimentos previstos.

4.3.7. Imparidade de Dívidas

A rubrica imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) traduz a previsão em relação à provisão das rendas emitidas e não recebidas, cumprindo com os critérios fiscalmente aceites. Para o ano de 2019 prevê-se que atinja o valor de € 50 000,00.

4.3.8. Outros Gastos e Perdas

A previsão para a fixação do valor a orçamentar nesta rubrica aponta para o montante de € 1 849 682,86.



Tal como já havia sido evidenciado no relato das contas do 1.º semestre de 2018, face à interpretação que é base do entendimento consensualizado entre a Espaço Municipal e o Município da Maia, ocorreu uma alteração na contabilização da amortização do capital em dívida, por antecipação de rendas, no que alude à parte que compete ao Município. Esta forma de contabilização ocorre considerando que o valor que a Espaço Municipal tem de entregar mensalmente ao consórcio financiador corresponde precisamente ao valor que o Município teria de arrecadar pela contrapartida inerente à transferência para a Espaço Municipal pela gestão do parque habitacional que foi objeto dessa operação financeira.

Revela-se assim compreensível que os princípios da comparabilidade ficam condicionados pela alteração acima citada.

4.3.9. Juros e Gastos Financeiros

Relativamente à rubrica Juros e Gastos Financeiros, prevê-se que seja registado o valor de € 139 503,24.

Este montante corresponde aos valores a suportar pela Espaço Municipal, relativamente aos juros inerentes ao empréstimo de longa duração por antecipação de rendas.

Nesta rubrica foi tido em conta que os investimentos na aquisição de equipamento de transporte, software e parte dos painéis solares serão objeto de financiamento externo a conceder por instituições financeiras.

4.3.10. Critérios Definidos na Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto

Conforme poderá ser verificado, os resultados estimados indicam que a Empresa continuará a cumprir os critérios definidos na Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, para que possa continuar a desempenhar a sua atividade. Desta forma, encontra-se afastado o cenário de dissolução previsto no Artigo 62.º - Critério para a dissolução.



4.4. MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Rúbricas	2019 Euro - €
<u>Fluxos de caixa das atividades operacionais – método direto</u>	
Recebimentos de clientes	5 978 827,97 €
Pagamentos a fornecedores	- 5 561 582,08 €
Pagamentos ao pessoal	- 751 476,60 €
Caixa gerada pelas operações	- 334 230,71 €
Pagamento/recebimento imposto sobre o rendimento	- 1 887,56 €
Outros recebimentos/pagamentos	505 092,74 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais	168 974,47 €
<u>Fluxos de caixa das atividades de investimento</u>	
Pagamentos respeitantes a:	
Ativos fixos tangíveis	- €
Ativos intangíveis	- 69 066,67 €
Investimentos financeiros	
Outros ativos	- 6 420 199,05 €
Recebimentos provenientes de:	
Ativos fixos tangíveis	
Ativos intangíveis	
Investimentos financeiros	
Outros ativos	
Subsídios ao investimento	3 140 681,52 €
Juros e rendimentos similares	
Dividendos	
Fluxos de caixa das atividades de investimento	- 3 348 584,20 €
<u>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</u>	
Recebimentos provenientes de:	
Financiamentos obtidos	661 000,00 €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	2 200 000,00 €
Cobertura de prejuízos	
Doações	
Outras operações de financiamento	
Pagamentos respeitantes a:	
Financiamentos obtidos	- 244 897,07 €
Juros e gastos similares	- 139 503,24 €
Dividendos	- €
Outras operações de financiamento	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	2 476 599,69 €
Variação de caixa e seus equivalentes	- 703 010,04 €
Caixa e seus equivalentes no início do período	810 517,00 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	107 506,96 €

O CC



Este Plano e Orçamento para o exercício de 2019 é um conjunto de documentos que plasma a estratégia de governança da Espaço Municipal para esse horizonte temporal.

A sua elaboração, mormente no que alude aos instrumentos financeiros previsionais, assenta nos pressupostos essenciais da visão prospetiva do seu Órgão de Gestão. Do ponto de vista técnico, a conceção das demonstrações financeiras obedece à legislação e às normas fiscais e contabilísticas aplicáveis, expressando as boas práticas adotadas pela Empresa.

A gestão equilibrada que se tem conseguido imprimir à atuação da empresa permite-nos perspetivar os resultados líquidos, conforme “Demonstração Individual Previsional” que garantam a viabilidade económica e o equilíbrio financeiro, como até agora tem sucedido, ano após ano.

Maia, 8 de outubro de 2017

O Conselho de Administração,

Eng.º António Domingos da Silva Tiago, Presidente

Dr.ª Ana Miguel Vieira de Carvalho, Vogal

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Vogal

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



QUADRO I – Programação Orçamentada Património CMM 2019-2020

Contrato Programa 2018-2019-2020						
	Empreendimentos	Nº Fogos	2019		2020	
			Valor	Valor + IVA	Valor	Valor + IVA
1	Aldeia	24	160 000 €	169 600 €		
2	Alves Redol	44	400 000 €	424 000 €		
3	Catassol	16	30 000 €	31 800 €		
4	Fábrica	46	180 000 €	190 800 €		
5	Frejufe (2ª fase)	36	236 000 €	250 160 €		
6	Gaveto / Arroteia	60			320 000 €	339 200 €
7	Lagielas	14	90 000 €	95 400 €		
8	Meilão (coberturas e caixilharias)	140			630 000 €	667 800 €
9	Monte Vilar	58	450 000 €	477 000 €		- €
10	Moreira	47	95 000 €	100 700 €		- €
11	Maria Casal	16	150 000 €	159 000 €		
12	Pinhal (2ª fase)	48		- €	128 000 €	135 680 €
13	Ponte das Cabras	48	157 000 €	166 420 €		- €
14	Teibas II	80	700 000 €	742 000 €		- €
15	Xisto (2ª fase)	90			240 000 €	254 400 €
	TOTAL		2 648 000 €	2 806 880 €	1 318 000 €	1 397 080 €

QUADRO II – Programação Orçamentada Património EM 2019-2020

Empreitadas de Reabilitação Património EM 2019-2020						
	Empreendimento	Nº Fogos	2019		2020	
			Valor	Valor + IVA	Valor	Valor + IVA
	Empreendimento Sobreiro (PEDU)					
1	Blocos 28, 29, 31, 32, 33, 34, 24, 25, 38, 39	80	663 680 €	703 500 €		
2	Blocos 8, 9, 19, 20, 21, 22, 23	56	1 040 000 €	1 102 400 €		
	Empreendimento Sobreiro (EE)					
1	Blocos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 26	96	1 456 036 €	1 543 398 €		
2	Sobreiro - Torres 1 e 2	148	1 114 713 €	1 181 596 €		
3	Sobreiro - Torres 3 e 4				1 240 327 €	1 314 747 €
	Empreendimento Maia I e II (EE)					
4	Maia I - Augusto Martins	122	318 681 €	337 802 €		
5	Maia I - Carlos Pires Felgueiras		481 560 €	510 454 €		
6	Maia II - Santos Leite		591 652 €	627 151 €		
	TOTAL		5 666 322 €	6 006 301 €	1 240 327 €	1 314 747 €

Enquadramento das candidaturas / ações de reabilitação:

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Maia

EE – Eficiência Energética



QUADRO III – Plano de Atividades TECMAIA

ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (nº pax)	PÚBLICO-ALVO	NOTAS
Tecmaia Academy	Desenvolvimento de Negócio; Desenvolvimento Pessoal; Networking	Estabelecer no Tecmaia uma programação anual de workshops que potenciem competências e negócios.	Espaço Municipal	Anual com duas iniciativas por mês	20 a 30 por cada sessão	Gestores; Empresários; Start-ups; Estudantes.	A programação recairá tendencialmente em temas que sejam transversais a todos os profissionais e áreas de atuação.
Smart In Maia – Smart Cities Forum 2019	Inovação; Sustentabilidade Integral; Economia	Criar no concelho da Maia um fórum de discussão de referência sobre o tema das “Smart Cities” (Cidades Inteligentes) que reforce a Maia como exemplo nacional e internacional neste conceito de gestão e planeamento.	Espaço Municipal	26/09	150 a 200	Estudantes; Empresários e Gestores; Autarcas; Comunidade do Parque TECMAIA.	Deve ser privilegiado o ecossistema empreendedor do município e também será interessante atrair boas práticas internacionais.
syncHRonized – Tendências do Mercado e Feira de Emprego 2019	Emprego e Formação; Desenvolvimento Pessoal; Desenvolvimento de Negócio; Gestão de RH	Criar 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	Março 2019	200 a 300	Estudantes; Profissionais de RH; Comunidade do Parque TECMAIA.	A iniciativa vai envolver empresas recrutadoras mas também empresas empregadoras; a par haverá espaço para um <i>think tank</i> sobre o mercado de trabalho, as competências e as tendências de empregabilidade.
Tecmaia Connect	Networking	Apresentação das empresas instaladas no Tecmaia à comunidade; Criar sinergias entre empresas do parque e restantes do município; Reforçar a comunidade empresarial do concelho.	Espaço Municipal; Associação Empresarial da Maia	Quinzenal	30 a 40	Empresas instaladas no parque; Empresas instaladas no município; Empreendedores; Gestores.	Iniciativa em conjunto com a Associação Empresarial da Maia com objetivo de aumentar a rede de associados e reforçar, com as empresas do Tecmaia, a rede empresarial do município.
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	20 a 30	Comunidade do Parque Tecmaia.	Iniciativa para repetir tendencialmente às sextas-feiras à hora do almoço na praça exterior.



ATIVIDADE	ÁREAS	OBJETIVOS	ORGANIZAÇÃO	DATA	PREVISÃO DE PARTICIPANTES (nº pax)	PÚBLICO-ALVO	NOTAS
TecTalks – Conversas Inspiradoras	Desenvolvimento pessoal	Trazer ao Tecmaia personalidades dos mais variados sectores que, numa conversa informal, transmitam o seu percurso profissional e desafios pessoais.	Espaço Municipal;	Mensal	20 a 30	Comunidade do Parque Tecmaia;	Personalidades da Cultura, Desporto, Economia, Sector Social e outros que tenham impacto mediático.
Tecmaia Christmas Market	Cultura; Lazer	Trazer ao Tecmaia o espírito de Natal com pequenas representações de lojas com atividade no município e que comercializem produtos <i>gourmet</i> .	Espaço Municipal	19 e 20/12	Não previsível	Comunidade do Tecmaia	Nada a assinalar.
Protocolos e Parcerias	Promoção Institucional e Comercial	Renovar a listagem de protocolos e parcerias do parque Tecmaia que tragam benefícios e descontos às empresas e colaboradores do parque.	Espaço Municipal	Não aplicável	Toda a comunidade do parque	Comunidade do Tecmaia	Promover e potenciar também desta forma a economia local.
Comercialização do Auditório	Promoção Institucional e Comercial	Potenciar a ocupação do auditório com eventos de grande impacto mediático.	Espaço Municipal	Não aplicável	Não aplicável	Empresas e outras instituições.	Captar essencialmente os eventos que já tenham tradição no país e que abordem temáticas do mundo empresarial e profissional.
Renovação do equipamento multimédia	Melhoria das condições dos Espaços e Serviços	Suprimir, com o investimento em novo material multimédia, carências apontadas pelos clientes e utilizadores.	Espaço Municipal	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Microfones de lapela, luzes de palco, tela de projeção de maiores dimensões.
Site www.tecmaia.pt	Promoção Institucional e Comercial	Potenciar e alimentar o site institucional como melhor cartão de visita do Parque Tecmaia.	Espaço Municipal	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Entre outros, incluirá entrevistas, artigos de opinião e notícias da comunidade Tecmaia.

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.

O Conselho de Administração