



Vila Real Social

E.M.S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

EXERCÍCIO 2016

PRESENTE NA REUNIÃO DE 03/04/2017
DELIBERAÇÃO

Aprova o Relatório de
Gestão e Contas de 2016
da Vila Real Social, E.M.S.A.

Fátima Godz





1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Nos termos e para os devidos efeitos legais previstos na alínea b) do nº 1 do artigo 14º dos estatutos da Vila Real Social EM SA, vem por este meio o Conselho de Administração apresentar o Relatório de Gestão e Contas da instituição relativo ao exercício do ano de 2016.

Neste relatório, é inserida de uma forma detalhada, a realidade económica e financeira, bem como, todas as atividades realizadas ao longo do ano em causa, no qual todos os interlocutores da instituição pautaram os seus desígnios por manifesto profissionalismo, interagindo com todos os agentes permitindo assim cumprir os objetivos traçados.

Alicerçado nas competências estruturais, sustentadas em diversas áreas de intervenção direta, nomeadamente, a Gestão do Parque Habitacional Social de Vila Real onde interage diretamente o binómio dos nossos inquilinos com o edificado e zonas envolventes, a monitorização do Estacionamento, bem como, o apoio funcional promovido pela Oficina Domiciliária, tudo tem sido feito para responder em tempo oportuno à missão que nos está confiada.

É reconhecido de uma forma transversal, que a habitação social é uma área deveras sensível, um desafio constante, à qual a Vila Real Social EM SA dirige especial atenção monitorizando e reforçando laços de interação com todos os utentes inseridos neste vasto parque habitacional, cerca de 600 fogos, divididos por cinco bairros.

Por outro lado, na área da Gestão do Estacionamento, tanto à superfície como no Parque de Estacionamento do Seixo, a nossa intervenção tem sido acutilante, sendo de realçar o aumento de receitas, motivado pela otimização de ações efetuadas, bem como, a realização de constantes protocolos com instituições, permitindo assim no caso concreto do Parque de Estacionamento do Seixo, um forte aumento de receitas diretas.



No que diz respeito à Oficina Domiciliária, continua a dar uma resposta cabal a um conjunto multidisciplinar de solicitações de diversa ordem, permitindo assim ser célere para com a população alvo, que necessita de soluções para os seus anseios.

No que concerne aos resultados financeiros, a instituição em 2016, apresenta resultados líquidos de exercício positivos, situação que deve ser registada com satisfação coletiva, os quais são suportados num esforço de rigor ao nível de controle de despesas, eficaz seleção de objetivos parametrizados, bem como, uma racionalização e otimização de recursos humanos e materiais.

Estes mesmos resultados económico-financeiros, agora apresentados, são o suporte legal eficaz exigido para o normal cumprimento dos pressupostos mandatados para o setor empresarial local.

O Conselho de Administração e todos os colaboradores da instituição, estão cientes da missão que lhes está confiada, sendo fundamental reconhecer o empenhamento coletivo manifestado ao longo do ano, dirigido à resolução dos desideratos e anseios de todos aqueles a quem se dirige a nossa missão permanente, contribuindo assim para o aumento da qualidade de vida da população alvo a quem dirigimos o nosso foco laboral.

Uma nota final de apreço ao Município de Vila Real, pela confiança manifestada e a interação ativa permanente que dedica à Vila Real Social EM SA, sinal óbvio da importância que esta instituição tem, sinergia essa, que é vital para a valiosa missão que nos foi confiada, na prossecução dos objetivos traçados.

O Conselho de Administração,



Domingos Madeira Pinto

Presidente

Ana Paula Ribeiro José Cardoso

Vogal

Ana Mafalda Figueiredo Gonçalves Vaz de Carvalho

Vogal



2. PRINCÍPIOS E ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

A Vila Real Social EM SA, tem como competências primordiais, a promoção da habitação social do concelho de Vila Real, incluindo a gestão social, patrimonial e financeira, bem como, a monitorização e operacionalização do estacionamento público à superfície tarifado, aliado ao Parque Estacionamento do Seixo, contribuindo sobre este binómio de valor acrescentado para a resolução das reais necessidades dos vilarealenses, que são a população alvo direta em causa, em sintonia com todos aqueles que interagem no espaço comunitário.

VISÃO/ OBJETIVOS

A Vila Real Social EM SA possui sentido de responsabilidade para o desempenho das suas competências para a ligação com a comunidade, permitindo assim, uma eficaz integração social a qual visa uma melhoria de qualidade de vida.

Esta instituição, visa assegurar a boa gestão do Parque Habitacional Social de Vila Real, através de um trabalho exigente e rigoroso, centrando a sua atividade na plena satisfação dos moradores e de toda a comunidade envolvente.

A Vila Real Social EM SA, denota sentido de responsabilidade nos desafios que tem em mãos, na obtenção de sinergias em termos de população e espaço público envolvente.

VALORES

Promover e garantir o respeito pelos princípios da responsabilidade social.

Conduta suportada em princípios de universalidade, equidade e transparência, respeitando e aceitando as diferenças.

Dinamizar constantemente trabalho de equipa, suas competências intrínsecas, que resultam na defesa do espírito coletivo endógeno e exógeno.

3. SERVIÇO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

3.1. Unidade financeira de contabilidade e gestão de recursos humanos

A prossecução das orientações estratégicas traçadas pela instituição para o ano de 2016, foi atingida na perspetiva económico-financeira, culminando com resultados líquidos do exercício positivos, tendo sido possível pelo interface entre o rigor imposto durante o espaço temporal em causa, aliado à consolidação dos recursos humanos, cumprir metas e objetivos, inculcando cada vez mais dinâmica de grupo e incremento de competências.

A articulação entre todos os setores da instituição está sustentada, tendo constituído um ponto de reforço, o facto de em 2016 ter sido possível encerrar o processo de certificação da qualidade com a norma ISO 9001 vetor importante ao nível endógeno e exógeno, visando a otimização da orientação funcional estabelecida.

A reorganização funcional dos serviços em algumas vertentes, aliadas à otimização de metodologias de trabalho, nomeadamente, com o programa SIGA, têm permitido uma resposta mais célere e interativa às solicitações apresentadas.

Em todas as áreas e funções, a Vila Real Social EM SA tem inculcido uma dinâmica muito própria, conseguindo assim resultados funcionais e operacionais interessantes, sinónimo de uma missão e visão integradora e ciente da responsabilidade do desiderato que faz parte dos valores e estratégias que lhe estão confiadas.

4. UNIDADE DE GESTÃO, AUDITORIA E QUALIDADE

O ano de 2016, marcou o culminar do processo de certificação da qualidade do Sistema de Gestão da Qualidade, segundo a norma NP EN ISO9001:2008, pelas atividades de gestão e promoção no concelho de Vila Real de Habitação Social, Parques de Estacionamento e Zonas de Estacionamento de Duração Limitada.

Esta certificação foi atribuída pela SGS Portugal S.A, entidade independente, credenciada e de idoneidade reconhecida internacionalmente. Tal reconhecimento, demonstra o empenho



constante de toda a organização em garantir a satisfação dos nossos clientes, sustentada na melhoria contínua e na constante procura de novas soluções técnicas, que validem e confirmem as suas expectativas.

Com os seus 13 anos de atividade, a Vila Real Social EM SA foi adquirindo um profundo *know-how* especializado, que lhe permite ser reconhecida pelo seu elevado nível de qualidade e eficiência dos serviços prestados aos seus clientes.

De salientar, que esta certificação constitui um acrescido reconhecimento da capacidade de responder às crescentes exigências dos munícipes de Vila Real – na qual a Vila Real Social EM SA segue orientada pelo espírito de melhoria contínua.

Refira-se também, que a Vila Real Social EM SA foi o primeiro serviço da esfera municipal local a alcançar este patamar de excelência.

O alcançar deste objetivo estratégico, por parte da Vila Real Social EM SA, não é alheio ao esforço, colaboração, empenho e competência profissional, demonstrados por todos os colaboradores, que permitiu assumir o compromisso pelo cumprimento dos requisitos do cliente e no desenvolvimento da organização, apostando na melhoria contínua do nosso Sistema de Gestão de Qualidade.

Em 2016, foi levado a cabo o 2º inquérito a clientes, iniciativa que se enquadrava numa estratégia global, 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/utentes com o objetivo primordial de quantificar de um modo objetivo, 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 devem 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.



Os resultados obtidos, permitem verificar uma melhoria transversal em todas as áreas da empresa.

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

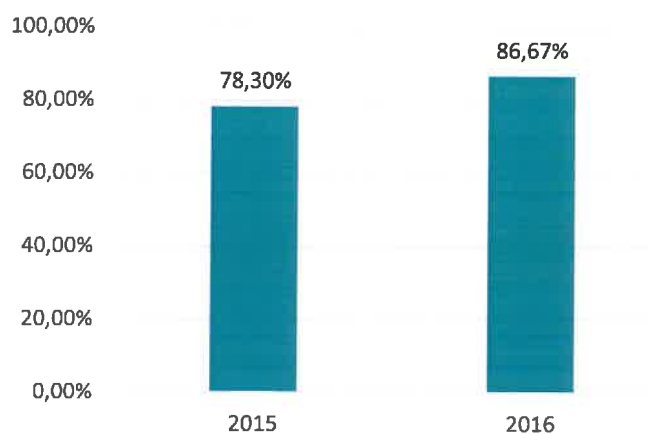


Gráfico 1 - Índice Global de Satisfação – Habitação (2015;2016)

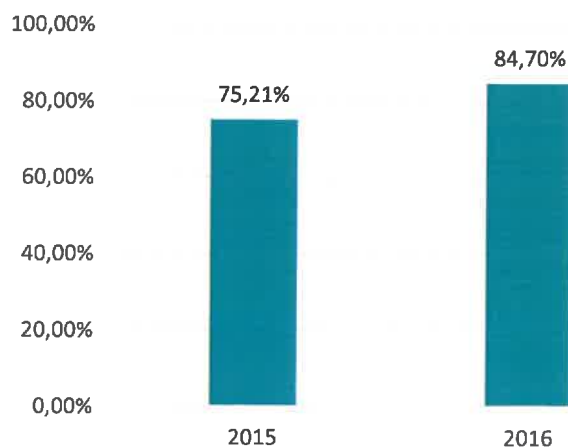


Gráfico 2 - Índice Global de Satisfação - Estacionamento (2015;2016)

O índice global de satisfação resultou da média aritmética dos IGS dos dois inquéritos, tendo sido obtido um valor final de 85.69%, superando o valor proposto de 75%.

Relativamente ao ano transato, registou-se uma melhoria considerável do índice global de satisfação, algo que poderá ser constatado pelo gráfico abaixo:

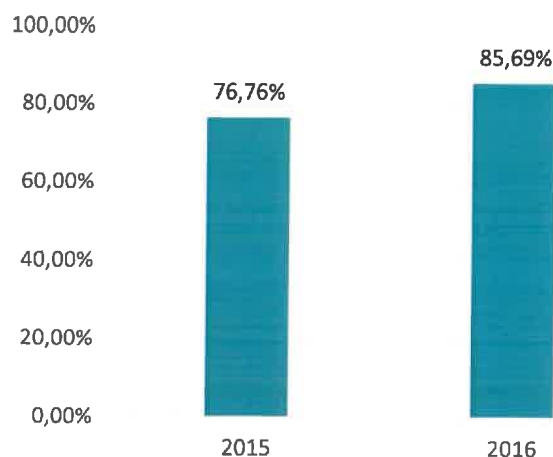


Gráfico 3 - Índice Global de Satisfação (2015;2016)

O comprometimento de todo o Conselho de Administração, bem como de todos os colaboradores da Vila Real Social EM SA, permitiu organizar internamente a empresa de modo que todos os seus recursos humanos e infraestruturas (equipamentos, edifícios e instalações), passaram a estar alinhados com uma estratégia de acrescento valor:

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

5. SERVIÇO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Este serviço, tem como missão o exercício de funções de apoio jurídico garantindo o cumprimento das normas legais, salvaguardando os interesses da Vila Real Social EM SA, atuando de forma proactiva e preventiva através de avaliação de risco, no contexto da atividade da empresa.

No ano transato, dentro da ação preventiva referida, 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 aos 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 créditos através de acordos de pagamento de dívida em prestações.

Com vista à recuperação e cobrança de dívidas de rendas ou para realização de obras, celebraram-se 10 acordos de regularização extrajudicial.

Contudo, não se tratando uma tarefa fácil, sob uma forma mais justa do ponto de vista da igualdade de tratamento, nos casos em que existiu dívida e incumprimento reiterado, foram aplicadas as consequências legalmente previstas.

Assim, com vista à resolução de contratos de arrendamento com base no incumprimento reiterado, foram iniciados 8 procedimentos.

Esgotadas todas as alternativas administrativas nos termos da legislação em vigor, os processos foram encaminhados para o judicial.

Neste contexto, foram identificados 6 processos:

- 5 despejos
- 1 penhora de vencimento.

Além da cobrança de créditos foram desenvolvidas as seguintes atividades

- Cessações de contratos - 22
- Alterações de titularidade - 8

Apesar das naturais dificuldades que se fizeram sentir, na árdua tarefa das cobranças, denota-se que a metodologia instituída pela empresa tem vindo a revelar-se eficaz na resolução das situações *sui generis* com que nos deparamos.

Por força da entrada em vigor do novo regime do arrendamento apoiado, que introduziu várias alterações pela Lei 32/2016 de 29 de agosto, foi necessário rever também procedimentos.

6. SERVIÇO DE GESTÃO DE ESTACIONAMENTO

A Vila Real Social EM SA dando cumprimento ao previsto estatutariamente continuou em 2016 a explorar 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.

6.1. Zonas de Estacionamento de Duração Limitada

Como vem sendo hábito, a Vila Real Social EM SA, 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 Tenente Bessa Monteiro	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

Quadro nº 1: Zonas de Estacionamento à superfície



No decorrer do ano de 2016, não ocorreu nenhuma alteração quanto ao número de lugares explorados, nem quanto ao número de equipamentos em serviço.

Analisando a evolução da receita, refira-se que a mesma evoluiu favoravelmente relativamente a 2015, muito por força de um esforço para garantir um nível de operacionalidade dos equipamentos instalados mais elevado, nomeadamente através da manutenção de um *stock* de peças substituíveis.

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

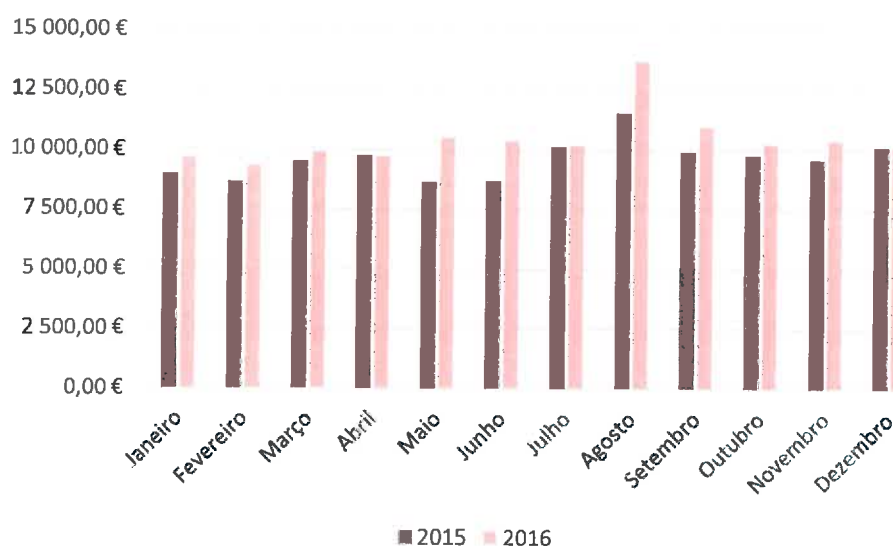


Gráfico nº 4: Receita mensal

Numa análise anual, verifica-se que houve um aumento de receita de aproximadamente 10.000€, representado um aumento de 9%.

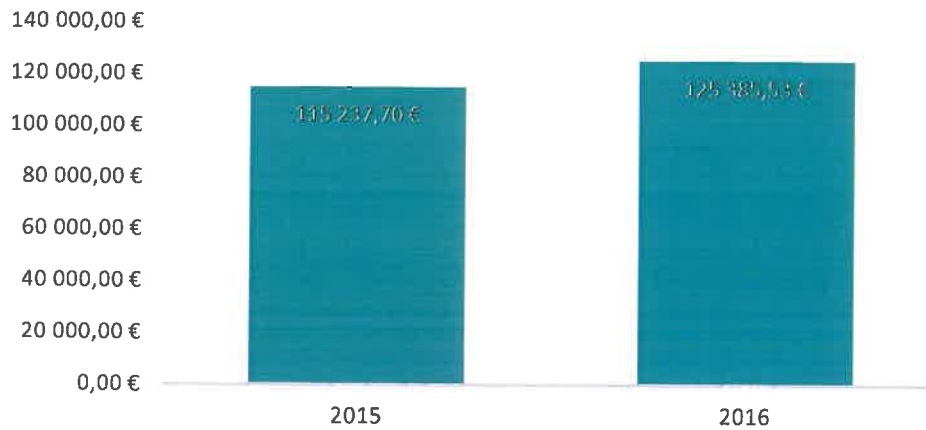


Gráfico nº 5: Receita Anual

6.2. Parque de Estacionamento do Seixo

Relativamente ao Parque de Estacionamento do Seixo, o ano de 2016, marcou um ano de viragem relativamente à sua utilização e consequentemente à receita associada.

A política de assinatura de protocolos com entidades, tem permitido aumentar a sua utilização de uma forma consistente e sustentável.

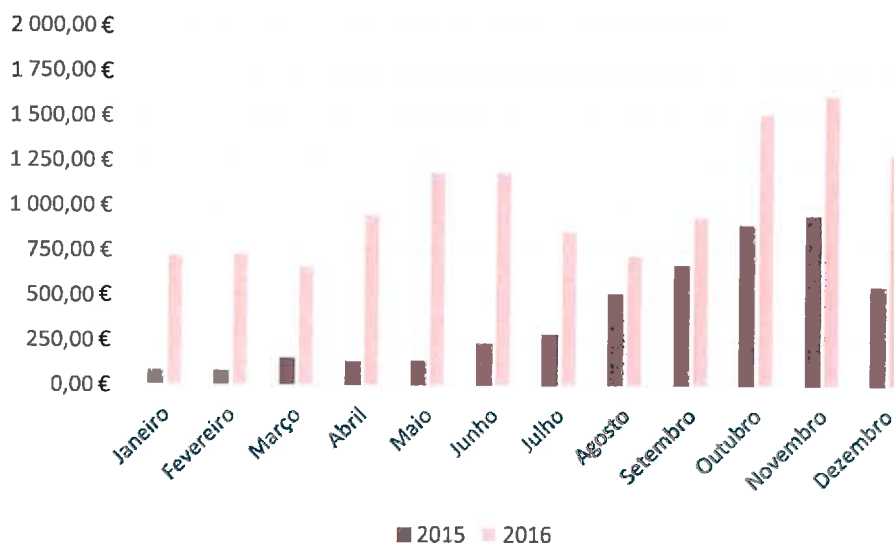


Gráfico nº 6: Evolução da Receita Mensal do Parque de Estacionamento do Seixo



Assim, pela análise do gráfico abaixo, verifica-se que o volume de receita foi aproximadamente 2.7 vezes superior ao de 2015, ainda assim com uma margem muito grande de progressão em exercícios futuros.

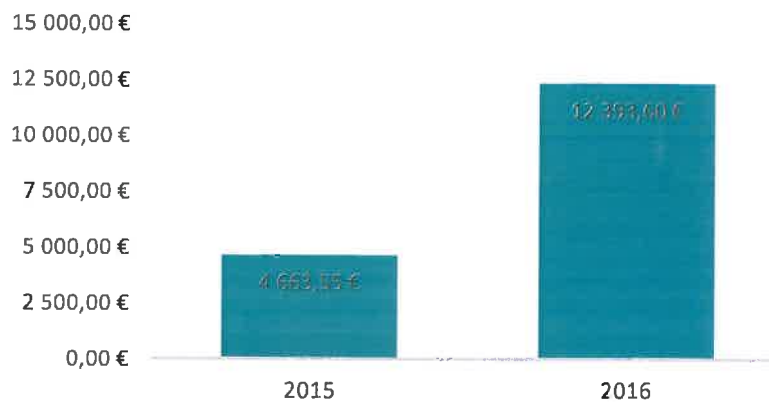


Gráfico nº 7: Receita Total

Agregando a receita proveniente das duas áreas de estacionamento, é possível verificar uma evolução positiva da receita, em cerca de 15%.

7. SERVIÇO DE HABITAÇÃO SOCIAL

O serviço de habitação social, é um serviço de intervenção de proximidade do complexo habitacional social, com maior incidência junto das famílias carenciadas e que se encontram em situação de maior vulnerabilidade. Temos como foco a valorização da qualidade de vida e bem-estar das famílias residentes nas habitações sociais, atendendo sempre às suas necessidades, com especial incidência nas condições socioeconómicas, condições de habitabilidade e relações de vizinhança.



	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	151	20	823
Nº de Habitações Ocupadas	320	56	131	41	17	565
Nº de Habitações Livres	11	8	9	0	3	31
Nº de Habitações Vendidas	117	0	0	109	0	226

Quadro nº 2: Património Habitacional

Como é possível analisar através da tabela apresentada, a Vila Real Social EM SA executa a gestão de 596 habitações, no complexo habitacional social, que circunscreve cinco bairros distintos. Neste momento, dispõe de um total de 31 habitações livres, que se encontram a ser reabilitadas para que dentro do menor espaço de tempo, reúnam condições de habitabilidade para serem atribuídas a novas famílias em condição de fragilidade social.

	Nº de ocorrências					Total
	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	
Nº de Atendimentos	628	92	264	71	34	1089
Nº Recuperação de Fogos	5	6	8	1	2	22
Nº de Revisões de Renda	12	5	6	1	1	25
Nº de Visitas Domiciliárias	48	31	84	25	29	246
Transferências de habitação	2	1	1	1	0	5
Atribuição de fogos	5	1	6	0	2	14

Quadro nº 3: Ocorrências do Complexo Habitacional Social



Como é possível observar no quadro apresentado, foram recuperadas 22 habitações, que resultam de um trabalho de proximidade junto dos moradores, e do acompanhamento e deteção de situações irregulares ou anómalas.

Salientamos também o facto de para além das 14 habitações sociais atribuídas a novos agregados familiares desfavorecidos por parte do município, foi ainda possível à Vila Real Social EM SA realizar 5 transferências de habitações, possibilitando aos agregados familiares residentes nos bairros melhores condições de habitabilidade.

Dificuldades Sentidas:

Apesar dos esforços desenvolvidos no sentido de fazermos cada vez mais e melhor, continuamos a sentir que alguns procedimentos podem vir a ser mais eficientes e eficazes.

Esta perceção da realidade não representa para nós um ponto de bloqueio mas sim um impulso e uma vontade ainda maior de evoluir e aperfeiçoar.

Tal como foi referido no Relatório de Gestão de 2015 continuamos a ter, no âmbito da atualização anual dos processos de habitação, situações em que a referida atualização não se torna concretizável, uma vez que, continuamos a ter moradores a não procederem à entrega da documentação solicitada. Queremos que neste processo a taxa de resposta seja de 100% e para isso, necessitamos de rever a forma como comunicamos com os moradores em caso de incumprimento, implementando necessariamente uma *modus operandi* mais assertivo e pedagógico.

Paralelamente, e no âmbito dos impactos legais nos procedimentos da empresa, nomeadamente, no que diz respeito à gestão social do parque habitacional (novos contratos, cessações de contratos, processos de transferência, cálculo de rendas, revisões ordinárias e extraordinárias de renda, entre outros procedimentos) temos ainda algum caminho a percorrer, para assegurarmos uma mais completa monitorização e atribuição de prazos e responsabilidades.

O campo legal encontra-se em permanente dinâmica e surgem frequentemente alterações, o que exige procedimentos de planeamento e organização dos quais possam resultar documentos de orientação para o trabalho.

A necessidade de efetuar um maior número de visitas domiciliárias não é recente. No entanto, existem alguns constrangimentos que nos têm impossibilitado de alcançarmos a forma e a periodicidade desejável neste campo.

Tal como foi referido recentemente, na auditoria interna efetuada à empresa, é aconselhável a criação de uma norma interna que implemente uma periodicidade de visitas aos agregados, bem como, os critérios a avaliar, por exemplo: estado de conservação do imóvel, ocupações indevidas, higiene, ou outros.

Já num outro âmbito, não menos importante, tem vindo a ser sentida uma necessidade crescente de a *“Vila Real Social EM SA avaliar a importância de, em tempo oportuno, conseguir assegurar de forma consistente o acesso a pessoas com mobilidade reduzida.”*

A criação de condições para garantir que todos os utentes têm a mesma qualidade no acesso aos seus serviços, bem como, a mesma qualidade no atendimento que lhes é efetuado. Continua a ser um desafio para a empresa a *desmaterialização (gestão informática de processos) para aumento de eficiência dos serviços e dos cumprimentos de prazos.*

Tem sido investido algum esforço neste sentido, ao qual deverá ser dada continuidade.

8. SERVIÇO DE GESTÃO PATRIMONIAL

No início do ano, foram desenvolvidos procedimentos diversos para as especialidades de carpintaria, eletricidade e pichelaria. A definição do preço base para o fornecimento dos diferentes serviços no ano de 2016 e a consulta a 3 entidades, possibilitaram uma racionalização dos recursos. Além disso, e conforme critérios definidos em convites e caderno de encargos, foi possível dar resposta célere e eficaz às diferentes solicitações de inquilinos.

A realização de vistorias semanais a fogos, partes comuns, edifícios de bairros sociais, possibilitam avaliar o estado de conservação do património edificado, propor soluções de



intervenção para correção de deficiências e em muitos casos, o lançamento posterior de empreitadas públicas para o efeito.

Para requalificação de fogos devolutos e posterior atribuição a agregados familiares carenciados, realizaram-se obras em 12 fogos localizados no Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro e Bairro de Parada de Cunhos. Elaboraram-se peças de procedimento com o Mapa de Trabalhos e Caderno de Encargos onde se definiram as metodologias a adotar para cada trabalho nas diferentes especialidades para conferir aos fogos, as mínimas condições de habitabilidade.

Foi igualmente implementado o “Método de Avaliação do Estado de Conservação” (MAEC) aos edifícios e partes comuns dos bairros sociais Dr. Francisco Sá Carneiro, Parada de Cunhos, Vila Nova e Laverqueira. A ação definida, possibilitou realizar “in situ” o levantamento do estado de conservação de edifícios e partes comuns e posterior aplicação da metodologia de avaliação do estado de conservação de edifícios e partes comuns. De acordo com as fichas de avaliação do nível de conservação de edifícios realizadas, o estado de conservação obtido para os diferentes edifícios de bairros sociais foi o nível “Bom” (em função do tipo de anomalias, o estado de conservação pode ser Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo). Contudo, existem deficiências pontuais elencadas que carecem de solução futura.

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

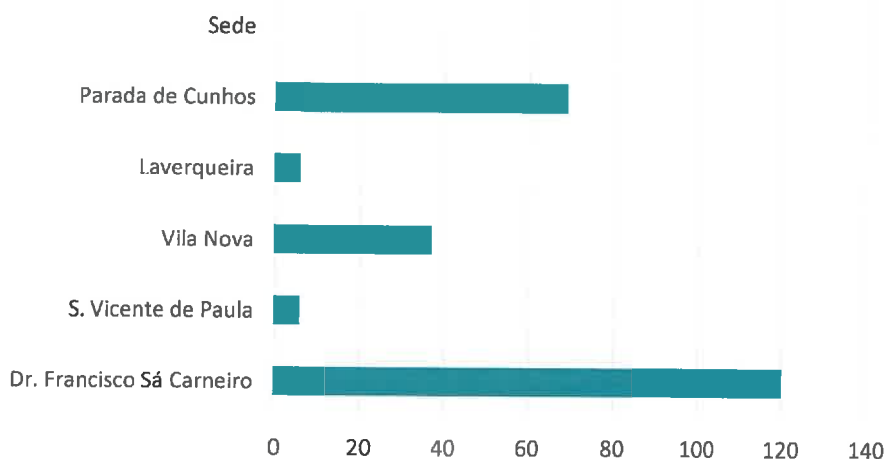


Gráfico nº 8: Nº de Intervenções por Bairro

Conforme se verificou em anos transatos, o Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro ou vulgarmente designado por Bairro da Araucária, mais antigo, é o que apresenta maior número de solicitações. Relativamente ao Bairro S. Vicente de Paula, a escassez de Pedidos de Obra está relacionada simultaneamente com a alienação da maior parte dos seus imóveis e a constituição do condomínio no referido bairro.

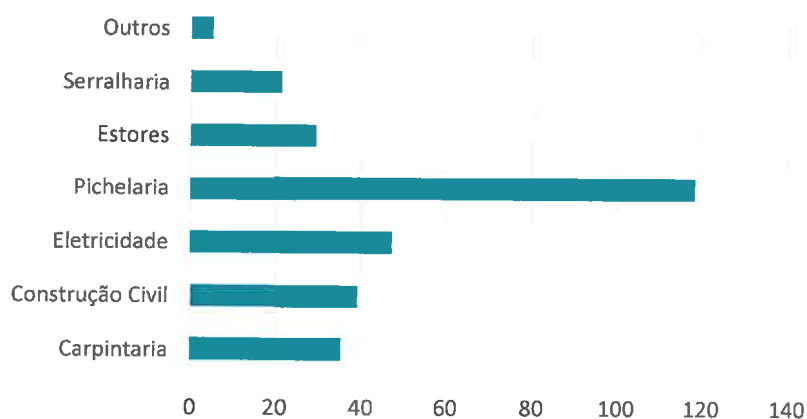


Gráfico nº 9: Nº de Intervenções por especialidade

Quanto ao tipo de intervenções realizadas, mantém-se a predominância de ações de pichelaria nos diferentes fogos e partes comuns dos edifícios.



9. SERVIÇOS DE REABILITAÇÃO URBANA

O gabinete de Reabilitação Urbana teve, a longo do ano de 2016, um papel ativo e preponderante quer no acompanhamento dos moradores do Bairro dos Ferreiro, quer no apoio e esclarecimentos sobre as Áreas de Reabilitação Urbana e os seus instrumentos de financiamento.

10. COMISSÃO DE VISTORIAS DO MUNICÍPIO

O trabalho realizado no âmbito da vistoria inclui a visita a local; a descrição do imóvel a nível arquitetónico e construtivo; avaliação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético e a compilação do Auto de Vistoria.

10.1. Vistorias realizadas

- **Dia 12/01/2016**

- Localização: Rua Sargento Pelotas nº 47, Bairro dos Ferreiros, freguesia de Vila Real

- Compilação e elaboração do auto de vistoria

- **Dia 26/01/2016**

- Localização: Rua Madame Brouillard, s/n, freguesia de Vila Real

- Compilação e elaboração do auto de vistoria

- **Dia 26/01/2016**

- Localização: Rua do Poço s/n, Samardã, União de freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã

- Compilação e elaboração do auto de vistoria



- **Dia 23/02/2016**

- Localização: Rua prof. Fernando Real (UTAD), freguesia de Vila Real

- Visita ao local

- **Dia 15/03/2016**

- Localização: Gaveto da Rua do Ribeiro / Largo do Ribeiro, Cigarrosa, União de freguesias de Mouços e Lames.

- Informação

- **Dia 19/04/2016**

- Localização: Rua dr. Roque da Silveira nº 116 / 118 e Rua do Rossio nº 37, freguesia de Vila Real

- Compilação e elaboração do auto de vistoria

- **Dia 08/11/2016**

- Localização: Rua Euclides Portugal, lote 31 A 4º esquerdo, freguesia de Vila Real

- Compilação e elaboração do auto de vistoria

11. WEBSITE INSTITUCIONAL

Decorria o ano de 2015 quando, a par da certificação de qualidade da Vila Real Socia EM SA, se iniciou todo o processo de compilação e pesquisa de informação a incluir no Website.

Com este novo instrumento, a Vila Real Socia EM SA passa a ter uma apresentação moderna dinâmica e profissional de todos os seus serviços.



12. SITUAÇÃO ECONOMICA E FINANCEIRA

12.1. 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)					
	2014		2015		2016	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Fornecimentos e Serviços Externos	248.557,11	48,20	242.346,77	48,00	174.895,49	32,20
Gastos com o Pessoal	268.229,72	52,00	276.384,05	54,80	300.801,97	55,40
Gastos de Depreciação e Amortização	272.979,11	53,00	276.566,96	54,80	276.450,97	50,90
Outros Gastos e Perdas	76.114,04	14,80	130.936,23	26,00	4.693,21	0,9
Gastos e Perdas de Financiamento	18.913,69	3,70	11.132,43	2,20	2.847,26	0,5
RESULTADOS OPERACIONAIS	174.123,93	33,80	39.635,32	7,90	54.214,14	10,0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	141.422,23	27,40	26.639,35	5,30	48.993,97	9,0
Nota: Os valores percentuais foram calculados com referência ao valor das Vendas e Serviços Prestados						
Subsídios à Exploração	171.000,00		290.000,00		173.162,25	
Vendas e Serviços Prestados	515.421,41		504.558,19		543.182,98	
Outros Rendimentos e Ganhos	324.355,83		82.993,42		94.710,55	
R. OPERACIONAIS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,3378		0,0786		0,0998	
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,2744		0,0528		0,0902	

Quadro nº 4: Gastos Rendimentos e Resultados

Em relação aos aspetos de natureza económico-financeira que marcaram a vida da empresa ao longo do ano findo, importa destacar o facto dos resultados obtidos, tanto operacionais como líquidos, atingiram valores positivos.

Assim sendo, à semelhança do sucedido em 2014 e 2015, a atividade da empresa respeitante ao exercício de 2016 ficou marcada pela obtenção de níveis positivos de rentabilidade, tanto a nível operacional como líquido, destacando-se também, o facto de se terem situado num patamar claramente superior relativamente ao exercício transato.



Procurando as razões que fundamentam o comportamento dos resultados alcançados 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 Vila Real Social nestes últimos três anos.

Começando pelos **GASTOS**, aquilo que fundamentalmente se destaca, é o comportamento dos seguintes agregados contabilísticos:

- **Fornecimento e Serviços Externos**

Assistimos a uma queda significativa observada no valor dos *Fornecimentos e Serviços Externos* em 2016, depois da estabilidade do mesmo entre 2014 e 2015.

A queda observada acima, prende-se sobretudo, com a forte redução das despesas suportadas com a conservação, reparação e manutenção correntes do seu património edificado, face a qualquer um dos dois exercícios anteriores.

De facto, não descurando o objetivo de manter em boa ordem as habitações oferecidas para arrendamento a quem delas carece, a empresa tentou otimizar as suas ações e intervenções destinadas à conservação daquelas, de modo a conciliar duas finalidades: a de oferecer uma habitação digna e com padrões de qualidade claramente aceitáveis e com índices elevados 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 67.500 €.

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



- **Gastos com o Pessoal**

No que respeita ao valor dos *Gastos com o Pessoal*, o mesmo teve apenas um ligeiro acréscimo, em valor absoluto, de 2015 para 2016.

O aumento ocorrido nos *Gastos com o Pessoal* não está relacionado com nenhum aumento dos efetivos da empresa nem com um aumento dos salários mensais. Na verdade, o aumento global desta tipologia de gastos derivou de três factores:

- da reversão progressiva, numa base trimestral, dos cortes salariais para remunerações mensais acima de certa posição remuneratória;
- o facto de ter sido paga remuneração ao presidente do Conselho de Administração durante todo o ano de 2016, quando, em 2015, tal pagamento abrangeu apenas o segundo semestre;
- em meados de julho de 2016 foi admitida uma funcionária na base de um estágio profissional inserido na medida “Reativar”, com a duração de meio ano, o que também acabou por contribuir para o crescimento dos Gastos com o Pessoal.

Assim convém salientar que a estabilidade do número de pessoas que compõe o quadro de pessoal da empresa bem como as suas remunerações têm sido fatores preponderantes para os valores atingidos.

- **Gastos de Depreciação e Amortização**

A estabilidade associada às *Amortizações e Depreciações* encontra explicação na equivalente solidez do valor bruto do parque habitacional que é propriedade da empresa, bem como na igual estabilidade das taxas anuais de depreciação utilizadas para o cálculo das quotas anuais correspondentes.

- **Outros Gastos e Perdas**

Analisando a evolução desta rubrica resulta a salientar que o forte incremento que se observou na categoria de *Outros Gastos e Perdas* no ano de 2015, prendeu-se com o registo de um crédito incobrável sobre o Estado, o qual resultou do pagamento de um imposto a este, SISA, reclamado pela Autoridade Tributária, acompanhado da correspondente impugnação judicial, sendo que tal impugnação não obteve vencimento.

Não fosse o registo do referido crédito e os *Outros Gastos e Perdas* teriam tido nesse ano um valor quase residual (apenas 29.600,00 euros), isto é, um valor muito inferior ao que acabou por se verificar e bastante inferior ao registado no ano de 2014.

Acrescenta-se que este crédito, formado em 2013, foi logo objeto da constituição da correspondente imparidade, considerando o risco associado à respetiva cobrança. Face à impossibilidade de reaver o valor entregue ao Estado, a título de imposto, foi revertida a respetiva imparidade (constituída em 2013), a qual gerou o correspondente registo contabilístico em rendimentos. Deste registo, em rendimentos, que constituiu o contraponto daquele primeiro registo relacionado com o crédito incobrável, resultou o caráter inócuo de tal incobrabilidade no contexto do exercício de 2015.

Em 2016 e não se tendo verificado acontecimentos mais ou menos extraordinários ou pontuais, os *Outros Gastos e Perdas* acabaram por se cifrar em apenas 4.693,21 €.

- **Gastos e Perdas de Financiamento**

Devido à circunstância de no decurso do exercício de 2014 o Município de Vila Real ter assumido grande parte das responsabilidades financeiras de natureza bancária que cabiam à Vila Real Social, 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 já a meio do 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, em 2016 e, por força da amortização continuada do único financiamento a cargo da Vila Real Social, o qual ainda se manterá vivo, mas com pouca expressão, até Abril de 2017, os juros que se vão vencendo e pagando são já inexpressivos; daí a muita curta magnitude assumida por estes no contexto do exercício em análise.

No que se refere ao comportamento dos **RENDIMENTOS** importa realçar o comportamento das seguintes rubricas:

- **Subsídios à Exploração**

O valor deste agregado em 2016 diminuiu significativamente relativamente ao ano anterior.

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. Ora, com a completa amortização do serviço da dívida associado ao único financiamento bancário ainda em vigor, o qual verá o seu término no decurso de 2017, tal dependência será ainda mais ténue, o que leva a perspetivar uma redução gradual do peso dos subsídios à exploração na estrutura de rendimentos da Vila Real Social.

- **Vendas e Prestações de Serviços**

O valor das *Vendas e das Prestações de Serviços* em 2016 experimentou um incremento relevante, por comparação com o ano anterior, depois da relativa estabilidade observada de 2014 para 2015. Por detrás deste incremento, encontra-se o crescimento, em toda a linha, das várias componentes das *Prestações de Serviços*, tal como evidenciado pela tabela que se segue:

	(valores em euros)			
	2015		2016	
	Valores	%	Valores	%
Rendas	406 595,13	80,60	430 601,84	79,30
Parcómetros	94 171,65	18,70	102 559,96	18,90
Estacionamento do Seixo	3 791,41	0,80	10 021,18	1,80
Total	504 558,19	100,10	543 182,98	100,00

Quadro nº 5: Vendas e prestações de serviços

Relativamente às Rendas, verificou-se uma melhoria significativa dos rendimentos ligados à captação das rendas bem como da recuperação de dívida. Assistiu-se ao efeito conjugado da melhoria do índice quantitativo dos espaços arrendados e do valor médio da renda por fogo.

No que se refere ao Estacionamento, realce para consolidação a ritmo crescente das receitas por via dos Parcómetros e o crescimento exponencial das receitas ligadas ao Parque de Estacionamento do Seixo que por via da sua entrada em funcionamento pleno, da inauguração do terminal rodoviário e do enorme esforço da empresa no sentido da captação de novos clientes e consolidação dos atuais em sistema de avenças mensais conseguiu ter um crescimento exponencial nas receitas geradas.



- **Outros Rendimentos e Ganhos**

No que se refere ao comportamento dos *Outros Rendimentos e Ganhos*, também aqui se registou uma melhoria bastante interessante, a qual se cifrou numa variação positiva de 2015 para 2016.

A razão de ser de tal melhoria assenta em dois factos:

- em primeiro lugar, em 2016 teve lugar a alienação de uma casa que se encontrava arrendada, a qual gerou uma mais valia e;
-
- em segundo lugar, foi firmado um entendimento de princípio com a Empresa Municipal EMAR, o qual permitiu registar um ganho na Vila Real Social EM SA, decorrente do cruzamento da venda e de serviços prestados entre as duas entidades ocorrido no passado.

Note-se que o valor dos *Outros Rendimentos e Ganhos* para o exercício de 2014 atingiu uma grandeza excepcional por uma razão especial. Na verdade, nesse ano, teve lugar uma operação de permuta de ativos e passivos com o Município de Vila Real, seu único sócio, direcionada para a modificação/recomposição do seu capital, mas sem alterar o valor deste. Na verdade, por força da referida modificação, foi gerada uma mais-valia no seio da empresa, associada aos bens cuja posse jurídica foi transferida para a esfera do Município, a qual ascendeu a 222.987,47 €.

Ora, nada se verificando de semelhante ou parecido no decurso de 2015 e 2016, esta categoria de rendimentos voltou ao seu “normal” nestes últimos dois anos.

Depois de analisados os principais componentes da empresa no que se refere aos GASTOS e RENDIMENTOS iremos analisar os **RESULTADOS** obtidos pela Empresa.

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>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
-29.577,77	-263.360,65	-124.168,28

Quadro nº 6: Resultados Líquidos

Face aos valores apresentados, verifica-se que os Subsídios à Exploração ainda tiveram um papel importante na consecução de Resultados positivos por parte da empresa, embora tal papel tenha vindo a perder protagonismo; 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.

Por fim, acrescenta-se que o Conselho de Administração entendeu não haver condições para obter, com razoável fiabilidade, o valor adequado a registar em imparidades sobre clientes ou a eventual reversão dos valores registados a este respeito em anos anteriores. Por esse facto, este aspeto não foi tratado do ponto de vista contabilístico. Durante o ano em curso irá o Conselho de Administração ponderar sobre o assunto, organizando os dossiês respeitantes a esta matéria e tratar as matérias que houver neste domínio.

12.2. Situação Financeira

Em 2016, a redução do endividamento da empresa continuou a um ritmo acelerado, tendo os financiamentos bancários decrescido notavelmente.

De igual modo, as responsabilidades financeiras para com fornecedores também diminuiram bastante, tal como se afere pela leitura do Balanço (em anexo).

Em resultado da redução daquelas responsabilidades, associadas aos níveis crescentes 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 sua conservação e reparação, para além dos gastos de estrutura em que importa o funcionamento da empresa, mantêm-se ainda os seus desequilíbrios de exploração.

Assim sendo, apesar da situação financeira da empresa ser positiva e 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.


12.3. Indicadores Económico-Financeiros

Os indicadores de gestão são uma forma de análise de performance da Empresa, uma vez que, através da conjugação de diversos agregados patrimoniais, podemos ter uma visão global da situação das finanças da Empresa.

Indicadores		2016	2015
Rendibilidade do Activo	Resultado Líquido	0,46%	0,25%
	Total do Activo		
Liquidez Geral	Activo Corrente	196,46%	90,52%
	Passivo Corrente		
Liquidez Imediata	Disponibilidades	103,29%	39,04%
	Passivo Corrente		
Índice de Solvência	Total Passivo	1,43%	2,73%
	Total do Activo		

Quadro nº 7: Indicadores económicos e financeiros

A Rendibilidade do Ativo permite aferir da eficiência na utilização dos recursos patrimoniais, bem como da relação entre Gastos e Rendimentos. O resultado deste rácio nos últimos anos é



positivo, o que indica que existiu uma gestão equilibrada dos meios colocados à disposição, os Rendimentos foram superiores aos Gastos em cerca de 0,46% do Ativo.

Relativamente à Liquidez Geral, a regra do equilíbrio financeiro aconselha que esta percentagem superior a 100%. A Vila Real Social EM SA tem uma liquidez geral de cerca de 196%, valor muito acima dos 100%, o que significa que não se aproximam situações de constrangimento ao nível da tesouraria em geral.

A Liquidez Imediata mede a existência, no momento, de dificuldades de tesouraria. O valor de 103,29% significa que a Empresa, através de disponibilidades de tesouraria, tem capacidade de liquidar todas as suas dívidas de curto prazo.

O Índice de Solvência índice a capacidade que a entidade tem de, com o seu Ativo, fazer face aos compromissos assumidos. O valor de cerca de 1% traduz uma dependência muito baixa no que se refere aos credores, logo há garantia do cumprimento das obrigações da Empresa para com terceiros.

Em suma, consideramos que a Vila Real Social EM SA se encontra com grande estabilidade e consolidação económico-financeira, na medida em que o Passivo Corrente, que implica desembolsos de dinheiro, se encontra largamente coberto por Ativos da mesma natureza.

12.4. Proposta de Aplicação dos Resultados

Nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 14.º dos Estatutos da Vila Real Social EM SA vem, neste ponto, o Conselho de Administração apresentar a sua proposta de aplicação dos Resultados Líquidos do Exercício de 2016.

Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 48.993,97 euros, seja mantido em Resultados Transitados, tendo em vista a cobertura dos prejuízos acumulados em anos anteriores.



12.5. Outras Informações

Dando cumprimento ao disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei nº 534/80, de 7 de novembro e 21.º do Decreto-Lei nº 411/91, de 17 de outubro, declara-se que não existem dívidas em mora à Segurança Social, à DGCI, 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 artigo 66.º do C.S.C., não ocorreram quaisquer factos que mereçam especial referência.

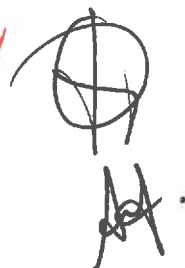
Não foram concedidas autorizações para a celebração de negócios entre a sociedade e os membros do seu Concelho de Administração, nos termos do artigo 397.º do C.S.C. (alínea e) do número 5 do artigo 66.º do C.S.C.).

A sociedade não possui sucursais, no país ou no estrangeiro (alínea g) do número 5 do artigo 66º 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 2017, 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 artigo 66.º, do C.S.C.).



13. CONTRATO-PROGRAMA

No cumprimento das suas obrigações legais a Vila Real Social EM SA celebrou o contrato programa com o Município de Vila Real em Março de 2016, o mesmo previu que a comparticipação financeira à empresa fosse no montante de 170.000€, sob a forma de subsídio à exploração. No decorrer desse ano, e em virtude dos esforços realizados pela empresa não foi necessário realizar nenhum aditamento ao respetivo contrato programa.

13.1. Análise do Contrato Programa

A cláusula sexta do contrato programa, define um conjunto de ações, indicadores e objetivos a serem cumpridos pela empresa na execução das suas atividades.

Área de habitação social

Foram cumpridos os objetivos:

- Ações de fiscalização aos fogos;
- Levantamento do estado e das condições de habitabilidade dos fogos;
- Realização de inquéritos de satisfação dos clientes.

Não foram cumpridos os objetivos:

- Efetuar ações de sensibilização, divulgação e esclarecimentos nos bairros sociais.

Área de gestão de Estacionamento

Foram cumpridos os objetivos:

- Receita do ano anterior.

Não foram cumpridos os objetivos:

- Taxa global de ocupação.



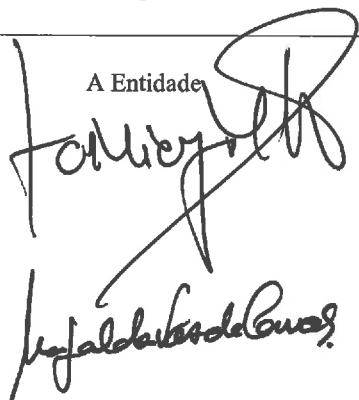
DOCUMENTOS CONTABILISTICOS E FINANCEIROS



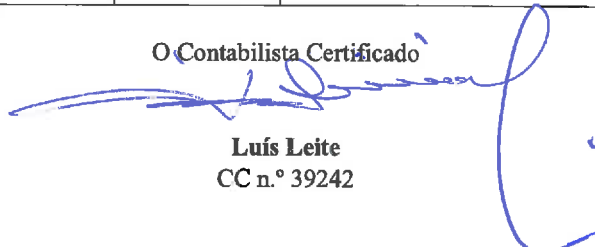
Balanco Individual em 31-12-2016

RUBRICAS	NOTAS	Data	
		31-12-2016	31-12-2015
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	10.311.880,41	10.544.431,25
Outros investimentos financeiros	10.2	302,58	110,46
		10.312.182,99	10.544.541,71
Ativo Corrente			
Clientes	14.2	128.237,78	108.430,59
Estados e outros entes públicos	14.2	199,98	
Outros créditos a receber	14.2	6.877,01	5.248,54
Diferimentos	14.2	5.905,39	5.819,87
Caixa e depósitos bancários	14.2	156.558,25	90.625,27
		297.778,41	210.124,27
Total do ativo		10.609.961,40	10.754.665,98
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	-698.747,45	-711.624,38
Ajustamentos/ Outras variações no capital próprio	9; 10.3	1.968.389,53	2.138.716,25
		10.277.051,76	10.434.501,55
Resultado líquido do período	10.3	48.993,97	26.639,35
Total do capital próprio	10.3	10.326.045,73	10.461.140,90
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	14.2		61.396,87
Outras dividas a pagar	9	129.089,17	
		129.089,17	61.396,87
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2	11.514,00	37.221,24
Estado e outros entes públicos	13.2; 14.2	20.052,89	19.189,17
Financiamentos obtidos	14.2	59.127,34	113.846,92
Diferimentos	14.2	321,89	
Outros passivos correntes	14.2	63.810,38	61.870,88
		154.826,50	232.128,21
Total do passivo		283.915,67	293.525,08
Total do capital próprio e do passivo		10.609.961,40	10.754.665,98

A Entidade



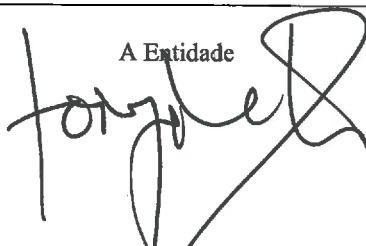
O Contabilista Certificado

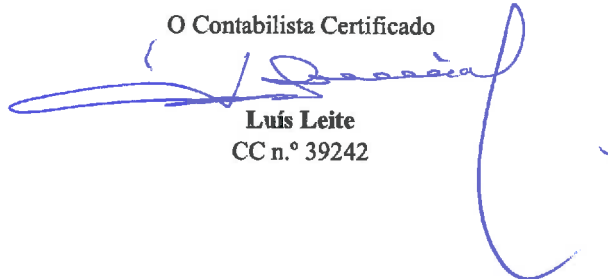


Luís Leite
CC n.º 39242

Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas do Período Fim em 31-12-2016

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Períodos	
		2016	2015
Vendas e serviços prestados	14.2	543.182,98	504.558,19
Subsídios à exploração	14.1	173.162,25	290.000,00
Fornecimentos e serviços externos	14.2	-174.895,49	-242.346,77
Gastos com o pessoal	11	-300.801,97	-276.384,05
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			88.317,72
Outros rendimentos	9	94.710,55	82.993,42
Outros gastos	14.2	-4.693,21	-130.936,23
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		330.665,11	316.202,28
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	4; 5	-276.450,97	-276.566,96
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		54.214,14	39.635,32
Juros e gastos similares suportados		-2.847,26	-11.132,43
Resultado antes de impostos		51.366,88	28.502,89
Imposto sobre o rendimento do período	14.2	-2.372,91	-1.863,54
Resultado líquido do período		48.993,97	26.639,35

A Entidade

 Margarida Vasconcelos

O Contabilista Certificado

 Luís Leite
 CC n.º 39242

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

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2015

Moeda: EUR

DESCRÇÃO	NOTAS	Capital Subscrito	Ações (quotas) próprias	Outros Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Excedentes de revalorização	Ajustamentos / outras variações no capital	Resultado líquido do período	Total	Interesses que não são controlados	Total de Capital Próprio
														10.12.4
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2015		9.000.000,00				7.409,68								
ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
Prisoma adopto de novo referencial contabilístico														
Alterações de políticas contabilísticas														
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														
Realização do encadote de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis														
Resultados de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações														
Ajustamentos por impostos diferidos														
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	10: 12.4													
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2							141.422,23						-52.614,71
RESULTADO INTEGRAL	3							141.422,23						-52.614,71
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	4-2+3													26.639,35
Realização de capital														
Realização de prémios de emissão														
Distribuições														
Entradas para cobertura de perdas														
Outras operações														
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2015	5	9.000.000,00				7.409,68		-711.624,39		2.138.716,26	26.639,35	10.461.140,90		10.461.140,90

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

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2016

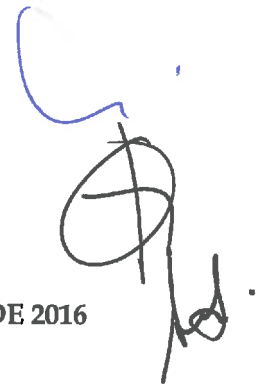
Moeda: EUR

DESCRÇÃO	NOTAS	Capital Subscrito	Ações (quotas) próprias	Outros Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Excedentes de revalorização	Ajustamentos / outras variações no capital	Resultado líquido do período	Total	Interesses que não são controlados	Total de Capital Próprio
														10: 12.4
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2016		9.000.000,00				7.409,68								
ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
Prisoma adopto de novo referencial contabilístico														
Alterações de políticas contabilísticas														
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														
Realização do encadote de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis														
Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações														
Ajustamentos por impostos diferidos														
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	10: 12.4													
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2							12.876,93						-51.742,78
RESULTADO INTEGRAL	3							12.876,93						-51.742,78
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	4-2+3													48.993,97
Realização de capital														
Realização de prémios de emissão														
Distribuições														
Entradas para cobertura de perdas														
Outras operações														
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2016	5	9.000.000,00				7.409,68		-498.747,46		2.100.726,99	48.993,97	16.438.392,09		16.438.392,09

A Entidade

[Handwritten signature]

O Contabilista Certificado
 Luís Leite
 C.O.R. 19962



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 n.º 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 derogadas 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 derogadas 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, com exceção do valor inscrito no Passivo e no Capital Próprio associado à contabilização dos encargos relativos a impostos futuros decorrentes dos subsídios ao investimento. Em 2016, foi pela primeira vez assumida essa responsabilidade relativa aos mencionados impostos futuros, tendo em conta a existência de condições de rentabilidade que já o justificam ligada à prudência que deve presidir ao registo de passivos, a qual implicou um aumento do Passivo e uma diminuição no Capital Próprio pelo valor de 132.346,36 €.

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 mesurados 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 mesurados 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 mensurados 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.

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 “Outras contas a pagar”.

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.

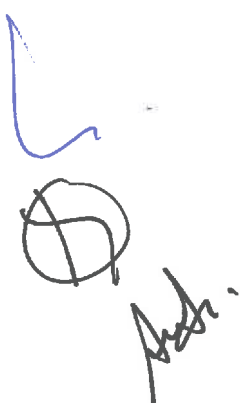
Os benefícios decorrentes da cessação do emprego, quer por decisão unilateral da entidade, quer por mútuo acordo, são reconhecidos como gastos no período em que ocorrerem.

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 2013 a 2016 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 2017. 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.

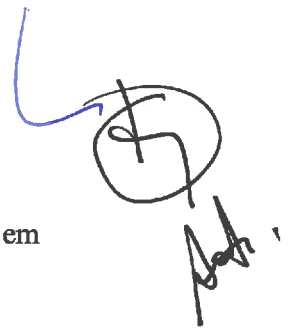
Por último, a valorização dos elementos do ativo fixo tangível (edifícios) transferidos para a empresa pelo sócio único em 2014, no contexto da modificação do capital, foi efetuada a partir dos respetivos valores patrimoniais tributários. Desconhece-se se os ditos valores patrimoniais tributários traduzem 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 2016.

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.

O único erro de períodos anteriores detetado no período de 2016 está associado à imputação a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas, de subsídios ao investimento recebidos em 2005. A correção do mesmo implicou a anulação de um ano dessa imputação (efetuada em excesso no exercício de 2013), traduzindo-se num aumento da rubrica “Ajustamentos/outras variações no capital próprio” e numa diminuição da rubrica “Resultados Transitados”, ambas do balanço, pelo montante de 13.762,42 €.

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	2014	Adições	Alienações / baixas	2015	Adições	Alienações / baixas	2016
Terenos e vec. Naturais	445.300,00		-88.600,00	356.700,00			356.700,00
Edif. e outras construções	11.169.774,85	88.600,00	-24.104,61	11.234.270,24	50.176,24	-8.910,00	11.275.536,48
Equipamentos básicos	73.478,13			73.478,13			73.478,13
Equipamentos administrativos	32.738,19			32.738,19	1.353,08		34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.542,67			16.542,67			16.542,67
Sub-total	11.737.833,84	88.600,00	-112.704,61	11.713.729,23	51.529,32	-8.910,00	11.786.348,55
Depreciações e perdas por imparidade	2014	Adições	Alienações / baixas	2015	Adições	Alienações / baixas	2016
Edif. e outras construções	772.368,23	291.027,72	-783,40	1.062.612,55	272.915,35	-1.280,81	1.334.247,09
Equipamento básicos	55.553,07	2.858,88		58.411,95	2.800,93		61.212,88
Equipamentos administrativos	32.545,95	192,24		32.738,19	450,98		33.189,17
Out. ativos fixos tangíveis	13.702,83	1.832,46		15.535,29	274,71		15.810,00
Sub-total	874.170,08	295.911,30	-783,40	1.169.297,98	276.441,97	-1.280,81	1.444.468,14
Quantias líquidas escrituradas	10.863.663,76	-207.311,30	-113.921,21	10.544.431,25	-224.912,65	-7.629,19	10.311.889,41

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.

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	2014	Adições	Alienações /alturas	2015	Adições	Alienações /alturas	2016
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
Assentamentos e perdas por imparidade	2014	Adições	Alienações /alturas	2015	Adições	Alienações /alturas	2016
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:

7.1 - Políticas contabilísticas 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 decorrente 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.

7.2 - Quantia e natureza de elementos isolados de rendimentos ou dos gastos cuja dimensão ou incidência sejam excepcionais.

Em 2016, foi firmado um entendimento de princípio com a EMAR, o qual permitiu registar um rendimento, de caráter excepcional, de 17.000 € na Vila Real Social, sensivelmente, decorrente do cruzamento da venda e de serviços prestados entre as duas entidades ocorrido no passado.



8 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes:

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 388.545,00 €.

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 2015	Débitos	Créditos	Saldo final 2015 (Saldo inicial 2016)	Débitos	Créditos	Saldo final 2016
Outras variações no capital próprio	2.191.330,96	(52.614,71)	0,00	2.138.716,25	(184.089,14)	13.762,42	1.968.389,53
Subsídios	2.191.330,96	(52.614,71)	0,00	2.138.716,25	(184.089,14)	13.762,42	1.968.389,53
Doações							
Outras							

As diminuições (débitos) registados durante o período de 2016 correspondem não só à imputação dos subsídios recebidos a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas no próprio exercício relativas aos ativos financiados (51.742,78 €), mas também ao reconhecimento do imposto sobre o rendimento (IRC) a pagar em períodos futuros associado ao valor deste tipo de subsídios, e ainda não transferido para rendimentos (132.346,36 €).

Já os aumentos (créditos) verificados no mesmo período decorrem da correção já mencionada no ponto 3.4, efetuada por contrapartida de Resultados Transitados.

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:

- 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.

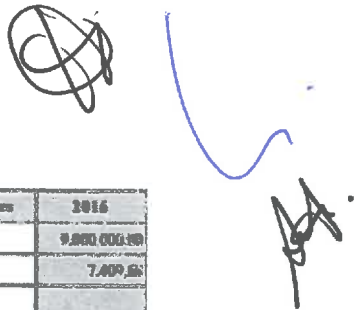
10.2 - Instrumentos financeiros mensurados ao justo valor:

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 caráter obrigatório para o Fundo de Compensação do Trabalho. Qualquer alteração no justo valor dos mesmos é reconhecida na demonstração de resultados, sendo que, em 2016, não foi reconhecida qualquer alteração, visto o montante dos investimentos ser insignificante, de cerca de 300,00 €.

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.



Rubricas do Capital Próprio	2014	Aumentos	Reduções	2015	Aumentos	Reduções	2016
Capital	9.800.000,00			9.800.000,00			9.800.000,00
Reservas Legais	7.409,68			7.409,68			7.409,68
Outras Reservas							
Resultados transferidos	-853.046,61	141.422,23		-711.624,38	26.639,35	-13.762,42	-698.747,45
Excedentes de reavaliação							
Outras variações no capital próprio	2.191.330,96		-52.614,71	2.138.716,25	13.762,42	-194.089,14	1.958.389,53
Resultado líquido	141.422,23	28.502,89	-143.285,77	26.639,35	51.366,88	-29.012,26	48.993,97
Total	10.487.116,26	169.925,12	-195.900,48	10.461.140,98	91.766,65	-226.863,82	10.336.045,73

10.4 - Dívidas da entidade reconhecidas à data do balanço:

a) 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 132.346,36 € e estima-se que o montante a pagar num período superior a 5 anos rondará os 115.000,00 €.

10.5 - 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 anterior. Estima-se que o valor a pagar nesse prazo (superior a um ano) seja de 129.089,17 €.

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 trab.	Demissões n.º trab.	N.º de trab. final do ano
Efetivos	17			17
Termo certo		1		1
Termo incerto				
Total	17	1		18
Número Médio De Trabalhadores				17,5

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 31/12/2016 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 2015 e 2016, 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 290.000,00 € e 170.000,00 €, respetivamente, 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 31/12/2016.

Além disso, em 2016 foi celebrada uma escritura de venda de um imóvel, venda essa efetuada, e já recebida, diretamente pelo Município e cujo produto não foi ainda entregue nos cofres da Vila Real Social. Por este facto existe um crédito desta última sobre o Município, à data de 31/12/2016, pelo valor de 16.620,00 €.

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	2016			2015		
Ciências	141.954,50	13.716,72	128.237,78	122.147,31	13.716,72	108.430,59
Outros créditos a receber	6.877,01		6.877,01	5.248,54		5.248,54
Totais	148.831,51	13.716,72	135.114,79	127.395,85	13.716,72	113.679,13
Passivos	2016			2015		
Fornecedores	11.514,00		11.514,00	37.221,24		37.221,24
Fornecedores de investimentos				108,00		108,00
Outros passivos correntes	192.899,55		192.899,55	61.762,88		61.762,88
Totais	204.413,55		204.413,55	99.092,12		99.092,12

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

Outras contas a receber/pagar	2016	2015
Ativo - Outros créditos a receber		
Devedores por acréscimos de gastos	835,49	
Saldo devedor de fornecedores	5.344,69	5.198,54
Adiantamentos ao pessoal		50,00
IEFP	696,83	
Totais	6.877,01	5.248,54
Passivo - Outros passivos correntes		
Fornecedores de invest. e outros credores	490,00	108,00
Credores por acréscimos de gastos	45.063,19	46.762,88
Adiantamentos por vendas de AFT	15.000,00	15.000,00
Ajustamentos de subsídios ao investimento	132.346,36	
Totais	192.899,55	61.870,88

c) Detalhe das contas de acréscimos e diferimentos;

Acréscimos	2016	2015
Ativo - Acréscimos de rendimentos		
Prestações de serviços - parâmetros	835,49	
Totais	835,49	
Passivo - Acréscimos de gastos		
Juros a liquidar	226,75	1.045,10
Trabalhos especializados a liquidar	1.573,15	1.586,11
Férias e Sub. Férias a liquidar	38.455,66	40.677,01
Eleticidade, água, comunicação a liquidar	1.665,12	934,66
Condomínios	2.670,00	2.520,00
Seguros a liquidar	472,51	
Totais	45.063,19	46.762,88

Diferimentos	2016	2015
Ativo - Gastos a reconhecer		
Seguros	5.869,13	5.819,87
Publicidade	36,26	
Totais	5.905,39	5.819,87
Passivo - Rendimentos a reconhecer		
Subsídios à exploração	321,89	
Totais	321,89	

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

Estado e Outros Entes Públicos	2016	2015
Ativo		
EOEP - Imposto s/ rendimento	199,98	
Totais	199,98	
Passivo		
EOEP - Retenção de imposto s/ rendimento	3.282,89	4.914,54
EOEP - IVA	10.558,78	7.463,99
EOEP - Segurança Social	6.193,91	6.793,58
EOEP - Outros	17,31	17,06
Totais	20.052,89	19.189,17

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

Meios financeiros líquidos	2016	2015
Caixa	794,96	148,83
Depósitos à Ordem	155.763,29	90.476,44
Depósitos a Prazo		
Totais	156.558,25	90.625,27

f) Detalhe da rubrica "Financiamentos obtidos";

Financiamentos obtidos	Até 1 ano	Entre 1 e 5 anos	Mais de 5 anos	Totais
2015				
CA - Empréstimo n.º 5605456839	113.846,92	61.396,87		175.243,79
Totais	113.846,92	61.396,87		175.243,79
2016				
CA - Empréstimo n.º 5605456839	59.127,34			59.127,34
Totais	59.127,34			59.127,34
Varição (2016-2015)	-54.719,58	-61.396,87		-116.116,45

g) Detalhe do rédito;

Réditos reconhecidas no período	2016	2015
Venda de bens		
Prestação de serviços	543.182,98	504.558,19
Juros		
Totais	543.182,98	504.558,19

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

FSE	2016	2015
Trabalhos especializados	39.046,60	39.531,10
Publicidade e propaganda	613,19	206,71
Vigilância e segurança	104,48	237,68
Honorários	7.486,24	10.819,11
Conservação e reparação edifícios e const.	37.752,05	106.218,73
Conservação e reparação-eq. básico	2.924,31	2.299,14
Conservação e reparação-outros APT	110,56	
Serviços bancários	457,01	503,31
Vecatos condominiais	9.171,51	4.553,03
Ferramentas e utensílios	2.737,94	1.134,23
Material de escritório	3.109,18	3.292,00
Electricidade	20.596,68	18.344,30
Combustíveis	393,02	768,02
Água	1.771,50	2.214,53
Deslocação rodada	460,90	288,02
Reúns e alojamentos	5.608,20	5.527,80
Comunicação	5.263,56	7.335,93
Seguros	21.270,81	21.182,90
Contencioso e notariado	614,00	3.235,00
Despesas de representação	206,50	128,00
Limpas, higiene e conforto	15.116,80	14.144,42
Outros FSE	79,85	350,00
Total	174.895,39	242.346,77

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

Gastos com pessoal	2016	2015
Órgãos Sociais:	1.831,68	1.221,12
Remunerações	1.831,68	1.221,12
Funcionários:	293.209,01	269.522,57
Remunerações	219.697,70	202.125,38
Sub. Alimentação	20.096,45	18.842,80
Fórculos seg. social	53.414,86	48.554,59
Reposições	3.292,68	3.020,26
Outros	2.468,60	2.620,30
Total	308.801,97	276.384,05

O valor de 1.831,68 € mencionado no quadro acima respeita apenas a senhas de presença do ano de 2016 do Conselho de Administração. Além destas, neste ano, as remunerações relativas aos membros do Conselho de Administração ascenderam a 46.650,71 €, e estão incluídas na rubrica "Remunerações" relativas aos "Funcionários" constante do quadro acima.

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

Outros Rendimentos	2016	2015
Alienação de ativos fixos tangíveis	8.990,81	2.923,79
Sinistros	978,85	3.901,92
Correções de períodos anteriores	3.308,20	2.087,32
Imputação de Sub. Investimento	51.742,78	52.614,71
Excesso de estimativa de impostos		11.174,63
Obras casas inquilinos	4.208,77	
Processo EMAR	17.111,52	
Custas judiciais/Juros de mora	8.369,62	10.291,05
Totais	94.710,55	82.993,42

Outros Gastos	2016	2015
Imposto de selo	3,80	444,09
Taxas	3.381,98	708,26
Dívidas incobráveis		101.310,35
Correções de períodos anteriores	176,43	21.357,56
Quotizações	1.000,00	1.000,00
Indemnizações		3.865,08
Multas e penalidades	1,00	2.250,89
Outros	130,00	
Totais	4.693,21	130.936,23

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

Cálculo de impostos sobre o rendimento do período	2016			2015		
	Incidência	Taxa	Imposto	Incidência	Taxa	Imposto
Lucro Tributável	9.470,71	17,00%	1.610,02			
Deduzidas	9.470,71	1,50%	142,06			
Tributação Autónoma		5,00%		3.858,51	15,00%	578,78
Tributação Autónoma	6.208,32	10,00%	620,83	6.423,82	20,00%	1.284,76
Estimativa de imposto			2.372,91			1.863,54
PEC	1.810,00		1.610,02			
Pagamentos por conta						
Retenções na fonte						
Imposto a pagar/receber			762,89			1.863,54

Vila Real, 28 de março de 2017

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionista/ Sócios

Dando cumprimento ao preceituado nos artigos n.ºs 65º e 66º do Código das Sociedades Comerciais, vimos submeter à vossa apreciação o Relatório de Gestão da entidade:

Vila Real Social, Habitação E.M

Relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

1- APRECIÇÃO GLOBAL DA GESTÃO

Neste exercício de 2016, a direção desenvolveu atividades com o objetivo de melhorar o desempenho da entidade, equilibrar a sua posição financeira, nomeadamente a criação de valor para os detentores de capital.

Como reflexo de uma gestão equilibrada, a entidade obteve um Resultado Líquido do Exercício positivo de 48.993,97€.

2- EVOLUÇÃO DOS PRODUTOS E DO VOLUME DE NEGÓCIOS

(Análise da produção e do volume de negócios relativamente ao exercício anterior e das suas variações em valor e percentagem).

Evolução do Valor Bruto da Produção

	2016	2015	Incremento na produção	
			Valor	%
Vendas Líquidas	543.182,98	504.558,19	38.624,79	7,66%
Varição da Produção				
Valor Bruto da Produção	543.182,98	504.558,19	38.624,79	7,66%

	2016	2015	Incremento nas Vendas	
			Valor	%
Vendas Líquidas				
Prestação de Serviços	543.182,98	504.558,19	38.624,79	7,66%
Volume de Negócios	543.182,98	504.558,19	38.624,79	7,66%

3- EVOLUÇÃO DOS CUSTOS

(Análise das principais rubricas de gastos também relativamente ao período anterior e suas variações, nomeadamente os seguintes: custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas; fornecimentos e serviços externos - subcontratos, eletricidade, combustíveis, comissões, outros; gastos com o pessoal; provisões; depreciações e amortizações e gastos e perdas financeiras).

Quadro da Evolução dos Gastos

	2016	2015	Incremento	
			Valor	%
FSE	174.895,49	242.346,77	-67.451,28	-27,83%
Trabalhos Especializados	39.046,60	39.531,10	-484,50	-1,23%
Publicidade e Propaganda	613,19	206,71	406,48	196,64%
Honorários	7.486,24	10.819,11	-3.332,87	-30,81%
Conservação e Reparação	40.786,92	108.471,08	-67.684,16	-62,40%
Ferramentas e Utensílios	2.737,94	1.134,23	1.603,71	141,39%
Artigos para Oferta	64,85		64,85	
Eletricidade	20.596,68	18.344,30	2.252,38	12,28%
Combustíveis	393,02	768,02	-375,00	-48,83%
Deslocações e Estadas	460,90	288,02	172,88	60,02%
Seguros	21.270,81	21.182,50	88,31	0,42%
Comunicação	5.263,56	7.335,93	-2.072,37	-28,25%
Despesas de Representação	206,50	128,00	78,50	61,33%
Outros	35.968,28	34.137,77	1.830,51	5,36%
TOTAL FSE	174.895,49	242.346,77	-67.451,28	-27,83%
Gastos Com Pessoal	300.801,97	276.384,05	24.417,92	8,83%
Depreciações e Amortizações	276.450,97	276.566,96	-115,99	-0,04%
Outros Gastos e Perdas	4.693,21	130.936,23	-126.243,02	-96,42%
Juros	2.805,34	11.122,43	-8.317,09	-74,78%
Outros Gastos e Perdas Financiamento	41,92	10,00	31,92	319,20%
Total dos Gastos e Perdas Financ.	2.847,26	11.132,43	-8.285,17	-74,42%
Total dos Gastos e Perdas	759.688,90	950.175,72	-190.486,82	-20,05%

4- EVOLUÇÃO DOS RENDIMENTOS

(Análise das principais rubricas de gasto, também relativamente ao período anterior e suas variações)

Dentro das rubricas de rendimentos destacam-se as Prestações de Serviços e os Subsídios à Exploração que ascenderam em 2016 a 716.345,23€ (794.558,19€ em 2015).

Quadro evolução dos rendimentos

	2016	2015	Incremento	
			Valor	%
Prestação de Serviços	543.182,98	504.558,19	38.624,79	7,66%
Subsídios à exploração	173.162,25	290.000,00	-116.837,75	-40,29%
Reversões		101.127,00	-101.127,00	-100,00%
Outros rendimentos	94.710,55	82.993,42	11.717,13	14,12%
Total dos Rendimentos	811.055,78	978.678,61	-167.622,83	-17,13%



5- INVESTIMENTOS NO EXERCÍCIO

(Divulgação dos principais investimentos efetuados.)

Quadro Investimento em Ativos Fixos Tangíveis

	2016	2015	Incremento	
			Valor	%
Edifícios	50.176,24		50.176,24	
Equipamento Básico				
Equipamento de Transporte				
Equipamento Administrativo	1.369,84		1.369,84	
Ativos Biológicos				
Total	51.546,08		51.546,08	

Quadro Valores de Ativos Fixos Tangíveis

	2016	2015	Incremento	
			Valor	%
Terrenos	356.700,00	356.700,00		
Edifícios	11.275.536,48	11.234.270,24	41.266,24	0,37%
Equipamento Básico	73.478,13	73.478,13		
Equipamento de Transporte				
Equipamento Administrativo	34.091,27	32.738,19	1.353,08	4,13%
Ativos biológicos				
Outros Ativos Fixos Tangíveis	16.542,67	16.542,67		
Total	11.756.348,55	11.713.729,23	42.619,32	0,36%

6- TERCEIROS

O valor de 135.314,77€ (113.679,13€ em 2015) existente na rubrica Dívidas de Terceiros é referente a dívidas de clientes, do estado e de outros devedores diversos que ainda não foram regularizadas.

O valor de 151.247,42€ (293.525,08€ em 2015) existente na rubrica Dívidas a Terceiros é referente a dívidas a fornecedores, a instituições de crédito, ao estado e a outros credores diversos que ainda não foram regularizadas.

7- FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

Desde 31 de Dezembro de 2016 até à data deste relatório não ocorreu qualquer facto digno de referência.

8- PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

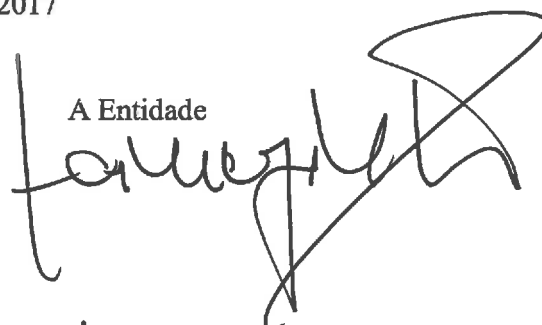
Em Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício de 2016 será proposto a transferência do resultado líquido positivo de 48.993,97€ para Resultados transitados.

9- AGRADECIMENTOS

Aos nossos clientes, aos nossos fornecedores e às instituições de crédito expressamos o nosso agradecimento pela colaboração e confiança que sempre nos prestaram.

Aos nossos colaboradores agradecemos o empenho e a dedicação que sempre manifestaram.

Data: Vila Real, 28 de março de 2017

A Entidade

Mafalda Almeida



ANEXOS

CERTIFICAÇÃO E PARECER DO FÍSCAL ÚNICO

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 n° 144 315 157

Exercício de 2016

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 n° 6 do artigo 25° da Lei n° 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 2016.

Relatório

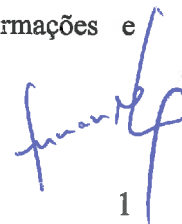
1. Tendo em consideração as competências e deveres que nos são conferidos pelo disposto no n° 6 do artigo 25° da Lei n° 50/2012, de 31 de Agosto, pelo disposto nos artigos 420° e 422° do Código das Sociedades Comerciais e pelos Estatutos da empresa, procedemos, no cumprimento do mandato que nos foi atribuído:

- 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 29 de março de 2017.

2. No desempenho das nossas funções, prevalecemo-nos dos poderes que nos são atribuídos pelos dispositivos acima mencionados e, acessoriamente, pelo artigo 421° 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:



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 n° 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 2016 ainda assumiram papel de relevo as transferências pecuniárias efetuadas pelo Município de Vila Real para a entidade, no contexto da sustentação financeira desta. No decurso de 2017 tais transferências deverão continuar, de modo a garantir a referida sustentação;
- d) Constatou-se que 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) Recomenda-se a continuação da melhoria dos sistemas de controlo interno já em curso, designadamente ao nível informático, na ótica do utilizador, no que se refere à informação respeitante a saldos e transações associados aos rendimentos que decorrem dos arrendamentos dos fogos geridos pela entidade;
- f) 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 2016 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, 29 de março de 2017


António Fernando Ledo de Matos – ROC n° 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 2016, (que evidencia um total de 10.609.961,40 € e um total de Capital Próprio de 10.326.045,73 €, incluindo um Resultado Líquido de 48.993,27 €), a Demonstração dos Resultados por Naturezas relativa ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos 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 2016 e o seu desempenho financeiro relativo 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 validação do valor dos créditos sobre clientes no final do exercício resultante dos arrendamentos, carece da execução de procedimentos adicionais que não foi possível concretizar por falta de um instrumento de confirmação de saldos suficientemente capaz, com base no qual tal validação pudesse ser executada.

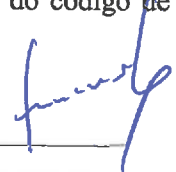
Do mesmo modo e pela mesma razão, também não foi possível avaliar a necessidade real de constituição de imparidades sobre tais créditos.

Contudo, neste domínio e a partir dos procedimentos de auditoria que foi possível executar, a existir alguma diferença entre os valores registados na contabilidade e os valores reais correspondentes, tal diferença não será muito significativa.

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 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.



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 n° 144 315 157

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

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.

Se tal reconhecimento tivesse tido lugar, estaríamos perante um Ativo de 388.545,00 €.

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:

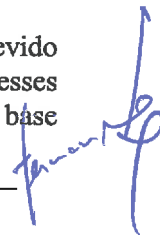
- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira e o desempenho financeiro da Entidade de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- 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



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 n.º 144 315 157

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 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, 29 de março de 2017


António Fernando Ledo de Matos, ROC n.º 855

