



Vila Real Social
EMSA



RELATÓRIO DE
GESTÃO E CONTAS
2019

MAIO DE 2020

hob

ÍNDICE GERAL

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	3
ÓRGÃOS SOCIAIS	5
1. ORGANOGRAMA	6
2. PRINCÍPIOS E ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS	6
3. SERVIÇO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO	8
4. UNIDADE DE GESTÃO, AUDITORIA E QUALIDADE	9
5. SERVIÇO DE ASSUNTOS JURÍDICOS	11
6. SERVIÇO DE GESTÃO DE ESTACIONAMENTO	12
7. SERVIÇO DE HABITAÇÃO SOCIAL	16
8. SERVIÇO DE GESTÃO PATRIMONIAL	21
9. SERVIÇOS OPERACIONAIS	24
10. GASTOS, RENDIMENTOS, RESULTADOS E SITUAÇÃO FINANCEIRA	25
ANEXOS	34

ÓRGÃO DE GESTÃO E CONTAS



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Número de lugares de estacionamento e parquímetros por arruamento.....	14
Tabela 2 - Número de habitações e respetiva ocupação.....	18
Tabela 3 - Ocorrências do Complexo Habitacional Social.....	19
Tabela 4 - Gastos, rendimentos e resultados.....	26
Tabela 5 - Prestações de serviços.....	29
Tabela 6 - Resultados Líquidos Expurgados dos subsídios à Exploração.....	31

Índice de Imagens

Imagem 1 - Organograma da empresa a 31.12.2019.....	6
---	---

Índice de Gráficos

Gráfico 1 -Evolução da percentagem de acordos de dívida cobrado (2016 - 2019).....	12
Gráfico 2 - Evolução da Receita do Setor de Estacionamento (2014 - 2019).....	13
Gráfico 3 - Evolução da Receita das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada (2014 - 2019)	15
Gráfico 4 - Evolução da Receita do Parque de Estacionamento do Seixo (2014 - 2019).....	16
Gráfico 5 – Evolução do Nº de Pedidos de Obra (2017 - 2019).....	22
Gráfico 6 - Nº de Intervenções de conservação e recuperação por bairro.....	23
Gráfico 7 - Número de Intervenções por local.....	23
Gráfico 8 - Número de Pedidos de Obra por especialidade.....	24
Gráfico 9 - Evolução dos resultados (2017 - 2019).....	26
Gráfico 10 - Evolução das Receitas por setor de Atividade (2017 - 2019).....	30



MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Relatório de Gestão e Contas é um dos instrumentos fundamentais de avaliação e análise da atividade social, económica e financeira de uma instituição. Nesse contexto a VILA REAL SOCIAL,EM,SA, apresenta por intermédio deste documento a sua visão relativa ao ano 2019, cumprindo assim os trâmites legais previstos nos seus estatutos enquanto empresa local.

Promovendo uma interação constante entre todos os agentes envolvidos ao nível interno bem como à população alvo a quem dirigimos o nosso foco de atenção seja na área da Habitação Social-Municipal seja na vertente do Estacionamento, tudo tem sido feito para responder em tempo oportuno à missão que nos está confiada.

Reconhecendo responsabilmente que o direito à habitação com padrões de utilização positiva é um dever que assumimos perante todos os nossos utentes, é deveras gratificante verificar uma perfeita interação entre todos os interlocutores envolvidos neste desafio.

A área da Gestão e Monitorização do Estacionamento sendo uma das vertentes basilares, tem revelado fruto do labor incutido indicadores técnicos com interessante impacto na vida da empresa dando resposta em tempo real aos desafios que diariamente são apresentados.

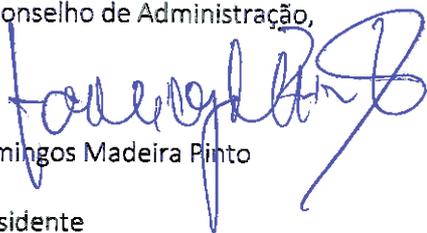
Uma gestão eficaz dos recursos a todos os níveis associados à racionalização e controle de gastos continuam a permitir uma evolução sustentada dos indicadores económicos e financeiros da instituição, permitindo assim em 2019 obter novamente resultados positivos originando diretamente uma resposta cabal e eficaz a todos os indicadores inseridos no Decreto-Lei nº 50/2012

Ao longo do ano, além do trabalho constante de interface com todos os agentes envolvidos neste contexto laboral, foram sendo lançados novos desafios que permitiram dar a conhecer cada vez mais a importância dos princípios subjacentes à instituição, contribuindo positivamente para um incremento da qualidade de vida da população alvo a quem dirigimos o nosso foco de atenção permanente.

Importante realçar neste momento que todo o impacto do trabalho desenvolvido alicerçado nas boas práticas estabelecidas ter permitido validar novamente em 2019 a certificação da qualidade, garantindo um trabalho de exigência e rigor de grande responsabilidade.

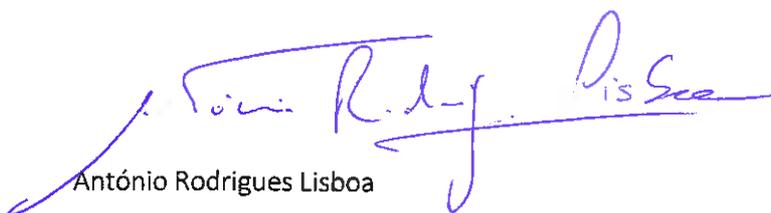
O Conselho de Administração e todos os seus colaboradores pugnam constantemente pelos ideais de boas práticas cientes da importância do seu labor para a obtenção dos melhores resultados possíveis respondendo duma maneira ativa aos desafios lançados, o que deve neste momento ser sublinhado pela colaboração frutífera e constante com todos os intervenientes com quem interagimos diariamente. Importante registar neste momento uma referencia especial ao Município de Vila Real, ciente do trabalho que é desenvolvido em conjunto nesta nobre missão de consolidação dos ideais e boas práticas que nos norteiam por e para VILA REAL.

O Conselho de Administração,



Domingos Madeira Pinto

Presidente



António Rodrigues Lisboa

Vogal

Vila Real, 22 de Maio de 2019

ÓRGÃOS SOCIAIS

ASSEMBLEIA GERAL

Acionista Único

Câmara Municipal de Vila Real

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

	<p>Domingos Madeira Pinto Presidente Executivo madeirapinto@cm-vilareal.pt</p>
	<p>António Rodrigues Lisboa Vogal não executivo</p>

FISCAL ÚNICO

António Fernando Ledo Matos - Revisor Oficial de Contas

GABINETE DE GESTÃO E CONTAS



1. ORGANOGRAMA

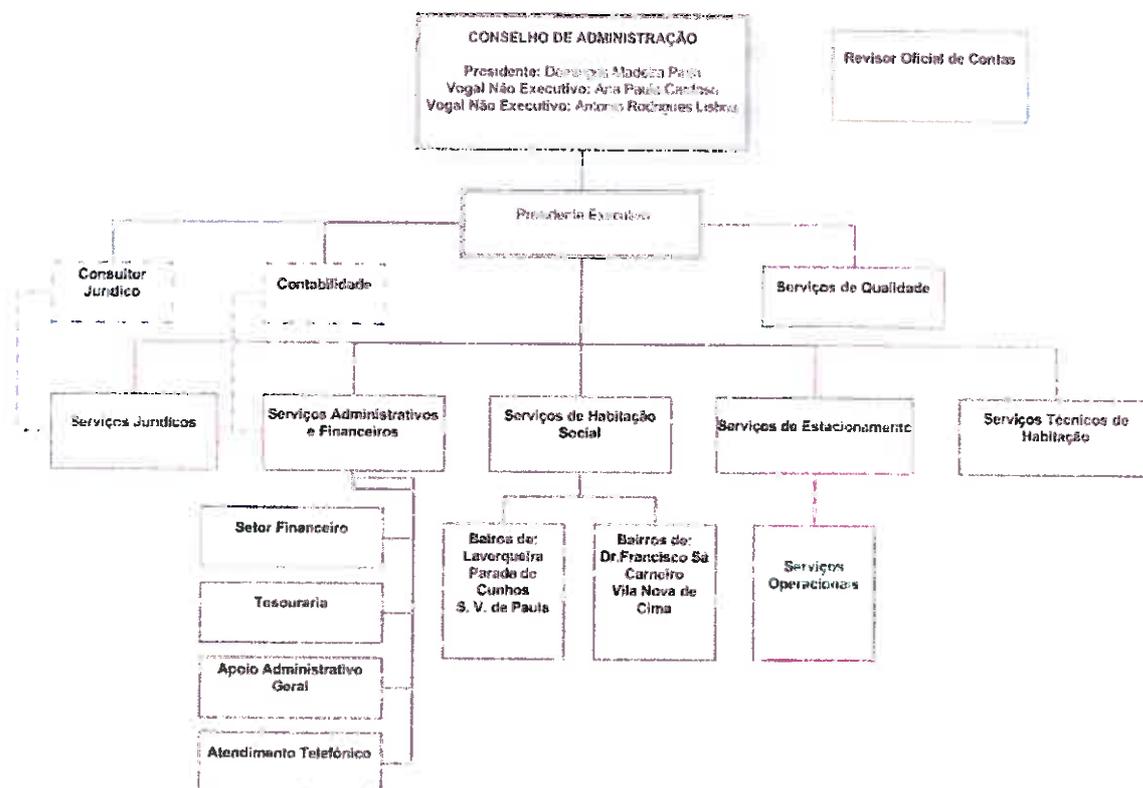


Imagem 1 - Organograma da empresa a 31.12.2019

2. PRINCÍPIOS E ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

MISSÃO DA EMPRESA

A Vila Real Social, E.M., S.A. adiante designada por VRS tem como missão a procura da melhoria da qualidade de vida do munícipes de Vila Real, cumprindo a orientação estratégica traçada pelo acionista, o Município de Vila Real, através da implementação de políticas de habitação social/municipal, bem como na área do estacionamento tarifado, desde o início dos processos que lhe são atribuídos, até à sua conclusão, utilizando para tal critérios de gestão que permitem obter os patamares de excelência pretendidos, respeitando a especificidade socioeconómica dos seus utentes, aliado ao controlo rigoroso dos custos realizados para a prossecução dos objetivos estabelecidos.



VISÃO DA EMPRESA

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

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

Permanentemente a Instituição monitoriza e otimiza uma gestão racional e equilibrada de todos os equipamentos habitacionais municipais através dum trabalho constante, centrando a sua ação na resolução dos problemas dos moradores, contribuindo para a sua integração social e melhoria da qualidade de vida, num processo de responsabilização dinâmico e interativo entre a população alvo a quem dirige o seu foco laboral e os recursos humanos da VRS.

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

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

Esta responsabilidade social biunívoca, conduz assim a Instituição, para um espaço pleno de realização nas três componentes: PESSOAL, CIVICA E PROFISSIONAL.

POLÍTICA DA QUALIDADE

A Vila Real Social, E.M,S.A., tem assumido desde a sua criação, como uma das prioridades, promover a atribuição de habitação a todos os cidadãos necessitados, assumindo a responsabilidade de gerir o parque habitacional do município de Vila Real, bem como zonas de estacionamento de duração limitada e parques de estacionamento.

Neste contexto a VILA REAL SOCIAL, E.M., S.A., tem como vetores de atuação:



1. Estimular o trabalho de equipa, promovendo o desenvolvimento de competências e capital humano, promover a formação e envolver todas as partes interessadas, garantindo uma eficaz comunicação interna e externa;
2. Promover e garantir o respeito pelos princípios de responsabilidade social;
3. Melhorar de forma contínua os serviços, processos e eficácia ao nível do desempenho da organização, controlando os seus riscos e potenciando as oportunidades;
4. Promover uma gestão com vista a satisfação dos seus utentes, com a auscultação das suas opiniões;
5. Promover uma vivência de qualidade dos agregados familiares, através de uma pronta resposta às suas necessidades;
6. Manter atualizada uma rede de fornecedores qualificados que resulte no melhor para os utentes;
7. Cumprir todas as normas, requisitos legais e regulamentares aplicáveis;

3. SERVIÇO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

O Departamento Administrativo e Financeiro integra duas secções:

1. Seção Administrativa - tem como principais competências o serviço de atendimento ao público, a receção e distribuição de documentação e a execução de serviços administrativos;
2. Seção Financeira e Recursos Humanos - compete a esta secção a organização da contabilidade e organização dos processos dos funcionários e processamento de remunerações.

O ano de 2019, registou tal como em anos transatos o cumprimento dos objetivos traçados inicialmente dando resposta à estratégia implementada, tendo para este efeito contribuído sempre uma perfeita ligação entre os recursos humanos internos envolvidos e os desafios/objetivos estabelecidos.

Realce-se neste contexto que o ano 2019 ficou marcado em termos de recursos humanos pela aposentação de um funcionário e pela ausência por motivos de saúde de outro, o que numa equipa reduzida, causou naturalmente alguns constrangimentos, que só com a colaboração mútua entre todos foi possível vencer.

Por outro lado a utilização eficaz dos meios humanos e materiais que a empresa possui permitiu otimizar metodologias de trabalho, tendo sido cruciais para a obtenção de bons resultados ao nível do trabalho desenvolvido.

Refira-se igualmente que a permanente interação entre os diversos responsáveis de serviço e a gestão financeira foram ao longo do ano alvo de um rigor acrescido permitindo assim alcançar os resultados financeiros expectáveis.

Neste contexto, foi de crucial importância o trabalho desenvolvido pelo serviço da contabilidade (externalizado) e Revisor Oficial de Contas, que sempre interagiram intensamente ao nosso lado para a concretização destes ideais estabelecidos e atingidos.

Refira-se que é com redobrado orgulho que a VRS, alicerçada no trabalho e profissionalismo de todos os intervenientes garantiu o cumprimento com êxito dos diversos indicadores económico-financeiros incorporados no Decreto-Lei 50/2012 de 31 de agosto de 2012, em toda a sua amplitude permitindo assim demonstrar mais uma vez a firmeza da linha estratégica traçada bem como a importância regional desta instituição.

4. UNIDADE DE GESTÃO, AUDITORIA E QUALIDADE

Desde que foi implementado o Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) na Vila Real Social, EM, SA, a atividade da empresa leva em linha de conta as diretrizes resultantes desse importante normativo.

A monitorização do SGQ da Vila Real Social, EM, SA, é anualmente realizada, através de auditorias internas e externas, auditorias estas que procedem à avaliação do desempenho de todas as atividades da empresa, e a conseqüente tomada de medidas que visem a adequação de metodologias utilizadas, a otimização dos recursos e a melhoria contínua do próprio sistema e dos processos a ele associados.

Toda a atividade da empresa encontra-se suportada em documentação, sendo possível demonstrar a qualquer momento, a sua vida funcional, nomeadamente, no que diz respeito aos recursos humanos e materiais afetos à realização de tarefas.

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Índice Global de Satisfação – HABITAÇÃO – 95.14 %
- Índice Global de Satisfação – ESTACIONAMENTO – 81.56 %
- Índice Global de Satisfação – 88.35%

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

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

5. SERVIÇO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Sendo necessário levar a cabo procedimentos legais adequados à prossecução eficaz do objeto e atribuições da Vila Real Social, os serviços prestados pelo Gabinete Jurídico asseguraram em 2019 os desígnios propostos para área laboral.

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

No ano 2019, à semelhança do que tem vindo a acontecer, foram intensificadas as estratégias de combate ao incumprimento, 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.

Refira-se que de ano para ano, nota-se uma maior consciencialização e disciplina nesta área, por parte dos moradores.

Neste domínio, este serviço celebrou 10 acordos para pagamento de dívida.

Contudo, apesar dos esforços, registaram-se ainda assim, 5 procedimentos para resolução do contrato de arrendamento.

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

Nestas condições, verificou-se 1 situação que culminou em despejo.

Numa perspetiva de melhoria continua, foram realizadas várias atividades de planificação estratégica de trabalho conjunto, identificando processos com necessidade de intervenção prioritária e esclarecendo dúvidas.





Apesar das naturais dificuldades que se fizeram sentir, denota-se que a metodologia instituída pela empresa tem vindo a revelar-se eficaz.

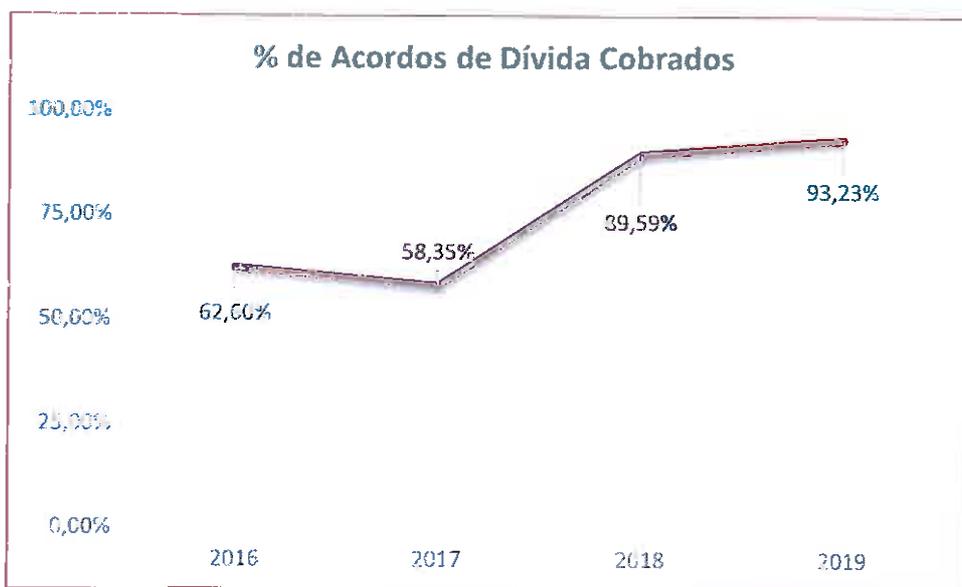


Gráfico 1 -Evolução da percentagem de acordos de dívida cobrado (2016 - 2019)

Como se pode verificar no gráfico, merece especial atenção o controlo dos níveis de incumprimento no pagamento das rendas, fruto de uma monitorização e acompanhamento permanentes dos devedores, através do envio de notificações regulares, atendimentos presenciais e até mesmo advertências.

6. SERVIÇO DE GESTÃO DE ESTACIONAMENTO

A VRS, dando cumprimento ao previsto estatutariamente continuou em 2019 a explorar as zonas de estacionamento de duração limitada e o Parque de Estacionamento do Seixo.

Neste contexto, a empresa, quer contribuir de uma forma ativa para a implementação de uma política sustentável de gestão do espaço público da cidade, constituindo-se como uma mais-valia contribuindo com impacto positivo para as opções estratégicas do Município nesta área.



Figura 1 - Parque de Estacionamento do Seixo



Contudo, a pandemia Covid-19, que começou a assolar os países asiáticos e que expectavelmente chegará à Europa, poderá dar origem a uma mudança de paradigma, não só nas cidades portuguesas, como em todo o Mundo. Poderá ter-se iniciado uma inversão das políticas rígidas anti automóvel provocado pelo medo instalado.

Com a expansão da pandemia, e os repetidos apelos ao distanciamento social a nível global, chegará o receio generalizado de viajar "ombro a ombro" em transportes públicos. Mesmo antes das empresas de transportes reduzirem a lotação máxima dos veículos, as pessoas irão começar a evitar os transportes públicos.

Este poderá ser o momento para as pessoas refletirem sobre a solução da mobilidade urbana no futuro, que não pode ser encarada de uma forma em que se privilegia um determinado tipo de transporte e se minimizam, diabolizam, ou praticamente se destroem, outros.

Nos últimos anos, a sociedade aderiu a uma posição ideológica de diabolizar o automóvel, contudo não se teve em linha de conta que há situações em que na sociedade como a temos hoje organizada é muito difícil de prescindir do transporte individual.

Analisando a evolução da receita de estacionamento nos últimos 6 anos, pelo gráfico abaixo, verifica-se que esta tem vindo a crescer de forma sustentada, ainda que nos anos 2018 e 2019, o crescimento se tenha ficado a dever em exclusivo aos melhores indicadores de ocupação do Parque de Estacionamento do Seixo (PES).

Refira-se que o peso da receita do PES é já de aproximadamente 20% da receita global deste setor.



Gráfico 2 - Evolução da Receita do Setor de Estacionamento (2014 - 2019)

Da análise do gráfico abaixo, verifica-se uma evolução da receita muito significativa desde 2014, contudo esta tendência tem-se mantido estável no últimos 3 anos, o que poderá indicar que se atingiu o limite máximo, só sendo possível alavancar este valor com o recurso a medidas que maximizem o valor cobrados.



Entre as medidas que podem ser consideradas podem ser consideradas:

- Pagamentos eletrónicos;
- Reforço da fiscalização;
- Fiscalização própria

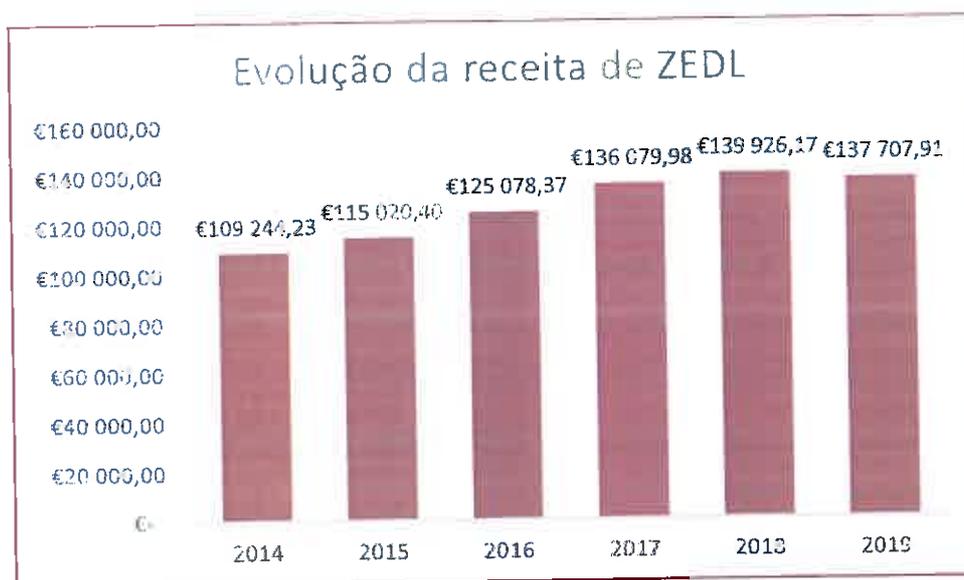


Gráfico 3 - Evolução da Receita das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada (2014 - 2019)

Parque de Estacionamento do Seixo

O ano de 2019, foi mais um ano em que a estratégia definida para esta infraestrutura voltou a dar bons resultados, tendo-se consolidado a tendência de crescimento.

Assim, pela análise do gráfico abaixo, verifica-se que o volume de receita foi aproximadamente 31% superior ao de 2018, sendo 20 vezes superior ao registado em 2014.



Figura 3 - Parque de Estacionamento do Seixo

Para a obtenção dos resultados abaixo apresentados, tem contribuído de forma decisiva a grande adesão de clientes avançados, que representam aproximadamente 50% da receita global.

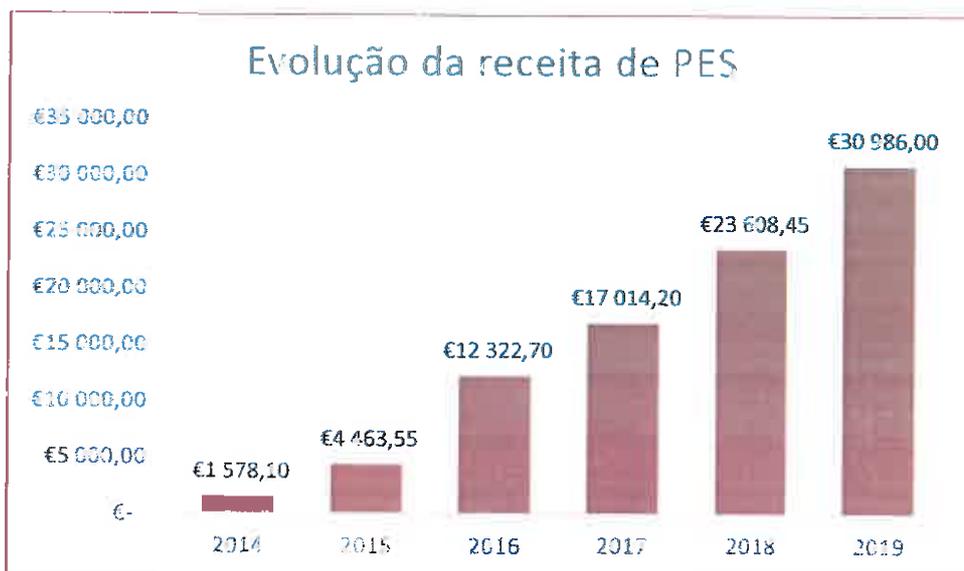


Gráfico 4 - Evolução da Receita do Parque de Estacionamento do Seixo (2014 - 2019)

Assim pode-se constatar que esta infraestrutura está agora a desempenhar em pleno a função para a qual foi planeada, que é contribuir de forma eficaz para a gestão da oferta de estacionamento na cidade, constituindo-se como uma ferramenta fundamental na estratégia de mobilidade da cidade de Vila Real.

7. SERVIÇO DE HABITAÇÃO SOCIAL



Figura 4 - Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro

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

Este trabalho tem-se mostrado indispensável na minimização e gestão de conflitos sociais, na sensibilização para a manutenção adequada dos fogos bem como na deteção de situações irregulares, garantindo assim uma resposta social mais eficaz.

A principal preocupação deste serviço é a valorização da qualidade de vida e bem-estar das famílias que residem no parque habitacional, atendendo sempre às especificidades de cada agregado familiar, ajustando assim a resposta mais adequada a cada situação.



Figura 5 - Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro

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

A audiência técnica, decorre sempre que solicitado, na empresa ou nos locais destinados para o efeito nos bairros, e visa essencialmente uma solução orientada, um esclarecimento e/ou encaminhamento, em função das necessidades. A grande maioria das pessoas procura este atendimento como resposta a conflitos de vizinhança, problemas económico-financeiros que



Figura 6 - Bairro da Laverqueira

muitas vezes resultam numa revisão de renda, pedidos de alteração da composição do agregado familiar, e pedidos de transferência de habitação, relacionados com a desadequação da tipologia e problemas de saúde, entre outros. Fruto deste tipo de atendimento surge, pontualmente, a necessidade de outro tipo de intervenção que pode, em alguns casos, culminar na necessidade de envolver ou encaminhar para outras entidades com âmbito de atuação indicado. Assim, durante o período a que se refere o relatório, foi solicitado por diversas vezes a colaboração da DASS (Divisão de Ação Social e Saúde – Município de Vila Real), equipa com a qual trabalhamos diretamente, bem como de diversas IPSS's (Instituições Particulares de Solidariedade Social), da CPCJ (Comissão de Proteção de Crianças e Jovens), da APAV (Associação de Apoio à Vitima), da Delegação de Saúde Pública e Unidades de Saúde Locais e Familiares.

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

	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	Total
Nº de Habitações	448	64	140	166	20	838
Nº de Habitações Ocupadas	309	60	132	41	19	561
Nº de Habitações Livres	15	4	8	0	2	29
Nº de Habitações Vendidas	124	0	0	124	0	248

Tabela 2 - Número de habitações e respetiva ocupação

O Bairro com maior número de habitações é o bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, que dispõem de 448 habitações apesar de 124 destas já terem sido alienadas. Contudo, e apesar da sua elevada dimensão, é um bairro bastante aprazível e agradável, onde a convivência entre vizinhos é, de uma forma geral, funcional.



Figura 7 - Bairro de S. Vicente de Paula

O Bairro de S. Vicente de Paula também é um bairro de elevadas dimensões, contudo apenas 41 dos seus 166 fogos estão sob a gestão da VRS. Os agregados aqui residentes estão bastante integrados pois a maioria já reside nestas habitações há quase 40 anos.

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

O Bairro de Parada de Cunhos é um bairro de dimensões elevadas e também dispõe de fogos alinhados em blocos habitacionais contíguos. Apesar de existirem alguns pequenos focos de conflito neste bairro, a VRS tem vindo a desenvolver várias estratégias no sentido de reduzir os níveis de conflito no bairro e a verdade é que os resultados começam a ser evidentes.

Na tabela que se segue é possível visualizar o número de ocorrências relativas ao ano de 2019.



	Nº de ocorrências					Total
	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	
Nº de Atendimentos	427	86	115	36	41	705
Nº Recuperação de Fogos	6	3	2	2	0	13
Nº de Revisões de Renda	14	7	12	2	1	136
Nº de Visitas Domiciliárias	87	32	56	17	34	226
Transferências de habitação	2	0	1	0	0	3

Tabela 3 - Ocorrências do Complexo Habitacional Social

Na tabela supra identificada é importante salientar a recuperação de 13 habitações. Este número só é possível fruto de um acompanhamento de proximidade junto das famílias percebendo, em tempo real, a existência de situações anómalas ou outras que acabam por resultar na recuperação desses fogos. Na maioria das situações não é necessário o recurso à cessação coerciva do contrato de arrendamento, sendo assegurada a entrega voluntária do fogo.



Figura 8 - Bairro da Laverqueira

Foram realizadas 3 transferências de habitação, com carácter extraordinário, devido na maioria dos casos, a problemas de saúde graves dos agregados familiares, obrigando assim a transferência para andares inferiores. Tentou-se sempre garantir a maior redução de custos na realização destas operações, assegurando o benefício do agregado.



Dificuldades Sentidas:

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

Nesta que é uma área tão exigente e complexa, e tratando-se muitas vezes de um trabalho multidisciplinar, importa referir a importância de se refletir sobre a aposta num maior trabalho em rede e no desenvolvimento de projetos conjuntos, que devam assumir uma estratégia na construção de uma visão integrada de desenvolvimento social. As parecerias com outras instituições/entidades aumentam, no nosso entendimento, a possibilidade de articulação e otimização das nossas capacidades.

Outro grande desafio, que nos foi proposto no ano de 2019, foi a desmaterialização da documentação, com a utilização do programa SIGA na gestão documental, que implicou não só a formação específica, como um trabalho acrescido no plano de atualização do processo individual de morador. A principal dificuldade sentida foi o facto de não existirem outros recursos humanos afetos a este trabalho, sendo que à equipa técnica competia não só atendimento e tratamento da informação relativa a cada agregado familiar, no período de entrega da documentação como também todo o trabalho de digitalização, inserção no programa e arquivo.

O não cumprimento das regras de convívio e boa vizinhança continua também a ser um grande desafio, pois continuamos a ter moradores que não cumprem as regras e criam desacatos, problemas de vizinhança, barulhos e falta de cuidado na utilização das zonas comuns. Algumas destas situações mais graves acabaram por despoletar um processo de cessação do contrato de arrendamento. Em alguns complexos sente-se uma dificuldade acrescida na gestão destas situações devido à existência de fogos alienados, situação que acaba por ser um obstáculo à aplicação de possíveis soluções de conflito. Contudo, devido ao trabalho de proximidade que tem vindo a ser efetuado, verifica-se que este tipo de situações de conflito têm tido soluções mais rápidas e eficazes e têm, de fato, vindo a diminuir. É importante continuarmos neste caminho para que possamos, num futuro próximo, falar cada vez menos em situações de incumprimento.

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

Manter a qualidade em todos os serviços que prestamos, bem como um atendimento eficaz, elemento fundamental na relação diária com todos aqueles a quem dirigimos o nosso foco laboral.



	2019
Atendimentos para pedido de esclarecimentos	170
Revisões ordinárias de renda	200
Revisões extraordinária de renda	18
Alterações de agregado familiar	17
Queixas de vizinhos	18
Pedidos de transferências	15
Visitas domiciliárias	123
Encaminhamento de situação anómalas	14

Importa realçar a dinâmica dum programa de arrendamento jovem que está implementado no Bairro dos Ferreiros, onde neste momento a VRS tem á sua responsabilidade quatro habitações, respondendo afirmativamente a um cluster importante e por outro lado induzindo vida a um bairro típico da cidade de Vila Real

Ao longo do ano de 2019 foram implementados dois desafios/projetos novos nesta área que vai permitir ser lançado em 2020 um Guia do Morador atualizado bem como um Estudo pormenorizado sobre o Parque Habitacional Social/Municipal de Vila Real

8. SERVIÇO DE GESTÃO PATRIMONIAL

Os Serviços de Gestão Patrimonial da Vila Real Social, EM, SA. tem como atribuição principal a conservação e manutenção do parque habitacional edificado, propriedade do Município.

O acompanhamento e a fiscalização das obras de conservação e de beneficiação é feita por técnicos afetos a este serviço, que através de estudo e análise do estado físico das habitações procuram encontrar a melhor solução para efetuar as diversas reparações, proporcionando desta forma melhorar as condições de habitabilidade das pessoas que nestes espaços residem.



Tendo como objetivo a conservação do parque habitacional social foram aplicadas metodologias não intrusivas com levantamentos, registos fotográficos para identificação do objeto a intervencionar, avaliação do estado de conservação e acompanhamento de toda a conservação e manutenção. Assim, é possível garantir a não descaraterização do edificado e promover a melhoria e qualificação da habitação. Apesar de ter sido registado em anos anteriores, um crescimento anual de pedidos de obra, registou-se em 2019 um decréscimo na ordem dos 13%.

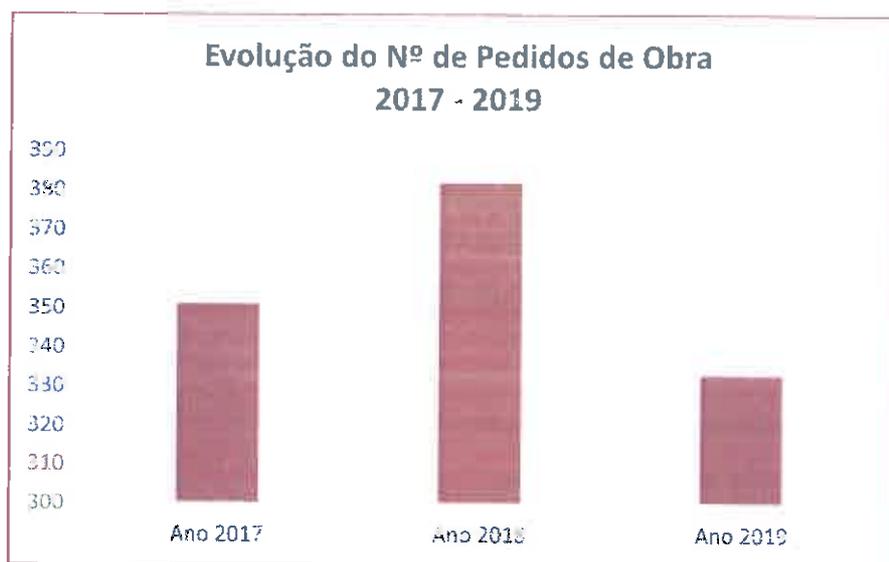


Gráfico 5 – Evolução do Nº de Pedidos de Obra (2017 - 2019)

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

As operações de conservação e recuperação de fogos degradados devolutos foram desenvolvidas em 12 fogos distribuídos pelos bairros sociais, Araucária, Telheira e Vila Nova de Cima, conforme gráfico seguinte:



Gráfico 6 - Nº de Intervenções de conservação e recuperação por bairro

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

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

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

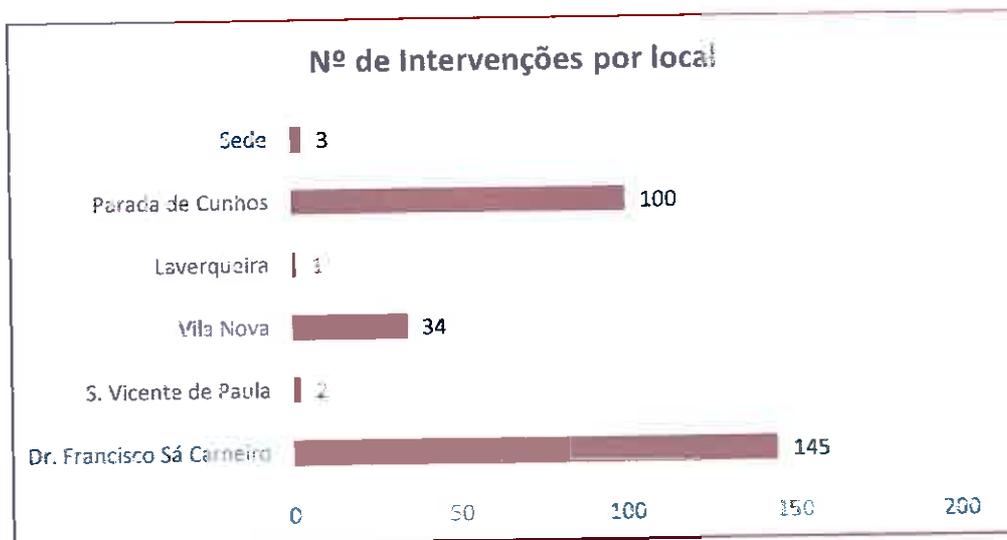


Gráfico 7 - Número de Intervenções por local

Relativamente ao maior número de intervenções de pichelaria, é resultado do material empregue no passado em tubagens de abastecimento de água, de tubagem de esgoto e demais acessórios estar muitas vezes, obsoleto e em mau estado de conservação.

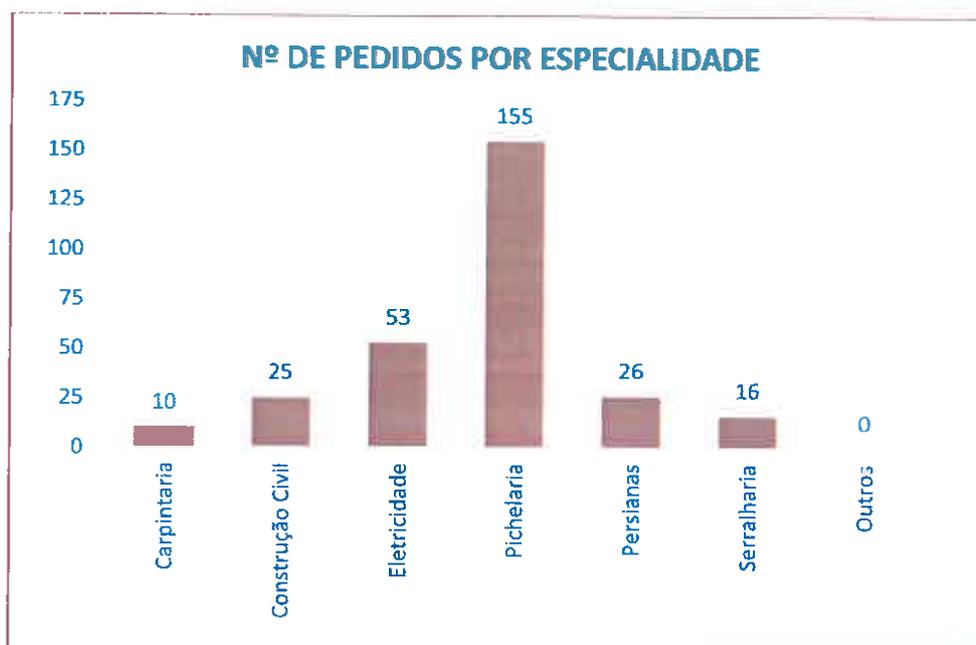


Gráfico 8 - Número de Pedidos de Obra por especialidade

9. SERVIÇOS OPERACIONAIS

O ano de 2019, ficou marcado pela redução do número de elementos que compõem a equipa operacional, de 3 para 2 elementos, que diariamente prestam serviços técnico-operacionais em áreas específicas, para as quais se encontram devidamente habilitados.

Esta redução, obrigou a alguma flexibilidade desta equipa, sem contudo colocar em causa os seus objetivos.

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

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

Refira-se que no âmbito do apoio ao Parque de Estacionamento do Seixo, bem como às Zonas de Estacionamento de Duração Limitada, esta equipa consegue dar resposta às solicitações/avarias

em menos de 15 minutos, permitindo desta forma operar estes equipamentos com eficácia e prontidão.



10. GASTOS, RENDIMENTOS, RESULTADOS E SITUAÇÃO FINANCEIRA

Gastos, rendimentos e resultados

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

(valores em euros)

	2017		2018		2019	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	200.133,78	36,9	196.982,62	36,1	184.194,82	
GASTOS COM PESSOAL	305.153,14	56,3	305.289,25	55,9	325.178,48	
GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO	282.839,17	52,2	289.810,85	53,1	293.163,59	
PROVISÕES						
- Aumentos	0,00	0,0	10.143,72	1,9	0,00	
- Reversões/Reduções	0,00	0,0	0,00	0,0	10.143,72	
OUTROS GASTOS	2.544,66	0,5	16.018,72	2,9	3.449,42	
GASTOS DE FINANCIAMENTO	498,69	0,1	35,18	0,0	0,00	
RESULTADOS OPERACIONAIS	3.326,60	0,6	3.433,91	0,6	3.354,55	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	1.772,48	0,3	1.695,94	0,3	744,63	

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

SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	170.321,89	145.000,00	139.133,64
VALOR PREST. SERV. + VENDAS DE MERCADORIAS	542.174,38	545.805,63	578.852,09
OUTROS RENDIMENTOS	81.501,08	130.873,44	81.211,41
R. OPERACIONAIS / (PREST. SERV. + VENDAS DE MERCADORIAS)	0,0061	0,0063	0,0058
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV. + VENDAS DE MERCADORIAS)	0,0033	0,0031	0,0013



Tabela 4 - Gastos, rendimentos e resultados

Examinando-se os valores constantes do quadro supra, verifica-se, primeiramente, que os resultados obtidos pela empresa nos anos de 2018 e 2019, tanto operacionais como líquidos, atingiram valores positivos, embora um pouco mais baixos do que os alcançados no ano de 2017. Por conseguinte, à semelhança do sucedido em 2017 e 2018, a atividade da empresa respeitante ao exercício findo fica marcada pela obtenção de níveis positivos de rentabilidade, tanto a nível operacional como líquido, sendo que os níveis referentes a 2019 divergem pouco dos níveis alcançados no ano anterior.



Gráfico 9 - Evolução dos resultados (2017 - 2019)

Procurando as razões que fundamentam o comportamento dos resultados obtidos pela empresa no exercício ora objeto de relato, o qual vem resumidamente caracterizado acima, sempre numa perspetiva de evolução temporal (trienal), 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:

- Descida interessante observada no valor dos Fornecimentos e Serviços Externos em 2019, na continuação da queda já experimentada de 2017 para 2018;
- Crescimento do valor dos Gastos com o Pessoal em 2019 comparativamente a 2018, em cerca de 20.000 €;

-
- À semelhança do que aconteceu de 2017 para 2018, continuação do ligeiro crescimento dos gastos respeitantes às Depreciações e Amortizações;
 - Regresso ao “normal”, em 2019, por parte do valor apresentado pelo item “Outros Gastos”, depois de este ter apresentado um valor significativo em 2018.



No que diz respeito aos Fornecimentos e Serviços Externos, a redução observada no valor destes e acima mencionada prende-se, sobretudo, com a redução das despesas relacionadas com a conservação, reparação e manutenção correntes do seu património edificado. 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 das mesmas, de modo a conciliar duas finalidades: a de oferecer uma habitação digna e com padrões de qualidade claramente aceitáveis ou com índices muito razoáveis de habitabilidade e conforto, com a prossecução de uma política de contenção de custos e compatível com a razoabilidade económica que também deve presidir às decisões a tomar no âmbito de uma empresa municipal.

Nessa linha de atuação, foi possível reduzir os custos associados à conservação e manutenção corrente do edificado em cerca de 11.000 €.

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 em torno dos 20.000 € de 2018 para 2019. Este acréscimo está sobretudo ligado ao aumento do valor dos vencimentos relativos a alguns funcionários, na base do seu mais correto posicionamento na tabela remuneratória aplicável à empresa. Este aumento salarial, que conduziu ao aumento genérico desta categoria de gastos, é também visível em termos relativos, visto que, tendo representado 55,9% do volume de negócios de 2018, passou a representar 56,2% do volume de negócios de 2019, pese embora o aumento deste último.

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 2019, alterando assim a recente estabilidade (até 2016) do valor bruto do parque habitacional de que esta é proprietária, mas mantendo a estabilidade das taxas anuais de depreciação utilizadas para o cálculo das quotas anuais correspondentes.



Em 2018, foi reconhecida uma provisão para impostos no montante de 10.143,72 €. Esta decorreu do procedimento de inspeção levado a cabo pela AT relativo à análise das consequências declarativas resultantes da operação de modificação do capital social ocorrida em 2014. Tendo este processo chegado ao fim, com total vencimento por parte da empresa, a referida provisão foi revertida, tendo contribuído positivamente para os seus Resultados.

Em 2018, os “Outros Gastos” experimentaram uma forte subida para um valor superior a 16.000 €. Na sua origem, esteve a alienação de um imóvel com uma menos-valia superior a 5.000 €, uma insuficiência da estimativa do imposto relativo a 2017 de 3.385,80 € e ainda despesas não devidamente documentadas, cujo valor ascendeu a 4.236,04 €. Sucede que, em 2019, não ocorreram factos de ordem pontual/extraordinária semelhantes aos descritos, pelo que os “Outros Gastos” acabaram por assumir uma magnitude “normal”.

Os Gastos de Financiamento são inexistentes, em virtude de a empresa não registar endividamento remunerado.

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

- O valor dos Subsídios à Exploração continua a sua trajetória descendente, dado que as verbas anualmente transferidas pelo Município de Vila Real para a empresa, no contexto dos Contratos Programa celebrados entre as duas entidades, têm vindo a ser progressivamente reduzidos. Na verdade, tendo em mente estes dois últimos anos, no ano de 2018 a verba transferida a esse título foi de 145.000 €, ao passo que em 2019 foi de apenas 135.000 €.

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, como se observa.

Contudo, adverte-se para o facto de que não há condições para se assistir a uma redução continuada dos valores subjacentes aos Contratos Programa a celebrar nos próximos anos, pois que o traço social que caracteriza a atividade da Vila Real Social não o permite. Na verdade, o nível de preços extremamente baixo praticado pela empresa no que toca às rendas dos seus imóveis, a que se juntam as despesas com a manutenção corrente dos

mesmos, faz com que seja necessário o apoio financeiro recorrente patrocinado pelo Município, a fim de equilibrar a tesouraria e a exploração da Vila Real Social. Neste quadro, torna-se inevitável a celebração anual de Contratos Programa entre a empresa e o seu único sócio, com a finalidade de dar cobertura às transferências financeiras a favor daquela, conferindo-lhe a possibilidade de continuar a praticar preços muito inferiores ao custo decorrente do arrendamento de uma fração habitacional, devido ao facto de se utilizar tecnicamente valores resultantes da renda apoiada suportada na legislação em vigor.

- O valor das Vendas e das Prestações de Serviços em 2019 evidenciou uma variação muito positiva. Essa positividade tem por base o bom comportamento das receitas resultantes das rendas e do estacionamento associado ao parque do “seixo”. Por seu turno, as receitas do estacionamento tarifado à superfície mantiveram-se mais ou menos constantes. A tabela que se segue mostra o que acaba de ser dito:

• (valores em euros)

	2017		2018		2019	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Rendas	421.092,21	77,7	412.486,90	75,6	441.790,81	76,3
Parcómetros	107.250,17	19,8	113.789,29	20,8	111.870,26	19,3
Estacionamento do Seixo	13.832,00	2,6	19.529,44	3,6	25.191,02	4,4
TOTAL	542.174,38	100,00	545.805,63	100,00	578.852,09	100,00

Tabela 5 - Prestações de serviços

Como já mencionado, destaque para o crescimento constante ocorrido nas receitas ligadas ao parque do “seixo” e das rendas. No caso do dito parque de estacionamento, o crescimento em questão está associado à cada vez maior familiaridade dos munícipes com a comodidade que o mesmo proporciona; no caso das rendas, o crescimento da receita está ligado à possibilidade legal que se abriu à Vila Real Social de ajustar algumas rendas em alta, sendo que as rendas ajustadas registavam valores muito baixos.

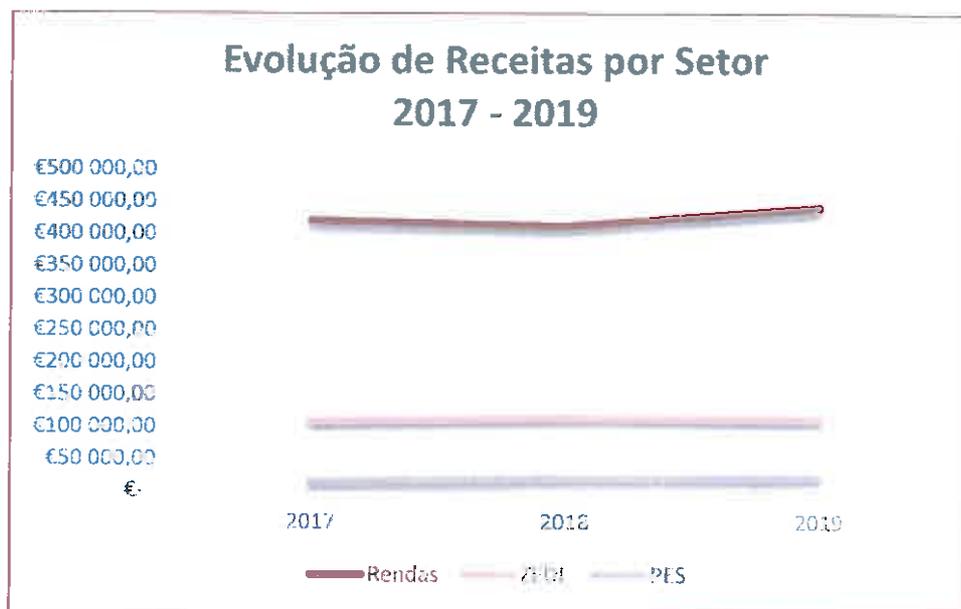


Gráfico 10 - Evolução das Receitas por setor de Atividade (2017 - 2019)

- No que se refere ao comportamento dos “Outros Rendimentos”, o valor respetivo, em 2019, regressou ao seu “normal”; daí, o decréscimo ocorrido em relação ao registado no ano anterior.

Na verdade, em 2018 conjugaram-se algumas situações que fizeram com que esta categoria de rendimentos tivesse assumido um valor anormalmente alto, o que já não sucedeu em 2019. Em primeiro lugar, teve lugar a alienação de uma casa que se encontrava arrendada, a qual gerou uma mais valia de 4.109,72 €. Em segundo lugar, foi feita a transferência de subsídios ao investimento para rendimentos do período, no montante de 44.961,99 €, visto que os subsídios atribuídos à entidade há alguns anos foram superiores ao investimento efetivamente realizado, por aquele montante. Assim, em 2018 decidiu-se transferir este montante para rendimentos do período.

Ora, se nenhum destes factos se tivesse verificado no decurso de 2018, então esta categoria de rendimentos também assumiria o seu valor “normal” nesse 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>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
-168.549,41	-143.304,06	-138.389,01

Tabela 6 - Resultados Líquidos Expurgados dos subsídios à Exploração

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 sido mais vincado em 2017 e 2018. Na verdade, sem tais Subsídios não seria ainda possível obter resultados equilibrados, sendo certo que este facto deriva dos preços das rendas, os quais, naturalmente, estão condicionados pela situação económica particular de cada agregado familiar que integra o lote de inquilinos, não sendo, portanto, formados em mercado livre.

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

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

Situação Financeira

Em 2019 o nível de endividamento da empresa permanece extremamente baixo, assinalando-se que não existe passivo remunerado, designadamente bancário ou parabancário. Por outro lado e em termos globais, não se assistiu a um crescimento visível do passivo da entidade.

Por outro lado e no que respeita aos seus Ativos, designadamente correntes (mais líquidos), é notório que a empresa se apresenta confortável, a que acresce a circunstância de tais Ativos se terem vindo a robustecer ano após ano.

Por conseguinte, face ao explicitado, é legítimo dizer-se que a empresa goza de uma situação de equilíbrio financeiro, o que faz com que a sua dependência financeira relativamente ao seu único acionista seja residual. Contudo, não é ainda possível declarar essa total independência, 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, tudo factos que ainda provocam desequilíbrios de exploração. Assim



sendo, apesar de o equilíbrio financeiro da empresa ser um facto, a sua dependência relativamente aos subsídios à exploração ainda se manterá por mais algum tempo, até porque o seu objeto social não permite um ajustamento dos seus preços de venda aos seus custos correntes.

Proposta de aplicação dos resultados

Nos termos da alínea h) do número 1 do Art.º 14.º dos Estatutos da VRS, vem, neste ponto, o Conselho de Administração apresentar a sua proposta de aplicação dos Resultados Líquidos do exercício de 2019.

Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 744,63 €, seja mantido em Resultados Transitados, tendo em vista a cobertura dos prejuízos acumulados em anos anteriores.

Outras Informações

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

** Declara-se que, após o termo do exercício e dando satisfação ao estipulado na alínea b) do n.º 5 do Art.º 66.º do C.S.C., não ocorreram quaisquer factos que mereçam especial referência, com exceção do seguinte: considerando o surto do novo Coronavírus (COVID -19), declarado pela Organização Mundial de Saúde (OMS), como uma pandemia internacional, que tem vindo a disseminar-se rápida e globalmente encontrando-se já em território português, facto que levou à tomada de medidas restritivas por parte do governo português no sentido de evitar, ao máximo, a aglomeração de pessoas, nomeadamente ao nível dos grupos de risco, a curto prazo, embora não no imediato, a atividade da empresa pode vir a ser muito afetada. O impacto previsto terá lugar, não ao nível da intensidade da sua atividade operacional, a qual se espera mantenha o mesmo nível, mas sim na capacidade de os clientes (inquilinos) pagarem as rendas que, mensalmente, lhes forem sendo debitadas. Na verdade, sendo já mais do que certa uma quebra muito significativa do nível da atividade económica, não só a nível nacional como global, é

bastante provável que tal quebra também venha a afetar uma parte considerável dos clientes da empresa, os quais podem deixar de pagar as suas rendas por um período de tempo alargado.

** 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 empresa reside, principalmente, na evolução dos rendimentos dos agregados familiares que constituem a sua clientela efetiva e potencial (principalmente a efetiva), variável que aqueia não consegue controlar. Face ao mencionado acima, ao nível da crise pandémica que o país (e o mundo) atravessa, é plausível esperar-se uma deterioração dos rendimentos dos referidos agregados em 2020, pelo que o risco de preço deverá aumentar significativamente. 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.

Assim sendo, dúvidas não restam que o risco de preço 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, tais riscos são explicados na mesma perspetiva do risco de preço. Acrescenta-se que, dada a boa situação financeira da empresa, não são evidentes riscos de liquidez a curto prazo (alínea h), do número 5, do art.º 66.º, do C.S.C.).

ATÓRIO DE GESTÃO E CONTABILIDADE



ANEXOS

LABORATÓRIO DE GESTÃO E CONTABILIDADE



ANEXO I – DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E FINANCEIROS

Balço Individual em 31-12-2019

RUBRICAS	NOTAS	Data	
		31/12/2019	31/12/2018
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	9.634.529,45	9.830.446,20
Investimentos financeiros	10.2	896,08	692,32
		9.635.425,53	9.831.138,52
Ativo corrente			
Inventários			
Clientes	14.2	127.115,03	139.128,80
Estado e outros entes públicos		18.969,85	
Outros créditos a receber	14.2	7.043,14	1.620,03
Diferimentos	11.2	7.763,08	17.032,68
Caixa e depósitos bancários	14.2	557.858,45	409.428,96
		718.749,55	567.210,47
Total do ativo		10.354.175,08	10.398.348,99
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	10.2	9.000.000,00	9.000.000,00
Reservas legais	10.2	7.409,68	7.409,68
Resultados transitados	10.2	-650.365,80	-647.981,00
Ajustamentos/ Outras variações no capital próprio	9; 10.2	1.781.043,32	1.829.429,63
		10.138.087,20	10.188.858,31
Resultado líquido do período	10	744,63	1.695,94
Total do capital próprio		10.138.831,83	10.190.554,25
Passivo			
Passivo não corrente			
Outras dívidas a pagar	10.3	116.496,69	119.749,98
		116.496,69	119.749,98
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2	23.768,69	3.664,66
Estado e outros entes públicos	13.2; 14.2	20.962,56	19.069,77
Outras dívidas a pagar	14.2	52.048,49	65.310,33
Diferimentos		2.066,82	
		98.846,56	88.044,76
Total do passivo		215.343,25	207.794,74
Total do capital próprio e do passivo		10.354.175,08	10.398.348,99

A Entidade

O Contabilista Certificado

Luís Leite

CC n.º 39242

Vila Real Social, Habitação E.M., S.A.
 Contribuinte: 506376745
 Exercício: 2019

Moeda: EUR

Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas do Período Findo em 31-12-2019

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Períodos	
		2019	2018
Vendas e serviços prestados	14.2	578.852,09	545.805,63
Subsídios à exploração	14.1	139.133,64	145.000,00
Ganhos/perdas imputados de subsid., associadas e empreend. conjuntos			
Variação nos inventários da produção			
Trabalhos para a própria entidade			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas			
Fornecimentos e serviços externos	14.2	-184.194,82	-196.982,62
Gastos com o pessoal	11; 14.2	-325.178,48	-305.289,25
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)	8	10.143,72	-10.143,72
Outras imparidades (perdas/reversões)			
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos	9; 14.2	81.211,41	130.873,44
Outros gastos	14.2	-3.449,42	-16.018,72
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		296.518,14	293.244,76
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	4; 5	-293.163,59	-289.810,85
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		3.354,55	3.433,91
Juros e rendimentos similares obtidos			
Juros e gastos similares suportados			-35,18
Resultado antes de impostos		3.354,55	3.398,73
Imposto sobre o rendimento do período	14.2	-2.609,92	-1.702,79
Resultado líquido do período		744,63	1.695,94

A Entidade

O Contabilista Certificado


 Luís Leite
 CC n.º 39242

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

Contribuinte: 506376745

Exercício: 2019

Moeda: EUR

Demonstração Individual de Fluxos de Caixa período Findo em 31 de dezembro de 2019

RUBRICAS	NOTAS	Exercícios	
		2019	2018
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes e utentes		665.432,26	639.724,00
Pagamentos a fornecedores		-204.421,86	-224.217,32
Pagamentos ao pessoal		-353.835,39	-310.119,53
<i>Caixa gerada pelas operações</i>		107.175,01	105.387,15
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento		-1.886,79	-1.372,76
Outros Recebimentos/Pagamentos		-8.799,09	-64.300,48
<i>Fluxos das atividades operacionais (1)</i>		96.489,13	39.713,91
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-82.843,42	-62.622,77
Investimentos financeiros		-216,22	
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis			13.338,72
<i>Fluxos das atividades de investimento (2)</i>		-83.059,64	-49.284,05
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Outras operações de financiamento		135.000,00	145.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
<i>Fluxos de atividades de financiamento (3)</i>		135.000,00	145.000,00
Varição de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)		148.429,49	135.429,86
Caixa e seus equivalentes no início do período		409.428,96	273.999,10
Caixa e seus equivalentes no fim do período		557.858,45	409.428,96

A Entidade

O Contabilista Certificado

Luis Leite
CC n.º 39242



ANEXO
(modelo reduzido)

1 - Identificação da entidade:

1.1 – Denominação da entidade.

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

1.2 - Lugar da sede social.

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

1.3 - Natureza da atividade.

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

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

2 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras:

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

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

Não foram derrogadas quaisquer disposições do SNC.

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

Todas as contas do balanço e da demonstração dos resultados são comparáveis com as do período anterior, com exceção do seguinte (ou devendo tomar-se em conta o seguinte):

No contexto do ano de 2018, foi contabilizada uma transferência de subsídios ao investimento para rendimentos do período, pelo valor de 44.961,99 €, tendo, por essa via, ficado regularizado o saldo constante da conta de subsídios ao investimento onde essa verba se encontrava contabilizada, facto que, em simultâneo, provocou uma subida dos Resultados do ano de 2018 por igual montante. Ora, tendo esta transferência assumido um carácter extraordinário, o que já não sucedeu em 2019, sendo certo que se trata de um valor já com alguma relevância, na comparação entre os rendimentos e resultados de 2019 com os homólogos de 2018, os factos acabados de descrever deverão ser tomados em devida conta.

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 custo. 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 amercizado, 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 subseqüentemente 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 2016 a 2019 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 2020. Nestas condições, não têm lugar os riscos associados ao pressuposto da continuidade.

d) Principais fontes de incerteza das estimativas.

Numa perspetiva social e financeira, os clientes da entidade apresentam fragilidades significativas, o que explica, por exemplo, a existência de vários planos de pagamento de rendas em atraso em vigor, pese embora o facto de o valor mensal das rendas ser, genericamente, bastante baixo. Este enquadramento precário que caracteriza o perfil do cliente tipo da entidade acarreta incertezas significativas quanto ao recebimento dos créditos detidos sobre o mesmo, provenientes da faturação das rendas.

Face ao antedito e embora estejam reconhecidas perdas por imparidade a respeito dos créditos detidos sobre clientes no final do ano, a verdade é que existe algum risco de o valor das ditas imparidades não ser suficiente para acautelar os riscos decorrentes do incumprimento por parte daqueles. Não é possível quantificar o valor do (eventual) desajustamento entre as imparidades reconhecidas no final do ano e o risco da incobrábilidade dos créditos detidos nessa altura.

Por último, a valorização dos elementos do ativo fixo tangível (edifícios) transferidos para a empresa pelo sócio único em 2014, no contexto da operação de modificação do capital, foi efetuada a partir dos respetivos valores patrimoniais tributários à data (tal valorização não foi objeto de relatório emitido por ROC independente). Considerando que o valor das rendas produzido por esses elementos é muito baixo e numa perspetiva estrita de geração de rendimentos para a Vila Real Social, não é plausível considerar que

a valorização desses elementos esteja correta, estando, portanto, sobrevalorizados. Porém, neste particular, impera o princípio do potencial de serviço associado ao edificado em causa, segundo o qual a valorização dos Ativos dedicados à exploração corrente da entidade deve atender não só à sua capacidade de geração de rendimentos mas, sobretudo, ao objeto social da mesma (ao fim que presidiu à sua criação e que norteia a sua atividade corrente).

3.2 - Alterações nas políticas contabilísticas.

Não foi alterada qualquer política contabilística no contexto do período de 2019.

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

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

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

Não se verificaram correções de erros materiais de períodos anteriores.

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	2017	Adições	Alienações / abates	2018	Adições	Alienações / abates	2019
Terrenos e rec. Naturais	356.700,00			356.700,00			356.700,00
Edif. e outras construções	11.328.484,49	61.498,28	30.655,25	11.359.327,52	53.053,85		11.412.381,37
Equipamento básico	73.478,13	1.124,49		74.602,62			74.602,62
Equipamento administrativo	34.091,27			34.091,27			34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.542,67			16.542,67			16.542,67
AFT em curso					44.197,99		44.197,99
Sub-total	11.809.296,56	62.622,77	30.655,25	11.841.264,88	97.251,84		11.938.515,93
Depreciações e perdas por imparidade	2017	Adições	Alienações / abates	2018	Adições	Alienações / abates	2019
Terrenos e rec. Naturais							
Edif. e outras construções	1.613.640,57	286.385,04	6.300,28	1.893.725,33	290.090,20	0,01	2.183.815,52
Equipamento básico	63.996,88	2.816,85		66.813,73	2.915,55	5,01	69.734,29
Equipamento administrativo	33.640,15	451,12		34.091,27			34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.029,71	157,84		16.187,55	157,84		16.345,39
Sub-total	1.727.307,31	289.810,85	6.300,28	2.010.817,88	293.163,59	5,02	2.303.986,47
Quantias líquidas escrituradas	10.081.989,25	-227.188,08	24.354,97	9.830.446,20	-195.911,75	-5,02	9.634.529,45

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.

C.

Ativos Intangíveis							
Quantias brutas escrituradas	2017	Adições	Alienações /abates	2018	Adições	Alienações /abates	2019
Projetos de desenvolvimento	8.296,40			8.296,40			8.296,40
Programas de computador	27.536,99			27.536,99			27.536,99
Propriedade industrial	1.190,00			1.190,00			1.190,00
Sub-total	37.023,39			37.023,39			37.023,39
Amortizações e perdas por imparidade	2017	Adições	Alienações /abates	2018	Adições	Alienações /abates	2019
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							
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.

Não existem passivos por empréstimos obtidos no final do ano, nem nunca estes existiram ao longo do mesmo. Por conseguinte, não ocorreram quaisquer custos desta natureza no período.

7 - Rendimentos e gastos:

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

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

8 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes:

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

Não foram reconhecidas provisões nem existem ativos contingentes.

No domínio dos passivos contingentes, há a assinalar o facto de a AT ter emitido liquidações de IMI referentes aos anos de 2015 a 2018, já na parte final do ano passado.

A soma dos valores dessas liquidações ascende a 126.748,74 €, já com juros compensatórios, sendo que duas das liquidações em questão encontram-se já em processo executivo.

Foi apresentada Reclamação Graciosa dirigida às Liquidações vencidas, duas do total das liquidações emitidas, aguardando-se a decisão que sobre elas recairá.

Analisado que foi o problema legal associado à legitimidade da emissão das Liquidações aqui em questão, na sua máxima amplitude, e tendo também em conta o histórico do que foi sendo decidido a este respeito no seio de empresas semelhantes à Vila Real Social, o Conselho de Administração decidiu não constituir qualquer Provisão dirigida a esta situação. Por conseguinte, é convencimento deste Conselho que a entidade nada terá que pagar no âmbito das Liquidações em apreço, tendo achado, por isso mesmo, inoportuno proceder à citada Provisão.

Contudo e apesar do antedito, se, no limite, a entidade tiver que proceder ao pagamento daquela verba, o impacto nas suas Contas será muito significativo.

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

Não foi reconhecido qualquer ativo por impostos diferidos associado aos prejuízos fiscais acumulados pela entidade nos anos mais recentes e passíveis de dedução em períodos futuros. Esta opção teve em conta o histórico de prejuízos fiscais da entidade e a incerteza relativamente à obtenção de significativos resultados tributáveis positivos num futuro próximo. A ser efetuado tal reconhecimento, o seu impacto positivo no Ativo da entidade situar-se-ia em 376.836,51 €.

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.

Descrição	2017	Débitos	Créditos	2018	Débitos	Créditos	2019
Outras variações no capital próprio	1.919.945,32	(96.601,59)	6.065,90	1.829.429,63	(51.639,60)	3.253,29	1.781.043,32
Subsídios	1.919.945,32	(96.601,59)	6.065,90	1.829.429,63	(51.639,60)	3.253,29	1.781.043,32

As diminuições (débitos) registados durante o período de 2019 correspondem à imputação dos subsídios recebidos a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas no próprio exercício relativas aos ativos financiados (51.639,60 €) 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 extinguir, isto é, quando a obrigação estabelecida no contrato seja liquidada, cancelada ou expire.

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

10.2 - 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	2017	Aumentos	Reduções	2018	Aumentos	Reduções	2019
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 transferidos	-649.753,48	1.772,48		-647.981,00	1.695,94	-4.080,74	-650.365,80
Excedentes de revalorização							
Outras variações no capital próprio	1.919.945,32	6.085,90	-96.601,59	1.829.429,63	3.253,29	-51.639,60	1.781.043,32
Resultado Líquido	1.772,48	1.695,94	-1.772,48	1.695,94	744,63	-1.695,94	744,63
Totais	10.279.374,00	9.554,32	-98.374,07	10.190.554,25	5.693,86	-57.416,28	10.138.831,83

10.3 - 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 119.749,98 € e estima-se que o montante a pagar num período superior a 5 anos rondará os 103.500 €.

10.4 – 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.

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

Outras dívidas.

As únicas dívidas da entidade com duração residual superior a um ano são as referidas no ponto 10.3. Estima-se que o valor a pagar nesse prazo (superior a um ano) seja de 116.496,69 €.

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		1	14
Termo certo				
Termo incerto				
Total	15		1	14
Número Médio De Trabalhadores				14

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.

Considerando o surto do novo Coronavírus (COVID -19), declarado pela Organização Mundial de Saúde (OMS), como uma pandemia internacional, que tem vindo a disseminar-se rápida e globalmente encontrando-se já em território português, facto que levou à tomada de medidas restritivas por parte do governo português no sentido de evitar, ao máximo, a aglomeração de pessoas, nomeadamente ao nível dos grupos de risco, a curto

prazo, embora não no imediato, a atividade da empresa pode vir a ser muito afetada. O impacto previsto terá lugar, não ao nível da intensidade da sua atividade operacional, a qual se espera mantenha o mesmo nível, mas sim na capacidade de os clientes (inquilinos) pagarem as rendas que, mensalmente, lhes forem sendo debitadas. Na verdade, sendo já mais do que certa uma quebra muito significativa do nível da atividade económica, não só a nível nacional como global, é bastante provável que tal quebra também venha a afetar uma parte considerável dos clientes da empresa, os quais podem deixar de pagar as suas rendas por um período de tempo alargado.

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 31/12/2019 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 2018 e 2019, 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 145.000,00 € e 135.000€ respetivamente, em cada ano, a título de subsídios à exploração e como contrapartida das obrigações assumidas pela Vila Real Social e devidamente especificadas no referido contrato. A este respeito não existem quaisquer saldos pendentes, à data de 31/12/2019.

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	2019			2018		
Clientes	140.831,75	13.716,72	127.115,03	152.845,52	13.716,72	139.128,80
Outros créditos a receber	7.043,14		7.043,14	1.924,90		1.924,90
Totais	147.874,89	13.716,72	134.158,17	154.770,42	13.716,72	141.053,70
Passivos	2019			2018		
Fornecedores	23.768,69		23.768,69	3.664,66		3.664,66
Outras dívidas a pagar	168.545,18		168.545,18	185.060,31		185.060,31
Totais	192.313,87		192.313,87	188.724,97		188.724,97

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

Outras contas a receber/pagar	2019	2018
Ativo - Outros créditos a receber		
Devedores por acréscimos de proventos		304,87
IEFP	6.200,46	
Saldos devedores de fornecedores	842,68	
Totais	7.043,14	304,87
Passivo - Outros passivos correntes		
Fornecedores de investimentos e o. credores		980,00
Credores por acréscimo de gastos	43.795,20	45.879,89
Adiantamento por vendas AFT	5.000,00	5.000,00
Ajustamento de subsídios ao investimento	119.749,98	123.003,27
Pagamento em falta aos funcionários		53,43
Provisões - impostos		10.143,72
Totais	168.545,18	185.060,31

c) Detalhe das contas de acréscimos e diferimentos;

Acréscimos	2019	2018
Ativo - Acréscimos de rendimentos		
Reembolso seguro acidentes trabalho		304,87
Totais		304,87
Passivo - Acréscimos de gastos		
Trabalhos especializados a liquidar	1.725,15	3.144,18
Férias e Sub. Férias a liquidar	41.040,75	38.667,64
Eletricidade, água, comunicação a liquidar	1.029,30	4.068,07
Totais	43.795,20	45.879,89

Diferimentos	2019	2018
Ativo - Gastos a reconhecer		
Seguros	7.763,08	17.032,68
Totais	7.763,08	17.032,68
Passivo - Rendimentos a reconhecer		
Subsídios à exploração IEFP	2.066,82	
Totais	2.066,82	

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

Estado e Outros Entes Públicos	2019	2018
Ativo		
BOEP - Imposto s/ rendimento	18.969,85	
Totais	18.969,85	
Passivo		
BOEP - Imposto s/ rendimento	5.558,51	4.100,79
BOEP - IVA	9.358,45	8.762,95
BOEP - Segurança Social	5.772,91	5.449,96
BOEP - Outros	272,69	756,07
Totais	20.962,56	19.069,77

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

Meios financeiros líquidos	2019	2018
Caixa	4.354,84	2.957,17
Depósitos à Ordem	553.503,61	406.471,79
Totais	557.858,45	409.428,96

f) Detalhe do rédito;

Réditos reconhecidos no período	2019	2018
Venda de bens		
Prestação de serviços	578.852,09	545.805,36
Juros		
Totais	578.852,09	545.805,36

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

FSE	2019	2018
Subcontratos		
Trabalhos especializados	41.706,03	40.293,52
Publicidade e propaganda		220,60
Vigilância e segurança	144,92	149,00
Honorários	13.881,68	12.218,39
Artigos para oferta	288,70	
Conservação e reparação-edifícios o. const.	40.482,49	55.691,60
Conservação e reparação-eq. Básico	4.568,54	1.096,33
Serviços bancários	1.486,10	1.179,03
Ferramentas e utensílios	1.809,70	1.360,35
Material de escritório	2.249,20	2.766,82
Eletricidade	20.210,45	21.536,22
Combustíveis	528,05	667,74
Água	2.062,38	2.370,40
Deslocações e estadas	456,47	333,03
Custo condomínios	6.979,39	
Rendas e alugueres	4.206,60	3.271,80
Comunicação	5.270,55	5.726,69
Seguros	22.219,62	21.717,02
Contencioso e notariado	155,00	666,00
Despesas de representação	1.034,90	1.553,43
Limpeza, higiene e conforto	14.094,55	14.983,65
Outros FSE	359,50	9.181,00
Totais	184.194,82	196.982,62

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

Gastos com pessoal	2019	2018
Órgãos Sociais:	1.754,98	1.526,40
Remunerações	1.754,98	1.526,40
Funcionários:	318.456,77	300.157,32
Remunerações	239.760,14	222.426,05
Sub. Alimentação	18.473,16	19.224,91
Encargos seg. social	60.223,47	58.506,36
Seguros	3.396,50	2.840,53
Outros	1.570,23	765,00
Totais	325.178,48	305.289,25

O valor de 1.754,98 € mencionado no quadro acima respeita apenas a senhas de presença do ano de 2019 do Conselho de Administração. Além destas, neste ano, as remunerações relativas aos membros do Conselho de Administração ascenderam a 49.048,25€, tendo de encargos 11.396,37€ e estão incluídas na rubrica "Remunerações" relativas aos "Funcionários" constante do quadro acima.

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

Outros Rendimentos	2019	2018
Obras em casa dos inquilinos		21.380,16
Correções de períodos anteriores	5.222,57	45.025,31
Imputação de Sub. Investimento	51.639,60	51.639,60
Custas Judiciais / Juros de Mora	8.460,86	8.517,48
Alienações		4.109,72
Restituição de impostos	176,75	201,17
Descontos pp obtidos	0,10	
Sinistros	15.711,53	
Totais	81.211,41	130.873,44

Outros Gastos	2019	2018
Alienações		5.125,97
Correções de períodos anteriores	1.354,55	3.220,34
Donativos		35,00
Insuficiência estimativa para impostos		3.385,80
Outros	1.075,27	4.251,61
Taxas	19,60	
Quotizações	1.000,00	
Totais	3.449,42	16.018,72

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

Cálculo de impostos sobre o rendimento do período	2019			2018		
	Incidência	Taxa	Imposto	Incidência	Taxa	Imposto
Resultado Antes de Impostos	-4.359,35			2.528,40	12,50%	316,05
Derramas				126,42		126,42
Tributação Autónomas		5,00%			5,00%	
Tributação Autónomas	13.049,39	20,00%	2.609,92	12.603,21	10,00%	1.260,32
Estimativa de imposto	2.609,92		2.609,92	1.702,79		1.702,79
PEC				119,00		119,00
Pagamentos por conta	303,00		303,00			
Retenções na fonte						
Imposto a pagar/receber			2.306,92			1.583,79

Vila Real, 11 de maio de 2020

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Luís Leite
CC n.º 39242



ANEXO II – CONTRATO PROGRAMA



**CONTRATO-PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE VILA REAL E A
EMPRESA VILA REAL SOCIAL, EM, SA.**

“ENTRE:

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

Vila Real Social – Habitação, E.M., S.A. com sede na Rua Alexandre de Herculano, 34, pessoa coletiva n.º 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 30 de Janeiro de 2019, 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, Habitação, E.M., ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 4.º da Lei n.º 58/98, de 18 de agosto e da alínea l) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

Em reunião do Executivo Municipal de 18/02/2013 e sessão da Assembleia Municipal de 28/02/2013 foi deliberado aprovar a alteração dos Estatutos da Empresa, adaptando-os à Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, tendo sido publicados em 26/04/2013 no Portal da Justiça.

Que o objeto desta Empresa Local de âmbito municipal, previsto no artigo 3.º dos seus Estatutos, enquadra a promoção do desenvolvimento local e regional, previstas nos

possa desonerar os Serviços da Câmara Municipal, atualmente com uma atividade administrativa sobrecarregada. Por outro lado, considera-se que a prestação destes serviços 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 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, válido para o ano de 2019 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 sectoriais, no âmbito do objeto e competências estatutariamente atribuídos à Vila Real Social – Habitação, E.M., que se traduz:

1 - na promoção de habitação social e gestão social, patrimonial e financeira do património habitacional do Município, concretamente dos seguintes Bairros:

- a) Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro
- b) Bairro da Telheira – Parada de Cunhos
- c) Bairro de Vila Nova – Folhadela
- d) Bairro S. Vicente de Paula
- e) Bairro da Laverqueira

2 – Arrendamento jovem no Bairro dos Ferreiros

3 - na gestão do estacionamento tarifado 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.

artigos 20.º e 48.º da Lei n.º 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, Habitação, E.M., 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 31.º da Lei n.º 50/2012.

Nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 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 regional 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 tem 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 - Habitação E. M. 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 contacto direto com a comunidade abrangida, que lhe permite ir ao encontro às 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 sócio económicas 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



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 - Responsabilidades:

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 entidades 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 contacto com a Empresa;
- c) Promoção de uma adequada administração patrimonial e social, organizando e atualizando o cadastro do património habitacional municipal e a base de dados relativa aos residentes;
- d) Promoção, divulgação e execução 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) Dinamizar e monitorizar a Reabilitação e Revitalização do Bairro dos Ferreiros, bem como a posterior gestão em termos do arrendamento consequente;
- g) Promoção de uma eficaz rotatividade nos lugares de estacionamento;
- h) Tendo em vista a satisfação dos munícipes e a motivação dos seus colaboradores, estabelecer-se-á como base da sua estratégia a gestão por objetivos;
- i) Respeitar os princípios da não discriminação e da transparência;

Handwritten signatures and stamps in blue ink. At the top right is a circular stamp with a grid pattern. Below it is a signature. Further down is another circular stamp with a grid pattern, followed by another signature.

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 terá previsivelmente no final do ano de 2019, um resultado operacional negativo, no valor aproximado de € 135.000 Euros

CLÁUSULA QUARTA

Comparticipação Financeira

Para prossecução dos objetivos e assunção de poderes da Empresa e constantes do Plano de Atividades para 2019, o Primeiro Outorgante compromete-se a prestar apoio financeiro ao Segundo Outorgante, através de um subsídio à exploração, no montante de € 135.000 Euros, visando o equilíbrio financeiro.

CLÁUSULA QUINTA

Fundamentos

Nos termos do n.º 2 do artigo 47.º aplicável por força do n.º 2 do artigo 50.º da Lei n.º 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 na cláusula anterior visa-se financiar o défice de exploração previsto para o ano de 2019, estando previstos no Orçamento do Município aprovados para o ano de 2019 com o projeto n.º 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, praticando rendas, cujo valor se encontra abaixo do legalmente imposto.

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 vista os seguintes objetivos, aos quais estão associados os indicadores mencionados de seguida:

1.1. Na área da habitação social:

a) Ações:

- Atualização dos dados dos agregados familiares e respetiva renda;
- Levantamento das condições habitacionais dos fogos sociais;
- Melhorar os indicadores de cobrança das receitas das rendas de habitação;
- Melhorar a qualidade do serviço de atendimento;
- Aumentar a população abrangida e beneficiária dos diversos programas habitacionais vigentes;

b) Indicadores:

- N.º de ações de fiscalização aos fogos;
- N.º de levantamentos do estado e das condições de habitabilidade dos fogos;
- N.º de inquéritos sociais;
- 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;
- N.º de ações de sensibilização, divulgação e promoção de regras, boas práticas e esclarecimentos acerca da utilização dos fogos sociais, direitos e deveres;

c) Objetivos:

- 200 Ações de fiscalização incluindo levantamento de situações para constatação de deficiências nos fogos; (Abaixo de 200 não cumpre; 200 a 220, cumpre; mais de 220, supera)
- 300 Levantamentos do estado e das condições de habitabilidade dos fogos; (Abaixo de 300 não cumpre; 30-320 cumpre; mais de 320 supera)



- Realização de 200 inquéritos sociais; (Abaixo de 200 não cumpre; 200 a 220, cumpre; mais de 220, supera)
- Efetuar 12 ações de sensibilização, divulgação e esclarecimento nos bairros sociais. (Abaixo de 12 não cumpre; 12, cumpre; mais de 12, supera)

1.2. Na área da gestão de estacionamento:

a) **Ações:**

- Aumentar a fiscalização da regular utilização de lugares nas zonas tarifadas;
- Proposta de alternativas à utilização das zonas tarifadas e do Parque do Seixo;

b) **Indicadores:**

- Taxa de ocupação mensal;
- Receita mensal arrecadada;

c) **Objetivos:**

- Manter a receita do ano anterior; (Abaixo da receita do ano anterior não cumpre; 100 a 110% da receita do ano anterior, cumpre; acima de 110%, supera).
- Aumentar em 5% a taxa global de ocupação; (Abaixo de 5% de aumento, não cumpre; 5 a 6% de aumento da receita, cumpre; Acima de 6%, 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 2019 e obedecendo ao seguinte cronograma:

Data disponibilidade	Valor em euros
ABRIL	50.000 Euros
JUNHO	50.000 Euros
OUTUBRO	35.000 Euros

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 o 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 Segunda 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 2019.

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 indemnizações, 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, 06 de Março de 2019

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Real


(Engº Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos)

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



(Engº Domingos José Monteiro Madeira Pinto)
E.M.S.A.
NIF: 606 376 748
Rua Alexandre Herculano nº. 34
8000-642 Vila Real



**ANEXO III – CERTIFICAÇÃO DE CONTAS E
PARECER DO FISCAL ÚNICO**

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

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

Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte n.º 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 2019 (que evidencia um total de 10.354.175,08 € e um total de Capital Próprio de 10.138.831,83 €, incluindo um Resultado Líquido de 744,63 €), 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 2019 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 nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

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

tipologia da atividade económica levada a efeito pela entidade, bem como a sua dependência face aos subsídios à exploração.

Porém, se tal reconhecimento tivesse tido lugar, estaríamos perante um Ativo de valor igual a 376.836,51 €.

O cálculo do valor dos créditos sobre clientes em imparidade no final do ano necessita da aplicação de procedimentos mais apurados que permitam proceder a esse cálculo de forma ainda mais rigorosa.

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- 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;
- Concluímos 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, 19 de maio de 2020


António Fernando Ledo de Matos, ROC n.º 855

Exercício de 2019

Relatório e Parecer do Fiscal Único

VILA REAL SOCIAL – Habitação, EM, SA

Ao Município de Vila Real

O presente relatório é emitido nos termos da alínea j) do nº 6 do artigo 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, visando apresentar o resultado da nossa ação fiscalizadora, bem como o nosso parecer sobre o relatório de gestão, contas e propostas apresentadas pelo Conselho de Administração, tudo respeitante ao exercício terminado em 31 de Dezembro de 2019.

Relatório

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

- a) À fiscalização da ação do Conselho de Administração;
- b) À vigilância da observância da lei e do contrato de sociedade;
- c) À verificação da regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- d) À verificação da exatidão dos documentos de prestação de contas;
- e) À verificação da conformidade dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos adotados com o Sistema de Normalização Contabilística;
- f) À apreciação do Relatório de Gestão do exercício, elaborado pelo Conselho de Administração, bem como das propostas que nele constam;
- g) À emissão da Certificação Legal das Contas, datada de 19 de maio de 2020.

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

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

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

 1

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas
Economista

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

Contribuinte n.º 144 315 157

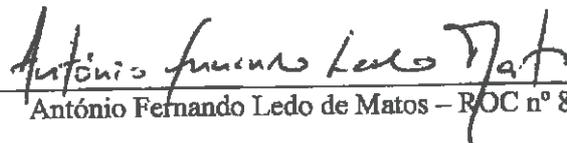
- a) Os atos praticados pelo Conselho de Administração, que são do nosso conhecimento, enquadram-se no objeto da entidade e respeitam o cumprimento da lei e do contrato de sociedade;
- b) A contabilidade e todos os documentos de prestação de contas (Demonstrações Financeiras) satisfazem os requisitos legais e estatutários;
- c) No exercício de 2019 ainda assumiram algum relevo as transferências pecuniárias efetuadas pelo Município de Vila Real para a entidade, no contexto da sustentação financeira desta. No decurso de 2020 tais transferências irão continuar, de modo a garantir a referida sustentação;
- d) Constatou-se que, no final do exercício findo, o património imobiliário da entidade não consta registado em nome desta na Conservatória do Registo Predial, não estando, portanto, atualizado quanto à titularidade;
- e) O relatório do Conselho de Administração satisfaz os requisitos legais, verificando-se a conformidade da informação financeira nele constante com as demonstrações financeiras do exercício.

Parecer

4. Do exposto, somos de parecer que:

- a) Sejam aprovados o Relatório de Gestão e as contas do exercício de 2019 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, 19 de maio de 2020


António Fernando Ledo de Matos – ROC n.º 855

Handwritten signature or initials in blue ink.



RUA ALEXANDRE HERCULANO, Nº 34, 5000 – 342 VILA REAL
TELF. 258326606 | EMAIL: VILAREALSOCIAL@CM-VILAREAL.PT
WWW.CM-VILAREAL.PT/VILAREALSOCIAL