

PRESENTE NA REUNIÃO
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DE 29/03/2019

DELIBERAÇÃO
APROVADO EM REUNIÃO



RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS 2018



Conteúdos

Mensagem do Conselho de Administração	1
Princípios e Orientações Estratégicas	4
Serviços Administrativos e Financeiros	6
Unidade de Gestão, Auditoria e Qualidade	7
Serviços Jurídicos	9
Serviços de Gestão de Estacionamento	11
Serviços de Habitação Social	16
Serviços de Gestão Patrimonial	21
Serviços Operacionais	24
Gastos, Rendimentos, Resultados e Situação Financeira	25
Anexos	35

Mensagem do Conselho de Administração

"Todos têm direito para si e sua família a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar"

Constituição da República

A Vila Real Social E.M. S.A., dando cumprimento aos trâmites legais previstos nos seus estatutos, dá a conhecer para os devidos efeitos, o Relatório de Gestão e Contas, relativo ao ano de 2018, retratando assim de uma forma fiel a realidade económico-financeira da instituição, bem como, a multiplicidade de atividades e iniciativas desenvolvidas ao longo do ano. Para este desidrato, contou com o envolvimento dinâmico e interativo de todos os agentes endógenos e exógenos na defesa intransigente dos pressupostos definidos, visando atingir os objetivos traçados com a atenção laboral virada para todos aqueles a quem é dirigido o seu trabalho diário.

A prontidão de respostas às diversas solicitações apresentadas, aliada à competência e profissionalismo que impera nos diversos serviços que são a razão de ser da nossa instituição, alicerçada nas atividades que estatutariamente lhe estão confiadas, designadamente a Gestão do Parque Habitacional Social (cerca de 600 fogos distribuídos por 5 Bairros) a componente do Estacionamento (de duração limitada e no Parque de Estacionamento do Seixo) bem como a Oficina Domiciliaria, nas suas múltiplas valências demonstra a importância sempre atual desta organização.

Ao longo do ano de 2018, este empenhamento multifuncional permitiu consolidar em todas as áreas de intervenção da Vila Real Social E.M. S.A., respostas para os desafios



"Pitresco"

Bairro S. Vicente
de Paula



diários apresentados com resultados deveras interessantes não só ao nível da parte das iniciativas desenvolvidas bem como no equilíbrio financeiro rigoroso que lhe está associado, lema sempre presente da instituição.

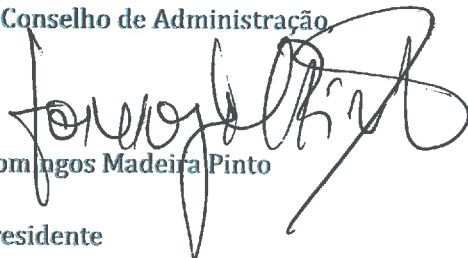
Novos desafios foram lançados ao longo do ano, seja por intermédio da capacidade inovadora interna, bem como, pela articulação com outros parceiros externos permitindo assim criar bases interativas constantes, sempre presentes no nosso fio condutor.

A linha orientadora traçada está perfeitamente estabelecida e é com muito regozijo que neste momento podemos registar o cumprimento também neste ano de 2018, do Decreto-Lei nº 50/2012 de 31 de agosto de 2012, registando assim novamente resultados líquidos positivos bem como resposta positiva a todos os outros indicadores previstos no referido diploma.

O enquadramento financeiro repercute um equilíbrio deveras interessante no binómio Receitas-Despesas, sendo legítimo observar que a componente relativa ao contrato programa com o Município de Vila Real se mantém em valores sustentados no rigor e sustentabilidade.

Toda a organização humana da Vila Real Social E.M. S.A., na qual está envolvida o Conselho de Administração e todos os seus colaboradores continuam na senda das boas práticas mantendo com o Município de Vila Real, uma ligação muito forte na prossecução dos objetivos que norteiam os seus ideais para todos aqueles que são a razão do nosso trabalho quotidiano, neste nobre concelho de nome VILA REAL.

O Conselho de Administração



Domingos Madeira Pinto

Presidente

Ana Paula Ribeiro José Cardoso

Vogal 


António Rodrigues Lisboa

Vogal

Vila Real, 4 de Abril de 2019



Bairro de Parada de
Cunhos

Princípios e Orientações Estratégicas

A Vila Real Social E.M. S.A., adiante designada de VRS, ao longo do tempo vem mantendo uma atitude funcional e cognitiva em diversas valências resultado do suporte estatutário que lhe foi inculcido pelo seu acionista, o Município de Vila Real em diversas áreas de intervenção. A atividade desenvolvida na Gestão do Parque Habitacional Social, onde desempenha diariamente um papel indelével, fruto duma interatividade sempre presente, na resolução de todo um conjunto de premissas constantes, aliado a desafios internos e externos, bem como na monitorização de uma parte significativa do estacionamento de duração limitada, e na gestão do Parque de Estacionamento subterrâneo do Seixo, com resultados deveras interessantes em termos económicos/financeiros, aliado à resposta ativa das solicitações realizadas pela população alvo, a quem se dirige este serviço.

VISÃO/ OBJETIVOS

Para cumprir com o seu objeto social e missão, a VRS utiliza critérios de gestão que permitem obter a qualidade definida, respeitando a especificidade socioeconómica dos clientes e do meio ambiente, com controlo de custos para uma otimização dos recursos e sustentabilidade.

Para o efeito, a VRS possui uma estrutura interna multidisciplinar que gere e fomenta a interatividade entre todos os agentes envolvidos nas diversas áreas de ação de intervenção direta, visando o melhor serviço à comunidade.

A VRS tem como foco imprimir nas diversas valências o sentido de responsabilidade enquanto instituição com capacidade de intervenção em várias áreas contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população alvo.

Para o efeito, monitoriza e otimiza uma gestão racional e equilibrada de todos os equipamentos habitacionais municipais, bem como, na vertente do estacionamento de duração limitada à superfície e subterrâneo, através de um trabalho constante, centrado

na criação sistemática de soluções que respondam às necessidades dos vila-realenses que usufruam destes equipamentos e serviços.

Assim, deveremos todos entender a VRS como uma entidade com força Moral, uma referência de valor, de e para, a sociedade, no fundo um centro de responsabilidade social.

Esta responsabilidade social biunívoca protege determinado tipo de riscos, conduzindo assim a Instituição, para um espaço pleno de realização, nas três componentes: PESSOAL, CÍVICA E PROFISSIONAL.

VALORES

Valorização da responsabilidade social presente em todos os atos desenvolvidos, alicerçado nas competências institucionais confiadas.

Incremento interativo baseado na competência, profissionalismo e eficácia para a resolução dos desafios endógenos e exógenos, que são constantes na VRS.

Rigor na execução de todos os parâmetros de perspetiva global da instituição, suportado no cumprimento da legislação em vigor para os setores de intervenção direta.

MISSÃO

A VRS tem como missão a procura da melhoria da qualidade de vida do munícipes, cumprindo as orientações estratégicas traçadas pelo seu acionista-único, o Município, através da implementação de políticas de habitação social, bem como, políticas de gestão do estacionamento. Garantindo sempre o cumprimento dos critérios de gestão que lhe permitem obter os patamares de excelência pretendidos, respeitando as especificidades socioeconómicas dos seus clientes, aliado ao controlo rigoroso dos custos realizados para a prossecução dos objetivos estabelecidos.

P.L.
R



Serviços Administrativos e Financeiros

Unidade financeira de contabilidade e gestão de recursos humanos

O cumprimento dos objetivos traçados para 2018, numa perspetiva global da estratégia foi atingida, para o que muito contribuiu uma relação frutífera ente os recursos humanos internos envolvidos e os desafios estabelecidos.

A utilização racional dos meios de diversa ordem que a instituição possui permitiu otimizar sinergias, bem como, as respetivas metodologias implementadas foram cruciais para a obtenção de bons resultados ao nível do trabalho desenvolvido.

A interação entre o papel dos recursos humanos e a vertente financeira foram ao longo do ano alvo de um rigor interessante permitindo assim estabelecer premissas finais mediante objetivos propostos, associado a uma ligação a todos os agentes externos, nomeadamente ao serviço da contabilidade e ROC, que sempre pugnaram ao nosso lado para a concretização destes ideais estabelecidos e atingidos.

Suportado assim neste interface multifuncional com rigor e profissionalismo constante registámos com apreço o cumprimento com êxito ao longo do exercício financeiro de 2018 dos diversos indicadores económico-financeiros incorporados no Decreto-Lei 50/2012 de 31 de agosto de 2012, em toda a sua amplitude permitindo assim demonstrar mais uma vez a firmeza da linha estratégica traçada bem como a sua importância regional desta instituição.

Este compromisso coletivo base de suporte da nossa instituição permite consolidar dia a dia o rumo estratégico estabelecido em áreas com uma importância de valor acrescentado, que se por um lado são sensíveis funcionam como pilares na resolução de muitos problemas e anseios dos vila-realenses, que se revêm constantemente na possibilidade de puderem ser cada vez mais felizes com o resultado do nosso enfoque laboral quotidiano.



Edifício da Vila
Real Social

Rua

Alexandre
Herculano

n.º 34



"Santo António"

Bairro Dr.
Francisco Sá
Carneiro

Unidade de Gestão, Auditoria e Qualidade

Como é do conhecimento generalizado, a Vila Real Social E.M. S.A., tem vindo a desenvolver um projeto de implementação de gestão da qualidade nos seus serviços.

O ano de 2018, foi essencialmente um ano de transição em que foram efetuados trabalhos tendentes à transição para o novo referencial normativo, NP EN ISO 9001:2015. Esta transição implicou o cumprimento de novos requisitos, entre os quais se destaca a importância de aumentar o labor no contexto da organização, respondendo às necessidades e expectativas de todas as partes envolvidas.

A VRS, foi auditada no mês de Setembro, tendo sido considerada pela entidade certificadora, SGS, que se encontravam reunidas as condições necessárias à Transição do Sistema de Gestão da Qualidade, implementado na empresa.

Para a VRS, a confirmação da manutenção/transição da certificação vem reconhecer que a gestão do Parque Habitacional Social, bem como o Parque de Estacionamento do Seixo e as Zonas de Estacionamento de Duração Limitada sob sua gestão, é efetuada com respeito por elevados padrões de qualidade dos serviços prestados.

A certificação visa garantir que os serviços da empresa mantenham um grau de exigência elevado, nomeadamente na disponibilização de serviços de qualidade, transparentes e eficazes.

No âmbito do Sistema de Gestão da Qualidade, foi promovido mais uma vez, um inquérito de satisfação de clientes.

Esta iniciativa enquadrou-se numa estratégia global da VRS, para a promoção da melhoria contínua do funcionamento dos serviços. Para esse efeito, os serviços de qualidade, com a anuência do Conselho de Administração da empresa propuseram-se realizar um inquérito de satisfação dos clientes com o objetivo primordial de quantificar de um modo objetivo, esse padrão utilizando um modelo de aplicação simples, e que permitiu gerar resultados orientadores para a melhoria do funcionamento dos serviços.

A principal lógica subjacente a este processo assentou na premissa de que os serviços avaliados devessem ter um papel preponderante na persecução dos objetivos da empresa.

Esta consulta serviu, não apenas o propósito de melhoria dos serviços prestados, mas também como forma de monitorização e ajuste do processo, através da identificação de necessidades de adaptação, evolução e correção das diferentes etapas que compõem a mesma.

No que toca à metodologia, e dada a especificidade da VRS, optou-se por realizar 2 inquéritos distintos, um para a habitação social e outro para o estacionamento.

No que se refere à recolha de respostas do inquérito da área de habitação o mesmo foi feito solicitando a resposta presencial ao mesmo nas instalações da empresa, já a recolha de respostas do inquérito da área de estacionamento, foi efetuada de forma presencial, junto dos utilizadores dos parcómetros, durante aproximadamente 1 semana, pelos funcionários da equipa operacional.

Após o tratamento estatístico global dos inquéritos, foram obtidos os seguintes resultados:

- Índice Global de Satisfação – HABITAÇÃO - 79.99 %
- Índice Global de Satisfação – ESTACIONAMENTO - 77.63 %
- Índice Global de Satisfação – 78.81%

O comprometimento de todo Conselho de Administração, bem como de todos os colaboradores da VRS, permitiu organizar internamente a empresa de modo que todos os seus recursos, humanos e de infraestruturas (equipamentos, edifícios e instalações), passassem a estar alinhados com uma estratégia de acréscimo de valor:

- Ao Cliente - satisfazer as necessidades iniciais e ultrapassar as suas expectativas;
- À Organização - pelo crescimento económico, social e ambiental;



“Pitoresco”

Bairro Dr.
Francisco Sá
Carneiro

Serviços Jurídicos

Este serviço tem como missão principal o exercício de funções de apoio jurídico, garantindo o cumprimento das normas legais, salvaguardando sempre os interesses da VRS, atuando de forma preventiva através de avaliação de risco no contexto da atividade da empresa.

Assegura igualmente o cumprimento e o dever de conservação do arrendado, pagamento atempado e prevenção de acumulação de dívida de rendas e demais obrigações contratuais.

No âmbito do dever de conservação das habitações, realizaram-se 6 acordos para realização de obras nas mesmas.

À semelhança dos anos anteriores, foram intensificadas as estratégias de combate ao incumprimento no que toca ao pagamento das rendas por parte das famílias, tendo por um lado sido adotada a metodologia de sensibilização dos moradores no sentido de evitar acréscimos dos valores em dívida e procederem ao pagamento das rendas de forma atempada, e por outro, na regularização destes débitos através de acordos de pagamento de dívida em prestações.

No âmbito de recuperação de dívida, este serviço procedeu à notificação de 130 agregados e celebrou 24 acordos para pagamento de dívida.

Contudo, apesar dos esforços, registaram-se ainda assim, 10 procedimentos para resolução do contrato de arrendamento.

Este serviço acompanha também situações irregulares, nomeadamente, ocupações indevidas e abandono das mesmas realizando visitas domiciliárias com os serviços de habitação social.

Nestas condições, verificaram-se 3 situações que culminaram em despejo.

Foram celebradas 25 cessações de contrato de arrendamento.

No ano de 2018, por força da obrigação legal de comunicação do falecimento dos titulares dos contratos de arrendamento realizaram-se 10 alterações de titularidade de contratos.

Apesar das naturais dificuldades que se fizeram sentir, denota-se que a metodologia instituída pela empresa tem vindo a revelar-se eficaz na resolução *sui generis* com que nos deparamos, intensificando a sua ação prestando esclarecimentos vários e colocando avisos nas portas de entrada, em situações específicas necessárias de serem sinalizadas.

Num parque habitacional com cerca de 600 fogos, o acompanhamento e monitorização constante é fundamental para o êxito, mediante os desafios quotidianos que nos são apresentados.

Serviços de Gestão de Estacionamento

A VRS, dando cumprimento ao previsto estatutariamente continuou em 2018 a explorar as zonas de estacionamento de duração limitada e o Parque de Estacionamento do Seixo.

Neste contexto, a empresa, quer contribuir de uma forma ativa para a implementação de uma política sustentável de gestão do espaço público da cidade, constituindo-se como uma ferramenta de operacionalização de opções estratégicas do Município nesta área.

Zonas de Estacionamento de Duração Limitada

Como vem sendo hábito, a VRS agrupa as ruas com estacionamento de duração limitada em 2 grandes zonas de Estacionamento.

No quadro abaixo é possível ver a distribuição de lugares de estacionamento e equipamentos por zona:

ARRUAMENTOS/ZONAS	Nº DE LUGARES	Nº DE PARQUÍMETROS
ZONA A		
Rua Alexandre Herculano	17	1
Avenida Almeida Lucena	41	2
Travessa Cândido do Reis/Rua da Boavista/Rua Cândido dos Reis	46	4
Rua Sargento Belizário Augusto/Travessa do Carmo	31	2
Rua do Carmo	8	1
TOTAL ZONA A:	143	10
ZONA B		
Rua Olival do Seixo	32	2
Rua Dr. Júlio Teixeira	41	2
TOTAL ZONA B:	73	4
TOTAL ZONA A+B:	216	14

Tabela nº 1: Zonas de Estacionamento de Duração Limitada

Fonte: Elaboração Própria



Zona de
Estacionamento
de Duração
Limitada

P.L. 

Refira-se que a distribuição de lugares, equipamentos e arruamentos não sofreu qualquer alteração significativa no ano em apreço.

Analisando a evolução da receita, refira-se que a mesma evoluiu favoravelmente relativamente ao ano de 2017, muito por força de um esforço para garantir um nível de operacionalidade dos equipamentos instalados.

O gráfico abaixo é demonstrativo deste facto, verificando que houve um aumento de receita em praticamente todos os meses do ano.

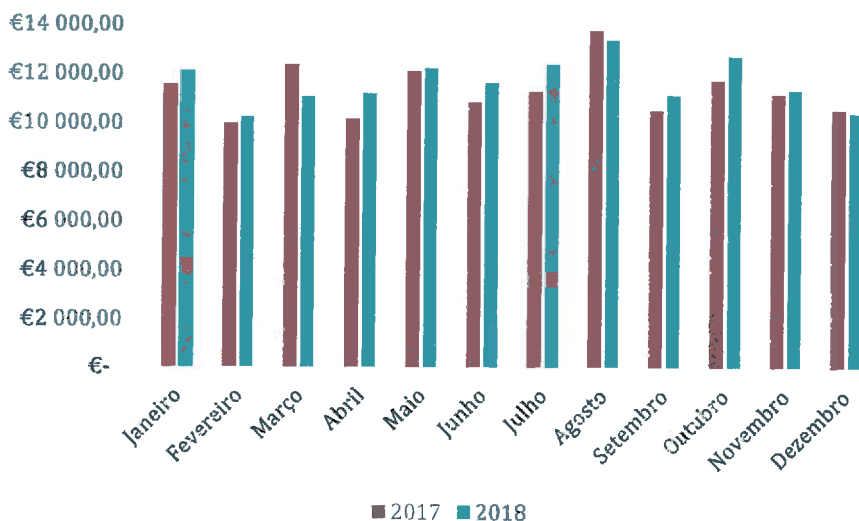


Gráfico nº 1: Receita Mensal do Estacionamento de Duração Limitada

Fonte: Elaboração Própria



Parque de
Estacionamento
do Seixo

Numa análise anual, verifica-se que houve um aumento de receita de aproximadamente 4.000€, sendo que no último quinquénio o aumento de receita se cifrou nos 30.000€.

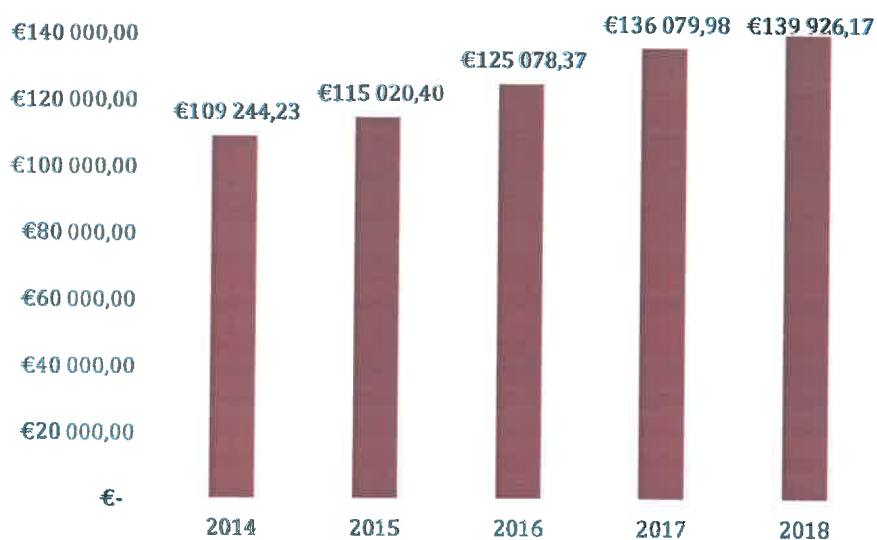


Gráfico nº 2: Receita Anual do Estacionamento de Duração Limitada

2014-2018

Fonte: Elaboração Própria

Parque de Estacionamento do Seixo

O ano de 2018, foi a todos os níveis um ano de consolidação dos números favoráveis relativamente a esta infraestrutura.

Incrementando medidas de dinamização do parque, foi possível continuar uma trajetória favorável no que toca à receita desta infraestrutura.

P.L. (S)

Assim, pela análise do gráfico abaixo, verifica-se que o volume de receita foi aproximadamente 35% superior ao de 2017, sendo 15 vezes superior ao registado em 2014.

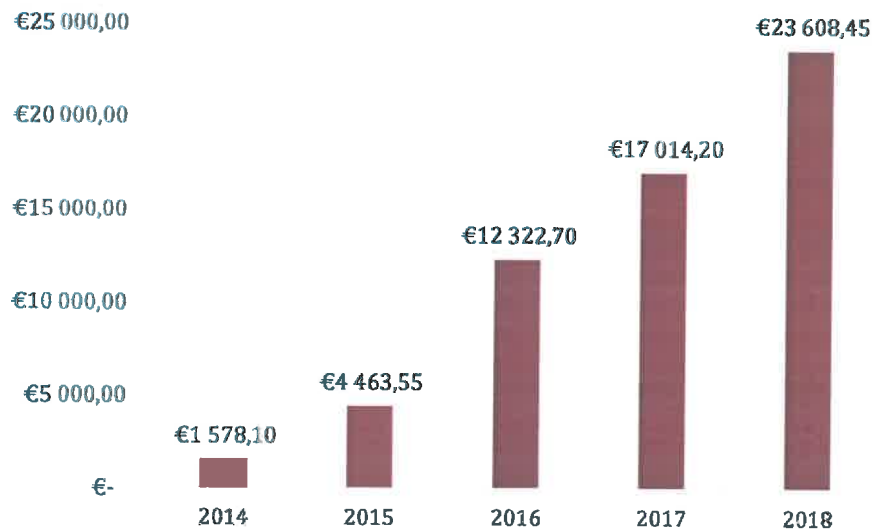


Gráfico nº 3: Receita Anual do Parque de Estacionamento do Seixo

2014-2018

Fonte: Elaboração Própria

PL
18.

O gráfico abaixo ilustra o peso relativo de cada um dos sectores para o volume total da receita. Neste contexto, refira-se que o PES (Parque de Estacionamento do Seixo), tem vindo a ganhar um maior peso na composição da receita, podendo referir-se que em 2014 o mesmo representava aproximadamente 1.4% das receitas totais de estacionamento e que em 2018 o mesmo índice representa já um valor superior a 14%. Refira-se ainda que a ZEDL (Zona de Estacionamento de Duração Limitada) tem vindo a aumentar as suas receitas nos últimos anos, apesar da menor indecência neste último.

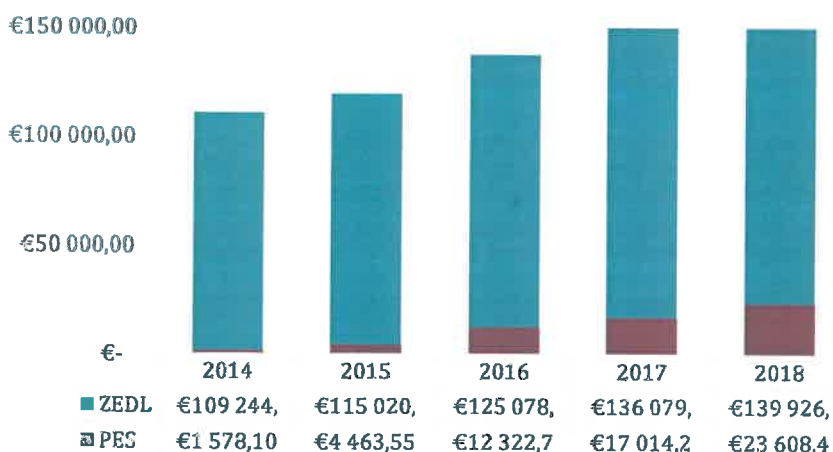


Gráfico nº 4: Receita anual comparativa | ZEDL - PES

2014-2018

Fonte: Elaboração Própria



"Pitoresco"

Bairro Dr.
Francisco Sá
Carneiro

Serviços de Habitação Social

O serviço de Habitação Social é o *core business* da empresa, pois representa a grande área de gestão da empresa. Assume uma política de intervenção de proximidade junto das famílias residentes nos bairros, através de uma equipa multidisciplinar que se encontra permanentemente em contacto com todos os complexos habitacionais.

Este trabalho tem-se mostrado indispensável na minimização de conflitos sociais, degradação de fogos e deteção de situações irregulares, garantindo assim uma resposta social mais eficaz.

A principal preocupação deste serviço, é a valorização da qualidade de vida e bem-estar das famílias que residem no parque habitacional, atendendo sempre às especificidades de cada agregado familiar, tentando por conseguinte, responder adequadamente.

Sabemos que, quando decorre um processo de atribuição de um fogo a uma família vulnerável, esta atribuição por si só, não esgota as nossas responsabilidades com esta família. Existe um longo caminho na adaptação à nova realidade, que em alguns casos é muito diferente daquela que estes conheciam. Devemos por isso, conseguir potencializar todas as competências pessoais e sociais destes agregados, garantindo assim uma melhor qualidade de vida.

A audiência técnica, decorre sempre que solicitado, na empresa ou nos locais destinados para o efeito nos bairros, e visa essencialmente uma solução orientada, um esclarecimento e/ou encaminhamento, em função das necessidades. A grande maioria das pessoas procura este atendimento, como resposta a conflitos de vizinhança, problemas económico-financeiros que muitas vezes resultam numa revisão de renda, pedidos de alteração da composição do agregado familiar, e pedidos de transferência de habitação, relacionados com a desadequação da tipologia e problemas de saúde. Fruto deste tipo atendimento, surge pontualmente, a necessidade de outro tipo de intervenção, que pode em alguns casos, culminar no apoio de outras entidades com âmbito de atuação indicado. Durante o período a que se refere o relatório, foi solicitado por diversas vezes a colaboração da DASS (Divisão de Ação Social e Saúde - Município de Vila Real), equipa

com a qual trabalhamos diretamente, bem como: IPSS (Instituições Particulares de Solidariedade social), CPCJ (Comissão de Proteção de Crianças e Jovens), APAV (Associação de Apoio à Vitima), Delegação de Saúde Pública e Unidades de saúde locais e familiares.

Na tabela que se apresenta é possível observar o património habitacional social, com distribuição pelos vários parques habitacionais que estão sob a gestão da empresa.

	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	Total
Nº de Habitações	448	64	140	166	20	838
Nº de Habitações Ocupadas	309	60	132	41	19	561
Nº de Habitações Livres	15	4	8	1	1	28
Nº de Habitações Vendidas	124	0	0	124	0	248

Tabela nº 2: Património Habitacional

Fonte: Elaboração Própria

O bairro com maior número de habitações é o bairro D. Francisco Sá Carneiro, que dispõem de 448 habitações apesar de 124 destas já terem sido alienadas. Contudo, e apesar da elevada dimensão é um bairro bastante aprazível e agradável, onde a convivência entre vizinhos de uma forma geral é funcional. O Bairro de S. Vicente de Paula, também é um bairro de elevadas dimensões, contudo apenas 41 dos seus 166 fogos estão sob a gestão da VRS. Os agregados aqui residentes estão bastante integrados, pois a maioria, já reside nestas habitações há quase 40 anos.

O Bairro de Vila Nova e o da Laverqueira são bairros mais pequenos, e bastante sossegados, perfeitamente integrados nas zonas periféricas onde estão inseridos.

O bairro de Parada de Cunhos é um bairro de dimensões elevadas e também dispõe de fogos alinhados. Apesar de existirem alguns pequenos focos de conflito neste bairro, a

VRS tem feito esforços para reduzir estas problemáticas o que tem conseguido, com sucesso.

Na tabela que se segue é possível visualizar o número de ocorrências relativas ao ano de 2018.

Nº de ocorrências						
	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	Total
Nº de Atendimentos	526	86	137	33	36	818
Nº Recuperação de Fogos	15	2	4	1	0	22
Nº de Revisões de Renda	15	2	7	8	0	32
Nº de Visitas Domiciliárias	78	19	75	15	36	223
Transferências de habitação	5	0	1	0	0	6
Atribuição de fogos	11	2	6	0	0	19

Tabela nº 3: Ocorrências do Complexo Habitacional Social

Fonte: Elaboração Própria

Na tabela supra identificada, é importante salientar a recuperação de 22 habitações. Este número só é possível fruto de um acompanhamento de proximidade junto das famílias, percebendo em tempo real a existência de situações anómalas ou outras que resultam na recuperação de fogos. Na maioria das situações não é necessário o recurso à cessação coerciva do contrato de arrendamento, sendo assegurada a entrega voluntária do fogo.

Foi ainda necessário a realização de 6 transferências de habitação, com carácter extraordinário, devido na maioria dos casos, a problemas de saúde graves dos agregados familiares, obrigando assim a transferência para andares inferiores. Tentou-se sempre

garantir a maior redução de custos na realização destas operações, assegurando o benefício do agregado.

Dificuldades Sentidas:

Com base numa política de proximidade e tendo como foco alcançar os objetivos a que nos propomos vamos encontrando, como é natural, alguns constrangimentos que nos fazem abrandar o ritmo mas que também nos ajudam a redirecionarmo-nos e a prosseguir de uma forma mais consistente.

Neste que é um trabalho tão exigente junto das famílias, e tratando-se também de um trabalho multidisciplinar, importa referir a importância de se refletir sobre a aposta num maior trabalho em rede e no desenvolvimento de projetos conjuntos, que devam assumir uma estratégia na construção de uma visão integrada de desenvolvimento social. Pois as parecerias com outras instituições/entidades, aumentam a possibilidade de articulação e otimização das nossas capacidades.

Outro grande desafio, que nos foi propostos no ano de 2018, foi a desmaterialização da documentação, com a utilização do programa SIGA na gestão documental, que implicou não só a formação específica, como um trabalho acrescido no processo de atualização do processo individual de morador. A principal dificuldade sentida foi, o facto de não existirem outros recursos humanos afetos a este trabalho, sendo que à técnica competia não só o trabalho de digitalização, arquivo, como atendimento dos agregados e tratamento da informação relativa a cada agregado familiar, no período de entrega da documentação.

O não cumprimento das regras de convívio e boa vizinhança continua também a ser um grande desafio, pois ainda há moradores que não cumprem as regras e criam desacatos, problemas de vizinhança, barulhos e falta de cuidado das zonas comuns. Algumas destas situações mais graves despoletaram ainda um processo de cessação do contrato de arrendamento. Em alguns complexos sente-se também uma grande dificuldade na gestão destas situações devido à existência de fogos alienados, onde por vezes é ainda

mais difícil propor o cumprimento das regras. Contudo, devido ao trabalho de proximidade que tem vindo a ser efetuado, verificamos a diminuição desses casos bem como na sua rápida resolução. É importante continuarmos neste caminho para que possamos, num futuro próximo falar cada vez menos em situações de incumprimento.

A necessidade de melhor acessibilidade às instalações da "nossa" empresa mantém-se, continuando a revestir-se de caráter prioritário.

Prosseguir com a garantia que todos os clientes tenham a mesma qualidade no acesso aos serviços que prestamos, bem como à mesma qualidade no atendimento efetuado que é um fator fundamental.

Serviços de Gestão Patrimonial

As condições de habitabilidade, de salubridade e, em certos casos, de segurança do património habitacional social contribuem para o crescimento anual de pedidos de obra, correspondendo a um acréscimo anual de aproximadamente 27% em 2017 e de 9% em 2018:

ANO	N.º PEDIDOS DE OBRA
2016	277
2017	351
2018	382

Tabela nº 4: N.º de pedidos de obra – por ano

Fonte: Elaboração Própria

A realização de pequenas obras em habitações, partes comuns, fachadas e coberturas de edifícios para correção de deficiências e/ou eliminação de anomalias, de origem humana ou natural, ao menor custo, possibilitam garantir a salvaguarda do estado de conservação de edifícios de bairros sociais.

As operações de conservação e recuperação de fogos degradados devolutos foram desenvolvidas em 11 fogos distribuídos pelos bairros sociais, Dr. Francisco Sá Carneiro, Parada de Cunhos e Vila Nova, conforme gráfico seguinte:



Bairro de Vila
Nova

PL
R.

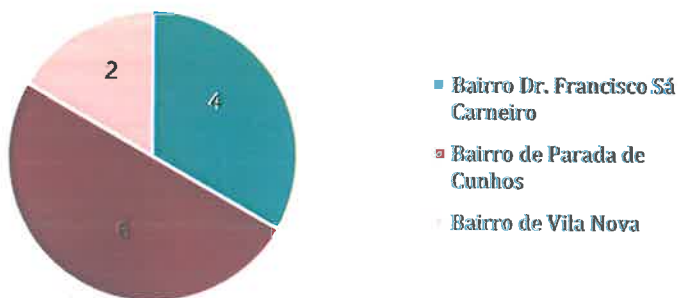


Gráfico n.º 5: Obras em fogos devolutos por bairros

Fonte: Elaboração Própria

A estratégia de intervenção consistiu na implementação de soluções padrão definidas em caderno de encargos e o recurso a fornecedores da VRS no estreito cumprimento da legislação vigente para posterior reatribuição de fogos a novos agregados familiares.

Sistematiza-se de seguida, nos seguintes gráficos, a distribuição dos Pedidos de Obra por bairro e o tipo de intervenção.

De acordo com o registado em anos anteriores, o Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro é aquele que apresenta o maior número de pedidos de obra, o que está diretamente relacionado com o facto de ser o bairro mais antigo e com maior número de fogos:

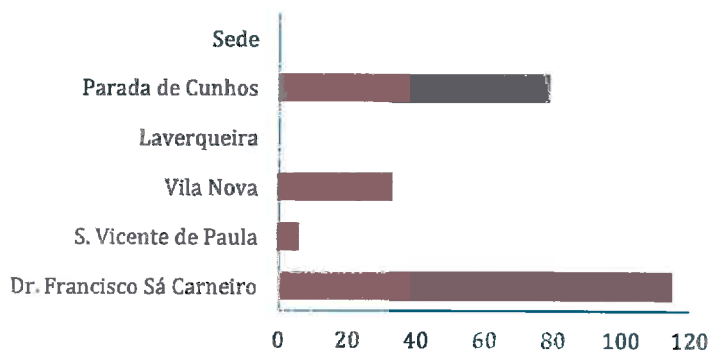


Gráfico n.º 6: Pedidos de Obra | por bairro

Fonte: Elaboração Própria

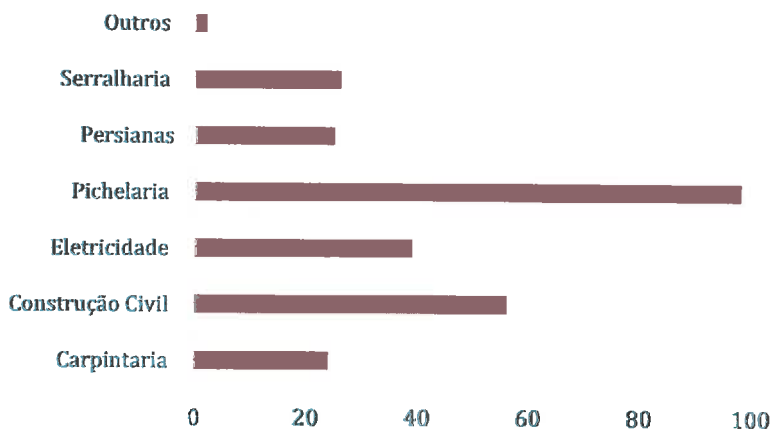


Gráfico nº 7: Pedidos de Obra | por especialidade

Fonte: Elaboração Própria

Relativamente ao maior número de intervenções de pichelaria, é resultado do material empregue em tubagens de abastecimento de água, de tubagem de esgoto e demais acessórios estar muitas vezes, obsoleto e em mau estado de conservação.

PL
A.



Bairro S. Vicente
de Paula

Serviços Operacionais

A equipa operacional é constituída por três colaboradores, que diariamente prestam serviços técnico-operacionais em áreas específicas, para as quais se encontram devidamente habilitados.

Dentro das atividades que lhe estão incumbidas, registámos no presente documento as seguintes:

- Resolução de deficiências/reparações de diversas áreas, resultantes de pedidos de obras aos fogos;
- Apoio na manutenção dos espaços comuns do Parque Habitacional Social;
- Monitorização e apoio ao Parque Estacionamento do Seixo (24 horas)
- Manutenção dos parcómetros nas ZEDL (Zona de Estacionamento de Duração Limitada)
- Colaboração com o Município de Vila Real, em diversas componentes, nomeadamente no apoio ao Projeto Câmara Amiga, bem como outras iniciativas pontuais que se realizam ao longo do ano, como seja, Almoço de Natal dos Idosos, Recolha de bens alimentares, entre outras.

Gastos, Rendimentos, Resultados e Situação Financeira

Gastos, Rendimentos e Resultados

O quadro que se segue tem por objetivo mostrar os principais agregados de gastos, rendimentos e resultados observados no exercício ora relatado, tudo numa base comparativa com os dois exercícios anteriores.

(Valores em euros)

	2016		2017		2018	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	174 895,49	32,2	200 133,78	36,9	196 982,62	36,1
GASTOS COM O PESSOAL	300 801,97	55,4	305 153,14	56,3	305 289,25	55,9
GASTOS DE DEPRECIACÃO E DE AMORTIZACÃO	276 450,97	50,9	282 839,17	52,2	289 810,85	53,1
PROVISÕES	0,00	0,0	0,00	0,0	10 143,72	1,9
OUTROS GASTOS	4 693,21	0,9	2 544,66	0,5	16 018,72	2,9
GASTOS DE FINANCIAMENTO	2 847,26	0,5	498,69	0,1	35,18	0,0
RESULTADOS OPERACIONAIS	54 214,14	10,0	3 326,60	0,6	3 433,91	0,6
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	48 993,97	9,0	1 772,48	0,3	1 695,94	0,3

Nota: Os valores percentuais foram calculados com referência ao valor das P. Serviços+Vendas de Mercadorias

SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	173 162,25	170 321,89	145 000,00
VALOR PREST. SERV.+VENDAS MERCADORIAS	543 182,98	542 174,38	545 805,63
OUTROS RENDIMENTOS	94 710,55	81 501,08	130 873,44
R. OPERACIONAIS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,0998	0,0061	0,0063
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,0902	0,0033	0,0031

Tabela nº 5: Gastos, rendimentos e resultados

Fonte: Elaboração Própria



"Praça Amaro da Costa"

Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro



Examinando-se os valores constantes do quadro supra identificados, verifica-se, primeiramente, que os resultados obtidos pela empresa nos anos de 2017 e 2018, tanto operacionais como líquidos, atingiram valores positivos, embora substancialmente mais baixos do que os alcançados no ano de 2016.

Por conseguinte, à semelhança do sucedido em 2016 e 2017, a atividade da empresa respeitante ao exercício findo fica marcada pela obtenção de níveis positivos de rentabilidade, tanto a nível operacional como líquido, fazendo-se notar, porém, o facto de se terem situado num patamar claramente inferior relativamente ao exercício de 2016, mas em linha com o alcançado em 2017.

Procurando as razões que fundamentam o comportamento dos resultados obtidos pela empresa no exercício ora objeto de relato, comportamento esse resumidamente caracterizado acima, sempre numa perspetiva de evolução temporal, importará observar a evolução das principais rubricas de gastos e rendimentos que caracterizam a atividade da VRS, nestes últimos três anos.

Assim sendo e começando pelos gastos, aquilo que fundamentalmente se destaca é:

- A ligeira descida observada no valor dos Fornecimentos e Serviços Externos em 2018, depois da subida acentuada verificada em 2017 e da forte queda do mesmo em 2016;
- A estabilidade dos Gastos com o Pessoal;
- O ligeiro crescimento dos gastos respeitantes às Depreciações e Amortizações nestes dois últimos anos, contrariando a linearidade que estes gastos vinham apresentando;
- A forte subida do valor dos Outros Gastos em 2018, quebrando o historial de baixos valores desta rubrica;
- A redução continuada do valor dos Gastos de Financiamento, traduzida no valor mais baixo de sempre alcançado em 2018 por esta categoria de gastos.

Começando pelos Fornecimentos e Serviços Externos, a ligeira descida observada no valor dos mesmos e acima mencionada prende-se, sobretudo, com a redução das



despesas relacionadas com a conservação, reparação e manutenção correntes do seu património edificado, visto que no ano de 2017 se tinha verificado uma maior necessidade de incorrer nesta tipologia de despesas, face ao outro exercício anterior (2016). De facto, não descurando o objetivo de manter em boa ordem as habitações oferecidas para arrendamento a quem delas carece, a empresa tem tentado otimizar as suas ações e/ou intervenções destinadas ao arranjo daquelas, de modo a conciliar duas finalidades: a de oferecer uma habitação digna e com padrões de qualidade claramente aceitáveis ou com índices muito razoáveis de habitabilidade e conforto, com a prossecução de uma política de contenção de custos e compatível com a razoabilidade económica que também deve presidir às decisões a tomar no âmbito de uma empresa municipal.

Nessa linha de atuação, foi possível reduzir os custos associados à conservação e manutenção corrente do edificado em cerca de 8.000 €.

Relativamente às restantes rubricas que compõem o agregado Fornecimentos e Serviços Externos, as mesmas mostraram relativa estabilidade quando comparadas com o ano anterior.

No que concerne aos Gastos com o Pessoal, observou-se a estabilização do seu valor, na medida em que se verifica apenas um acréscimo de 136,11 €, em valor absoluto, de 2017 para 2018. Esta estabilidade é também visível em termos relativos, visto que, tendo representado 56,3% do volume de negócios de 2017, passou a representar 55,9% do volume de negócios de 2018.

O ligeiro crescimento associado às Amortizações e Depreciações encontra explicação na realização de grandes reparações/beneficiações realizadas no património edificado da empresa durante o ano de 2018, alterando assim a recente estabilidade (até 2016) do valor bruto do parque habitacional de que esta é proprietária, mas mantendo a estabilidade das taxas anuais de depreciação utilizadas para o cálculo das quotas anuais correspondentes.

Em 2018, foi reconhecida uma provisão para impostos no montante de 10.143,72 €. Esta decorre do procedimento de inspeção levado a cabo pela AT relativo à análise das consequências declarativas resultantes da operação de modificação do capital social ocorrido em 2014. A entidade já pagou este montante em janeiro do corrente ano, contudo, vai reclamar da decisão proferida pela AT.

Em matéria de "Outros Gastos", em 2016 e, mais recentemente, em 2017, não se verificaram acontecimentos mais ou menos extraordinários ou pontuais, pelo que esta rubrica acabou por se cifrar em apenas 4.693,21 € e 2.544,66 €, respetivamente. Já em 2018, esta rubrica verifica uma forte subida, para um valor superior a 16.000 €. Na sua origem, está a alienação de um imóvel com uma menos-valia superior a 5.000 €, uma insuficiência da estimativa do imposto relativo a 2017 de 3.385,80 € e ainda despesas não devidamente documentadas, cujo valor ascendeu a 4.236,04 €.

Graças à circunstância de, no decurso do exercício de 2014, o Município ter assumido boa parte das responsabilidades financeiras de natureza bancária que cabiam à empresa, na sequência da operação de permuta dos elementos subjacentes à realização do seu capital, os juros correspondentes a tais responsabilidades começaram a correr por conta do mesmo Município já a meio desse mesmo exercício. Por esse facto, em 2014 assistiu-se já a uma diminuição considerável dos encargos de financiamento, a qual se estendeu ao exercício de 2015. Entretanto e por força da amortização continuada do único financiamento a cargo da VRS, o qual se extinguiu no decurso de 2017, os juros que se foram vencendo e pagando foram já inexpressivos; daí a muito curta magnitude assumida por estes no contexto dos três últimos exercícios.

Já no que se refere ao comportamento dos rendimentos, importa realçar o seguinte:

- No contexto dos Subsídios à Exploração, o valor respetivo manteve-se praticamente inalterado de 2016 para 2017, tendo sido significativamente mais baixo em 2018.
- Havendo que reconhecer que a empresa ainda depende bastante desta fonte de rendimentos, a verdade é que tal dependência tem vindo a esbater-se bastante ao longo dos anos, sendo certo que essa circunstância está conexas com a

chegada ao fim do único financiamento bancário que ainda vigorou no início de 2017. Contudo, adverte-se para o facto de que não há condições para se assistir a uma redução dos valores subjacentes aos Contratos Programa a celebrar nos próximos anos, pois que o traço social que caracteriza a atividade da VRS, não o permite. Na verdade, o nível de preços extremamente baixo praticado pela empresa no que toca às rendas dos seus imóveis, a que se juntam as despesas com a manutenção corrente dos mesmos, faz com que seja necessário o apoio financeiro recorrente patrocinado pelo Município, a fim de equilibrar a tesouraria e a exploração da VRS. Neste quadro, torna-se inevitável a celebração anual de Contratos Programa entre a empresa e o seu único sócio, com a finalidade de dar cobertura às transferências financeiras a favor daquela, conferindo-lhe a possibilidade de continuar a praticar preços muito inferiores ao custo decorrente do arrendamento de uma fração habitacional, devido ao facto de se utilizar tecnicamente valores resultantes da renda apoiada suportada na legislação em vigor.

- O valor das Vendas e das Prestações de Serviços em 2018 também experimentou uma variação muito pouco significativa, por comparação com o ano anterior, mantendo assim a estabilidade observada nos últimos anos (rendas e estacionamento). Por detrás deste comportamento, encontra-se a relativa estabilidade, em toda a linha, das várias componentes das Prestações de Serviços, tal como evidenciado pela tabela que se segue:

(Valores em euros)

	2016		2017		2018	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Rendas	430 601,84	79,3	421 092,21	77,7	412 486,90	75,6
Parcómetros	102 559,96	18,9	107 250,17	19,8	113 789,29	20,8
Estacionamento do Seixo	10 021,18	1,8	13 832,00	2,6	19 529,44	3,6
TOTAL	543 182,98	100,0	542 174,38	100,0	545 805,63	100,0

Tabela nº 6: Prestações de serviços

Fonte: Elaboração Própria

Realce para o crescimento constante verificado ao nível das receitas ligadas aos parcometros (Estacionamento de Duração Limitada) e ao Parque de Estacionamento do Seixo, por via da entrada deste último em funcionamento pleno em 2016, a que não é alheia a inauguração do terminal rodoviário no mesmo ano, e para o decréscimo dos rendimentos ligados à captação das rendas. Neste último caso, assistiu-se a uma ligeira diminuição do índice quantitativo dos espaços arrendados.

- No que se refere ao comportamento dos Outros Rendimentos, registou-se um acréscimo significativo, traduzido numa variação positiva de quase 50.000 € de 2017 para 2018. A razão de ser de tal acréscimo assenta em dois factos. Em primeiro lugar, teve lugar a alienação de uma casa que se encontrava arrendada, a qual gerou uma mais-valia de 4.109,72 €. Em segundo lugar, foi feita a transferência de subsídios ao investimento para rendimentos do período, no montante de 44.961,99 €, visto que os subsídios atribuídos à entidade há alguns anos foram superiores ao investimento efetivamente realizado por aquele montante. Assim, em 2018 decidiu-se transferir este montante para rendimentos do período. Ora, se nenhum destes factos se tivesse verificado no decurso de 2018, esta categoria de rendimentos voltaria a assumir o seu valor “normal” neste ano.

Assinala-se o facto de tanto os Resultados Operacionais como os Resultados Líquidos se encontrarem nitidamente influenciados pelo valor dos Subsídios à Exploração. Por conseguinte, faz sentido que se evidencie o valor dos Resultados Líquidos sem a consideração de tais Subsídios. Assim fazendo, temos:

Resultados Líquidos expurgados dos Subsídios à Exploração

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
-124 168,28	-168 549,41	-143 304,06

Tabela nº 7: Resultados líquidos Expurgados dos subsídios à Exploração

Fonte: Elaboração Própria

Face aos valores apresentados, verifica-se que os Subsídios à Exploração tiveram um papel crucial na consecução de Resultados positivos por parte da empresa. Embora tal papel tenha assumido um maior protagonismo em 2017, comparativamente com o ano de 2016, por força do acréscimo já assinalado ao nível da rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, em 2018 o seu peso voltou a ser menor, devido ao ocorrido ao nível da rubrica de Outros Rendimentos, não deixando de voltar a ser decisivos para a obtenção de tais resultados; na verdade, sem eles não seria ainda possível obter resultados equilibrados. Certo é, também, que este facto deriva dos preços das rendas praticados pela empresa, os quais, naturalmente, estão condicionados pela situação económica particular de cada agregado familiar que integra o lote de inquilinos desta, não sendo, portanto, formados em mercado livre.

Entende o Conselho de Administração que não há necessidade de reforçar ou reverter as imparidades relativas aos créditos sobre clientes, visto que o valor acumulado das mesmas é suficiente para cobrir os riscos de cobrança que lhe estão associados.

De todo o modo, o mesmo Conselho continuará a analisar os mencionados riscos, reforçando ou revertendo as imparidades aqui em causa quando e se necessário, designadamente no contexto do encerramento das contas do ano em curso.

Situação Financeira

Em 2018, a redução do endividamento da empresa continuou a bom ritmo. Depois de em 2017 os financiamentos bancários terem sido completamente liquidados, no final de 2018 a empresa apenas apresenta dívidas a fornecedores decorrentes de *inputs* muito recentes. Tal como se afere pela leitura do Balanço, estas últimas responsabilidades observaram um decréscimo de quase 11.000 €.

Em resultado da redução destas responsabilidades, associada aos níveis positivos de rentabilidade que têm vindo a ser obtidos, a empresa conseguiu equilibrar a sua situação financeira, de modo a criar as condições necessárias de sustentabilidade, começando-se a vislumbrar a possibilidade de abdicar dos subsídios à exploração.

Contudo e apesar do antedito, não é ainda possível dizer-se que foi atingida uma situação tal, mesmo numa ótica de curto prazo, de modo a que a entidade abdique dos subsídios oriundos do seu sócio único. Na verdade, considerando o nível das rendas faturadas aos inquilinos e os gastos que o edificado acarreta no domínio da conservação respetiva, para além dos gastos de estrutura em que importa o funcionamento da empresa, mantêm-se ainda os seus desequilíbrios de exploração. Assim sendo, apesar de a situação financeira em questão já poder ser considerada equilibrada, a dependência dos subsídios à exploração vai manter-se, até porque o objeto social da empresa não permite um ajustamento dos seus preços de venda aos seus custos correntes.

Proposta de aplicação dos resultados

Nos termos da alínea h) do número 1 do Art.º 14.º dos Estatutos da VRS, vem, neste ponto, o Conselho de Administração apresentar a sua proposta de aplicação dos Resultados Líquidos do exercício de 2018.

Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 1.695,94 €, seja mantido em Resultados Transitados, tendo em vista a cobertura dos prejuízos acumulados em anos anteriores.

Outras Informações

Dando cumprimento ao disposto nos Art.º 2.º do Dec.-Lei n.º 534/80, de 7 de novembro e 21.º do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de outubro, declara-se que não existem dívidas em mora à Segurança Social, à AT, nem existem dívidas vencidas para com os trabalhadores.

Declara-se que, após o termo do exercício e dando satisfação ao estipulado na alínea b) do n.º 5 do Art.º 66.º do C.S.C., não ocorreram quaisquer factos que mereçam especial referência.

Não foram concedidas autorizações para a celebração de negócios entre a sociedade e os membros do seu Conselho de Administração, nos termos do artigo 397.º do C.S.C. (alínea e) do número 5 do art.º 66.º do C.S.C.).

A sociedade não possui sucursais, no país ou no estrangeiro (alínea g) do número 5 do art.º 66.º do C.S.C.).

O risco de preço que afeta a sociedade reside, principalmente, na evolução dos rendimentos dos agregados familiares que constituem a sua clientela efetiva e potencial (principalmente a efetiva), variável que aquela não consegue controlar. Face ao enquadramento económico nacional e regional, não se espera uma deterioração dos rendimentos dos referidos agregados para 2019, pelo que o risco de preço deverá manter-se estável. Por outro lado e de igual modo, é preciso ter em conta as mutações que poderão surgir nos normativos legais que regulam a fixação do valor das rendas em habitação social e que venham a implicar na sua descida generalizada, pelo que o risco de preço relacionado com esta componente é um facto.

Quanto ao crédito de fornecedores, não padece a empresa de riscos anormais neste domínio.

Quanto aos riscos de liquidez e de fluxos de caixa, é preciso notar-se que ainda estamos perante uma empresa que necessita de ser subsidiada para garantir o seu equilíbrio de tesouraria, embora essa necessidade já esteja bastante mitigada. Portanto, para o seu funcionamento regular, a empresa depende ainda dessas transferências pecuniárias oriundas do seu sócio único (alínea h), do número 5, do art.º 66.º, do C.S.C.).

Conselho de Administração



Domingos Madeira Pinto
Presidente Executivo
madeirapinto@cm-vilareal.pt



Ana Paula Cardoso
Vogal não executivo



António Rodrigues Lisboa
Vogal não executivo

Vila Real Social EM SA

Rua Alexandre Herculano n.º 34 | 5000-642 Vila Real

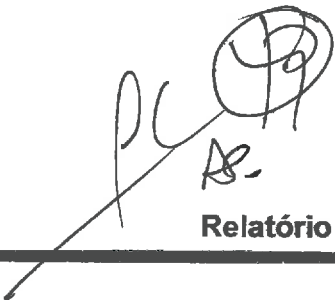
N.º de tel. 259 326 606

Fax. 259 326 667

Email: vilarealsocial@cm-vilareal.pt

<http://www.cm-vilareal.pt/vilarealsocial/>



PL
A.


Anexos

PC
R.

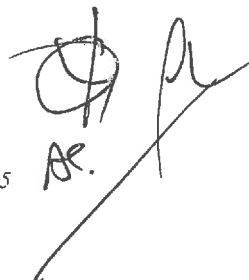
**Certificação Legal de Contas e
Parecer do Fiscal Único**

Antônio Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas
Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 855
Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte nº 144 315 157



AR.

Exercício de 2018

Relatório e Parecer do Fiscal Único

VILA REAL SOCIAL – Habitação, EM, SA

Ao Município de Vila Real

O presente relatório é emitido nos termos da alínea j) do nº 6 do artigo 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, visando apresentar o resultado da nossa ação fiscalizadora, bem como o nosso parecer sobre o relatório de gestão, contas e propostas apresentadas pelo Conselho de Administração, tudo respeitante ao exercício terminado em 31 de Dezembro de 2018.

Relatório

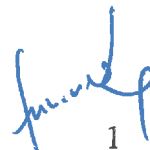
1. Tendo em consideração as competências e deveres que nos são conferidos pelo disposto no nº 6 do artigo 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, pelo disposto nos artigos 420º e 422º do Código das Sociedades Comerciais e pelos Estatutos da empresa, procedemos, no cumprimento do mandato que nos foi atribuído:

- a) À fiscalização da ação do Conselho de Administração;
- b) À vigilância da observância da lei e do contrato de sociedade;
- c) À verificação da regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- d) À verificação da exatidão dos documentos de prestação de contas;
- e) À verificação da conformidade dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos adotados com o Sistema de Normalização Contabilística;
- f) À apreciação do Relatório de Gestão do exercício, elaborado pelo Conselho de Administração, bem como das propostas que nele constam;
- g) À emissão da Certificação Legal das Contas, datada de 27 de março de 2019.

2. No desempenho das nossas funções, prevalecemo-nos dos poderes que nos são atribuídos pelos dispositivos acima mencionados e, acessoriamente, pelo artigo 421º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que, nomeadamente:

- a) Realizámos as verificações de natureza contabilística consideradas adequadas e as verificações físicas entendidas por convenientes;
- b) Obtivemos do Conselho de Administração e dos serviços as informações e esclarecimentos que considerámos necessários.

3. Em consequência de todo o trabalho efetuado, concluímos que:



1

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 855

Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte nº 144 315 157

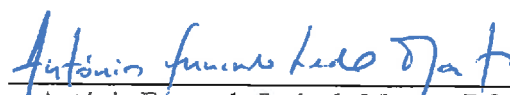
- a) Os atos praticados pelo Conselho de Administração, que são do nosso conhecimento, enquadram-se no objeto da entidade e respeitam o cumprimento da lei e do contrato de sociedade;
- b) A contabilidade e todos os documentos de prestação de contas (Demonstrações Financeiras) satisfazem os requisitos legais e estatutários;
- c) No exercício de 2018 ainda assumiram algum relevo as transferências pecuniárias efetuadas pelo Município de Vila Real para a entidade, no contexto da sustentação financeira desta. No decurso de 2019 tais transferências irão continuar, de modo a garantir a referida sustentação;
- d) Constatou-se que, no final do exercício findo, o património imobiliário da entidade não consta registado em nome desta na Conservatória do Registo Predial e que as matrizes correspondentes não estão atualizadas quanto à titularidade;
- e) O relatório do Conselho de Administração satisfaz os requisitos legais, verificando-se a conformidade da informação financeira nele constante com as demonstrações financeiras do exercício.

Parecer

4. Do exposto, somos de parecer que:

- a) Sejam aprovados o Relatório de Gestão e as contas do exercício de 2018 apresentados pelo Conselho de Administração, chamando-se a atenção para os aspetos pertinentes com esta matéria relacionados inseridos na Certificação Legal das Contas;
- b) Seja aprovada a proposta de aplicação dos resultados contida no Relatório de Gestão;
- c) Nos termos do artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais, seja feita uma apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade.

Vila Real, 27 de março de 2019



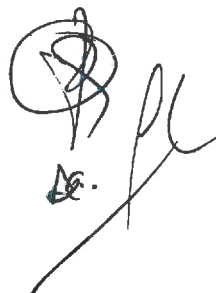
António Fernando Ledo de Matos – ROC nº 855

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas
Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 855
Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte nº 144 315 157



Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Vila Real Social – Habitação, EM, SA, que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2018 (que evidencia um total de 10.398.348,99 € e um total de Capital Próprio de 10.190.554,25 €, incluindo um Resultado Líquido de 1.695,94 €), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Vila Real Social – Habitação, EM, SA em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião com reservas

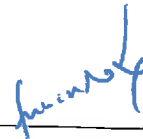
A valorização dos elementos do Ativo Fixo Tangível (edifícios) transferidos para a entidade pelo seu sócio único em 2014, no contexto da modificação do capital, foi efetuada a partir dos respetivos valores patrimoniais tributários. Desconhece-se se os ditos valores patrimoniais tributários traduzem o real valor dos imóveis transferidos, sendo certo que tal valorização não foi objeto de relatório emitido por ROC independente.

O VPT associado aos imóveis aqui em questão ascende a 7.377.000 €, aproximadamente.

A determinação do valor dos créditos sobre clientes em imparidade no final do exercício resultante dos arrendamentos necessita de procedimentos mais apurados que o permitam. Isto vale por dizer que base a partir da qual são apurados os créditos de cobrança duvidosa e incobráveis carece da disponibilidade de um instrumento eficaz que permita a determinação do valor desses créditos.

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

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



António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 855

Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte nº 144 315 157

Ênfases

Por uma questão de prudência, não foram reconhecidos ativos por impostos diferidos associados aos prejuízos fiscais apurados no passado pela entidade e ainda passíveis de dedução aos lucros tributáveis, havendo-os, de exercícios futuros. Essa ausência de reconhecimento deve-se à incerteza quanto à obtenção sistemática de resultados fiscais positivos no futuro, considerando a tipologia da atividade económica levada a efeito pela entidade, bem como a sua dependência face aos subsídios à exploração.

Porém, se tal reconhecimento tivesse tido lugar, estaríamos perante um Ativo de valor pouco significativo.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira e o desempenho financeiro da Entidade de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- Elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- Adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e,
- Avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas
Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 855

Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte nº 144 315 157



conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- Obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;

- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

- Avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.


A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da coerência da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Vila Real, 27 de março de 2019



António Fernando Ledo de Matos, ROC n.º 855

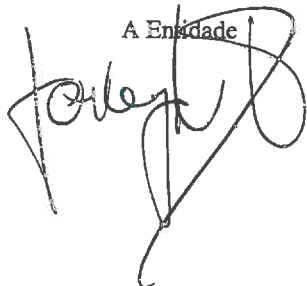
PL
A

Balanço de Contas

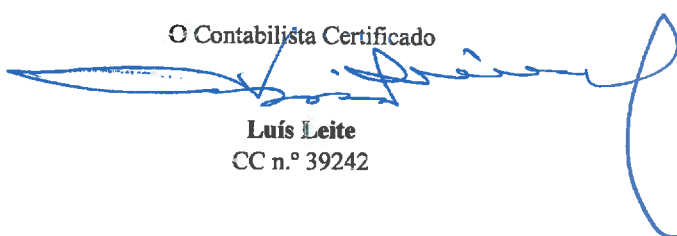
Balço Individual em 31-12-2018

RUBRICAS	NOTAS	Data	
		31/12/2018	31/12/2017
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	9.830.446,20	10.081.989,25
Investimentos financeiros	10.2	692,32	494,98
		9.831.138,52	10.082.484,23
Ativo corrente			
Clientes	14.2	139.128,80	125.308,79
Estado e outros entes públicos	14.2		2.132,04
Outros créditos a receber	14.2	1.620,03	6.612,80
Diferimentos	14.2	17.032,68	16.068,31
Caixa e depósitos bancários	14.2	409.428,96	273.999,10
		567.210,47	424.121,04
Total do ativo		10.398.348,99	10.506.605,27
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	10.3	9.000.000,00	9.000.000,00
Reservas legais	10.3	7.409,68	7.409,68
Resultados transitados	10.3	-647.981,00	-649.753,48
Ajustamentos/ Outras variações no capital próprio	9; 10.3	1.829.429,63	1.919.945,32
		10.188.858,31	10.277.601,52
Resultado líquido do período	10.3	1.695,94	1.772,48
Total do capital próprio	10.3	10.190.554,25	10.279.374,00
Passivo			
Passivo não corrente			
Outras dívidas a pagar	9	119.749,98	125.831,98
		119.749,98	125.831,98
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2	3.664,66	14.479,74
Estado e outros entes públicos	13.2; 14.2	19.069,77	23.884,96
Outros passivos correntes	14.2	65.310,33	63.034,59
Passivos não correntes detidos para venda	14.2		
		88.044,76	101.399,29
Total do passivo		207.794,74	227.231,27
Total do capital próprio e do passivo		10.398.348,99	10.506.605,27

A Entidade



O Contabilista Certificado



Luis Leite
CC n.º 39242

Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.
Contribuinte: 506376745
Exercício: 2018

Pág. 1

Moeda: EUR

Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas do Período Findo em 31-12-2018

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Períodos	
		2018	2017
Vendas e serviços prestados	14.2	545.805,63	542.174,38
Subsídios à exploração	14.1	145.000,00	170.321,89
Fornecimentos e serviços externos	14.2	-196.982,62	-200.133,78
Gastos com o pessoal	11; 14.2	-305.289,25	-305.153,14
Provisões (aumentos/reduções)	8	-10.143,72	
Outros rendimentos	9; 14.2	130.873,44	81.501,08
Outros gastos	14.2	-16.018,72	-2.544,66
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		293.244,76	286.165,77
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	4; 5	-289.810,85	-282.839,17
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		3.433,91	3.326,60
Juros e gastos similares suportados		-35,18	-498,69
Resultado antes de impostos		3.398,73	2.827,91
Imposto sobre o rendimento do período	14.2	-1.702,79	-1.055,43
Resultado líquido do período		1.695,94	1.772,48

A Entidade

O Contabilista Certificado

Luís Leite
CC n.º 39242

EXERCÍCIO DE 2018

ANEXO
(modelo reduzido)

1 - Identificação da entidade:

1.1 – Denominação da entidade.

VILA REAL SOCIAL, E.M., S.A.
NIPC 506 376 745

1.2 - Lugar da sede social.

Rua Alexandre Herculano, n.º 34
5000 – 642 Vila Real

1.3 - Natureza da atividade.

Promoção de habitação social no Município de Vila Real e a gestão social, patrimonial e financeira do património habitacional e/ou outros equipamentos ou espaços de utilidade pública, como a gestão de zonas de estacionamento tarifado não concessionado.

Pode exercer, acessoriamente, atividades relacionadas com o seu objeto principal, designadamente atividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação de custos controlados, nomeadamente aquisição, permuta e venda de imóveis, bem como a prestação de serviços de apoio às atuações municipais ou de outras entidades públicas ou privadas, no domínio da sua atividade principal.

2 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras:

2.1 – As demonstrações financeiras apresentadas têm como referencial contabilístico o Sistema de Normalização Contabilística aprovado pelo decreto-lei nº 158/2009, de 13 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, tendo sido adotada a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades (NCRF-PE), constante do Aviso n.º 8257/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 146, de 29 de julho de 2015.

2.2 - Indicação e justificação das disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido derrogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras, tendo em vista a necessidade de estas darem uma imagem verdadeira e apropriada do ativo, do passivo e dos resultados da entidade.

Não foram derrogadas quaisquer disposições do SNC.

2.3 - *Indicação e comentário das contas do balanço e da demonstração dos resultados cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior, bem como das quantias relativas ao período anterior que tenham sido ajustadas.*

Todas as contas do balanço e da demonstração dos resultados são comparáveis com as do período anterior.

3 - Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros:

3.1 - Principais políticas contabilísticas:

a) *Bases gerais de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras.*

Continuidade

Com base na informação disponível e as expectativas futuras, a entidade continuará a operar no futuro previsível, assumindo não haver intenção nem a necessidade de liquidar ou de reduzir consideravelmente o nível das suas operações.

Regime do acréscimo (periodização económica)

Os efeitos das transações e de outros acontecimentos são reconhecidos quando eles ocorram (satisfeitas as definições e os critérios de reconhecimento de acordo com a estrutura conceptual, independentemente do momento do pagamento ou do recebimento), sendo registados contabilisticamente e relatados nas demonstrações financeiras dos períodos com os quais se relacionem. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados respetivas contas das rubricas “Devedores e credores por acréscimos” e “Diferimentos”.

Consistência de apresentação

As demonstrações financeiras estão consistentes de um período para o outro, quer a nível da apresentação quer dos movimentos contabilísticos que lhes dão origem, exceto quando ocorrem alterações significativas na natureza que, nesse caso, estão devidamente identificadas e justificadas neste anexo. Desta forma, é proporcionada informação fiável e mais relevante para os utilizadores da informação.

Materialidade e agregação

A relevância da informação é afetada pela sua natureza e materialidade. A materialidade depende da quantificação da omissão ou erro. A informação é material se a sua omissão ou inexatidão influenciarem as decisões económicas tomadas por parte dos utilizadores da informação com base nas demonstrações financeiras. Itens que não são materialmente relevantes para justificar a sua apresentação separada nas demonstrações financeiras podem ser materialmente relevantes para que sejam discriminados nas notas deste anexo.

Compensação

Devido à importância dos ativos e passivos serem relatados separadamente, assim como os gastos e os rendimentos, estes não devem ser compensados.

Informação comparativa

A informação comparativa deve ser divulgada, nas demonstrações financeiras, com respeito ao período anterior, respeitando o princípio da continuidade da entidade. As

políticas contabilísticas devem ser levadas a efeito de maneira consistente em toda a entidade, ao longo do tempo e de maneira consistente. Procedendo-se a alterações das políticas contabilísticas, as quantias comparativas afetadas pela reclassificação devem ser divulgadas, tendo em conta:

- a) A natureza da reclassificação;
- b) A quantia de cada item ou classe de itens que tenha sido reclassificada; e
- c) Razão para a reclassificação.

b) Outras políticas contabilísticas.

Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis são medidos pelo modelo do custo, o qual consiste na sua escrituração pelo custo de aquisição, que inclui o custo de compra e quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para os colocar na localização e condição necessária para funcionamento, menos qualquer depreciação acumulada e menos quaisquer perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o modelo da linha reta, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

Os dispêndios de reparação e manutenção que não são suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registados como gastos do exercício em que ocorrem.

As mais ou menos valias resultantes da alienação ou da retirada dos ativos fixos tangíveis são determinadas pela diferença entre o preço de venda e a quantia escriturada na data de alienação/retirada, sendo registadas na demonstração dos resultados como “Outros rendimentos” ou “Outros gastos”.

Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis são medidos pelo modelo do custo, o qual consiste na sua escrituração pelo custo de aquisição, que inclui o custo de compra e quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para os colocar na localização e condição necessária para funcionamento, menos qualquer amortização acumulada e menos quaisquer perdas por imparidade acumuladas.

As amortizações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o modelo da linha reta, numa base de duodécimos e em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

Investimentos financeiros

Os investimentos detidos pela entidade encontram-se medidos pelo seu justo valor, dado pela cotação do fundo respetivo. Tais investimentos incluem apenas as contribuições de carácter obrigatório para o Fundo de Compensação do Trabalho. A sua detenção tem carácter de continuidade e/ou permanência, não se destinando a ser vendida no decurso normal das operações da entidade.

Imparidade de ativos

A empresa realiza testes de imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual os vários ativos se encontram registados nas demonstrações financeiras poderá não ser recuperável.

✓
PC
V

Sempre que o valor recuperável de determinado ativo é inferior ao seu valor escriturado, é registada a respetiva perda por imparidade em resultados na rubrica "Perdas por imparidade".

Posteriormente, se a imparidade diminuir, é registada a correspondente reversão da perda por imparidade.

Custos de empréstimos obtidos

Os custos de juros incorridos com empréstimos são reconhecidos como gastos de acordo com o regime de acréscimo.

Ativos e passivos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais. Um ativo financeiro é qualquer ativo que seja dinheiro ou um direito contratual de receber dinheiro. Um passivo financeiro é qualquer passivo que se consubstancie numa obrigação contratual de entregar dinheiro.

Os ativos e passivos financeiros encontram-se mensurados ao custo ou custo amortizado, deduzido de qualquer perda por imparidade.

Contas a receber

Se é expectável que a cobrança de saldos de clientes e outras contas a receber ocorra dentro de um ano ou menos, ou se são relacionados com a atividade operacional, estas contas são classificadas como ativo corrente. Caso contrário, são classificadas como ativo não corrente.

As contas a receber não têm implícito juro e são apresentadas pelo respetivo valor nominal deduzidas de perdas por imparidade, calculadas com base no risco de cobrabilidade e na antiguidade.

Caixa e equivalentes a caixa

Os montantes incluídos nas rubricas de caixa e seus equivalentes correspondem aos valores de caixa e depósitos à ordem que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

Para efeito da demonstração de fluxos de caixa, a rubrica "Caixa e seus equivalentes" é deduzida de eventuais descobertos bancários, os quais são incluídos no balanço na rubrica de "Financiamentos obtidos".

Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são registados no passivo pelo valor nominal recebido, sendo seriados entre passivo corrente e não corrente, em função da sua maturidade.

Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efetiva e contabilizados em resultados de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

Os juros vencidos e não pagos à data do balanço são classificados na rubrica de "Outros passivos correntes".

Contas a pagar

As contas a pagar englobam os saldos de fornecedores e outros credores e são responsabilidades assumidas no decurso normal da atividade. Se o pagamento for devido dentro de um ano ou menos são classificadas como passivo corrente. Caso contrário, são classificadas como passivo não corrente.

As contas a pagar são registadas pelo seu valor nominal.



Rendimentos e gastos / Acréscimos e diferimentos

Os rendimentos e gastos são registados no período a que se referem, independentemente do seu recebimento ou pagamento, de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes réditos e gastos são reconhecidas como ativos (acréscimos de rendimentos ou gastos a reconhecer) ou passivos (rendimentos a reconhecer ou acréscimos de gastos).

Rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito a reconhecer é deduzido do montante estimado de devoluções, descontos e outros abatimentos. O rédito reconhecido não inclui IVA nem outros impostos liquidados relacionados com a venda ou prestação de serviços.

Subsídios e outros apoios das entidades públicas

Os subsídios não reembolsáveis relacionados com ativos fixos tangíveis, são inicialmente reconhecidos como componente dos Capitais próprios e subsequentemente imputados como rendimentos do exercício na proporção das depreciações efetuadas em cada período e/ou durante os períodos necessários para balanceá-los com os gastos relacionados que se pretende que eles compensem.

Os subsídios que se destinam à exploração são reconhecidos como rendimentos do próprio período, na rubrica “Subsídios à exploração” da demonstração dos resultados a que respeitam, independentemente da data do seu recebimento.

Benefícios dos empregados

Os benefícios de curto prazo dos empregados incluem ordenados, subsídio de férias e de natal, e quaisquer outras retribuições adicionais decididas pontualmente pelo órgão de gestão. Para além disso, são ainda incluídas as contribuições para a Segurança Social de acordo com a incidência contributiva decorrente da legislação aplicável bem como as faltas autorizadas e remuneradas.

As obrigações decorrentes dos benefícios de curto prazo são reconhecidas como gastos no período em que os serviços são prestados, numa base não descontada, por contrapartida do reconhecimento de um passivo que se extingue com o pagamento respetivo.

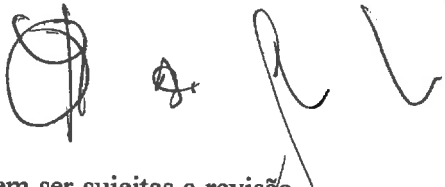
De acordo com a legislação laboral aplicável, o direito a férias e subsídio de férias relativo ao período, por este coincidir com o ano civil, vence-se em 31 de dezembro de cada ano, sendo somente pago no período seguinte, pelo que os gastos correspondentes encontram-se reconhecidos como benefícios de curto prazo e tratados conforme o anteriormente referido.

Os benefícios decorrentes da cessação do emprego, quer por decisão unilateral da entidade, quer por mútuo acordo, são reconhecidos como gastos no período em que ocorrerem.

Impostos sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento reconhecido nas demonstrações financeiras resulta apenas do imposto corrente. O gasto de imposto é registado em resultados.

O imposto corrente é calculado com base nos respetivos resultados tributáveis, de acordo com as regras fiscais em vigor vigentes à data do balanço, sendo que o resultado tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui gastos e/ou rendimentos que nunca serão tributáveis.



De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da empresa dos anos de 2015 a 2018 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão, não sendo expectável contudo que, de tais revisões, resultem correções materiais às presentes demonstrações financeiras.

Eventos subsequentes

Os eventos ocorridos após a data do balanço que proporcionem provas ou informações adicionais sobre condições que existiam à data do balanço (“acontecimentos que dão lugar a ajustamentos”) são refletidos nas demonstrações financeiras da entidade. Os eventos após a data do balanço que sejam indicativos de condições que surgiram após a data do balanço (“acontecimentos que não dão lugar a ajustamentos”), quando materiais, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

c) Principais pressupostos relativos ao futuro.

A entidade tem por garantido que permanecerá em continuidade durante todo o ano de 2019. Nestas condições, não têm lugar os riscos associados ao pressuposto da continuidade.

d) Principais fontes de incerteza das estimativas.

Uma das fontes de incerteza que poderá provocar ajustamento material na quantia escriturada dos ativos estará relacionada com o facto de a entidade não estar completamente certa de que será possível recuperar todos os créditos detidos sobre clientes. Porém, pelo facto de não ter sido possível averiguar com exatidão a existência de mais créditos em imparidade (além dos já considerados em períodos anteriores) e quais os montantes em questão, não foi reconhecida qualquer perda por imparidade no período ora em relato.

Outra fonte de incerteza prende-se com o valor em débito dos clientes/inquilinos da entidade. Por falta de um instrumento de confirmação de saldos suficientemente capaz, existe alguma incerteza no valor global daqueles créditos. Contudo, a existir alguma diferença entre aquele valor registado na contabilidade e o valor real correspondente, tal diferença não será significativa.

Por último, a valorização dos elementos do ativo fixo tangível (edifícios) transferidos para a empresa pelo sócio único em 2014, no contexto da modificação do capital, foi efetuada a partir dos respetivos valores patrimoniais tributários. Desconhece-se se os ditos valores patrimoniais tributários traduzem o real valor dos imóveis transferidos, sendo certo que tal valorização não foi objeto de relatório emitido por ROC independente.

3.2 - Alterações nas políticas contabilísticas.

Não foi alterada qualquer política contabilística no contexto do período de 2018.

3.3 - Alterações nas estimativas contabilísticas: indicação do efeito no período corrente e em períodos futuros.

Não se verificaram alterações nas estimativas contabilísticas com os efeitos referidos em epígrafe.

3.4 - Correção de erros de períodos anteriores: indicação da natureza do erro material e dos seus impactos nas demonstrações financeiras do período.

Não se verificaram correções de erros materiais de períodos anteriores, além da transferência de subsídios ao investimento para resultados do período. Visto que os subsídios atribuídos à entidade há alguns anos foram superiores ao investimento efetivamente realizado, em 44.961,99 €, decidiu-se, em 2018, transferir este montante para resultados do período, através da rubrica “Outros rendimentos - Correções relativas a períodos anteriores”. Esta transferência implicou um empolamento do resultado do período em igual montante, uma redução do capital próprio da entidade em 42.129,38 € (através da rubrica “Ajustamentos/Outras variações no capital próprio”) e uma diminuição do passivo de 2.832,61 € (nas rubricas “Outras dívidas a pagar” - Passivo não corrente - e “Outros passivos correntes” - Passivo corrente).

4 - Ativos fixos tangíveis:

Divulgações para cada classe de ativos fixos tangíveis.

a) Critérios de mensuração usados para determinar a quantia escriturada bruta.

A base de mensuração usada assenta no custo histórico dos ativos fixos tangíveis, deduzido de qualquer depreciação acumulada e quaisquer perdas por imparidade acumuladas.

b) Métodos de depreciação usados.

As depreciações dos ativos fixos tangíveis são calculadas numa base sistemática, segundo o método da linha reta.

c) Vidas úteis ou taxas de depreciação usadas.

Ativos fixos tangíveis	Número de anos
Edifícios e out. construções	10 a 50
Equipamento básico	8
Equipamento de transporte	4
Equipamento administrativo	3 a 8
Outros ativos fixos tangíveis	4 a 8

d) *Reconciliação da quantia escriturada no início e no fim do período mostrando as adições, as revalorizações, as alienações, as depreciações, as perdas por imparidade e suas reversões e outras alterações.*

Ativos fixos tangíveis							
Quantias brutas escrituradas	2016	Adições	Alienações /abates	2017	Adições	Alienações /abates	2018
Terrenos e rec. Naturais	356.700,00			356.700,00			356.700,00
Edif. e outras construções	11.275.536,48	52.948,01		11.328.484,49	61.498,28	30.655,25	11.359.327,52
Equipamento básico	73.478,13			73.478,13	1.124,49		74.602,62
Equipamento administrativo	34.091,27			34.091,27			34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.542,67			16.542,67			16.542,67
Sub-total	11.756.348,55	52.948,01		11.809.296,56	62.622,77	30.655,25	11.841.264,08
Depreciações e perdas por imparidade	2016	Adições	Alienações /abates	2017	Adições	Alienações /abates	2018
Edif e outras construções	1.334.247,09	279.393,48		1.613.640,57	286.385,04	6.300,28	1.893.725,33
Equipamento básico	61.221,88	2.775,00		63.996,88	2.816,85		66.813,73
Equipamento administrativo	33.189,17	450,98		33.640,15	451,12		34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	15.810,00	219,71		16.029,71	157,84		16.187,55
Sub-total	1.444.468,14	282.839,17		1.727.307,31	289.810,85	6.300,28	2.010.817,88
Quantias líquidas escrituradas	10.311.880,41	-229.891,16		10.081.989,25	-227.188,08	24.354,97	9.830.446,20

5 - Ativos intangíveis:

Divulgações para cada classe de ativos intangíveis, distinguindo entre os ativos intangíveis gerados internamente e outros ativos intangíveis:

a) *Se as vidas úteis são indefinidas ou finitas, os métodos e as correspondentes taxas de amortização usadas, bem como as razões que apoiam a avaliação de uma vida útil indefinida;*

Os ativos intangíveis da entidade são ativos adquiridos a terceiros e têm vida útil finita. Encontram-se totalmente depreciados pelo método da linha reta, numa base de duodécimos, e as taxas de depreciação usadas foram de 3 anos para os programas de computador e 10 anos nos bens registrados em propriedade industrial.

PL (S)
de

b) *Reconciliação da quantia escriturada no início e no fim do período que mostre as adições, as revalorizações, as alienações, as amortizações, as perdas por imparidade e suas reversões e outras alterações.*

Ativos Intangíveis							
Quantias brutas escrituradas	2016	Adições	Alienações / abates	2017	Adições	Alienações / abates	2018
Projetos de desenvolvimento	8.296,40			8.296,40			8.296,40
Programas de computador	27.536,99			27.536,99			27.536,99
Propriedade industrial	1.190,00			1.190,00			1.190,00
Sub-total	37.023,39			37.023,39			37.023,39
Amortizações e perdas por imparidade	2016	Adições	Alienações / abates	2017	Adições	Alienações / abates	2018
Projetos de desenvolvimento	8.296,40			8.296,40			8.296,40
Programas de computador	27.536,99			27.536,99			27.536,99
Propriedade industrial	1.190,00			1.190,00			1.190,00
Sub-total	37.023,39			37.023,39			37.023,39
Quantias líquidas escrituradas							

6 - Custos de empréstimos obtidos:

Indicação da quantia de custos de empréstimos obtidos capitalizada durante o período, discriminada por naturezas de ativos que se qualificam.

Nenhum dos empréstimos obtidos está relacionado com Ativos qualificáveis. Nestas condições, os custos decorrentes de tais empréstimos são, de imediato, reconhecidos como gastos do período.

7 - Rendimentos e gastos:

Políticas contábilísticas adotadas para o reconhecimento do rédito incluindo os métodos adotados para determinar a fase de acabamento de transações que envolvem a prestação de serviços.

O reconhecimento dos réditos provenientes dos serviços prestados é feito com base nos valores faturados aos clientes, decorrentes de tais serviços. Os réditos decorrentes da faturação dos serviços de arrendamento são reconhecidos como rendimentos no início do período (mensal) a que o serviço respeita, não havendo problemas relacionados com a fase de acabamento destas transações. Quanto aos réditos provenientes dos serviços de estacionamento tarifados, os mesmos são reconhecidos no final do período a que respeitam, sendo também sempre respeitado o princípio da especialização dos exercícios.

8 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes:

8.1 - *Reconciliação, para cada classe de provisões, da quantia escriturada no início e no fim do período que mostre os aumentos, as reduções e as reversões.*

A. P. U.

Apenas estão reconhecidas provisões para impostos, no balanço de 2018. O valor escriturado no período, que coincide com o valor escriturado no fim do período, ascende a 10.143,72 €. Este decorre do procedimento de inspeção levado a cabo pela AT relativo à análise das consequências declarativas resultantes da operação de modificação do capital social ocorrida em 2014. A entidade já pagou este montante em janeiro do corrente ano, contudo, vai reclamar da decisão proferida pela AT.

8.2 - Breve descrição da natureza e quantia de cada classe de ativos contingentes à data do balanço, cujo influxo de benefícios económicos é provável.

Não foi reconhecido qualquer ativo por impostos diferidos associado aos prejuízos fiscais acumulados pela entidade nos anos mais recentes e passíveis de dedução em períodos futuros. Esta opção teve em conta o histórico de prejuízos fiscais da entidade e a incerteza relativamente à obtenção de significativos resultados tributáveis positivos num futuro próximo. A ser efetuado tal reconhecimento, o seu impacto positivo no Ativo da entidade situar-se-ia nos 7.937,95 €.

9 - Subsídios e outros apoios das entidades públicas:

Reconciliação da quantia escriturada no início e no fim do período, mostrando os aumentos e as reduções dos subsídios das entidades públicas reconhecidos no capital próprio.

(valores expressos em euros)

Descrição	Saldo Inicial 2017	Débitos	Créditos	Saldo Final 2017	Débitos	Créditos	Saldo Final 2018
Outras Variações no Capital Próprio	1.968.389,53	(51.701,40)	3.257,19	1.919.945,32	(96.601,59)	6.085,90	1.829.429,63
Subsídios	1.968.389,53	(51.701,40)	3.257,19	1.919.945,32	(96.601,59)	6.085,90	1.829.429,63
Doações							
Outras							

As diminuições (débitos) registados durante o período de 2018 correspondem à imputação dos subsídios recebidos a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas no próprio exercício relativas aos ativos financiados (51.639,90 €) e a regularização da conta de subsídios em capital (44.961,99€).

Já os aumentos (créditos) verificados no mesmo período decorrem da redução do imposto sobre o rendimento (IRC) a pagar em períodos futuros associado ao valor deste tipo de subsídios, e ainda não transferido para rendimentos, efetuada por contrapartida de Outros credores – Ajustamentos em subsídios.

10 - Instrumentos financeiros:

10.1 – Bases de mensuração e políticas contabilísticas relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras, utilizadas na contabilização de instrumentos financeiros.

A entidade procede à mensuração dos seguintes instrumentos financeiros ao custo menos perda por imparidade:

- PL
AC
- Ativos e passivos financeiros tais como clientes, fornecedores, contas a receber, contas a pagar ou empréstimos bancários; e
 - Contratos para contrair empréstimos.

Os instrumentos financeiros negociados em mercado líquido e regulamentado são mensurados ao justo valor, reconhecendo-se as variações deste por contrapartida de resultados do período.

Em termos de reconhecimento, a entidade reconhece um ativo financeiro/passivo financeiro apenas quando a entidade se torne uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Genericamente e mais frequentemente, os ativos financeiros são desreconhecidos apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes do ativo financeiro expiram. Os passivos financeiros (ou parte de um passivo financeiro) são desreconhecidos apenas quando este se extinguir, isto é, quando a obrigação estabelecida no contrato seja liquidada, cancelada ou expire.

Em cada data de relato, a entidade avalia a imparidade de todos os ativos financeiros que não sejam mensurados ao justo valor através de resultados. Se existir uma evidência objetiva de imparidade, a entidade reconhece uma perda por imparidade na demonstração dos resultados.

10.2 - Instrumentos financeiros mensurados ao justo valor:

a) Cotação de mercado; e

b) Justo valor, alterações no justo valor inscritas diretamente na demonstração dos resultados e alterações de justo valor inscritas no capital próprio, para cada categoria de instrumentos financeiros.

Os únicos instrumentos financeiros mensurados ao justo valor são os investimentos financeiros detidos pela entidade, correspondentes às contribuições de carácter obrigatório para o Fundo de Compensação do Trabalho. Qualquer alteração no justo valor dos mesmos é reconhecida na demonstração de resultados, sendo que, em 2018, não foi reconhecida qualquer alteração, visto o montante dos investimentos ser insignificante, de cerca de 693 €.

10.3 - Reconciliação da quantia escriturada no início e no fim do período que mostre os aumentos e as reduções das diferentes naturezas de itens de cada rubrica do capital próprio.

Outras rubricas de capitais próprios	2016	Aumentos	Reduções	2017	Aumentos	Reduções	2018
Capital	9.000.000,00			9.000.000,00			9.000.000,00
Outros instrumentos de capitais próprios							
Reservas Legais	7.409,68			7.409,68			7.409,68
Outras Reservas							
Resultados transitados	-698.747,45	48.993,97		-649.753,48	1.772,48		-647.981,00
Excedentes de revalorização							
Outras variações no capital próprio	1.968.389,53	3.257,19	-51.701,40	1.919.945,32	6.085,90	-96.601,59	1.829.429,63
Resultado Líquido	48.993,97	2.827,91	-50.049,40	1.772,48	1.695,94	-1.772,48	1.695,94
Totais	10.326.045,73	55.079,07	-101.750,80	10.279.374,00	9.554,32	-98.374,07	10.190.554,25

10.4 - Dívidas da entidade reconhecidas à data do balanço:

Quantia das dívidas com duração residual superior a cinco anos.

As únicas dívidas da entidade com duração residual superior a cinco anos são as que decorrem do IRC a pagar em períodos futuros associado ao valor dos subsídios ao investimento ainda não transferido para rendimentos. Neste sentido, o montante global desta dívida cifra-se em 123.003,27 € e estima-se que o montante a pagar num período superior a 5 anos rondará os 106.700 €.

10.5 – Dívidas à entidade reconhecidas à data do balanço e cuja duração residual seja superior a um ano:

Créditos resultantes de vendas e de prestações de serviços.

As únicas dívidas à entidade cuja duração residual é superior a um ano resultam de rendas cobradas a inquilinos e a ex-inquilinos. No sentido de tentar recuperar parte das dívidas acumuladas por diversos inquilinos, foram sendo celebrados vários acordos de pagamento entre a Vila Real Social e aqueles inquilinos, mediante os quais estes últimos se comprometeram a pagar os montantes em atraso de forma prestacional e ao longo de vários anos. Neste sentido, é certo que uma boa parte das dívidas de clientes reconhecidas à data do balanço apenas será recuperável num prazo superior a um ano.

Contudo, dada a incerteza já apontada em *d)* do ponto 3.1 deste Anexo, acrescida da dificuldade em se identificar com rigor o montante e o horizonte temporal destes créditos, não se encontra estimada no ativo não corrente do balanço qualquer verba relacionada com dívidas à entidade com duração residual superior a um ano.

10.6 - Dívidas da entidade reconhecidas à data do balanço e cuja duração residual seja superior a um ano:

Outras dívidas.

As únicas dívidas da entidade com duração residual superior a um ano são as referidas no ponto 10.4. Estima-se que o valor a pagar nesse prazo (superior a um ano) seja de 119.749,98 €.

11 – Benefícios dos empregados:

Número médio de empregados durante o período a que se referem as demonstrações financeiras:

Vínculo	N.º de trab. início do ano	Admissões n.º trah.	Demissões n.º trah.	N.º de trab. final do ano
Efetivos	15			15
Termo certo				
Termo incerto				
Total	15			15
Número Médio De Trabalhadores				15



12 - Acontecimentos após a data do balanço:

Natureza e efeitos financeiros dos eventos materiais surgidos após a data do balanço, não refletidos na demonstração dos resultados nem no balanço.

Nada chegou ao conhecimento dos órgãos de administração que deva ser relatado neste ponto.

13 - Divulgações exigidas por outros diplomas legais:

13.1 – Honorários respeitantes ao Fiscal Único (sem IVA).

Os honorários do Fiscal Único respeitantes aos dois últimos exercícios ascenderam a 4.000,00 €.

13.2 – Dívidas ao Estado e aos trabalhadores em situação de mora.

À data de 31/12/2018 não existem quaisquer dívidas à AT, Segurança Social e/ou trabalhadores em situação de mora.

14 – Outras divulgações:


14.1 - Operações contratadas pela entidade com partes relacionadas:

Quantias dessas operações e natureza da relação com a parte relacionada.

O capital da entidade é detido, em exclusivo, pela Câmara Municipal de Vila Real. Nos períodos de 2017 e 2018, foram celebrados dois contratos-programa (anuais) entre a Câmara Municipal de Vila Real e a Vila Real Social, mediante os quais a primeira se obrigou a transferir para a segunda a quantia de 170.000,00 € e 145.000€ respetivamente, em cada ano, a título de subsídios à exploração e como contrapartida das obrigações assumidas pela Vila Real Social e devidamente especificadas no referido contrato. A este respeito não existem quaisquer saldos pendentes, à data de 31/12/2018.

14.2 - Outras divulgações, consideradas relevantes para melhor compreensão da posição financeira e dos resultados:

a) Informação relativa a créditos a receber e a contas a pagar;



	Quantia bruta	Imparidades acumuladas	Quantia líquida	Quantia bruta	Imparidades acumuladas	Quantia líquida
Ativos	2018			2017		
Cientes	152.845,52	13.716,72	139.128,80	139.025,51	13.716,72	125.308,79
Outros créditos a receber	1.924,90		1.924,90	6.612,80		6.612,80
Totais	154.770,42	13.716,72	141.053,70	145.638,31	13.716,72	131.921,59
Passivos	2018			2017		
Fornecedores	3.664,66		3.664,66	14.479,74		14.479,74
Outras dívidas a pagar	185.060,31		185.060,31	188.866,57		188.866,57
Totais	188.724,97		188.724,97	203.346,31		203.346,31

b) Detalhe das contas de outros créditos a receber e outros passivos correntes;

Outras contas a receber/pagar	2018	2017
Ativo - Outros créditos a receber		
Devedores por acréscimos de proveitos	304,87	286,57
Saldo devedor de fornecedores		5.629,36
IEFP		696,83
Pag. Em excesso aos funcionários		0,04
Totais	304,87	6.612,80
Passivo - Outros passivos correntes		
Fornecedores de Investimento e Out. Credor	980,00	980,00
Credores por acréscimo de gastos	45.879,89	43.252,88
Adiantamento por vendas AFT	5.000,00	15.000,00
Ajustamento de Subsídios ao Investimento	123.003,27	129.089,17
Pagamento em falta aos funcionários	53,43	544,52
Provisões - Impostos	10.143,72	
Totais	185.060,31	188.866,57

c) Detalhe das contas de acréscimos e diferimentos;

Acréscimos	2018	2017
Ativo - Acréscimos de rendimentos		
Reembolso Seg. Acidentes Trabalho	304,87	286,57
Totais	304,87	286,57
Passivo - Acréscimos de gastos		
Trabalhos especializados a liquidar	3.144,18	1.583,50
Férias e Sub. Férias a liquidar	38.667,64	39.233,58
Eletricidade, água, comunicação a liquidar	4.068,07	2.435,80
Totais	45.879,89	43.252,88

Diferimentos	2018	2017
Ativo - Gastos a reconhecer		
Seguros	17.032,68	16.068,31
Totais	17.032,68	16.068,31
Passivo - Rendimentos a reconhecer		
Totais		

d) Detalhe da rubrica "Estado e outros entes públicos";

Estado e Outros Entes Públicos	2018	2017
Ativo		
EOEP - Imposto s/ rendimento		2.132,04
Totais		2.132,04
Passivo		
EOEP - Imposto s/ rendimento	4.100,79	3.473,00
EOEP - IVA	8.762,95	14.166,53
EOEP - Segurança Social	5.449,96	6.101,56
EOEP - Outros	756,07	143,87
Totais	19.069,77	23.884,96

e) Desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e em depósitos bancários;

Meios financeiros líquidos	2018	2017
Caixa	2.957,17	6.831,81
Depósitos à Ordem	406.471,79	267.167,29
Totais	409.428,96	273.999,10

f) Detalhe do rédito;

Réditos reconhecidas no período	2018	2017
Venda de bens		
Prestação de serviços	545.805,63	542.174,38
Juros		
Totais	545.805,63	542.174,38

h) Desdobramento da rubrica "Fornecimentos e serviços externos";

FSE	2018	2017
Trabalhos especializados	40.293,52	36.221,28
Publicidade e propaganda	220,60	36,26
Vigilância e segurança	149,00	1.376,84
Honorários	12.218,39	13.081,03
Conservação e reparação-edifícios o. const.	55.691,60	63.583,10
Conservação e reparação-eq. Básico	1.096,33	2.518,18
Conservação e reparação-eq. transporte		39,00
Serviços bancários	1.179,03	582,62
Ferramentas e utensílios	1.360,35	1.982,07
Material de escritório	2.766,82	1.659,41
Eletricidade	21.536,22	23.303,60
Combustíveis	667,74	576,49
Água	2.370,40	1.935,65
Deslocações e estadas	333,03	370,88
Rendas e alugueres	3.271,80	5.608,80
Comunicação	5.726,69	4.772,63
Seguros	21.717,02	21.474,10
Contencioso e notariado	666,00	223,00
Despesas de representação	1.553,43	813,84
Limpeza, higiene e conforto	14.983,65	15.900,73
Outros FSE	9.181,00	4.074,27
Totais	196.982,62	200.133,78

PL  
 i) Desdobramento da rubrica "Gastos com o pessoal";

Gastos com pessoal	2018	2017
Órgãos Sociais:	1.526,40	1.450,08
Remunerações	1.526,40	1.450,08
Funcionários:	300.157,32	297.791,44
Remunerações	222.426,05	223.596,82
Sub. Alimentação	19.224,91	20.096,45
Encargos seg. social	58.506,36	54.098,17
Seguros	2.840,53	2.934,02
Outros	765,00	2.977,60
Totais	305.289,25	305.153,14

O valor de 1.526,40 € mencionado no quadro acima respeita apenas a senhas de presença do ano de 2018 do Conselho de Administração. Além destas, neste ano, as remunerações relativas aos membros do Conselho de Administração ascenderam a 46.416,10€, tendo de encargos 10.793,89€ e estão incluídas na rubrica "Remunerações" relativas aos "Funcionários" constante do quadro acima.

j) Desdobramento das rubricas "Outros rendimentos" e "Outros gastos".

Outros Rendimentos	2018	2017
Sinistros		3.394,97
Obras em casa dos Inquilinos	21.380,16	16.591,33
Correções de períodos anteriores	45.025,31	1.800,82
Imputação de Sub. Investimento	51.639,60	51.701,40
Custas Judiciais/Juros de Mora	8.517,48	8.012,56
Alienações	4.109,72	
Restituição de Impostos	201,17	
Totais	130.873,44	81.501,08

Outros Gastos	2018	2017
Alienações	5.125,97	
Taxas		27,78
Correções de períodos anteriores	3.220,34	629,01
Donativos	35,00	
Quotizações		1.000,00
Insuficiência de Estimativa de Imposto	3.385,80	
Multas e penalidades		17,46
Outros	4.251,61	870,41
Totais	16.018,72	2.544,66

k) Detalhe do cálculo da estimativa de imposto sobre o rendimento.

Calculo de impostos sobre o rendimento do período	2018			2017		
	Incidência	Taxa	Imposto	Incidência	Taxa	Imposto
Resultado Antes de Impostos	2.528,40	12,50%	316,05			
Derrama	126,42		126,42			
Tributação Autónomas		5,00%		7.110,24	5,00%	355,51
Tributação Autónomas	12.603,21	10,00%	1.260,32	6.999,13	10,00%	699,91
Estimativa de imposto	1.702,79		1.702,79			1.055,43
PEC	119,00		119,00	1.657,98		
Pagamentos por conta				1.529,49		1.529,49
Retenções na fonte						
Imposto a pagar/receber			1.583,79			-474,07

Vila Real, 26 de março de 2019

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2017

NOTAS	DESCRÇÃO	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe										Moeda: EUR				
		Capital realizado	Após (quais) próprios	Prestitos suplementares e outros instrumentos	Prêmios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação	Outras variações no capital		Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1	POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2017	9.000.000,00				7.409,48	-698.747,45					1.908.389,83	48.993,97	10.326.045,73		10.326.045,73
2	Primeira adoção de novo referencial contábil															
3	Alterações de política contábil															
4	Diferença de conversão de demonstrações financeiras															
5	Realização do excedente de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis															
6	Excedentes de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações															
7	Ajustamentos por impostos diferidos															
8	Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
9	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO															
10	RESULTADO INTEGRAL															
11	OPERACIONES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
12	Realizações de capital															
13	Realizações de prémios de emissão															
14	Distribuições															
15	Entradas para cobertura de perdas															
16	Outras operações															
17	POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2017	9.000.000,00				7.409,48	-649.753,48					1.919.946,32	1.772,48	10.379.374,00		10.379.374,00

Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2018

NOTAS	DESCRÇÃO	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe										Moeda: EUR				
		Capital realizado	Após (quais) próprios	Prestitos suplementares e outros instrumentos	Prêmios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação	Outras variações no capital		Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1	POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2018	9.000.000,00				7.409,48	-649.753,48					1.919.946,32	1.772,48	10.379.374,00		10.379.374,00
2	Primeira adoção de novo referencial contábil															
3	Alterações de política contábil															
4	Diferença de conversão de demonstrações financeiras															
5	Realização do excedente de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis															
6	Excedentes de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações															
7	Ajustamentos por impostos diferidos															
8	Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
9	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO															
10	RESULTADO INTEGRAL															
11	OPERACIONES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
12	Realizações de capital															
13	Realizações de prémios de emissão															
14	Distribuições															
15	Entradas para cobertura de perdas															
16	Outras operações															
17	POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2018	9.000.000,00				7.409,48	-647.981,00					1.829.429,83	1.695,94	10.190.564,26		10.190.564,26

A Entidade



O Comarista Certificado



Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.

Contribuinte: 506376745

Exercício: 2018

Moeda: EUR

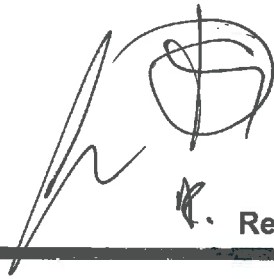
Demonstração Individual de Fluxos de Caixa período Findo em 31 de Dezembro de 2018

RUBRICAS	NOTAS	Exercícios	
		2018	2017
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes e utentes		639.724,00	592.547,78
Recebimentos de subvenções			
Pagamentos a fornecedores		-224.217,32	-207.164,01
Pagamentos ao pessoal		-310.119,53	-299.557,43
<i>Caixa gerada pelas operações</i>		105.387,15	85.826,34
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento		-1.372,76	-4.081,86
Outros Recebimentos/Pagamentos		-64.300,48	-29.698,86
<i>Fluxos das atividades operacionais (1)</i>		39.713,91	52.045,62
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-62.622,77	-45.345,81
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		13.338,72	
<i>Fluxos das atividades de investimento (2)</i>		-49.284,05	-45.345,81
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Subsídios e doações			321,89
Outras operações de financiamento		145.000,00	170.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos			-59.127,34
Juros e gastos similares			-453,51
<i>Fluxos de atividades de financiamento (3)</i>		145.000,00	110.741,04
Variação de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)		135.429,86	117.440,85
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		273.999,10	156.558,25
Caixa e seus equivalentes no fim do período		409.428,96	273.999,10

A Entidade

O Contabilista Certificado

Luis Leite
C C n.º 39242



Contrato Programa

2018



CONTRATO-PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE VILA REAL

E A EMPRESA VILA REAL SOCIAL E.M. S.A.

“ENTRE:

Município de Vila Real, com sede na Avenida Carvalho de Araújo, pessoa coletiva nº 506 359 670, representada pelo Presidente da Câmara Municipal Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos, que outorga no uso de poderes concedidos no artigo nº 35 da lei nº 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado como Primeiro Outorgante, e

Vila Real Social E.M. S.A. com sede na Rua Alexandre Herculano, nº 34, 5000-642 Vila Real, pessoa coletiva nº 506 376 745, representada pelo Presidente do Conselho de Administração Domingos José Monteiro Madeira Pinto, com poderes para o ato conforme Reunião do Conselho de Administração de 5 de dezembro de 2017, adiante designado como Segundo Outorgante,

Considerando que:

Na sequência da deliberação camarária de 25 de junho de 2003 e da Assembleia Municipal de 19 de setembro de 2003, se procedeu à criação da Vila Real Social E.M S.A. ao abrigo do disposto na alínea a) do nº 1 e nº 3 do artigo 4º da Lei nº 54/98, de 18 de agosto e da alínea a) do nº 2 do artigo 53 da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei nº 75/2013 de 12 de setembro.

Em reunião do Executivo Municipal de 09/11/2015 e sessão da Assembleia Municipal de 27/11/2015 foi deliberado aprovar a alteração dos Estatutos da Empresa, adaptando-os à Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, tendo sido publicados em 03/06/2016 no Portal da Justiça.

Que o objeto desta empresa local de âmbito municipal, previsto no artigo nº 3 dos seus Estatutos, enquadra a promoção do desenvolvimento local e regional, prevista nos artigos 20º e 48º da Lei 50/2012 de 31 de agosto, que estabelece o novo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais.

A gestão da Vila Real Social E.M. S.A., dever articular-se com os objetivos prosseguidos pelo Município de Vila Real, visando a satisfação das necessidades de interesse geral ou a promoção do desenvolvimento local e regional, assegurando a viabilidade económica e o equilíbrio financeiro, ao abrigo do disposto no artigo nº 3 da Lei nº 50/2012 de 31 de agosto.

Nos termos do artigo 50º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, as entidades públicas participantes devem celebrar contratos-programa com as respetivas empresas locais de desenvolvimento local e regional onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local e regionais assumidas, a fundamentação da necessidade do estabelecimento e definição da finalidade da relação contratual, indicação dos objetivos e indicadores de eficácia e eficiência a alcançar, bem como a especificação do montante dos subsídios à exploração que as empresas locais têm o direito de receber como contrapartida das obrigações assumidas.

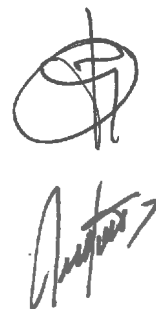
O fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual alicerça-se nos seguintes aspetos:

- Na gestão de proximidade da empresa Vila Real Social E.M S.A. nos bairros sociais existentes no município, originando um conhecimento aprofundado da realidade local;
- Na correta avaliação dos problemas na área de intervenção e da necessidade da sua resolução;
- No conhecimento técnico extremamente importante no contato direto com a comunidade abrangida, que lhe permite ir ao encontro das suas expectativas;
- No facto dos encargos inerentes à gestão, manutenção e exploração dos fogos de habitação social, serem superiores às receitas geradas na atividade da empresa, o que decorre da limitação do valor das rendas em função das condições socioeconómicas dos agregados familiares, nos termos legalmente estabelecidos.

A finalidade da relação é a de permitir a prossecução dos objetivos definidos no âmbito do objeto e competências estatutariamente atribuídos à empresa, para que tal atividade possa desonerar os serviços da Câmara Municipal, atualmente com uma atividade administrativa sobrecarregada. Por outro lado, considera-se que a prestação deste serviço pela empresa

consubstanciará uma relação de maior proximidade com o munícipe, acarretando uma maior eficácia.

É celebrado o presente contrato-programa, ao abrigo do disposto no artigo nº 50 da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, válido para o ano de 2018 e que se regerá pelas seguintes cláusulas:



CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

O presente contrato-programa tem por objeto o estabelecimento das condições de cooperação financeira entre os outorgantes, para prossecução pelo Segundo Outorgante dos objetivos setoriais, no âmbito do objeto e competências estatutariamente atribuídos à Vila Real Social E.M. S.A., que se traduz:

1. Na promoção de habitação social e gestão social, patrimonial e financeira do património habitacional do Município, nos seguintes dos seguintes bairros:
 - a) Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro
 - b) Bairro de Parada de Cunhos
 - c) Bairro de Vila Nova
 - d) Bairro S. Vicente de Paula
 - e) Barro da Laverqueira ´
2. Arrendamento no Bairro dos Ferreiros.
3. Na gestão do estacionamento à superfície não concessionado.
4. Na gestão do estacionamento do Parque de Estacionamento do Seixo.

CLÁUSULA SEGUNDA

Princípios e Orientações Estratégicas

1. Missão

A principal missão, é a gestão e exploração dos bairros identificados anteriormente, assegurando a salvaguarda das boas condições de habitabilidade do património habitacional municipal, garantindo a oferta de habitação a um preço socialmente justo e economicamente

equilibrado. Acessoriamente, assegura a gestão do estacionamento tarifado à superfície existente no centro histórico de Vila Real, bem como, no Parque de Estacionamento do Seixo.

2. Responsabilidade

A empresa, tem responsabilidades especiais perante os munícipes do concelho de Vila Real, destinatários da sua atividade.

A empresa, tem responsabilidades perante a Câmara Municipal de Vila Real enquanto entidade responsável pela sua orientação estratégica.

A empresa, tem também responsabilidades perante os seus trabalhadores, sem os quais a sua atividade seria, de todo, impossível.

3. Princípios Orientadores de Gestão

- a) Proporcionar aos munícipes abrangidos boas condições de habitabilidade do património habitacional municipal a um preço socialmente justo;
- b) Atender prontamente às necessidades e reclamações dos seus clientes, facilitando permanentemente o contato com a empresa;
- c) Promover uma adequada administração patrimonial e social, organizando e atualizando o cadastro do património habitacional municipal e a base de dados relativa aos residentes;
- d) Promover, divulgar e executar de programas habitacionais;
- e) Assegurar a estabilidade económica e financeira, através da adoção de medidas que procurem melhorar os indicadores de cobrança das receitas das rendas das habitações, bem como, de medidas que garantam a obtenção de receitas provenientes da gestão do estacionamento.
- f) Acompanhar na Reabilitação e Revitalização do Bairro dos Ferreiros e posterior gestão em termos do arrendamento consequente;
- g) Promover de uma eficaz rotatividade nos lugares de estacionamento;
- h) Estabelecer estratégias de gestão por objetivos, tendo em vista a satisfação dos munícipes e a motivação dos seus colaboradores;
- i) Respeitar os princípios da não discriminação e da transparência;



CLÁUSULA TERCEIRA

Quadro Económico

De acordo com o seu objeto social e com o estudo preliminar elaborado para o efeito, e ajustado à presente data, a Vila Real Social E.M. S.A. terá previsivelmente no final do ano de 2018, um resultado operacional negativo, no valor aproximado de 145.000€.

CLÁUSULA QUARTA

Comparticipação financeira

Para prossecução dos objetivos e assunção de poderes da empresa e constantes do Plano de Atividades para 2018, o Primeiro Outorgante compromete-se a prestar apoio financeiro ao Segundo Outorgante, através de um subsídio à exploração num montante de 145.000€, visando o equilíbrio financeiro.

CLÁUSULA QUINTA

Fundamentos

Nos termos do nº 2 do artigo 47º aplicável por força do nº 2 do artigo 50º da Lei nº 50/2012 de 31 de agosto, o presente contrato-programa é celebrado tendo em vista os seguintes fundamentos:

1. Com os valores a transferir pelo Município de Vila Real constantes da cláusula anterior visa-se financiar o deficit de exploração previsto para o ano de 2018, estando previstos no Orçamento do Município aprovados para o ano de 2018 com o projeto número 2018/A/207, constante do Plano de Atividades Municipais com a classificação económica 05010101.
2. Pretende-se também compensar a Empresa a título de indemnização pela adoção de uma política de preços sociais, ao nível da habitação social.

CLÁUSULA SEXTA

Ações, indicadores e objetivos

1. As atividades referidas na cláusula segunda do presente Contrato-Programa inscrevem-se na missão de executar toda a gestão e exploração do parque habitacional municipal e dos equipamentos de utilidade pública que lhe foram confiados estatutariamente, sendo o presente Contrato-Programa celebrado tendo em conta os seguintes objetivos aos quais estão associados os indicadores mencionados de seguida:

1.1. Na área da habitação social:

a) Ações:

- Atualização dos processos individuais de moradores;
- Atualização ordinária e extraordinária de renda;
- Otimização dos indicadores de cobrança provenientes das rendas de habitação;
- Realização de um atendimento personalizado e de proximidade com os moradores;
- Intervenção e manutenção do parque edificado;

b) Indicadores:

- N.º de ações de intervenção e manutenção dos fogos;
- N.º de levantamentos do estado e das condições de habitabilidade dos fogos;
- N.º de inquéritos de satisfação de qualidade;
- Valor percentual de rendas em dívida;
- Resultados das operações de recuperação de crédito (cumprimento dos acordos de amortização de dívidas);
- N.º de pedidos de intervenção rececionados e respetiva concretização;
- N.º de reclamações dos munícipes;

c) Objetivos:

- 300 Ações de intervenção e manutenção dos fogos; (abaixo de 300 não cumpre; 300 a 220, cumpre; mais de 320, supera)
- 100 Levantamentos do estado e das condições de habitabilidade dos fogos; (abaixo de 100 não cumpre; 100 a 120, cumpre; mais de 120, supera)
- Realização de 200 inquéritos sociais; (abaixo de 200 não cumpre; 200 a 220, cumpre; mais de 220, supera)



1.2. Na área do Estacionamento

a) Ações:

- Redefinir o método de fiscalização das zonas de estacionamento de duração limitada;
- Criar formas de pagamento alternativas;

b) Indicadores:

- Receita mensal das ZEDL associado à utilização das novas tecnologias;
- Receita mensal das ZEDL (Zona de Estacionamento de Duração Limitada)
- Receita mensal do PES (Parque de Estacionamento do Seixo)
- Rácio despesa com fiscalização/total de faturação
- Índice de satisfação global

c) Objetivos:

- Atingir 7% dos valores de receitas associados à utilização das novas tecnologias;
- Aumento da Receita das ZEDL (abaixo de 100% não cumpre; entre 100% e 105%, cumpre; superior a 105% supera)
- Aumento da Receita do PES (abaixo de 100% não cumpre; entre 100% e 110%, cumpre; superior a 110% supera)
- Diminuir o rácio de Despesa com Fiscalização/Total de Faturação (superior a 20% não cumpre; entre 18% e 20% cumpre; inferior a 18 % supera)
- Aumentar o Índice de Satisfação Global (abaixo de 75%, não cumpre; entre 75% e 80%, cumpre; superior a 80% supera)

CLÁUSULA SÉTIMA

Obrigações do Primeiro Outorgante

Constitui obrigação do Primeiro Outorgante a disponibilização financeira à Segunda Outorgante do valor previsto na cláusula quarta, a ser realizada durante o ano de 2018, obedecendo ao seguinte cronograma:

Data da disponibilização financeira	Valor em Euros
Março	50.000€
Junho	50.000€
Outubro	45.000€
TOTAL	145.000€

CLÁUSULA OITAVA

Obrigações da Segunda Outorgante

Sem prejuízo das obrigações estatutárias e decorrentes da Lei n.º 50/2012, a Segunda Outorgante obriga-se a:

- a) Proporcionar ao Primeiro Outorgante as condições adequadas para o controlo e auditoria de todo o exercício de funções que lhe são cometidas ao abrigo deste Contrato-Programa, nas suas componentes material, financeira e contabilística;
- b) Comunicar ao Primeiro Outorgante qualquer alteração ou ocorrência que ponham em causa os objetivos e obrigações assumidos;
- c) Fornecer todos os elementos necessários à caracterização e quantificação dos indicadores de realização e de resultado do projeto;
- d) Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal, segurança social e Primeiro Outorgante;
- e) Apresentar relatório anual da execução do Contrato-Programa, ou com outra periodicidade, que a primeira outorgante solicite, que traduza a situação acumulada nessa data da execução material e financeira da operação e dos desvios face ao programado.

CLÁUSULA NONA

Princípio da Cooperação

O Primeiro e Segundo Outorgantes obrigam-se reciprocamente, a cooperar entre si, no sentido de garantir a realização integral do objeto do presente Contrato-Programa.



CLÁUSULA DÉCIMA

Duração

O presente Contrato-Programa entra em vigor na data da sua assinatura, produzindo efeitos financeiros até 31 de dezembro de 2018.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

Revisão do Contrato-Programa

O clausulado do presente Contrato-Programa, pode ser objeto de revisão por acordo das partes, no que se mostre estritamente necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

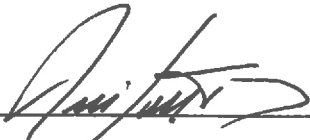
Resolução, Despesas e Encargos

1 – Sem prejuízo de eventuais indenizações, os Outorgantes podem resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de algum deles violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem.

2 – A Segunda Outorgante, é responsável por todas as despesas e encargos que resultarem da celebração e eventual incumprimento do presente contrato, nele se incluindo todas as despesas judiciais e extrajudiciais que, por força do mesmo, sejam realizadas pelo Primeiro Outorgante ou por qualquer outra pessoa ou entidade que venha a atuar mandatado por este.

Vila Real, 9 de março de 2018

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Real



(Eng.º Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos)

O Presidente do Conselho de Administração da Vila Real Social, EM, SA.



(Eng.º Domingos José Monteiro Madeira Pinto)
Vila Real Social
E.M.S.A.
NIF: 506 376 746
Rua Alexandre Herculano n.º. 34
5000-642 Vila Real

