

2017

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

PRESENTE NA REUNIÃO
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DE 28/03/2018.

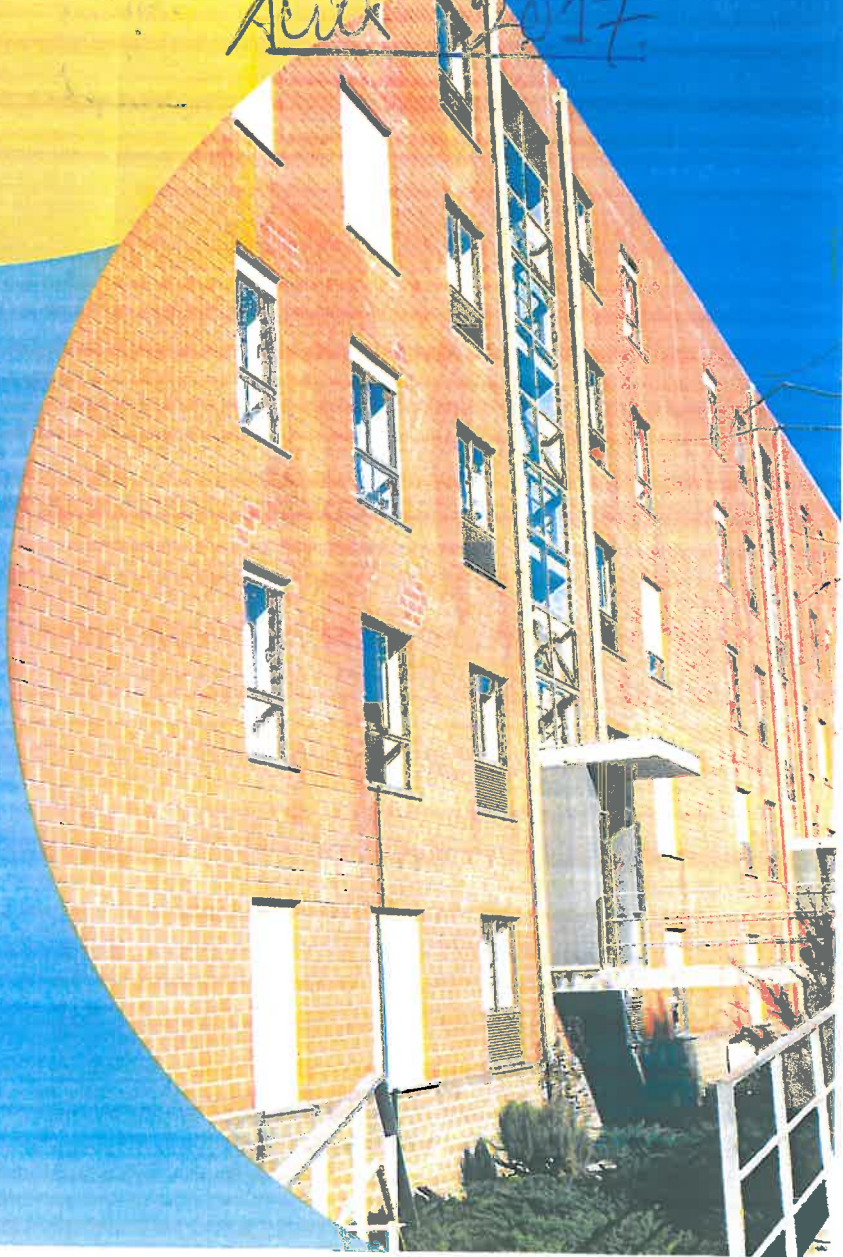
DELIBERAÇÃO

APROVADO RELATÓRIO
GESTÃO E CONTAS
ANEXO 2017.

VILA REAL SOCIAL EM SA



Vila Real Social
E.M.S.A.





1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Constituição da República



Este enfoque, é sem sombra de dúvida, um dos pilares estratégicos da Vila Real Social EM SA, a qual dando cumprimento aos trâmites legais previstos nos seus estatutos, apresenta, o Relatório de Gestão e Contas referente ao ano de 2017.

No presente dossier, está retratada a realidade económico-financeira da instituição bem como as múltiplas atividades desenvolvidas ao longo do ano de 2017, com o envolvimento coletivo de todos os agentes na defesa intransigente dos objetivos traçados, para assim, pudermos atingir os propósitos delineados no serviço prestado a todos aqueles a quem dirigimos a nossa atenção laboral.

No trabalho desenvolvido durante o ano, apostámos sempre numa intervenção de proximidade, eficácia e competência nas diversas vertentes estruturais, que suportam e



são a razão de ser da nossa instituição, nomeadamente a GESTÃO HABITACIONAL, a Monitorização do ESTACIONAMENTO (à superfície e no Parque Estacionamento do Seixo) bem como a valência da OFICINA DOMICILIÁRIA, nas suas múltiplas ações.

Sendo as áreas de jurisdição da Vila Real Social EM SA de extrema importância na realidade conjuntural do concelho de Vila Real, o empenhamento multifuncional permitiu ao longo de 2017, implementar dinâmicas e estratégias, as quais colocadas em prática ao longo do ano permitiram a realização dos objetivos traçados, dando solução às solicitações diárias realizadas, nomeadamente na área da Gestão do Parque Habitacional, com cerca de 600 fogos sobre atenção constante, onde além do capital humano intra-habitação, temos de otimizar condições ao nível do edificado aliado à monitorização constante da vertente do Estacionamento, com resultados em todos os indicadores cada vez mais valiosos.

Por outro lado, a instituição esteve sempre disponível para novos desafios ao longo do ano, nomeadamente na área da Qualidade, Projetos-parcerias com outras entidades, Certificação Energética, entre outros, sempre com rigor, profissionalismo e espírito de missão.

Esta dinâmica multifuncional, esteve sempre aliada ao cumprimento do Decreto-lei nº 50/2012 de 31 de agosto, permitindo assim em 2017, a obtenção de resultados líquidos positivos, sustentada numa gestão eficaz dos recursos internos aliada ao controle rigoroso de gastos permitindo assim uma consolidação positiva ao nível dos indicadores económico-financeiros.

O enfoque deste Conselho de Administração e de todos os seus colaboradores, unidos na mesma causa visa a consolidação de boas práticas estando sempre disponíveis para novas sinergias.

A realidade em que esta instituição está inserida, respondendo em tempo útil aos desafios que nos são propostos constantemente, demonstra a importância do seu trabalho e a missão desenvolvida, à qual o Município de Vila Real dá uma atenção de grande compromisso interativo ao nível funcional e institucional.



O Conselho de Administração,

Domingos Madeira Pinto

Presidente

Ana Paula Ribeiro José Cardoso

Vogal

António Rodrigues Lisboa

Vogal



2. PRINCIPIOS E ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

A Vila Real Social, EM SA adiante designada por VRS, tem como missão, resultante das suas competências organizacionais a Gestão do Parque Habitacional Municipal/Social do concelho de Vila Real bem como a monitorização e articulação de estacionamento à superfície e no Parque Estacionamento do Seixo, contribuindo com a sua ação para uma melhoria funcional e operacional de todos que fazem parte do seu público-alvo.

VISÃO/ OBJETIVOS

A instituição sustentada em pilares de boas práticas e sentido de responsabilidade no serviço prestado nas diversas frentes de intervenção visa a otimização de condições de vida, ao nível do capital humano, bem como do edificado, para quem dirige a sua intervenção constante.

Alicerçada numa estrutura multidisciplinar, pretende a VRS responder em tempo real aos desafios criando um sistema de redes interativas entre os diversos agentes endógenos e exógenos.

O grau de satisfação da população alvo a quem é dirigido o nosso enfoque é a nossa prioridade, na cadeia de valores alicerçada em premissas como o rigor, isenção e racionalidade.

VALORES

Promoção e desenvolvimento de competências de todas as partes envolvidas no processo organizativo.

Reforço constante da responsabilidade social, garantindo sempre os seus princípios fundamentais.

Melhoria constante da eficácia dos serviços prestados e desempenho da organização.

Cumprimento das normas, requisitos legais e regulamentos sobre os quais se rege a ação da VRS em toda a sua amplitude funcional.



3. SERVIÇO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

3.1. Unidade financeira de contabilidade e gestão de recursos humanos

Nas diversas valências e competências que estão delegadas em termos funcionais na VRS, ao longo de 2017 a instituição cimentou a sua base de intervenção para o que muito contribuiu uma relação dinâmica e interativa entre a gestão racional dos recursos humanos internos aliada, à missão que lhe está confiada.

Dentro desse contexto, o cumprimento dos pressupostos que estão associados ao nosso papel foi atingido, tendo em consideração os desafios constantes que nos são colocados, bem como reforçando sistematicamente a nossa relação com a população alvo a quem dirigimos o nosso trabalho, respondendo duma maneira célere e eficaz às solicitações exógenas.

A otimização de metodologias funcionais tem permitido em diversas áreas uma resposta mais sustentada nomeadamente com a utilização do programa SIGA (Sistema Integrado de Gestão de Agregados) em novas valências.

Aliado ao interface entre serviços, a consolidação da aplicação em 2017 da Norma ISO 9001.2008, em toda a sua amplitude criou desde já condições para em 2018, podermos elevar a fasquia para ser atingido o desiderato da passagem para um outro patamar de qualidade com a possível certificação em termos da norma ISO 9001. 2015.

Com base neste interface funcional, suportado em rigor e profissionalismo é deveras gratificante registar o cumprimento cabal neste exercício financeiro de 2017 do cumprimento em termos económico-financeiros do Decreto-lei nº 50/2012 de 31 de agosto, em toda a sua amplitude ao nível dos indicadores de referência.

Cientes da responsabilidade social e institucional da missão que está confiada a todos aqueles que pugnam diariamente pelos valores que nos regem, importa registar o compromisso coletivo na linha do rumo estratégico que está estabelecido em áreas deveras relevantes, sensíveis e fundamentais no concelho de Vila Real.

4. UNIDADE DE GESTÃO, AUDITORIA E QUALIDADE

Todas as entidades públicas enfrentam hoje grandes desafios decorrentes da conjuntura económica e social do país.

Proceder à implementação de um sistema de gestão da qualidade (SGQ) pelo referencial normativo NP EN ISO 9001:2008, significa saber trabalhar para vencer esses desafios.

A persecução da atividade de uma empresa municipal como a Vila Real Social, EM, SA, consiste no reconhecimento formal por parte de um Organismo de Certificação - entidade externa independente e preferencialmente acreditada no âmbito do Sistema Português da Qualidade (SPQ) - após a realização de uma auditoria, de que essa empresa dispõe de um sistema de gestão implementado que cumpre as Normas aplicáveis, dando lugar à emissão de um certificado.

Exige por parte de todos os colaboradores, um esforço acrescido para garantir que em todos os momentos se esteja a atuar de forma a:

- **Acrescentar valor ao Cliente** - satisfazer as necessidades iniciais e ultrapassar as suas expectativas;
- **Acrescentar valor à Organização** - pelo crescimento económico, social e ambiental;

A implementação de um sistema de gestão e a sua posterior certificação, tem sido uma mais-valia para a empresa, a vários níveis, nomeadamente, no reconhecimento e satisfação dos clientes e outras partes interessadas, na melhoria da imagem, na redução de custos de funcionamento através da melhoria do desempenho operacional e numa nova cultura com a sensibilização e motivação dos colaboradores, orientada para a melhoria contínua e para a satisfação dos clientes e outras partes interessadas.

O ano de 2017, foi neste âmbito um ano cruzeiro, no entanto continuou-se a apostar no melhoramento dos procedimentos internos, no sentido de garantir o funcionamento do sistema, bem como a melhoria contínua dos serviços prestados.

Refira-se que, já no final do ano foram iniciados os trabalhos tendentes à transição da norma NP ISO 9001:2008 para a NP ISO 9001:2015, trabalhos este que se pretendem estar terminados em junho de 2018.



5. SERVIÇO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

A entrada em vigor da Lei n.º 32/2016 de 29 de agosto, obrigou a uma revisão dos procedimentos com vista a dar cumprimento ao estabelecido no novo diploma. Por força da entrada em vigor daquela legislação, a VRS propôs ao Município no ano de 2017, alteração ao Regulamento de Gestão da Habitação Municipal.

A atividade levada a cabo pelo Serviço Jurídico visa assegurar o cumprimento da missão da VRS, no que toca à garantia do cumprimento das normas legais e regulamentares e à gestão do parque habitacional e sua utilização pelos moradores, salvaguardando sempre os interesses da empresa.

Este serviço assegura o cumprimento e o dever de conservação do arrendado, cumprimento das obrigações decorrentes da legislação em vigor, pagamento atempado e prevenção de acumulação de dívida de rendas e demais obrigações contratuais.

No âmbito do dever de conservação das habitações, realizaram-se 10 acordos para obras nas mesmas.

No ano em causa, a par do que acontece todos os anos, 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 os 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.

No âmbito de recuperação de dívida, este serviço procedeu à notificação de 110 agregados e celebrou 18 acordos para pagamento de dívida, sendo que uma grande percentagem liquidou voluntariamente os valores em dívida.

Contudo, apesar dos esforços, registaram-se 11 procedimentos para resolução do contrato de arrendamento dos quais 1 entregou a casa voluntariamente, 1 está em curso ação de despejo e os restantes culminaram em acordo.

Este serviço acompanha também situações irregulares, nomeadamente, ocupações indevidas e abandono das mesmas realizando visitas domiciliárias com os serviços de habitação social. Nestas condições, verificaram-se 9 cessações de contrato de arrendamento.

No ano de 2017, por força da obrigação legal de comunicação do falecimento dos titulares dos contratos de arrendamento, realizaram-se 12 alterações de titularidade de contratos.



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

6. SERVIÇO DE GESTÃO DE ESTACIONAMENTO



A Vila Real Social, EM SA, dando cumprimento ao previsto estatutariamente, continuou em 2017 a explorar zonas de estacionamento de duração limitada e o Parque de Estacionamento do Seixo.

Neste contexto, a VRS, 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 seguinte, 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

Analisando a evolução da receita, refira-se que mesma evoluiu favoravelmente relativamente a 2016, muito por força de um esforço para garantir um nível de operacionalidade dos equipamentos instalados.

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

Receita Mensal

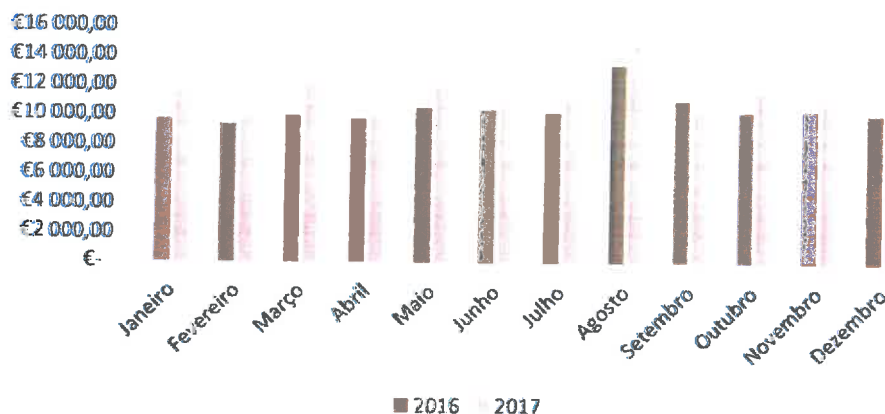


Gráfico nº 1: Receita mensal de estacionamento

Numa análise anual, verifica-se que houve um aumento de receita de aproximadamente 11.000€, tendência que se vem já mantendo no último quadriénio.

Receita Anual



Gráfico nº 2: Receita anual de estacionamento

6.2. Parque de Estacionamento do Seixo



O ano de 2017, decorreu da mesma forma que o 2016, com taxas de ocupação com crescimento sustentado.

Assim, ultrapassados os fatores interativos que obstaculizavam uma maior dinamização do Parque até 2015, foi possível a partir de meados desse ano, implementar uma política proactiva, promovendo a protocolização com algumas entidades, que permitiu atingir índices de ocupação mais favoráveis. Esta tendência permite ganhar e fidelizar cada vez mais clientes, situação que é perfeitamente visível pela análise do gráfico seguinte.

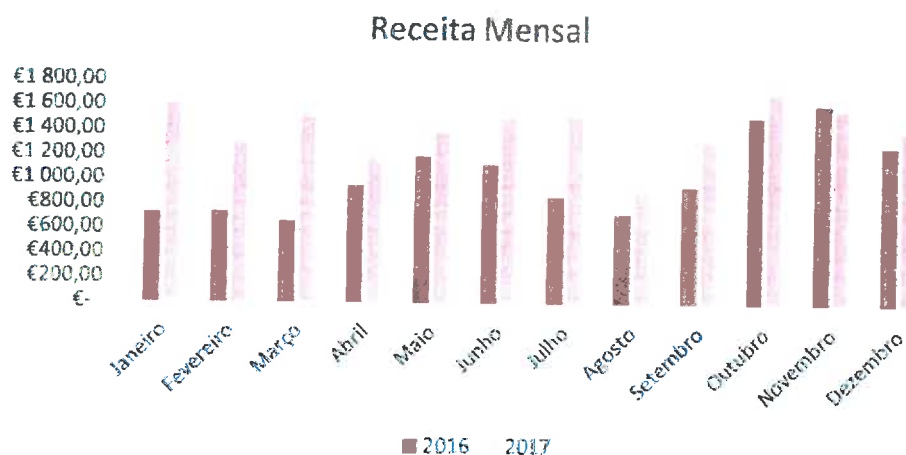


Gráfico nº 3: Receita mensal do Parque de Estacionamento do Seixo

Assim, pela análise do gráfico abaixo, verifica-se que o volume de receita foi aproximadamente 40% superior comparativamente a 2016, ainda assim com uma margem de progressão elevada para o futuro.

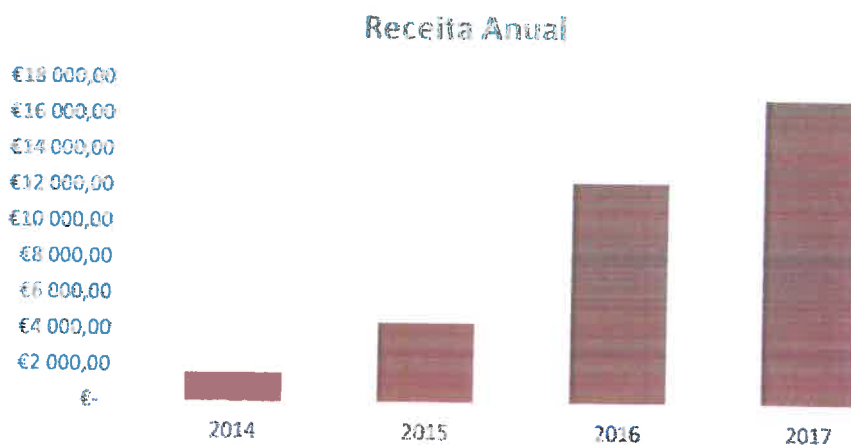


Gráfico nº 4: Receita anual do Parque de Estacionamento do Seixo

O gráfico infra mencionado ilustra o peso relativo de cada um dos setores para o volume total da receita. Neste contexto, refira-se que o PES, tem vindo a ganhar um maior peso na composição da receita, podendo referir-se que em 2014 o mesmo representava aproximadamente 1,4% das receitas totais de estacionamento e que em 2017 o mesmo índice representa já um valor superior a 11%.



Gráfico nº 5: Receita anual – PES /ZEDL

7. SERVIÇO DE HABITAÇÃO SOCIAL



Este setor da empresa dedica a sua atividade direta à gestão do complexo habitacional social do concelho, visando a integração e acompanhamento de cada família, promovendo sempre a valorização da qualidade de vida assim como o bem-estar. Este trabalho de proximidade, atua com a maior incidência nas famílias mais desfavorecidas e em situação de carência económica e social.

É objetivo da empresa, e em particular deste setor, garantir condições de habitabilidade a todas as famílias, favorecer a sua integração nos parques habitacionais onde residem, e fazer o acompanhamento da sua situação social, económica e financeira.

	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	317	58	130	42	17	564
Nº de Habitações Livres	14	6	10	0	3	33
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 33 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						
	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	Total
Nº de Atendimentos	203	24	239	41	51	558
Nº Recuperação de Fogos	5	3	3	0	0	11
Nº de Revisões de Renda	24	1	1	3	0	29
Nº de Visitas Domiciliárias	68	23	111	25	43	323
Transferências de habitação	2	0	0	0	0	2
Atribuição de fogos	5	3	6	0	0	14

Quadro nº 3: Ocorrências do Complexo Habitacional Social

Conforme se pode constar no quadro apresentado, foram recuperadas 11 habitações, que resultam de um trabalho de proximidade junto dos moradores, bem como, 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 empresa realizar 2 transferências de habitações, possibilitando aos agregados familiares residentes nos bairros melhores condições de habitabilidade.

**Dificuldades Sentidas:**

No caminho que temos vindo a fazer da procura de um trabalho cada vez mais partilhado e de integração e proximidade surgem, como é natural, algumas dificuldades, que embora nos abrandem o ritmo são as mesmas que nos desafiam e impulsionam para fazermos sempre mais e melhor.

Neste contexto e tal como tem vindo a ser referido em relatórios anteriores continuamos a ter alguns moradores que persistem em não cumprir com as obrigações que lhes são inerentes, o que provoca muitas vezes situações de impasse e de alguma injustiça perante a maioria dos moradores que são cumpridores.

Continuamos a trabalhar para que neste processo a taxa de sucesso seja de 100%. Para isso precisamos de implementar procedimentos mais assertivos e até coercivos sempre que a situação o justificar.

A necessidade de melhorar a acessibilidade às instalações da “nossa” empresa, para pessoas com mobilidade condicionada, continua a persistir, revestindo-se de cariz prioritário.

Continuar a garantir que todos os utentes têm a mesma qualidade no acesso aos serviços que prestamos, bem como à mesma qualidade no atendimento efetuado é um fator fundamental.

A intervenção social no apoio familiar dentro do ambiente intra-habitacional está sempre no nosso foco de atenção, associado à colaboração em diversos projetos coletivos, interativos, como sejam, +SocialE6G, bem como “Dá-me 7 horas aos meus 7 dias” que permitem transversalmente uma melhor qualidade de vida à população alvo residente.

O desafio de proceder à desmaterialização (gestão informática de processos) para aumento de eficiência dos serviços e dos cumprimentos de prazos continua a ser encarado como necessário e fundamental. Tem vindo a ser 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 2017 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, realizou-se obras em 8 fogos localizados em bairro social Dr. Francisco Sá Carneiro. Elaborou-se peças de procedimento com o Mapa de Trabalhos e Caderno de Encargos onde se define a metodologia a adotar para cada trabalho, nas diferentes especialidades para conferir aos fogos, todas as condições de habitabilidade.

No âmbito do “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 foi dada continuidade ao serviço de realização “in situ” do 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 mantêm-se com 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.

Conforme se verificou em anos transatos, o Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, o 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.

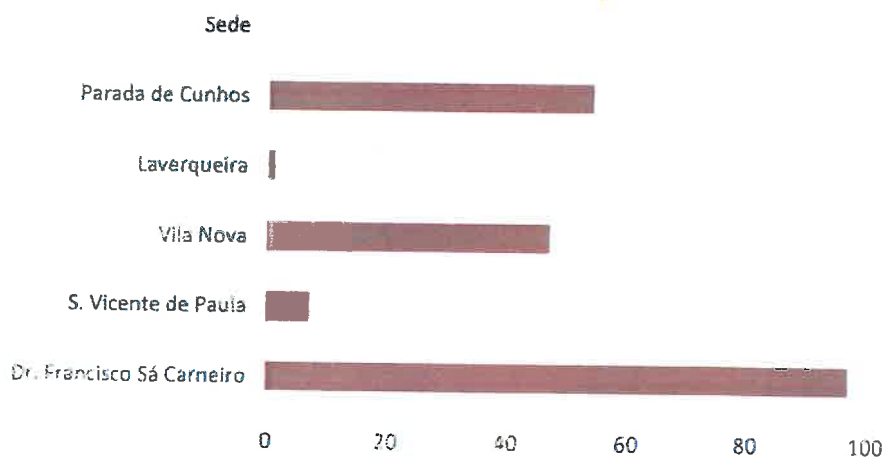


Gráfico nº 6: Pedidos de Obra por Bairro

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

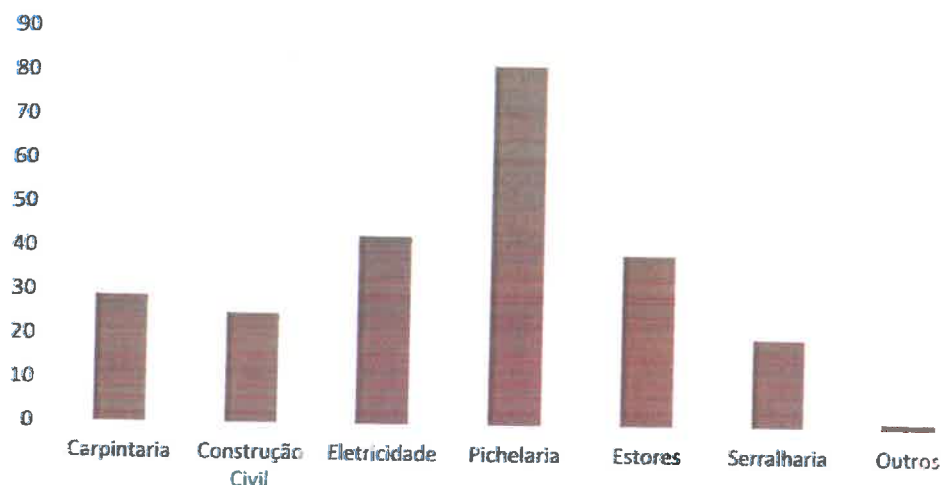


Gráfico nº 7: Pedidos de Obra por especialidade

9. OFICINA DOMICILIÁRIA

Neste âmbito refira-se que no ano de 2017 a equipa operacional se manteve inalterada e composta por 3 elementos polivalentes e complementares entre si.

Esta equipa, manteve por isso o seu foco nas seguintes atividades:

- Manutenção do parque habitacional da empresa;
- Resolução de pequenas avarias reportadas pelos moradores;
- Manutenção e apoio ao Parque de Estacionamento do Seixo;
- Manutenção dos parcometros;
- Colaboração com o Município de Vila Real, no âmbito do Projeto Câmara Amiga e loja Social;

Refira-se que como já vem sendo habitual esta equipa tem sempre que solicitado pelo município, colaborado em ações pontuais como a recolha de bens alimentares em hipermercados, no Almoço de Natal dos Idosos, entre outras.



10. SITUAÇÃO ECONOMICA E FINANCEIRA

10.1. 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)

	2015		2016		2017	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	242 346,77	48,0	174 895,49	32,2	200 133,78	36,9
GASTOS COM O PESSOAL	276 384,05	54,8	300 801,97	55,4	305 153,14	56,3
GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO	276 566,96	54,8	276 450,97	50,9	262 839,17	52,2
OUTROS GASTOS	130 936,23	26,0	4 693,21	0,9	2 544,66	0,5
GASTOS DE FINANCIAMENTO	11 132,43	2,2	2 847,26	0,5	498,69	0,1
RESULTADOS OPERACIONAIS	39 635,32	7,9	54 214,14	10,0	3 326,60	0,6
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	26 639,35	5,3	48 993,97	9,0	1 772,48	0,3

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

SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	290 000,00	173 162,25	170 321,89
VALOR PREST. SERV.+VENDAS MERCADORIAS	504 558,19	543 182,98	542 174,38
OUTROS RENDIMENTOS	82 993,42	94 710,55	81 501,08
R. OPERACIONAIS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,0786	0,0998	0,0061
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,0528	0,0902	0,0033

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

Por conseguinte, à semelhança do sucedido em 2015 e 2016, a atividade da empresa respeitante ao exercício findo fica marcada pela obtenção de níveis positivos de rentabilidade, tanto a nível operacional como líquido, fazendo-se notar, porém, o facto de se terem situado num patamar claramente inferior relativamente ao exercício de 2016.

Procurando as razões que fundamentam o comportamento dos resultados obtidos pela empresa no exercício ora objeto de relato, comportamento esse resumidamente caracterizado



acima, sempre numa perspetiva de evolução temporal, importará observar a evolução das principais rubricas de gastos e rendimentos que caracterizam a atividade da VRS, EM, SA nestes últimos três anos.

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

- A nova subida observada no valor dos Fornecimentos e Serviços Externos em 2017, depois da queda acentuada verificada em 2016 e da relativa estabilidade do mesmo entre os anos de 2014 e 2015;
- A subida um tanto notória dos Gastos com o Pessoal;
- O ligeiro crescimento dos gastos respeitantes às Depreciações e Amortizações neste último ano, contrariando a linearidade que estes gastos vinham apresentando;
- A forte desaceleração do valor dos Outros Gastos, quebrando-se a rota ascendente verificada até 2015;
- A redução continuada do valor dos Gastos de Financiamento, traduzida no valor mais baixo de sempre alcançado em 2017 por esta categoria de gastos.

Começando pelos Fornecimentos e Serviços Externos, a subida observada no valor dos mesmos e acima mencionada prende-se, sobretudo, com a necessidade de voltar a incorrer em mais avultadas despesas relacionadas com a conservação, reparação e manutenção correntes do seu património edificado, visto que no ano de 2016 se tinha verificado uma forte contenção nesta tipologia de despesas, face a qualquer um dos outros dois exercícios anteriores (2015 e 2014). De facto, não descurando o objetivo de manter em boa ordem as habitações oferecidas para arrendamento a quem delas carece, a empresa tem tentado otimizar as suas ações e/ou intervenções destinadas ao arranjo daquelas, de modo a conciliar duas finalidades: a de oferecer uma habitação digna e com padrões de qualidade claramente aceitáveis ou com índices muito razoáveis de habitabilidade e conforto, com a prossecução de uma política de contenção de custos e compatível com a razoabilidade económica que também deve presidir às decisões a tomar no âmbito de uma empresa municipal.

Nessa linha de atuação, foi necessário aumentar os custos associados à conservação e manutenção corrente do edificado em cerca de 25.000 €.

Relativamente às restantes rubricas que compõem o agregado Fornecimentos e Serviços Externos, as mesmas mostraram relativa estabilidade quando comparadas com o ano anterior. No que concerne aos Gastos com o Pessoal, observou-se um acréscimo de cerca de 4.300 €, em valor absoluto, de 2016 para 2017. Porém, será de notar que, em termos relativos, esta categoria



de gastos não experimentou uma variação expressiva, na medida em que, tendo representado 55,4% do volume de negócios de 2016, passou a representar 56,3% do volume de negócios de 2017.

Como quer que seja, o aumento ocorrido nos Gastos com o Pessoal não está relacionado com o aumento do seu efetivo nem com o aumento normal dos salários mensais. Na verdade, o aumento global desta tipologia de gastos derivou da reversão progressiva ocorrida em 2016, numa base trimestral, dos cortes salariais para remunerações mensais acima de certo nível. Na medida em que no ano de 2016 estes gastos foram sendo crescentes, trimestralmente, em 2017 o seu valor já se manteve estável ao longo de todo o ano, revelando assim um normal crescimento nesta rubrica.

O ligeiro crescimento associado às Amortizações e Depreciações encontra explicação na realização de grandes reparações/beneficiações realizadas no património edificado da empresa durante o ano de 2017, alterando assim a recente estabilidade do valor bruto do parque habitacional de que esta é proprietária, mas mantendo a estabilidade das taxas anuais de depreciação utilizadas para o cálculo das quotas anuais correspondentes.

Em matéria de “Outros Gastos”, deve notar-se, antes de mais, que em 2015 procedeu-se ao registo de um crédito incobrável sobre o Estado, em resultado do pagamento, nesse ano, de um imposto à Autoridade Tributária, pagamento esse que teve por detrás o desfecho desfavorável de uma impugnação judicial apresentada pela empresa junto do Tribunal Administrativo e Fiscal. Não fora o registo do referido crédito e os “Outros Gastos” de 2015 teriam ascendido a apenas 29.600 €, isto é, um valor muito inferior ao que acabou por se verificar e bastante inferior ao registado no ano anterior.

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 carácter inócuo de tal incobrabilidade no contexto do exercício de 2015.

Em 2016 e, mais recentemente, em 2017, e não se tendo verificado acontecimentos mais ou menos extraordinários ou pontuais, os “Outros Gastos” acabaram por se cifrar em apenas 4.693,21 € e 2.544,66 €, respetivamente.



Graças à circunstância de, no decurso do exercício de 2014, o Município de Vila Real ter assumido boa parte das responsabilidades financeiras de natureza bancária que cabiam à empresa, na sequência da operação de permuta dos elementos subjacentes à realização do seu capital, os juros correspondentes a tais responsabilidades começaram a correr por conta do mesmo Município já a meio desse mesmo exercício. Por esse facto, em 2014 assistiu-se já a uma diminuição considerável dos encargos de financiamento, a qual se estendeu ao exercício de 2015. Entretanto e por força da amortização continuada do único financiamento a cargo da Vila Real Social, o qual se extinguiu no decurso de 2017, os juros que se foram vencendo e pagando foram já inexpressivos; daí a muito curta magnitude assumida por estes no contexto dos exercícios de 2017 e 2016.

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

- No contexto dos Subsídios à Exploração, o valor respetivo manteve-se praticamente inalterado de 2016 para 2017.

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 que ainda vigorou em 2017, tal dependência passará a ser ainda mais ténue.

- O valor das Vendas e das Prestações de Serviços em 2017 também experimentou uma variação muito pouco significativa, por comparação com o ano anterior, depois da relativa estabilidade observada de 2014 para 2015 (rendas e estacionamento). Por detrás deste comportamento, encontra-se a relativa estabilidade, em toda a linha, das várias componentes das Prestações de Serviços, tal como evidenciado pela tabela que se segue:

(Valores em euros)

	2015		2016		2017	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Rendas	406 595,13	80,6	430 601,84	79,3	421 092,21	77,7
Parcómetros	94 171,65	18,7	102 559,96	18,9	107 250,17	19,8
Estacionamento do Seixo	3 791,41	0,8	10 021,18	1,8	13 832,00	2,6
TOTAL	504 558,19	100,0	543 182,98	100,0	542 174,38	100,0

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

• No que se refere ao comportamento dos Outros Rendimentos, registou-se um decréscimo para valores próximos dos apresentados em 2015, o qual se traduziu numa variação negativa de cerca de 13.200 € de 2016 para 2017.

A razão de ser de tal decréscimo assenta em dois factos ocorridos em 2016. Em primeiro lugar, teve lugar a alienação de uma casa que se encontrava arrendada, a qual gerou uma mais-valia de 9.000 €, aproximadamente. Em segundo lugar, foi firmado um entendimento de princípio com a EMAR, o qual permitiu registar um ganho de 17.000 € na Vila Real Social, sensivelmente, decorrente do cruzamento da venda e de serviços prestados entre as duas entidades ocorrido no passado.

Ora, nada se verificando de semelhante ou parecido no decurso de 2017, esta categoria de rendimentos voltou ao seu “normal” neste ano.

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

Resultados Líquidos expurgados dos Subsídios à Exploração

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
-263 360,65	-124 168,28	-168 549,41

Face aos valores apresentados, verifica-se que os Subsídios à Exploração tiveram um papel crucial na consecução de Resultados positivos por parte da empresa. Embora tal papel tenha perdido protagonismo em 2016, em 2017 voltaram a ser decisivos para a obtenção de tais resultados, por força do acréscimo já assinalado ao nível da rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos; 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, baseados em mercado livre.



Em resultado da análise levada a efeito pelo Conselho de Administração à qualidade dos créditos detidos sobre clientes, chegou-se à conclusão de que não há necessidade de reforçar ou reverter as imparidades sobre tais créditos, visto que o valor acumulado das mesmas é suficiente para cobrir os riscos de cobrança que lhe estão associados.

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

10.2. Situação Financeira

Em 2017, a redução do endividamento da empresa continuou a um ritmo acelerado, tendo os financiamentos bancários sido completamente liquidados. De igual modo, as responsabilidades financeiras para com fornecedores também são já bastante reduzidas, apesar de terem verificado um ligeiro acréscimo comparativamente com 2016, tal como se afere pela leitura do Balanço; em concreto, tal acréscimo cifrou-se em 3.000 €, aproximadamente.

Em resultado da redução daquelas responsabilidades, associadas aos níveis positivos de rentabilidade que têm vindo a ser obtidos, a empresa conseguiu equilibrar a sua situação financeira, de modo a criar as condições necessárias de sustentabilidade.

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

10.3. Proposta de Aplicação dos Resultados

Nos termos da alínea h) do número 1 do Art.º 14.º dos Estatutos da VRS, vem, neste ponto, o Conselho de Administração apresentar a sua proposta de aplicação dos Resultados Líquidos do exercício de 2017.



Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 1.772,48 €, seja mantido em Resultados Transitados, tendo em vista a cobertura dos prejuízos acumulados em anos anteriores.

10.4. Outras Informações

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

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

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

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

O risco de preço que afeta a sociedade reside, principalmente, na evolução dos rendimentos dos agregados familiares que constituem a sua clientela efetiva e potencial (principalmente a efetiva), variável que aquela não consegue controlar. Face ao enquadramento económico nacional e regional, não se espera uma deterioração dos rendimentos dos referidos agregados para 2018, pelo que o risco de preço deverá manter-se estável. Por outro lado e de igual modo, é preciso ter em conta as mutações que poderão surgir nos normativos legais que regulam a fixação do valor das rendas em habitação social e que venham a implicar na sua descida generalizada, pelo que o risco de preço relacionado com esta componente é um facto.

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

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



A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the top right corner of the page.

11. CONTRATO PROGRAMA

No cumprimento das obrigações legais a VRS celebrou contrato programa com o Município de Vila Real, em março de 2017, sendo a comparticipação financeira do mesmo no valor de 170.000,00€ (cento e setenta mil euros), sob a forma de subsídio à exploração. No decorrer desse ano, e em virtude de os esforços internos realizados não foi necessário, realizar nenhum aditamento ao respetivo contrato programa.

DOCUMENTOS CONTABILISTICOS E FINANCEIROS

EXERCÍCIO 2017



Balço Individual em 31-12-2017

RUBRICAS	NOTAS	Data	
		31-12-2017	31-12-2016
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	10.081.989,25	10.311.880,41
Investimentos financeiros	10.2	494,98	302,58
		10.082.484,23	10.312.182,99
Ativo Corrente			
Clientes	14.2	125.308,79	128.237,78
Estado e outros entes públicos	14.2	2.132,04	199,98
Outros créditos a receber	14.2	6.612,80	6.877,01
Diferimentos	14.2	16.068,31	5.905,39
Caixa e depósitos bancários	14.2	273.999,10	156.558,25
		424.121,04	297.778,41
Total do ativo		10.506.605,27	10.609.961,40
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	-649.753,48	-698.747,45
Ajustamentos/ Outras variações no capital próprio	9; 10.3	1.919.945,32	1.968.389,53
		10.277.601,52	10.277.051,76
Resultado líquido do período	10.3	1.772,48	48.993,97
Total do capital próprio	10.3	10.279.374,00	10.326.045,73
Passivo			
Passivo não corrente			
Outras dívidas a pagar	9	125.831,98	129.089,17
		125.831,98	129.089,17
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2	14.479,74	11.514,00
Estado e outros entes públicos	13.2; 14.2	23.884,96	20.052,89
Financiamentos obtidos	14.2		59.127,34
Diferimentos	14.2		321,89
Outros passivos correntes	14.2	63.034,59	63.810,38
		101.399,29	154.826,50
Total do passivo		227.231,27	283.915,67
Total de capital próprio e do passivo		10.506.605,27	10.609.961,40

A Entidade

O Contabilista Certificado

Luis Leite
 CC n.º 39242

Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.
Contribuinte: 506376745
Exercício: 2017



Pág. 1

Moeda: EUR

Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas do Período Findo em 31-12-2017

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Períodos	
		2017	2016
Vendas e serviços prestados	14.2	542.174,38	543.182,98
Subsídios à exploração	14.1	170.321,89	173.162,25
Fornecimentos e serviços externos	14.2	-200.133,78	-174.895,49
Gastos com o pessoal	11; 14.2	-305.153,14	-300.801,97
Outros rendimentos	9; 14.2	81.501,08	94.710,55
Outros gastos	14.2	-2.544,66	-4.693,21
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		286.165,77	330.665,11
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	4; 5	-282.839,17	-276.450,97
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		3.326,60	54.214,14
Juros e gastos similares suportados		-498,69	-2.847,26
Resultado antes de impostos		2.827,91	51.366,88
Imposto sobre o rendimento do período	14.2	-1.055,43	-2.372,91
Resultado líquido do período		1.772,48	48.993,97

A Entidade

O Contabilista Certificado

Luís Leite
CC n.º 39242

Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.
 Contribuinte: 506376745
 Exercício: 2017

Moeda: EUR

Demonstração Individual de Fluxos de Caixa Período Findo em 31 de Dezembro de 2017

RUBRICAS	NOTAS	Exercícios	
		2017	2016
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes e utentes		592.547,78	577.440,17
Pagamentos a fornecedores		-207.164,01	-181.433,61
Pagamentos ao pessoal		-299.557,43	-299.056,09
<i>Caixa gerada pelas operações</i>		85.826,34	96.950,47
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento		-4.081,86	
Outros Recebimentos/Pagamentos		-29.698,86	-41.780,64
<i>Fluxos das atividades operacionais (1)</i>		52.045,62	55.169,83
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-45.345,81	-42.295,67
Recebimentos provenientes de:			
<i>Fluxos das atividades de investimento (2)</i>		-45.345,81	-42.295,67
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Subsídios e doações		321,89	2.787,31
Outras operações de financiamento		170.000,00	170.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-59.127,34	-116.116,50
Juros e gastos similares		-453,51	-3.611,99
<i>Fluxos de atividades de financiamento (3)</i>		110.741,04	53.058,82
Variação de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)		117.440,85	65.932,98
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		156.558,25	90.625,27
Caixa e seus equivalentes no fim do período		273.999,10	156.558,25

A Entidade

O Contabilista Certificado

 Luís Leite
 C C n.º 39242

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

NOTAS	DESCRICAÇÃO	Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prestações suplementares e outros	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação	Outras variações no capital	Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio	Moeda: EUR
1	ALTERAÇÕES NO PERÍODO															
	Primária adoção de novo referencial contabilístico															
	Alições de políticas contabilísticas															
	Diferenças de conversão de demonstrações financeiras															
	Realização do acedente de re-ajustação de ativos fixos intangíveis e intangíveis															
	Excedentes de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações															
	Ajustamentos por impostos diferidos															
	Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
2	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO							12.876,93				-26.639,35	-184.089,14		-184.089,14	
3	RESULTADO INTEGRAL							12.876,93				-26.639,35	-184.089,14		-184.089,14	
4-2-1-3	OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
	Realizações de capital															
	Realizações de prémios de emissão															
	Distribuições															
	Entradas para cobertura de perdas															
	Outras operações															
5	POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2016	9.000.000,00				7.409,68		-698.747,45			1.968.389,53	48.993,97	10.326.045,73		10.326.045,73	

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

NOTAS	DESCRICAÇÃO	Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prestações suplementares e outros	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação	Outras variações no capital	Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio	Moeda: EUR
1	ALTERAÇÕES NO PERÍODO															
	Primária adoção de novo referencial contabilístico															
	Alições de políticas contabilísticas															
	Diferenças de conversão de demonstrações financeiras															
	Realização do excedente de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis															
	Excedentes de reavaliação de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações															
	Ajustamentos por impostos diferidos															
	Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
2	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO							48.993,97				-48.993,97	-48.444,21		-48.444,21	
3	RESULTADO INTEGRAL							48.993,97				-48.993,97	-48.444,21		-48.444,21	
4-2-1-3	OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
	Realizações de capital															
	Realizações de prémios de emissão															
	Distribuições															
	Entradas para cobertura de perdas															
	Outras operações															
5	POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2017	9.000.000,00				7.409,68		-449.755,46			1.919.945,32	1.772,48	10.279.374,00		10.279.374,00	

A Entidade

[Handwritten signature]

O Contabilista Certificado

[Handwritten initials]

ANEXO
(modelo reduzido)

1 - Identificação da entidade:

1.1 – Denominação da entidade.

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

1.2 - Lugar da sede social.

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

1.3 - Natureza da atividade.

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

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

2 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras:

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

2.2 - *Indicação e justificação das disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido 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.

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

3.1 - Principais políticas contabilísticas:

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

Continuidade

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

Regime do acréscimo (periodização económica)

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

Consistência de apresentação

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

Materialidade e agregação

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

Compensação

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

Informação comparativa

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

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

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

b) Outras políticas contabilísticas.

Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

Ativos intangíveis

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

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

Investimentos financeiros

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

Imparidade de ativos

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

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

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

Custos de empréstimos obtidos

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

Ativos e passivos financeiros

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

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

Contas a receber

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

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

Caixa e equivalentes a caixa

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

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

Financiamentos obtidos

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

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

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

Contas a pagar

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

As contas a pagar são registadas pelo seu valor nominal.

Rendimentos e gastos / Acréscimos e diferimentos

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

Rédito

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

Subsídios e outros apoios das entidades públicas

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

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

Benefícios dos empregados

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

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


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

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

Impostos sobre o rendimento

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

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



De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da empresa dos anos de 2014 a 2017 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 2018. 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 2017.

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

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

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

Não se verificaram correções de erros de períodos anteriores.

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	2015	Adições	Alienações / abates	2016	Adições	Alienações / abates	2017
Terrenos e rec. Naturais	356.700,00			356.700,00			356.700,00
Edif. e outras construções	11.234.270,24	50.176,24	-8.910,00	11.275.536,48	52.948,01		11.328.484,49
Equipamento básico	73.478,13			73.478,13			73.478,13
Equipamento de transporte							
Equipamento administrativo	32.738,19	1.369,84	-16,76	34.091,27			34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.542,67			16.542,67			16.542,67
AFT em curso							
Sub-total	11.713.729,23	51.546,08	-8.926,76	11.756.348,55	52.948,01		11.809.296,56
Depreciações e perdas por imparidade	2015	Adições	Alienações / abates	2016	Adições	Alienações / abates	2017
Terrenos e rec. Naturais							
Edif. e outras construções	1.062.612,55	272.915,35	-1.280,81	1.334.247,09	279.393,48		1.613.640,57
Equipamento básico	58.411,95	2.809,93		61.221,88	2.775,00		63.996,88
Equipamento de transporte							
Equipamento administrativo	32.738,19	450,98		33.189,17	450,98		33.640,15
Out. ativos fixos tangíveis	15.535,29	274,71		15.810,00	219,71		16.029,71
Sub-total	1.169.297,98	276.450,97	-1.280,81	1.444.468,14	282.839,17		1.727.307,31
Quantias líquidas escrituradas	10.544.431,25	-224.904,89	-7.645,95	10.311.880,41	-229.891,16		10.081.989,25

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	2015	Adições	Alienações / abates	2016	Adições	Alienações / abates	2017
Trespasse (goodwill)							
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
Outros ativos intangíveis							
Ativos intangíveis em curso							
Sub-total	37.023,39			37.023,39			37.023,39
Amortizações e perdas por imparidade	2015	Adições	Alienações / abates	2016	Adições	Alienações / abates	2017
Trespasse (goodwill)							
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
Outros ativos intangíveis							
Sub-total	37.023,39			37.023,39			37.023,39
Quantias líquidas escrituradas							

6 - Custos de empréstimos obtidos:

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

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

7 - Rendimentos e gastos:

Políticas 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 decorrentes da faturação dos serviços de arrendamento são reconhecidos como rendimentos no início do período (mensal) a que o serviço respeita, não havendo problemas relacionados com a fase de acabamento destas transações. Quanto aos réditos provenientes dos serviços de estacionamento tarifados, os mesmos são reconhecidos no final do período a que respeitam, sendo também sempre respeitado o princípio da especialização dos exercícios.

8 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes:

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 383.904,35 €.

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 2016	Débitos	Créditos	Sado Final 2016	Débitos	Créditos	Saldo Final 2017
Outras Variações no Capital Próprio	2.138.716,25	(184.089,14)	13.762,42	1.968.389,53	(51.701,40)	3.257,19	1.919.945,32
Subsídios	2.138.716,25	(184.089,14)	13.762,42	1.968.389,53	(51.701,40)	3.257,19	1.919.945,32
Doações							
Outras							

As diminuições (débitos) registados durante o período de 2017 correspondem à imputação dos subsídios recebidos a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas no próprio exercício relativas aos ativos financiados (51.701,40 €).

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

10 - Instrumentos financeiros:

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

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

- 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 extingue, 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 2017, não foi reconhecida qualquer alteração, visto o montante dos investimentos ser insignificante, de cerca de 495,00 €.

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.

Outras rubricas de capitais próprios	2015	Aumentos	Reduções	2016	Aumentos	Reduções	2017
Capital	9.000.000,00			9.000.000,00			9.000.000,00
Outros instrumentos de capitais próprios							
Reservas Legais	7.409,68			7.409,68			7.409,68
Outras Reservas							
Resultados transitados	-711.624,38	26.639,35	-13.762,42	-698.747,45	48.993,97		-649.753,48
Excedentes de revalorização							
Outras variações no capital próprio	2.138.716,25	49.750,90	-220.077,52	1.968.389,53	3.257,19	-51.701,40	1.919.945,32
Resultado Líquido	26.639,35	51.366,88	-29.012,26	48.993,97	2.827,91	-50.049,40	1.772,48
Totais	10.461.140,90	127.757,13	-262.852,30	10.326.045,73	55.079,87	-101.750,80	10.279.374,80

10.4 - Dívidas da entidade reconhecidas à data do balanço:

Quantia das dívidas com duração residual superior a cinco anos.

As únicas dívidas da entidade com duração residual superior a cinco anos são as que decorrem do IRC a pagar em períodos futuros associado ao valor dos subsídios ao investimento ainda não transferido para rendimentos. Neste sentido, o montante global

desta dívida cifra-se em 129.089,17 € e estima-se que o montante a pagar num período superior a 5 anos rondará os 112.570 €.

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

Créditos resultantes de vendas e de prestações de serviços.

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

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

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

Outras dívidas.

As únicas dívidas da entidade com duração residual superior a um ano são as referidas no ponto 10.4. Estima-se que o valor a pagar nesse prazo (superior a um ano) seja de 125.831,98 €.

11 – Benefícios dos empregados:

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

Vínculo	N.º de trab. início do ano	Admissões n.º trab.	Demissões n.º trab.	N.º de trab. final do ano
Efetivos	15			15
Termo certo	1		1	
Termo incerto				
Total	16		1	15
Número Médio De Trabalhadores				15,5

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 31/12/2017 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 2016 e 2017, foram celebrados dois contratos-programa (anuais) entre a Câmara Municipal de Vila Real e a Vila Real Social, mediante os quais a primeira se obrigou a transferir para a segunda a quantia de 170.000,00 €, em cada ano, a título de subsídios à exploração e como contrapartida das obrigações assumidas pela Vila Real Social e devidamente especificadas no referido contrato. A este respeito não existem quaisquer saldos pendentes, à data de 31/12/2017.

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	2017			2016		
Clientes	139.025,51	13.716,72	125.308,79	141.954,50	13.716,72	128.237,78
Outros créditos a receber	6.612,80		6.612,80	6.877,01		6.877,01
Totais	145.638,31	13.716,72	131.921,59	148.831,51	13.716,72	135.114,79
Passivos	2017			2016		
Fornecedores	14.479,74		14.479,74	11.514,00		11.514,00
Outras dívidas a pagar	188.866,57		188.866,57	192.899,55		192.899,55
Totais	203.346,31		203.346,31	204.413,55		204.413,55

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

Outras contas a receber/pagar	2017	2016
Ativo - Outros créditos a receber		
Devedores por acréscimos de proveitos	286,57	835,49
Saldo devedor de fornecedores	5.629,36	5.344,69
IEFP	696,83	696,83
Pag. em excesso aos funcionários	0,04	
Totais	6.612,80	6.877,01
Passivo - Outros passivos correntes		
Fornecedores de Invest. e Outros Credores	980,00	490,00
Credores por acréscimo de gastos	43.252,88	45.063,19
Adiantamento por vendas de AFT	15.000,00	15.000,00
Ajustamentos de subsídios ao investimento	129.089,17	132.346,36
Pag. em falta aos funcionários	544,52	
Totais	188.866,57	192.899,55

c) *Detalhe das contas de acréscimos e diferimentos;*

Acréscimos	2017	2016
Ativo - Acréscimos de rendimentos		
Prestação de Serviços - Parâmetros		835,49
Reembolso Seg. Acidentes de Trabalho	286,57	
Totais	286,57	835,49
Passivo - Acréscimos de gastos		
Juros a liquidar		226,75
Honorários a liquidar	1.583,50	1.573,15
Férias e Sub. Férias a liquidar	39.233,58	38.455,66
Eletricidade, água, comunicação a liquidar	2.435,80	1.665,12
Condomínios		2.670,00
Seguros a liquidar		472,51
Totais	43.252,88	45.063,19

Diferimentos	2017	2016
Ativo - Gastos a reconhecer		
Seguros	16.068,31	5.869,13
Publicidade		36,26
Totais	16.068,31	5.905,39
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	2017	2016
Ativo		
EOEP - Imposto s/ rendimento	2.132,04	199,98
Totais	2.132,04	199,98
Passivo		
EOEP - Imposto s/ rendimento	3.473,00	3.282,89
EOEP - IVA	14.166,53	10.558,78
EOEP - Segurança Social	6.101,56	6.193,91
EOEP - Outros	143,87	17,31
Totais	23.884,96	20.052,89

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

Meios financeiros líquidos	2017	2016
Caixa	6.831,81	794,96
Depósitos à Ordem	267.167,29	155.763,29
Totais	273.999,10	156.558,25

f) Detalhe da rubrica "Financiamentos obtidos";

Financiamentos obtidos	Até 1 ano	Entre 1 e 5 anos	Mais de 5 anos	Totais
2016				
CA - Empréstimo n.º 5605456839	59.127,34			59.127,34
Totais	59.127,34			59.127,34
2017				
CA - Empréstimo n.º 5605456839				
Totais				
Varição (2016-2015)	-59.127,34			-59.127,34

g) Detalhe do rédito;

Réditos reconhecidas no período	2017	2016
Venda de bens		
Prestação de serviços	542.174,38	543.182,98
Juros		
Totais	542.174,38	543.182,98

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

FSE	2017	2016
Trabalhos especializados	36.221,28	39.046,60
Publicidade e propaganda	36,26	613,19
Vigilância e segurança	1.376,84	104,48
Honorários	13.081,03	7.486,24
Conservação e reparação-edifícios o. const.	63.583,10	37.752,05
Conservação e reparação-eq. Básico	2.518,18	2.924,31
Conservação e reparação-eq. transporte	39,00	
Conservação e reparação-outros AFT		110,56
Serviços bancários	582,62	457,01
Ferramentas e utensílios	1.982,07	2.737,94
Material de escritório	1.659,41	3.109,18
Eletricidade	23.303,60	20.596,68
Combustíveis	576,49	393,02
Água	1.935,65	1.771,50
Deslocações e estadas	370,88	460,90
Rendas e alugueres	5.608,80	5.608,80
Comunicação	4.772,63	5.263,56
Seguros	21.474,10	21.270,81
Contencioso e notariado	223,00	614,00
Despesas de representação	813,84	206,50
Limpeza, higiene e conforto	15.900,73	15.116,80
Outros FSE	4.074,27	9.251,36
Totais	200.133,78	174.895,49

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

Gastos com pessoal	2017	2016
Órgãos Sociais:	1.450,08	1.831,68
Remunerações	1.450,08	1.831,68
Funcionários:	297.791,44	293.209,01
Remunerações	223.596,82	219.697,70
Sub. Alimentação	20.096,45	20.096,45
Encargos seg. social	54.098,17	53.414,86
Seguros	2.934,02	3.292,68
Outros	2.977,60	2.468,60
Totais	305.153,14	300.801,97

O valor de 1.450,08 € mencionado no quadro acima respeita apenas a senhas de presença do ano de 2017 do Conselho de Administração. Além destas, neste ano, as remunerações relativas aos membros do Conselho de Administração ascenderam a 48.940,43 €, e estão incluídas na rubrica "Remunerações" relativas aos "Funcionários" constante do quadro acima.

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

Outros Rendimentos	2017	2016
Alienação de ativos fixos tangíveis		8.990,81
Correções de períodos anteriores	1.800,82	3.308,20
Imputação de Sub. Investimento	51.701,40	51.742,78
Sinistros	3.394,97	978,85
Obras casa dos inquilinos	16.591,33	4.208,77
Reposição do subsídio refeição em espécie		17.111,52
Custas Judiciais/Juros de mora	8.012,56	8.369,62
Totais	81.501,08	94.710,55

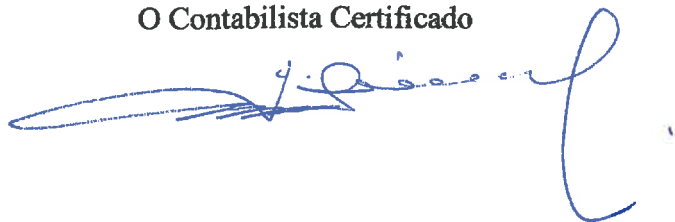
Outros Gastos	2017	2016
Imposto de selo		3,80
Taxas	27,78	3.381,98
Correções de períodos anteriores	629,01	176,43
Quotizações	1.000,00	1.000,00
Multas e penalidades	17,46	1,00
Outros	870,41	130,00
Totais	2.544,66	4.693,21

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

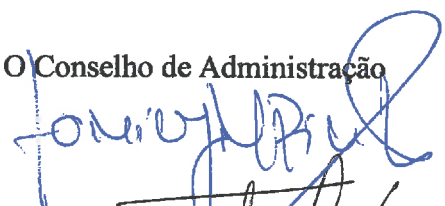
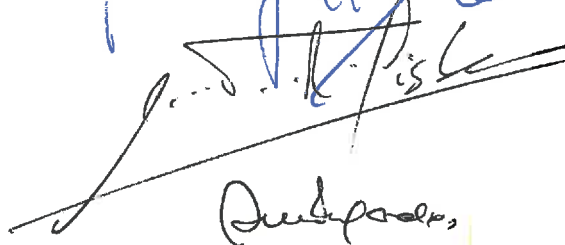
Calculo de impostos sobre o rendimento do período	2017			2016		
	Incidência	Taxa	Imposto	Incidência	Taxa	Imposto
Lucro Tributável				9.470,71	17,00%	1.610,02
Derrama				9.470,71	1,50%	142,06
Tributação Autónomas	7.110,24	5,00%	355,51		5,00%	
Tributação Autónomas	6.999,13	10,00%	699,91	6.208,32	10,00%	620,83
Estimativa de imposto			1.055,43			2.372,91
PEC	1.657,98			1.810,00		1.610,02
Pagamentos por conta	1.529,49		1.529,49			
Retenções na fonte						
Imposto a pagar/receber			-474,07			762,89

Vila Real, 27 de março de 2018

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração

Assinado,

ANEXOS

EXERCÍCIO 2017





Vila Real Social
E.M.S.A.

CONTRATO-PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE VILA REAL

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

"ENTRE:

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

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

Considerando que:

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

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

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

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

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

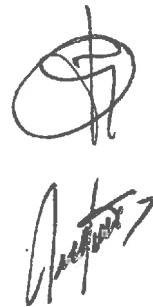
O fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual alicerça-se nos seguintes aspetos:

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

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

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

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



CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

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

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

CLÁUSULA SEGUNDA

Princípios e Orientações Estratégicas

1. Missão

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

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

2. Responsabilidade

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

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

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

3. Princípios Orientadores de Gestão

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



CLÁUSULA TERCEIRA

Quadro Económico

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

CLÁUSULA QUARTA

Comparticipação financeira

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

CLÁUSULA QUINTA

Fundamentos

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

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

CLÁUSULA SEXTA

Ações, indicadores e objetivos

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

1.1. Na área da habitação social:

a) Ações:

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

b) Indicadores:

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

c) Objetivos:

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



1.2. Na área do Estacionamento

a) Ações:

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

b) Indicadores:

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

c) Objetivos:

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

CLÁUSULA SÉTIMA

Obrigações do Primeiro Outorgante

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

Data de disponibilização financeira	Valor em Euros
Março	150.000€
Junho	150.000€
Outubro	45.000€
TOTAL	345.000€

CLÁUSULA OITAVA

Obrigações da Segunda Outorgante

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

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

CLÁUSULA NONA

Princípio da Cooperação

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



CLÁUSULA DÉCIMA

Duração

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

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

Revisão do Contrato-Programa

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

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

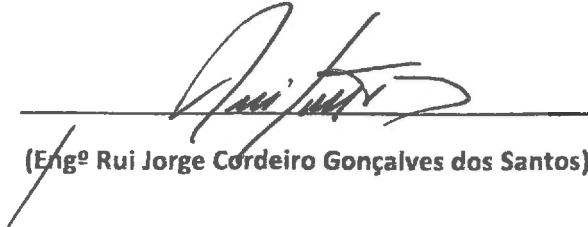
Resolução, Despesas e Encargos

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


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

Vila Real, 9 de março de 2018

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Real


(Eng.º Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos)

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


(Eng.º Domingos José Monteiro Madeira Pinto)
Vila Real Social
E.M.S.A.
NIF: 506 376 746
Rua Alexandre Herculano n.º 34
8000-642 Vila Real

CERTIFICAÇÃO DE CONTAS E PARECER DO FISCAL ÚNICO

EXERCÍCIO 2017



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

Exercício de 2017

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.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 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 2017.

Relatório

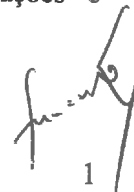
1. Tendo em consideração as competências e deveres que nos são conferidos pelo disposto no n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, pelo disposto nos artigos 420.º e 422.º do Código das Sociedades Comerciais e pelos Estatutos da empresa, procedemos, no cumprimento do mandato que nos 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 2018.

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

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

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



1

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

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

Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte n.º 144 315 157

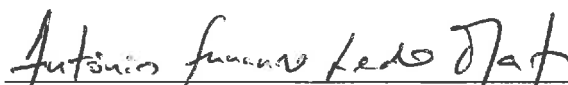
- a) Os atos praticados pelo Conselho de Administração, que são do nosso conhecimento, enquadram-se no objeto da entidade e respeitam o cumprimento da lei e do contrato de sociedade;
- b) A contabilidade e todos os documentos de prestação de contas (Demonstrações Financeiras) satisfazem os requisitos legais e estatutários;
- c) No exercício de 2017 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 2018 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 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 2017 apresentados pelo Conselho de Administração, chamando-se a atenção para os aspetos pertinentes com esta matéria relacionados inseridos na Certificação Legal das Contas;
- b) Seja aprovada a proposta de aplicação dos resultados contida no Relatório de Gestão;
- c) Nos termos do artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais, seja feita uma apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade.

Vila Real, 27 de março de 2018


António Fernando Ledo de Matos – ROC n.º 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 2017 (que evidencia um total de 10.506.605,27 € e um total de Capital Próprio de 10.279.374,00 €, incluindo um Resultado Líquido de 1.772,48 €), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Vila Real Social – Habitação, EM, SA em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião com reservas

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

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

A validação do valor dos créditos sobre clientes no final do exercício resultante dos arrendamentos carece da disponibilidade de um instrumento de validação ainda mais apurado do que aquele que já se encontra disponível, o mesmo sucedendo com a base a partir da qual são apurados os créditos de cobrança duvidosa e incobráveis e o correspondente valor em imparidade.

Contudo, neste domínio e a partir dos procedimentos de auditoria executados, a existir alguma diferença entre os valores registados na contabilidade e os valores reais correspondentes, tal diferença será pouco significativa.

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 nº 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 381.915,51 € (considerando apenas os prejuízos fiscais obtidos a partir de 2013).

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:

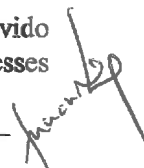
- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira e o desempenho financeiro da Entidade de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;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



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

riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

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

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

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

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Vila Real, 27 de março de 2018


António Fernando Ledo de Matos, RCC n.º 855

