



Vila Real Social
E.M.S.A.

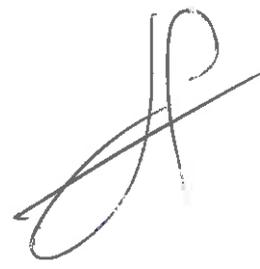
RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS 2020





Vila Real Social

E.M.S.A.



Índice

1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	5
2. ÓRGÃOS SOCIAIS.....	7
3. ORGANOGRAMA	8
4. MISSÃO E VISÃO DA EMPRESA	8
5. POLÍTICA DA QUALIDADE	9
6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E FINANCEIROS.....	10
7. UNIDADE DE GESTÃO/QUALIDADE	12
8. SERVIÇOS JURÍDICOS	13
9. SERVIÇOS DE GESTÃO DE ESTACIONAMENTO	16
10. SERVIÇOS DE HABITAÇÃO SOCIAL	18
11. SERVIÇOS DE GESTÃO PATRIMONIAL.....	25
12. SERVIÇOS OPERACIONAIS.....	27
13. GASTOS, RENDIMENTOS, RESULTADOS E SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	28
ANEXOS	39
ANEXO I - DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E FINANCEIROS	41
ANEXO II - CONTRATO PROGRAMA	43
ANEXO III - CERTIFICAÇÃO DE CONTAS E PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	45

Vila Real Social
E.M.S.A.



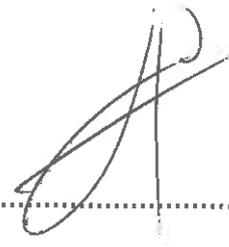
Índice de Tabelas

Tabela 1 - Número de habitações e respetiva ocupação	20
Tabela 2 - Ocorrências do Complexo Habitacional Social.....	22
Tabela 3 - Gastos, rendimentos e resultados.....	28
Tabela 4 - Prestações de serviços.....	32
Tabela 5 - Resultados líquidos Expurgados dos subsídios à Exploração	34

Índice de Imagens

Figura 1 - Organograma da empresa.....	8
Figura 2 - % de Rendas cobradas	11
Figura 3 - Forma de Pagamento.....	12
Figura 4 - % de acordos de dívida cobrados.....	15
Figura 5 - Nº de acordos em vigor a 31.12.2020.....	15
Figura 6 - Zona de Estacionamento de Duração Limitada	16
Figura 7 - Evolução da receita das ZEDL (2014 - 2020)	16
Figura 8 - Parque de Estracionamento do seixo	17
Figura 9 - Evolução da receita das PES (2014 - 2020)	17
Figura 10 - Evolução da receita de estacionamento (2014 - 2020).....	18
Figura 11 - Bairro da Laverqueira.....	18
Figura 12 - Bairro de Vila Nova	18
Figura 13 - Evolução do Nº de Atendimentos (2016 - 2020).....	19
Figura 14 - Evolução do Nº de Visitas Domiciliárias (2016 - 2020)	19
Figura 15 - Bairro de S. Vicente de Paula	21
Figura 16 - Evolução do nº de fogos recuperados (2016 - 2020)	22
Figura 17 - Evolução do nº de atribuições (2016 - 2020)	23

Figura 18 - Exemplo de intervenção de reparação.....	25
Figura 19 - Nº total de pedidos de obra (2019/2020).....	25
Figura 20 - Nº de pedidos de obra por especialidade (2016/2020).....	26
Figura 21 - Variação de pedidos de obra por localização.....	26
Figura 22 - Receitas 2018 – 2020 (Valores Sem IVA)	33



Vila Real Social
E.M.S.A.



1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

"A VIDA ESTÁ CHEIA DE DESAFIOS, QUE SE APROVEITADOS, DE FORMA CRIATIVA, TRANSFORMAM-SE EM OPORTUNIDADES"

Marxwell Maltz

A VILA REAL SOCIAL, EM, SA, dando ênfase aos trâmites legais baseados nos seus estatutos, apresenta para os devidos efeitos, o Relatório de Gestão e Contas, relativo ao ano 2020, o qual retrata numa forma sustentada e profissional, a realidade económica e financeira da instituição aliada à multiplicidade de atividades e iniciativas desenvolvidas ao longo do ano civil, em causa. Para este desafio aliciante e de grande importância concelhia, orientado para toda a população alvo a quem é dirigido o trabalho diário realizado, todos os agentes envolvidos nortearam as suas atenções e foco laboral na defesa intransigente dos objetivos definidos, os quais podemos dizer neste momento que foram na sua globalidade atingidos.

Dentro das áreas de competências, que lhe estão consignadas, nomeadamente a Gestão do Parque Habitacional (cerca de 600 fogos distribuídos por 5 Complexos Habitacionais), a vertente do Estacionamento (à superfície e no Parque de Estacionamento do Seixo) bem como a valência da Oficina Domiciliar, a qual nas suas diversas funções realiza um trabalho profícuo, todas elas no seu conjunto numa maneira harmoniosa contribuíram para a obtenção de soluções em desafios constantes.

O ano 2020, foi deveras singular motivado pelas condições inesperadas, com que fomos confrontados, pela pandemia provocada pela COVID-19, que obrigou a uma atenção redobrada em situações inéditas, tendo a instituição dado um sinal claro de grande força nuclear, no apoio constante à população alvo, nomeadamente nas vertentes económicas e sociais.

Levando em linha de conta as necessidades de reajustar alguns procedimentos em virtude desta situação atípica com que fomos confrontados ao longo do ano, a instituição manteve no entanto, a farsquia elevada em relação aos desafios estabelecidos, preconizando uma ação concertada como parceiro privilegiado em relação a diversos programas, designadamente na área da reabilitação do Parque Habitacional, com um foco prioritário no Bairro de Parada de Cunhos, onde se encontra a decorrer uma intervenção importante em termos de eficiência energética, dando melhores condições ao nível de habitabilidade aos agregados familiares

que aí residem, bem como consolidando ações para se proceder à reabilitação dos Bairros de S. Vicente Paula e Bairro da Laverqueira.



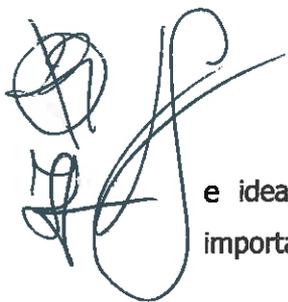
Ao longo do ano decorreu também a planificação e consolidação das bases da Estratégia Local de Habitação, alicerçada num levantamento e estudo criterioso, que vai servir como suporte importante para a definição de diretrizes futuras na área da Habitação ao nível do Concelho, setor onde a Vila Real Social tem um papel preponderante em termos de intervenção e responsabilidade. De registar para memória futura, que devido ao acompanhamento constante na área das intervenções realizadas nas diversas vertentes em termos de edificado, que constam do nosso património, foi possível ver sublinhado por entidades externas, o reconhecimento sobre o trabalho realizado constantemente na preservação e manutenção dos empreendimentos habitacionais, que estão sob a nossa alçada direta

No setor do Estacionamento, baseado na gestão e monitorização foi importante manter em tempo real resposta aos desafios quotidianos, otimizando sempre que possível as condições apresentadas aos utentes, ao nível dos serviços bem como equipamentos disponíveis, mesmo sabendo que em alguns períodos ao longo do ano houve necessidade de induzir planos de contingência nesta valência, pelos motivos sobejamente conhecidos, provocados pela pandemia.

Uma área nuclear do core-business da instituição é a Oficina Domiciliaria, com uma componente de intervenção social permanente, sendo deveras importante registar que as solicitações apresentadas foram solucionadas diariamente, permitindo dar resposta aos anseios de diversa ordem, que os nossos munícipes com que interagimos neste setor, possam sentir constantemente a mais valia do trabalho realizado.

Como se depreende a linha orientadora preconizada tem um rumo bem definido, sendo importante sublinhar em 2020, o cumprimento das metas, que dão suporte ao Decreto-Lei nº 50/2012, podendo reconhecer com apreço que o trabalho desenvolvido, num ano extremamente difícil e singular é sustentado em valores permanentes de grande rigor e profissionalismo, que norteiam constantemente a instituição.

Na linha dum rumo devidamente traçado e assumido, o Conselho de Administração expressa e regista, o reconhecimento a todos os colaboradores, que com o seu trabalho e dedicação, permitiram que a instituição, num ano deveras singular, possa ter atingido os objetivos propostos onde a ligação presente sempre dinâmica e construtiva com o Município teve um papel preponderante na defesa intransigente dos desígnios traçados alicerçado em valores



e ideais criteriosamente definidos contribuindo para a valorização permanente deste importante concelho de nome VILA REAL.

2. ÓRGÃOS SOCIAIS

2.1 Assembleia Geral

ACIONISTA ÚNICO – Câmara Municipal de Vila real

2.2 Conselho de Administração

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

2.3 Fiscal Único

António Fernando Ledo Matos - Revisor Oficial de Contas

3. ORGANOGRAMA

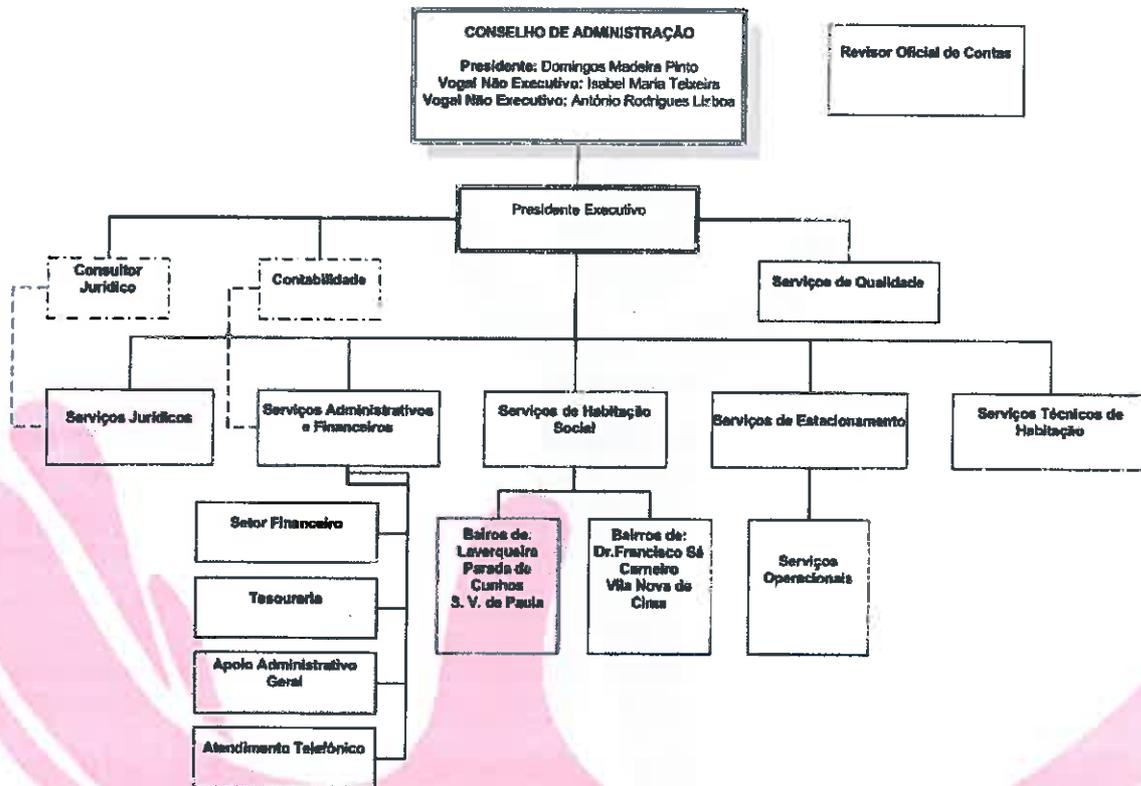
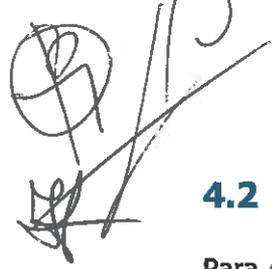


Figura 1 - Organograma da empresa

4. MISSÃO E VISÃO DA EMPRESA

4.1 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.



4.2 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.

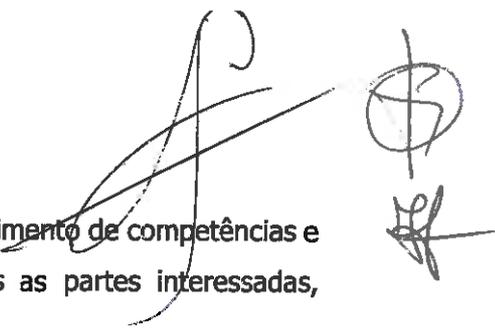
Assim deveremos todos entender a VRS como uma entidade com força Moral, uma referência de valor de e para a sociedade, no fundo um centro de responsabilidade social.

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

5. 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:

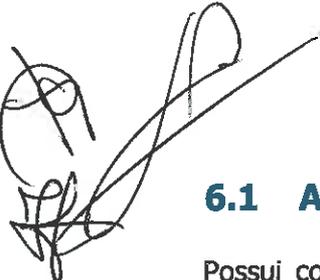
- 
1. Estimular o trabalho de equipa, promovendo o desenvolvimento de competências e o fator humano, promover a formação e envolver todas as partes interessadas, garantindo uma eficaz comunicação interna e externa;
 2. Promover e garantir o respeito pelos princípios de responsabilidade social;
 3. Melhorar 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 eficaz com vista a satisfação dos seus utentes, com registo e análise 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;

6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E FINANCEIROS

O cumprimento dos objetivos delineados para o ano de 2020 é a melhor realização profissional de quem transversalmente nestes serviços potencializa sinergias, aliado a uma otimização frutífera ao nível dos recursos humanos envolvido, bem como das metodologias implementadas.

Num ano difícil e atípico, provocada pela pandemia do COVID-19, com consequências nefastas nos setores económico e social, a instituição manteve com rigor e profissionalismo o seu rumo estratégico, em áreas nucleares de grande compromisso, sendo cada vez mais a Vila Real Social um forte pilar estrutural na resolução de muitos problemas e anseios duma importante componente humana do concelho de Vila Real.

Os serviços administrativos e financeiros, possuem na sua génese as seguintes áreas:



6.1 Administrativa e Atendimento

Possui como principais competências o serviço de atendimento ao público, a receção e distribuição de documentação bem como a execução de diversas tarefas internas.

6.2 Tesouraria

Responsável pelo recebimento das rendas e outras valências monetárias, bem como pagamentos externos.

Relativamente aos anos transatos e como é possível verificar no gráfico abaixo o nível de incumprimento no pagamento de rendas aumentou ligeiramente, mantendo-se contudo em níveis residuais.

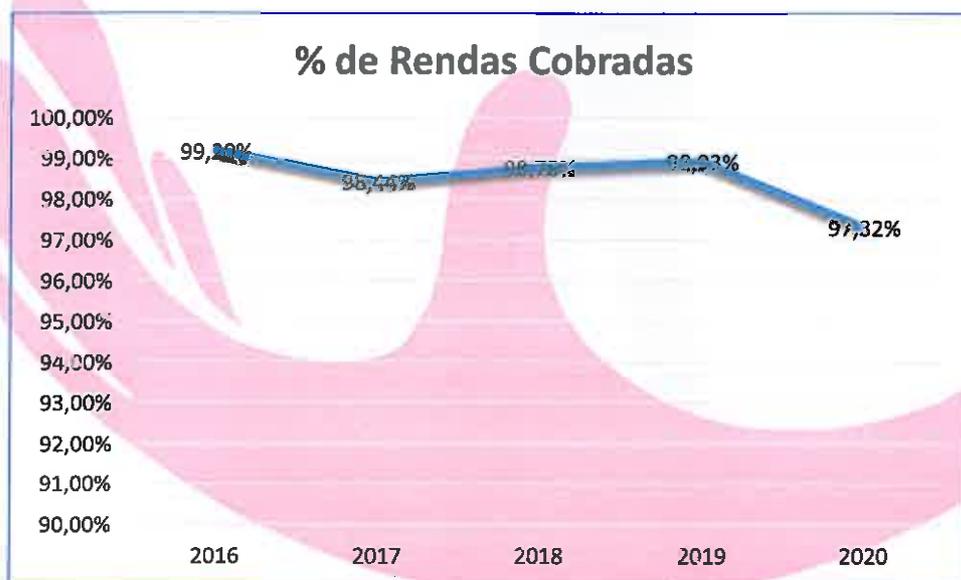


Figura 2 - % de Rendas cobradas

Refira-se igualmente, que aumentou a percentagem de pagamentos em tesouraria, contrariamente ao que seria expectável, uma vez que a Vila Real Social implementou logo nos primeiros meses de pandemia, formas alternativas de pagamento, divuigando por todos os moradores o IBAN, para que os mesmos pudessem efetuar as transferências sem terem que se deslocar à sede da empresa.

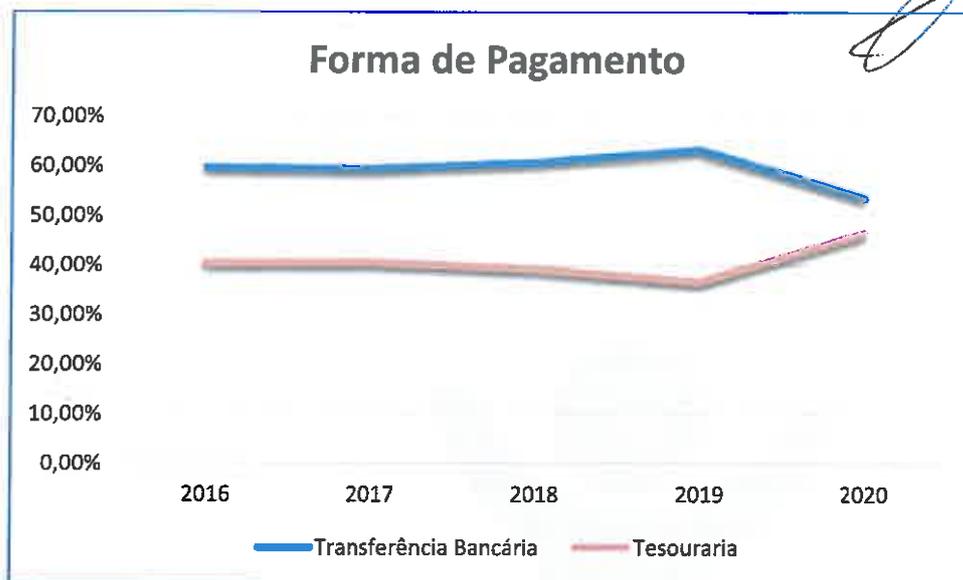


Figura 3 - Forma de Pagamento

6.3 Financeira e Recursos Humanos

Responsabilidade direta na organização da contabilidade interna, resposta atempada aos diversos organismos externos, gestão da conta corrente de fornecedores, desde a requisição de serviços/ materiais ao respetivo pagamento dos compromissos assumidos com os mesmos, organização dos processos dos colaboradores, processamento de remunerações bem como outras componentes internas transversais.

O interface multidisciplinar interno associado aos agentes externos envolvidos nesta área, designadamente Revisor Oficial de Contas e Gabinete de Contabilidade, permitiram consolidar condições para a obtenção de resultados financeiros positivos, cimentando o bom trabalho desenvolvido bem como o cumprimento com êxito dos diversos indicadores económico-financeiros, relativos à Lei 50/2012, duma instituição de valor acrescentado pelas suas responsabilidades legitimamente assumidas ao longo do tempo.

7. UNIDADE DE GESTÃO/QUALIDADE

No ano de 2020, foi novamente revalidada certificação da qualidade do Sistema de Gestão da Qualidade, segundo a norma NP EN ISO9001:2015, pelas atividades de gestão e promoção no concelho de Vila Real de Habitação Social, Parques de Estacionamento e Zonas de Estacionamento de Duração Limitada.



Esta certificação foi atribuída pela SGS Portugal S.A, entidade independente, credenciada e de idoneidade reconhecida internacionalmente. Tal reconhecimento, demonstra o empenho constante de toda a organização em garantir a satisfação dos nossos clientes, sustentada na melhoria contínua e na constante procura de novas soluções técnicas, que validem e confirmem as suas expectativas.

Com os seus 17 anos de atividade, a Vila Real Social EM SA foi adquirindo um profundo know-how especializado, que lhe permite ser reconhecida pelo seu elevado nível de qualidade e eficiência dos serviços prestados aos seus clientes.

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

Para a manutenção deste objetivo estratégico, por parte da Vila Real Social EM SA, contribui o empenho e competência profissional, demonstrados por todos os colaboradores, que permitiu consolidar o compromisso pelo cumprimento dos requisitos do cliente e no desenvolvimento da organização, apostando na melhoria contínua do nosso Sistema de Gestão de Qualidade.

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

Ao Cliente - satisfazer as necessidades iniciais e ultrapassar as suas expectativas;

À Organização - pelo crescimento económico, social e ambiental;

8. SERVIÇOS JURÍDICOS

Inserido numa perspetiva integrada e transversal em todos os dossiers de natureza jurídica que envolvam a instituição no decurso da sua atividade, estes serviços dão resposta às solicitações endógenas e exógenas, recorrendo também quando necessário a uma articulação profícua com o consultor externo.

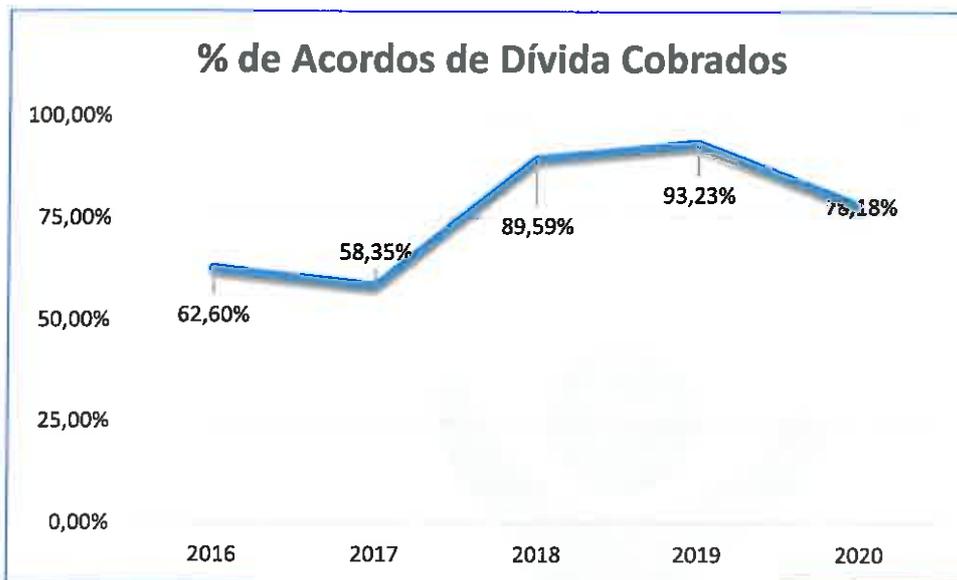


Figura 4 - % de acordos de dívida cobrados

Como se pode verificar no gráfico, tem merecido especial atenção o controlo dos níveis de incumprimento no pagamento das rendas, não permitindo a degradação dos indicadores que se têm verificado nesta área fruto de uma monitorização e acompanhamento permanentes dos devedores, através do envio de notificações regulares, atendimentos presenciais e até mesmo advertências.

Contudo, verificou-se em 2020 um aumento do incumprimento deste indicador, que poderá traduzir por um lado a menor disponibilidade financeira dos agregados e por outro lado alguma dificuldade de interação pela fase atípica pandémica atravessada.

Apesar de tudo, houve um aumento do número de acordos em vigor, sendo expectável que este número tenha um aumento considerável em 2021.

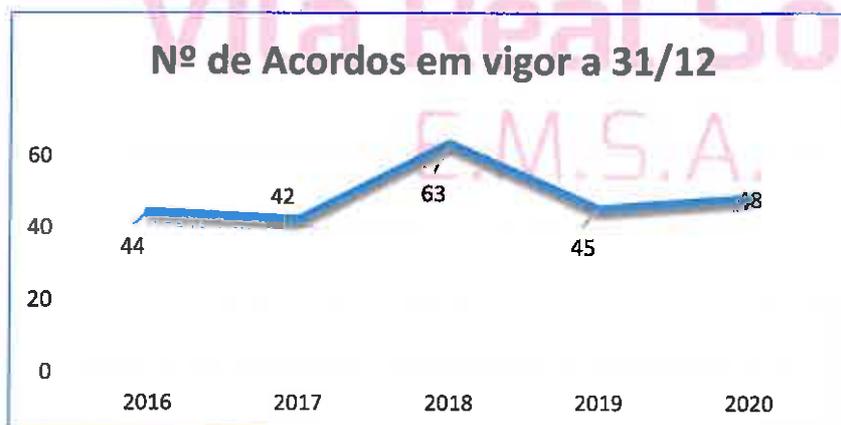


Figura 5 - Nº de acordos em vigor a 31.12.2020



Em relação ao ano de 2020, destacam-se as seguintes atividades desenvolvidas:

- Elaboração de contratos, em diversas valências;
- Coordenação das atividades e ações na linha geral de orientação definida, pelo Conselho de Administração, na área jurídica;
- Realização e acompanhamento de atendimentos no âmbito dos processos administrativos;
- Apoio e prestação técnica na área da habitação social, zelando pelo cumprimento dos contratos de arrendamento;
- Celebração de acordos com vista à regularização de dívidas por falta de pagamento de rendas;
- Execução de informações técnico-jurídicas sobre questões apresentadas;
- Tratamento de processos de averiguação, notificação, inquérito, tramitação e execução de processos de despejo.

Ao longo do ano, perante a situação atípica provocada pela pandemia, que teve naturalmente nos nossos utentes um forte impacto, houve sempre uma sensibilização presente para nas situações mais sensíveis, designadamente no pagamento das rendas e possíveis valores de dívida resultantes das diversas situações que as famílias foram vivendo, apoiar de maneira a evitar situações de rutura ou constrangimentos estruturais de valor acrescentado para a população alvo atingida.

Numa perspetiva de melhoria continua, ao longo do ano, foram realizadas diversas atividades de operacionalização interna com os outros serviços da instituição, trabalhando numa maneira concertada para aumento de eficácia, na linha dos desígnios propostos em termos institucionais.

Apesar das dificuldades naturais inerentes às valências que estão confiadas à instituição, regista-se que a metodologia estabelecida pela empresa tem vindo a revelar-se eficaz na resolução premente dos desafios apresentados constantemente.

9. SERVIÇOS DE GESTÃO DE ESTACIONAMENTO



A pandemia COVID-19, fez-se sentir de forma transversal em todos os indicadores da empresa, contudo, o mais afetado foi sem dúvidas a área de negócio do estacionamento, tanto à superfície como no Parque de Estacionamento do Seixo.

Refira-se que logo nos primeiros meses foi suspenso o pagamento de estacionamento em via pública, o que aliado a um período de confinamento muito alargado fez cair a receita das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada em aproximadamente 41%, relativamente ao ano transato.



Figura 6 – Zona de Estacionamento de Duração Limitada

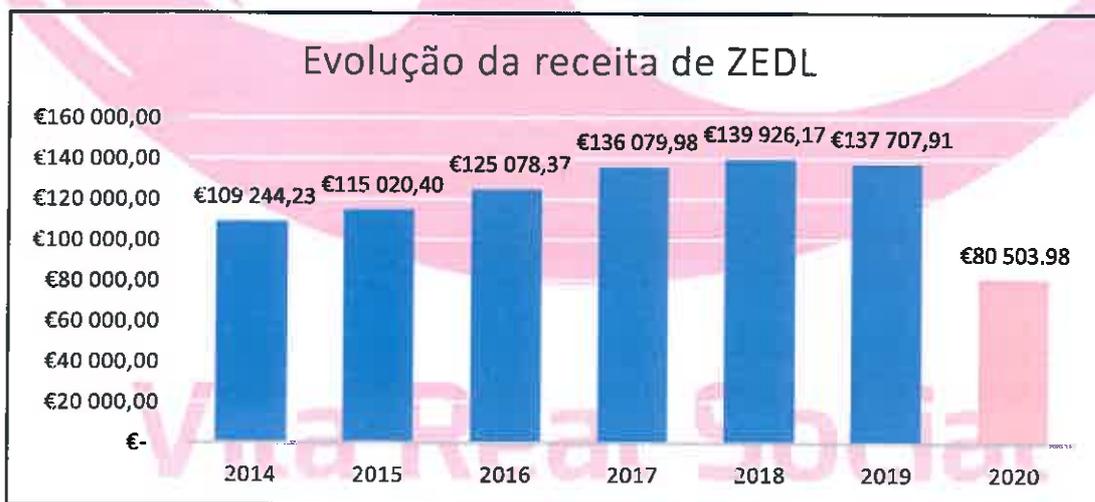


Figura 7 - Evolução da receita das ZEDL (2014 - 2020)

A diminuição da receita do Parque de Estacionamento do Seixo foi apesar de tudo de menor dimensão, tendo a quebra relativamente ao ano transato sido de aproximadamente 30%, como é possível verificar pelo gráfico abaixo.



Figura 8 - Parque de Estacionamento do seixo

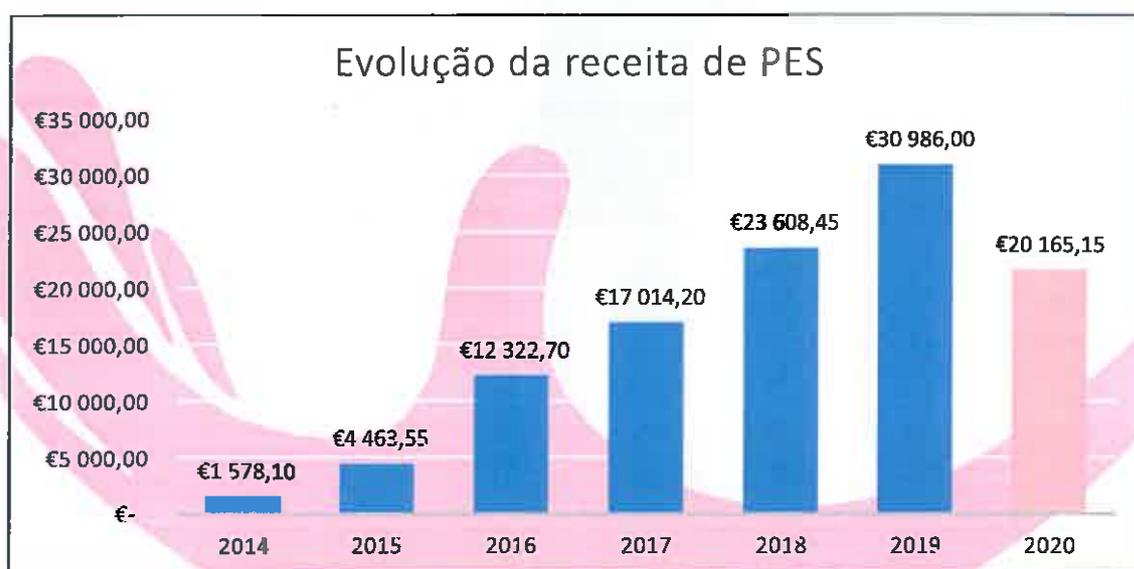


Figura 9 - Evolução da receita das PES (2014 - 2020)

Assim, estas vicissitudes externas concorreram para que o ano de 2020 ter sido o pior ano dos últimos 7 em termos de receita ao nível das ZEDL. Verificou-se contudo que o Parque de Estacionamento tem vindo a ganhar cota de mercado relativamente às Zonas de Estacionamento de Duração Limitada, tendo no ano em causa representado 21% das receitas totais de estacionamento.

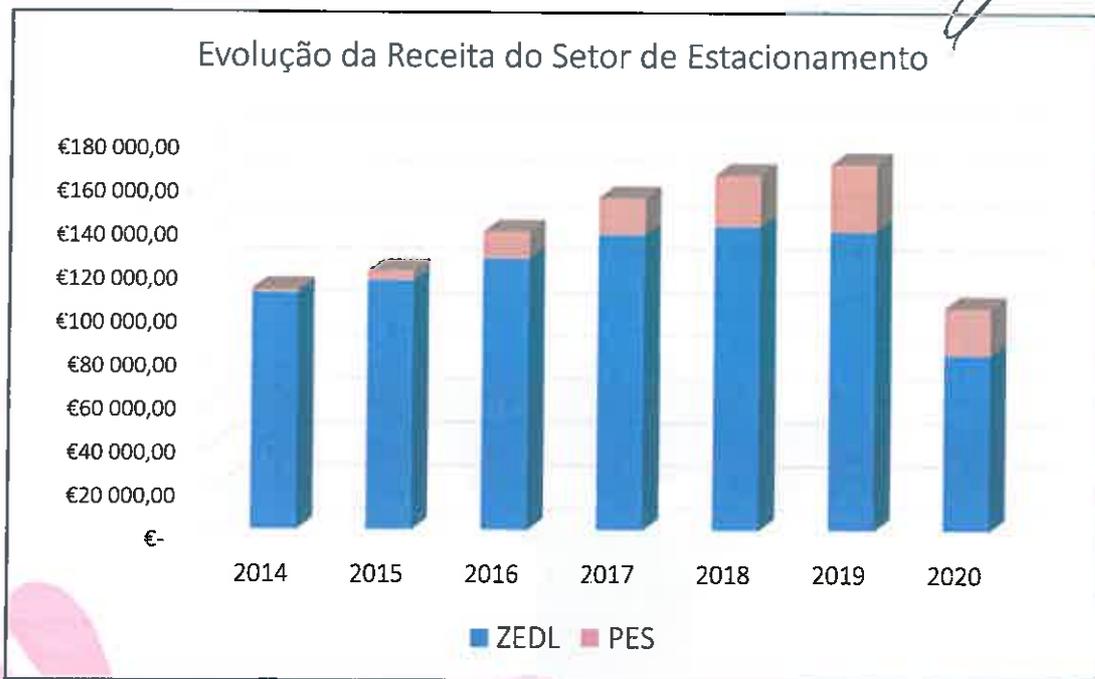


Figura 10 - Evolução da receita de estacionamento (2014 - 2020)

10. SERVIÇOS DE HABITAÇÃO SOCIAL

O setor da Habitação Social representa a maior área de intervenção da Vila Real Social, intervenção essa pautada por uma política de proximidade relativamente à população residente nos bairros.

Conta com uma equipa multidisciplinar que vai gerindo, dia a dia os problemas e todas as questões levantadas pelos moradores.

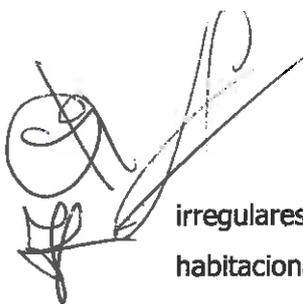


Figura 12 - Bairro de Vila Nova



Figura 11 - Bairro da Laverqueira

A presença assídua e constante desta equipa tem sido facilitadora na relação estabelecida com os residentes bem como na eficaz gestão dos conflitos sociais, na deteção e encaminhamento de situações



irregulares bem como na sensibilização dos mesmos para várias questões sociais e habitacionais.

Trata-se de uma área de intervenção muito vasta e abrangente, na medida em que acaba por se relacionar com muitas outras áreas. Neste trabalho de parceria o foco tem sido investir na qualidade de vida das famílias que acompanhamos, porque acreditamos que se tivermos pessoas felizes e bem inseridas teremos ambientes urbanos e patrimoniais mais cuidados e convidativos.

O acompanhamento técnico efetuado é, sempre que possível, presencial, porque privilegiamos a proximidade. O ano de 2020 foi atípico, neste sentido, devido à Pandemia.

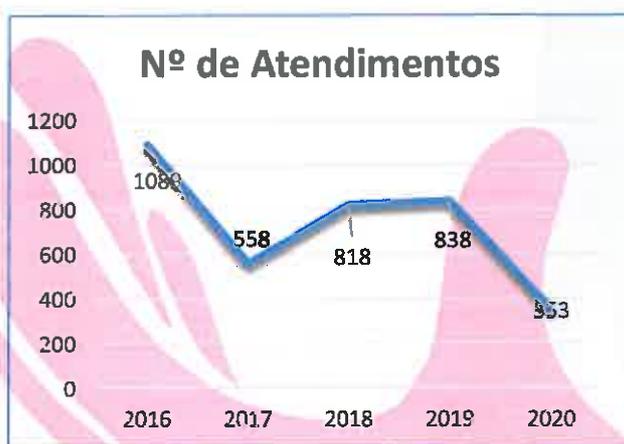


Figura 13 - Evolução do Nº de Atendimentos (2016 - 2020)



Figura 14 - Evolução do Nº de Visitas Domiciliárias (2016 - 2020)

No entanto nunca deixamos de estar presentes tendo a empresa feito um esforço redobrado no sentido de nos fazermos sentir ainda mais presentes numa altura de incerteza, insegurança e crise social e económica das famílias que interagem com a instituição.

Foi notória a confiança que os nossos moradores têm nestes serviços, recorrendo a eles quer para questões relacionadas com a habitação quer para outras questões, até fora do nosso âmbito de atuação. Foi muito gratificante para a equipa poder responder e apoiar, num contexto tão particular.

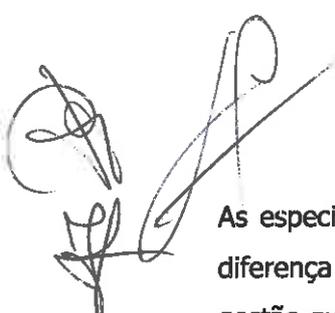
Neste contexto, à semelhança do que já era feito, mas este ano com maior incidência, foi muitas vezes necessário o trabalho em rede, com vários parceiros a nível concelhio (Município, Segurança Social; Centros De Saúde, Escolas, etc.).

	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Avenqueira	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 1 - Número de habitações e respetiva ocupação

Estamos a falar de um universo populacional considerável, aproximadamente 900 famílias alojadas, em bairros com dimensões e características únicas e diferentes, localizados em diferentes zonas do concelho.

Vila Real Social
E.M.S.A.



As especificidades de cada um dos bairros, bem como do local onde se inserem fazem a diferença na dinâmica dos mesmos e esses são fatores que temos de levar em conta na gestão que vamos fazendo.



Figura 15 - Bairro de S. Vicente de Paula

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.

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, mais tranquilos, perfeitamente integrados nas zonas periféricas onde estão inseridos.

O Bairro de Parada de Cunhos é um bairro de dimensões elevadas e à semelhança de outros complexos habitacionais também dispõe de fogos alinhados em blocos contíguos. Trata-se de um complexo habitacional com alguns focos de conflito os quais têm vindo a diminuir, acreditamos graças ao tipo de gestão de proximidade que temos vindo a privilegiar.

Na tabela que se segue é possível visualizar o número de ocorrências relativas ao ano de 2020.

	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	123	31	147	31	21	353
Nº Recuperação de Fogos	4	1	5	0	1	11
Nº de Revisões de Renda	1	0	4	1	0	6
Nº de Visitas Domiciliares	28	3	54	12	20	117
Transferências de habitação	0	0	1	0	0	1

Tabela 2 - Ocorrências do Complexo Habitacional Social

Na tabela supra identificada é importante salientar a recuperação de 11 habitações. Este número só é possível fruto de um trabalho constante e de uma presença muito assídua no quotidiano dos bairros e das suas comunidades.



Figura 16 - Evolução do nº de fogos recuperados (2016 - 2020)

Torna-se assim mais fácil perceber, em tempo real, a existência de situações anómalas e/ou outras que acabam por resultar na recuperação desses fogos, com maior eficácia.

A maioria destas recuperações é feita sem recurso a uma cessação coerciva do contrato de arrendamento, sendo assegurada a entrega voluntária do fogo.



Trata-se de um processo maioritariamente pacífico e que assume também um caráter pedagógico para quem continua a residir nos bairros e se apercebe da nossa atuação.

Quanto mais eficaz for o processo de recuperação dos fogos, mais respostas teremos para novos realojamentos. Quanto a este ponto, em 2020 o panorama de atribuições de fogos foi o constante no gráfico abaixo.

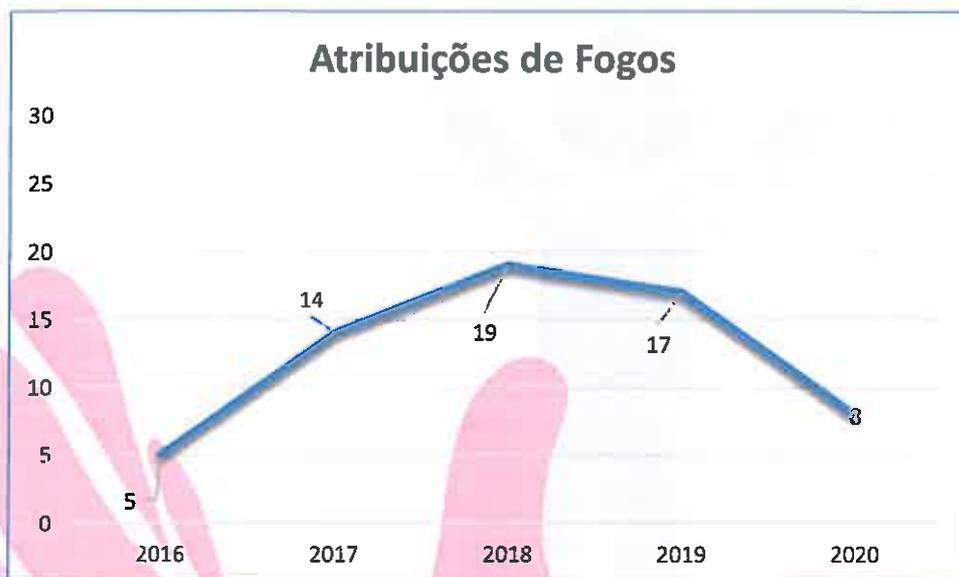


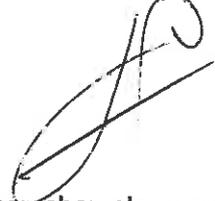
Figura 17 - Evolução do nº de atribuições (2016 - 2020)

Foi realizada apenas uma transferência de habitação, com carácter extraordinário. Trata-se de um ano atípico que, como já foi referido, acabou por nos limitar também. No caso das transferências foi efetuado apenas o pedido que assumiu caráter de urgência.

Dificuldades Sentidas:

Trabalhamos com pessoas e para as pessoas o que tem tanto de gratificante como de difícil. Somos todos diferentes, com histórias de vida diferentes, com objetivos e sonhos também diferentes e também com capacidades e possibilidades diferentes.

Toda esta diversidade incute uma dinâmica constante na vida de cada um e do conjunto também. Todos os dias sentimos necessidade de, aqui ou ali, com este ou aquele agregado ajustar e redirecionar as nossas estratégias de ação, para que possamos continuar a caminhar e alcançar os objetivos pretendidos.



A vontade de fazer sempre mais e melhor leva-nos, muitas vezes, a perceber algumas limitações e a abrandar o ritmo, nomeadamente em situações em que solicitamos a colaboração de outras entidades. O trabalho em rede continua a fluir a um ritmo mais lento que o desejável.

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 deviam 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.

No que à desmaterialização da documentação diz respeito, desafio proposto em 2019, 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 o papel vai assumindo, lentamente, um menor peso. A principal dificuldade sentida foi o facto de não existirem outros recursos humanos afetos a este trabalho.

O aumento do número de alojamentos de famílias de Etnia Cigana tem vindo a criar "necessidades novas" na medida em que estamos a falar de pessoas com uma cultura e modo de vida muito específicos e que exigem de nós uma atenção redobrada para que a sua inserção nas comunidades já residentes seja feita com sucesso e seja proveitosa para todos. Penso que neste ponto ainda temos caminho para percorrer.

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

Continua a ser importante 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.



11.SERVIÇOS DE GESTÃO PATRIMONIAL

No decorrer do ano de 2020, os serviços de gestão patrimonial desenvolveram atividade constante no sentido de Manter, Conservar e Garantir as condições mínimas de habitabilidade, do património habitacional municipal, aferindo de igual forma o estado de conservação de todos os fogos.

O estado de conservação dos bairros sob gestão da Vila Real Social, EM, SA é distinta em função da época construtiva de cada um, bem como da qualidade de construção empregue em cada um.

Torna-se importante referir, que se iniciaram em 2020, obras de reabilitação energética do Bairro de

Parada de Cunhos, estando prevista a reabilitação em 2021 das habitações unifamiliares do Bairro da Laverqueira e de S. Vicente de Paula.



Figura 18 - Exemplo de intervenção de reparação

Durante o ano de 2020 deram entrada nestes serviços 228 Pedidos de Obra, que representa uma diminuição de 20% relativamente a 2019, que traduz certamente um retraimento dos moradores em reportarem situações menos graves, dadas as restrições provocadas pela situação sanitária do país



Figura 19 - Nº total de pedidos de obra (2019/2020)

Os Pedidos de Obra, desencadeiam a abertura de um processo de análise por parte dos serviços, por forma a realizar eventuais procedimentos quer seja pelos serviços operacionais da Vila Real Social, EM, SA, que pelos prestadores de serviços externos.

Relativamente à tipologia de pedidos/intervenções, continuam a ser os sinistros relacionados com as anomalias dos sistemas hidráulicos a gerar o maior volume de queixas, tal como no ano transato.

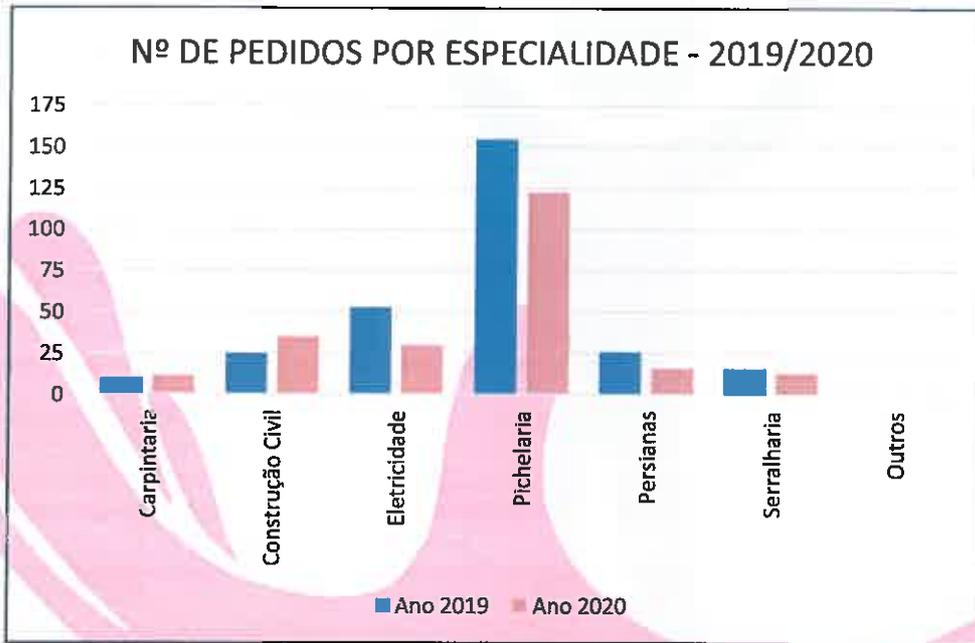


Figura 20 - Nº de pedidos de obra por especialidade (2019/2020)

Relativamente à proveniência dos pedidos, refira-se que o Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, pelo elevado volume de habitações é naturalmente o que é alvo de maiores solicitações.

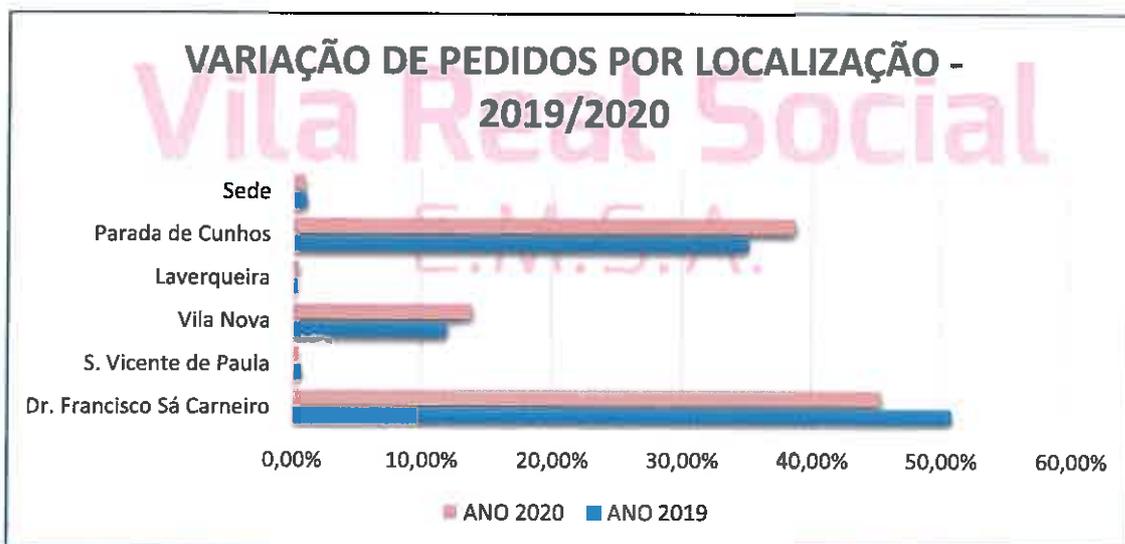


Figura 21 - Variação de pedidos de obra por localização



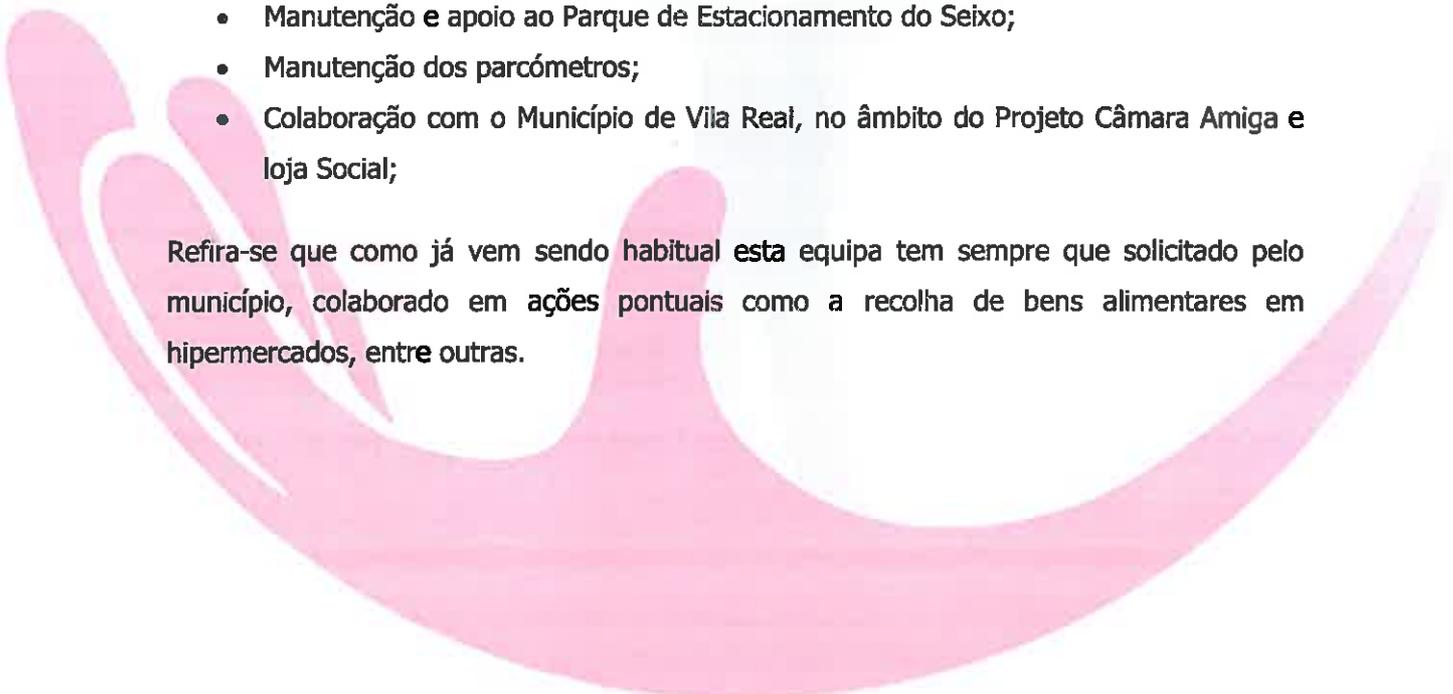
12.SERVIÇOS OPERACIONAIS

Neste âmbito refira-se que no ano de 2020 a equipa operacional se manteve inalterada e composta por 2 elementos polivalentes e complementares entre si.

Esta equipa, manteve o seu foco nas seguintes atividades:

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

Refira-se que como já vem sendo habitual esta equipa tem sempre que solicitado pelo município, colaborado em ações pontuais como a recolha de bens alimentares em hipermercados, entre outras.



Vila Real Social
E.M.S.A.

13. 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)

	2018		2019		2020	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	196.982,62	36,1	184.194,82	31,8	197.996,01	34,8
GASTOS COM PESSOAL	305.289,25	55,9	325.178,48	56,2	302.301,41	53,2
GASTOS DE DEPRECIACÃO E DE AMORTIZACÃO	289.810,85	53,1	293.163,59	50,6	129.547,96	22,8
PROVISÕES						
- Aumentos	10.143,72	1,9	0,00	0,00	0,00	0,0
- Reversões/Reduções	0,00	0,0	10.143,72	1,8	0,00	0,0
OUTROS GASTOS	16.018,72	2,9	3.449,42	0,6	13.192,30	3,0
GASTOS DE FINANCIAMENTO	35,18	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
RESULTADOS OPERACIONAIS	3.433,91	0,6	3.354,55	0,6	106.911,01	18,8
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	1.695,94	0,3	744,63	0,1	99.545,67	17,5

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

SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	145.000,00	139.133,64	137.066,82
VALOR PREST. SERV. + VENDAS DE MERCADORIAS	545.805,63	578.852,09	568.444,10
OUTROS RENDIMENTOS	130.873,44	81.211,41	48.438,77
R. OPERACIONAIS / (PREST. SERV. + VENDAS DE MERCADORIAS)	0,0063	0,0058	0,1881
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV. + VENDAS DE MERCADORIAS)	0,0031	0,0013	0,1751

Tabela 3 - Gastos, rendimentos e resultados



A partir do quadro acabado de exibir, a primeira constatação que se alcança é a de que os resultados obtidos pela empresa no triénio em apreço são consistentemente positivos, tanto em termos operacionais como líquidos.

Por conseguinte, à semelhança do sucedido em 2018 e 2019, 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 2020 divergem, em muito e pela positiva, dos níveis alcançados nos dois anos anteriores.

Na busca dos motivos que fundamentam a evolução dos resultados obtidos pela empresa nestes últimos três anos, sintetizada no quadro acima apresentado, importará observar o comportamento das principais rubricas de gastos e rendimentos que caracterizaram a atividade da VRS, EM, SA nesse período.

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

- Após a queda observada no valor dos Fornecimentos e Serviços Externos de 2018 para 2019, assiste-se a uma subida deste valor de 2019 para 2020; em valor absoluto, a dita subida ascendeu a cerca de 13.800 €. Desta forma, o valor desta categoria de gastos no ano de 2020 praticamente igualou o valor de 2018;
- Redução do valor dos Gastos com o Pessoal em 2020 comparativamente a 2019, em cerca de 22.800 €;
- Depois de uma descida significativa de 2018 para 2019, em 2020 os "Outros Gastos" atingiram um valor muito próximo do verificado em 2018, situando-se na vizinhança de 17.000 €;
- O valor das Depreciações e Amortizações reduziu-se muito significativamente por comparação com o que se passou nos dois anos anteriores a 2020.

No que diz respeito aos Fornecimentos e Serviços Externos, o crescimento observado prende-se, sobretudo, com o aumento das despesas relacionadas com a conservação e beneficiação correntes do seu património edificado. Neste particular, sendo certo que importa trilhar uma política de contenção de custos compatível com a racionalidade económica que deve nortear as decisões a tomar no âmbito de uma unidade empresarial como é a Vila Real Social, não se pode descurar o objetivo de manter em boa ordem as habitações oferecidas para arrendamento a quem delas carece. Nestas condições, foi necessário intervir para conservar e beneficiar várias frações e espaços comuns dedicados ao arrendamento, de modo a oferecer uma habitação digna e com padrões de qualidade claramente aceitáveis ou com índices muito razoáveis de habitabilidade e conforto.

Seguindo esta linha de raciocínio, em 2020 foram concretizadas várias ações de maior amplitude do que no ano anterior, com impacto na conservação e beneficiação do edificado, razão pela qual esta tipologia de custos subiu cerca de 23.400 €.

Ainda no contexto dos FSE, o valor da subcategoria "Trabalhos Especializados" reduziu-se em cerca de 13.170 €, por força do facto de não ter sido necessário suportar gastos deste tipo no ano findo por comparação com o sucedido em 2019.

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 decréscimo em torno dos 23.000 € de 2019 para 2020. Este decréscimo está, sobretudo, ligado à redução efetiva e temporária do quadro do pessoal da empresa. Tratando-se, em parte, de uma redução temporária do quadro do pessoal, motivada pela ativação das licenças/baixas a que têm direito, é natural que com o fim de tais licenças este tipo de gastos venha a aumentar em 2021.

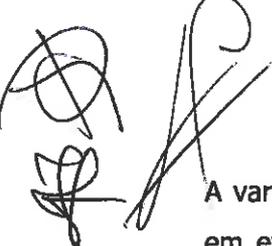
Em 2020 não se verificaram ajustamentos salariais com impacto na evolução deste tipo de gastos.

A redução do valor dos Gastos com o Pessoal em termos absolutos conduziu a um decréscimo do seu peso relativo face ao total do volume de operações da empresa, visto que, tendo representado 56,2% daquele volume em 2019, passou a representar 53,2% do mesmo em 2020.

Em 2020 teve lugar um ajustamento ligado a factos ocorridos em anos anteriores, o qual levou ao desreconhecimento de ativos registados na contabilidade da empresa pelo valor de, sensivelmente, 12.900 €. Tal desreconhecimento levou ao agravamento dos "Outros gastos" por igual montante, sendo que este facto, por si só, praticamente explica a variação dos "Outros gastos".

No ano findo não ocorreram movimentos em Provisões.

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



A variação que teve lugar no valor das Amortizações e Depreciações reside, praticamente em exclusivo, na alteração das taxas de depreciação de alguns bens que vinham sendo aplicadas desde há muitos anos.

Na verdade, na sequência de um processo de revisão da vida útil dos edifícios e das grandes reparações que lhe estão associadas, tudo elementos inscritos no Ativo Fixo Tangível da Vila Real Social, a taxa anual de depreciação foi reduzida para 1%, em função do aumento do período de vida útil daqueles elementos. Como é evidente, a redução pronunciada da taxa anual de depreciação a que se assistiu em 2020 no âmbito do parque habitacional da empresa e correspondentes grandes reparações e beneficiações conduziu à correlativa redução do valor anual das depreciações, tanto mais que os Ativo Fixos da empresa são sobretudo constituídos pelos bens onde incidiu a revisão do período de vida útil.

Esclarece-se que, não fora a redução acima explicitada ao nível da taxa de depreciação, o valor que corresponderia às Depreciações para o ano de 2020 seria igual a 296.000 €, sensivelmente; portanto, um valor muito semelhante ao de 2019.

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

- O valor dos Subsídios à Exploração manteve-se estável de 2019 para 2020. A explicação para esta estabilidade reside no facto de o valor da subsidiação proveniente do Município de Vila Real ter sido idêntica nos dois últimos anos (135.000 €/ano). Como é sabido, os subsídios à exploração anualmente concedidos à empresa pelo Município, seu sócio único, baseiam-se num Contrato Programa que é celebrado entre as duas partes de ano para ano.
- Como facilmente se depreende, muito embora a atividade e rentabilidade da Vila Real Social já não estejam completamente dependentes dos subsídios à exploração oriundos do Município, a verdade é que não estão reunidas as condições para se assistir à sua eliminação ou redução pronunciada. Isto porque, se do ponto de vista da sua liquidez a empresa até poderia prescindir desses subsídios por alguns anos, no pressuposto de que não seriam executados investimentos de monta, do ponto de vista da sua rentabilidade global tais subsídios ainda ocupam papel relevante. Na génese desta relevância encontra-se o traço social que caracteriza a atividade da Vila Real Social, o qual a impele a praticar níveis de preços extremamente baixos no que toca às rendas dos seus imóveis. A isto juntam-se as elevadas despesas com a manutenção corrente desses imóveis, o que faz com que a rentabilidade aqui em causa tenda para o desequilíbrio. Neste quadro, torna-se inevitável a celebração anual de Contratos Programa entre a empresa e o seu único sócio, de modo a

possibilitar a celebração de contratos de arrendamento por preços muito inferiores ao custo decorrente do normal arrendamento de uma fração habitacional, preservando, simultaneamente, o equilíbrio de exploração da Vila Real Social.

- Face a 2019, o valor global das Vendas e das Prestações de Serviços de 2020 baixou cerca de 10.000 €.

Esta redução em nada está relacionada com o eventual decréscimo dos arrendamentos, até porque, neste particular, os negócios da empresa até evoluíram pela positiva, estando antes centrada na diminuição das receitas provenientes do estacionamento.

Na verdade, por força:

- Das fortes restrições legais impostas à mobilidade das pessoas em alguns períodos do ano de 2020 e ao medo das mesmas em se deslocarem, registou-se uma diminuição significativa do tráfego automóvel, logo, da procura de serviços de estacionamento;
- Do perigo associado ao toque de objetos expostos ao público em geral, neste caso particular, do perigo ligado ao manuseamento dos parcometros e máquinas de estacionamento, por decisão municipal foi decretada a gratuidade do estacionamento nas zonas tarifadas e nos parques cobertos, durante alguns períodos do ano passado.

Tudo isto para controlar a propagação da doença Covid-19, declarada doença pandémica em março do ano passado.

Observe-se um quadro que traduz a evolução dos serviços prestados no último triénio, por categoria de serviço, para melhor perceção.

(valores em euros)

	2018		2019		2020	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Rendas	412.486,90	75,6	441.790,81	76,3	486.600,72	85,6
Parcometros	113.789,29	20,8	111.870,26	19,3	65.451,39	11,5
Estacionamento do Seixo	19.529,44	3,6	25.191,02	4,4	16.391,99	2,9
TOTAL	542.174,38	100,00	545.805,63	100,00	568.444,10	100,00

Tabela 4 - Prestações de serviços (Valores sem IVA)



Figura 22 - Receitas 2018 – 2020 (Valores Sem IVA)

- No que se refere ao comportamento dos “Outros Rendimentos”, assistiu-se a uma queda pronunciada do valor respetivo em 2020 face aos dois anos anteriores. Esta queda tem principalmente a ver com a modificação apontada no contexto das Depreciações dos elementos dos Ativos Fixos, visto que as grandes reparações associadas a estes foram subsidiadas na altura em que as mesmas tiveram lugar, concretizando-se em subsídios ao investimento. Por conseguinte, havendo uma diminuição do valor anual das depreciações das grandes reparações, forçosamente haverá uma diminuição, na mesma proporção, do valor transferido para outros rendimentos proveniente dos subsídios em questão, na medida em que a magnitude desta transferência está intimamente ligada à magnitude daquelas depreciações.

Se a política de cálculo do valor das Depreciações se tivesse mantido, então o valor transferido para rendimentos oriundo dos subsídios ao investimento seria muito idêntico ao valor transferido em 2019, ou seja, estaríamos perante uma transferência de 51.600 € e não 29.600 €, aproximadamente.

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>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
-143.304,06	-138.389,01	-37.521,15

Tabela 5 - Resultados líquidos Expurgados dos subsídios à Exploração

Face aos valores apresentados, verifica-se que os Subsídios à Exploração tiveram um papel importante na consecução de Resultados positivos por parte da empresa, embora tal papel tenha sido mais vincado em 2018 e 2019. 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.

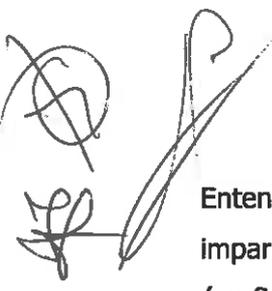
É também importante assinalar que, face aos anos anteriores, a comparação dos Resultados da Vila Real Social de 2020 deverá ser feita contextualizando a alteração ocorrida na estimativa da vida útil do seu património constituído pelos seus edifícios e correspondentes grandes reparações. A alteração dessa estimativa provocou um aumento significativo no período de vida útil desse património, fazendo com que a taxa anual de depreciação respetiva tenha sido fixada em 1%, quando, nos anos anteriores, essa taxa era de 2%, 3,33% e 4%, conforme os casos.

Concretamente, o aumento estimado do período de vida útil dos bens acima assinalados, o qual conduziu à diminuição da taxa de depreciação para 1%, provocou uma descida do valor das depreciações em 2020 em cerca de 166.500 €.

Também é verdade que a alteração da estimativa aqui em apreço provocou uma queda dos rendimentos da empresa em 2020 face aos anos anteriores em cerca de 22.000 €, tal como explicitado a propósito da evolução dos "Outros rendimentos".

Então, conclui-se que a alteração da referida estimativa acarretou um aumento dos Resultados em cerca de 144.500 €, antes da consideração dos impostos sobre os lucros.

De todo o modo, considera o Conselho de Administração que a nova estimativa para o período de vida útil dos bens já referidos reflete melhor a realidade do seu contributo para a formação dos Resultados anuais da empresa.



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 2020 o nível de endividamento da empresa permanece extremamente baixo, assinalando-se que não existe passivo remunerado, designadamente bancário ou parabancário. Por outro lado, assistiu-se a uma diminuição do valor global 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.

Todas as considerações acabadas de expor a respeito da situação financeira da Vila Real Social são passíveis de apreensão por via da análise do seu Balanço reportado ao final de 2020.

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 2020.

Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 99.545,67 €, 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: no final de janeiro de 2021 a situação pandémica decorrente da doença Covid -19, declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) como uma pandemia internacional em março de 2020, agravou-se significativamente em Portugal. Por força desta circunstância, foram, por essa altura, decretadas fortes medidas de confinamento, o que, mais uma vez, diminuiu o fluxo de pessoas e automóveis em circulação na via pública. Ora, tal como aconteceu em 2020, esta realidade veio contribuir para a diminuição das receitas ligadas ao estacionamento nos períodos em que essas medidas permaneceram em vigor, com os correlativos impactos ao nível da rentabilidade da empresa.

O comportamento das receitas do estacionamento até ao final do ano está dependente do nível de controlo da propagação da doença por parte das autoridades governamentais, o qual a empresa desconhece.

Seja como for, ao nível das receitas oriundas do arrendamento em 2021 não são esperadas quebras, mesmo que o controlo da pandemia se revele instável ao longo do ano.

** 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, variável que aquela não consegue controlar. Isto porque, o valor da renda cobrada aos inquilinos depende do nível dos seus rendimentos. 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 possam, eventualmente, 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.).

Vila Real Social
E.M.S.A.

ANEXOS



Vila Real Social
E.M.S.A.



Vila Real Social

E.M.S.A.

**ANEXO I - DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E
FINANCEIROS**



Vila Real Social
E.M.S.A.



Vila Real Social
E.M.S.A.

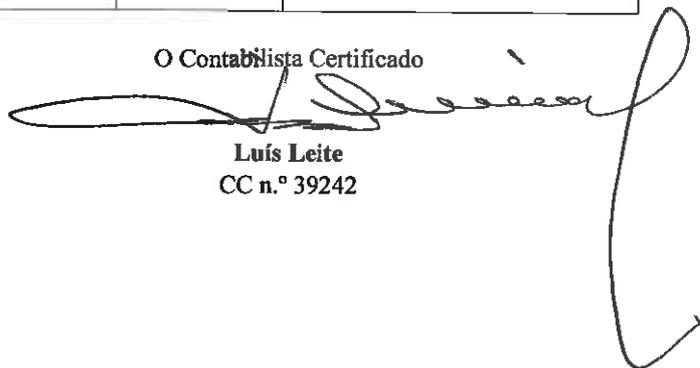
Balço Individual em 31-12-2020

RUBRICAS	NOTAS	Data	
		31/12/2020	31/12/2019
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	9.518.931,70	9.634.529,45
Investimentos financeiros	10.2	1.116,11	896,08
		9.520.047,81	9.635.425,53
Ativo corrente			
Cientes	14.2	112.207,67	127.115,03
Estado e outros entes públicos	14.2	415,61	18.969,85
Outros créditos a receber	14.2	16.170,48	7.043,14
Diferimentos	14.2	18.996,31	7.763,08
Caixa e depósitos bancários	14.2	745.781,86	557.858,45
		893.571,93	718.749,55
Total do ativo		10.413.619,74	10.354.175,08
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	-649.586,62	-650.365,80
Ajustamentos/ Outras variações no capital próprio	9; 10.2	1.753.314,36	1.781.043,32
		10.111.137,42	10.138.087,20
Resultado líquido do período		99.545,67	744,63
Total do capital próprio		10.210.683,09	10.138.831,83
Passivo			
Passivo não corrente			
Outras dívidas a pagar	10.3	116.021,22	116.496,69
		116.021,22	116.496,69
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2	9.102,49	23.768,69
Estado e outros entes públicos	13.2; 14.2	29.029,33	20.962,56
Outras dívidas a pagar	14.2	48.783,61	52.048,49
Diferimentos	14.2		2.066,82
		86.915,43	98.846,56
Total do passivo		202.936,65	215.343,25
Total do capital próprio e do passivo		10.413.619,74	10.354.175,08

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Luís Leite
 CC n.º 39242

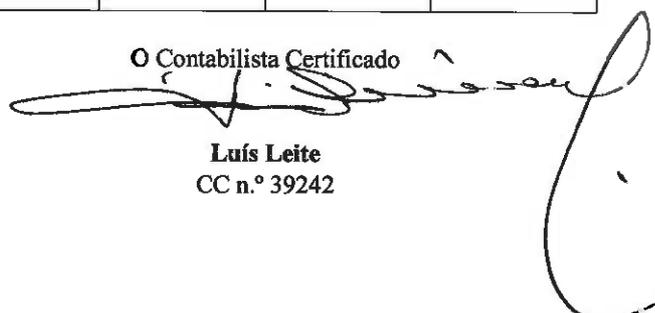
Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas do Período Findo em 31-12-2020

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Períodos	
		2020	2019
Vendas e serviços prestados	14.2	568.444,10	578.852,09
Subsídios à exploração	14.1	137.066,82	139.133,64
Fornecimentos e serviços externos	14.2	-197.996,01	-184.194,82
Gastos com o pessoal	11; 14.2	-302.302,41	-325.178,48
Provisões (aumentos/reduções)	8		10.143,72
Outros rendimentos	9; 14.2	48.438,77	81.211,41
Outros gastos	14.2	-17.192,30	-3.449,42
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		236.458,97	296.518,14
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	4; 5	-129.547,96	-293.163,59
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		106.911,01	3.354,55
Resultado antes de impostos		106.911,01	3.354,55
Imposto sobre o rendimento do período	14.2	-7.365,34	-2.609,92
Resultado líquido do período		99.545,67	744,63

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Luis Leite
CC n.º 39242

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

Contribuinte: 506376745

Exercício: 2020

Moeda: EUR

Demonstração Individual de Fluxos de Caixa período Findo em 31 de dezembro de 2020

RUBRICAS	NOTAS	Exercícios	
		2020	2019
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes e utentes		593.969,84	665.432,26
Pagamentos a fornecedores		-224.306,95	-204.421,86
Pagamentos ao pessoal		-305.753,05	-353.835,39
<i>Caixa gerada pelas operações</i>		63.909,84	107.175,01
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento		-2.306,92	-1.886,79
Outros Recebimentos/Pagamentos		4.637,34	-8.799,09
<i>Fluxos das atividades operacionais (1)</i>		66.240,26	96.489,13
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-13.087,58	-82.843,42
Investimentos financeiros		-229,27	-216,22
Recebimentos provenientes de:			
<i>Fluxos das atividades de investimento (2)</i>		-13.316,85	-83.059,64
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Outras operações de financiamento		135.000,00	135.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
<i>Fluxos de atividades de financiamento (3)</i>		135.000,00	135.000,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)		187.923,41	148.429,49
Caixa e seus equivalentes no início do período		557.858,45	409.428,96
Caixa e seus equivalentes no fim do período		745.781,86	557.858,45

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Luis Leite
C C n.º 39242

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2019

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído nas demonstrações de capital de contraponto										Moeda:	EUR				
		Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prejuízos e outros resultados	Previdência estatística	Reservas legais	Outras reservas	Reservadas transacionadas	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes revalorização	Outras variações no capital próprio			Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total de Capital Próprio
POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2019	1	9.000.000,00				7.409,68						1.791.043,32		1.695,94	10.198.554,35		10.198.554,35
ALTERAÇÕES NO PERÍODO																	
Prêmios sobre a nova reavaliação contábilizada																	
Alterações de política contábilizada																	
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																	
Realização do resultado de revalorização de ativos financeiros e intangíveis																	
Excedentes de revalorização de ativos financeiros e intangíveis e respectivas variações																	
Ajustamentos por impostos diferidos																	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio																	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2													-1.695,94	-52.467,05		-52.467,05
RESULTADO INTEGRAL	3													744,63	744,63		744,63
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	4-2+3													-951,31	-51.722,42		-51.722,42
Realização de capital																	
Realização de prêmios de emissão																	
Distribuições																	
Entradas para cobertura de perdas																	
Outras operações																	
POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2019	5	9.000.000,00				7.409,68						1.791.043,32		744,63	10.198.554,35		10.198.554,35

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2020

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído nas demonstrações de capital de contraponto										Moeda:	EUR				
		Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prejuízos e outros resultados	Previdência estatística	Reservas legais	Outras reservas	Reservadas transacionadas	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes revalorização	Outras variações no capital próprio			Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total de Capital Próprio
POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2020	1	9.000.000,00				7.409,68						1.791.043,32		744,63	10.198.554,35		10.198.554,35
ALTERAÇÕES NO PERÍODO																	
Prêmios sobre a nova reavaliação contábilizada																	
Alterações de política contábilizada																	
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																	
Realização do resultado de revalorização de ativos financeiros e intangíveis																	
Excedentes de revalorização de ativos financeiros e intangíveis e respectivas variações																	
Ajustamentos por impostos diferidos																	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio																	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2													-27.698,41	-27.698,41		-27.698,41
RESULTADO INTEGRAL	3													99.545,67	99.545,67		99.545,67
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	4-2+3													98.801,04	71.851,26		71.851,26
Realização de capital																	
Realização de prêmios de emissão																	
Distribuições																	
Entradas para cobertura de perdas																	
Outras operações																	
POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2020	5	9.000.000,00				7.409,68						1.793.143,36		99.545,67	10.210.589,09		10.210.589,09

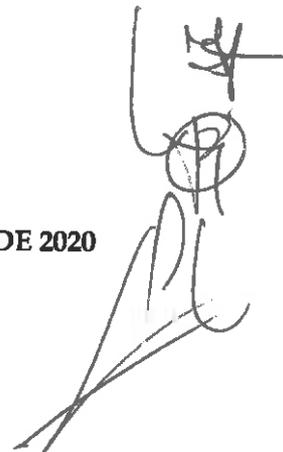
O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado




ANEXO
(modelo reduzido)



1 - Identificação da entidade:

1.1 – Denominação da entidade.

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

1.2 - Lugar da sede social.

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

1.3 - Natureza da atividade.

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

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

2 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras:

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

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

Não foram derogadas quaisquer disposições do SNC.

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

A estimativa para o período de vida útil da maior dos elementos registados em “Edifícios e Outras Construções” e “grandes reparações” que lhes correspondem foi alterada. A alteração dessa estimativa provocou um aumento significativo do período de vida útil desses elementos, fazendo com que a taxa anual de depreciação respetiva tenha sido fixada em 1%, quando, nos anos anteriores, essa taxa era de 2%, 3,33% e 4%, conforme os casos.

Concretamente, o aumento estimado do período de vida útil dos referidos elementos, o qual conduziu à diminuição da taxa de depreciação para 1%, provocou uma descida do valor das depreciações em 2020 em cerca de 166.500 €, comparativamente ao ano anterior.

Por outro lado, a alteração da estimativa aqui em apreço provocou uma queda dos rendimentos da empresa em 2020 face aos anos anteriores em cerca de 22.000 €. Esta queda advém do facto de as grandes reparações associadas aos elementos cuja vida útil estimada foi revista terem sido subsidiados na modalidade subsídios ao investimento. Por conseguinte, havendo uma diminuição do valor anual das depreciações das grandes reparações, forçosamente haverá uma diminuição, na mesma proporção, do valor transferido para outros rendimentos proveniente dos subsídios em questão, na medida em que a magnitude desta transferência está intimamente ligada à magnitude daquelas depreciações.

Face ao exposto, conclui-se que a alteração da referida estimativa acarretou um aumento dos Resultados em cerca de 144.500 €, antes da consideração dos impostos sobre os lucros. Por conseguinte, não fora a alteração em causa e os Resultados anuais teriam sido negativos.

Não foram ajustadas quantias relativas ao período anterior.

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

3.1 - Principais políticas contabilísticas:

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

Continuidade

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

Regime do acréscimo (periodização económica)

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

Consistência de apresentação

As demonstrações financeiras estão consistentes de um período para o outro, quer a nível da apresentação quer dos movimentos contabilísticos que lhes dão origem, exceto quando

ocorrem alterações significativas na natureza que, nesse caso, estão devidamente identificadas e justificadas neste anexo. Desta forma, é proporcionada informação fiável e mais relevante para os utilizadores da informação.

Materialidade e agregação

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

Compensação

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

Informação comparativa

A informação comparativa deve ser divulgada, nas demonstrações financeiras, com respeito ao período anterior, respeitando o princípio da continuidade da entidade. As políticas contabilísticas devem ser levadas a efeito de maneira consistente em toda a entidade, ao longo do tempo e de maneira consistente. Procedendo-se a alterações das políticas contabilísticas, as quantias comparativas afetadas pela reclassificação devem ser divulgadas, tendo em conta:

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

b) Outras políticas contabilísticas.

Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis são medidos pelo modelo do custo, o qual consiste na sua escrituração pelo custo de aquisição, que inclui o custo de compra e quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para os colocar na localização e condição necessária para

funcionamento, menos qualquer amortização acumulada e menos quaisquer perdas por imparidade acumuladas.

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

Investimentos financeiros

Os investimentos detidos pela entidade encontram-se mensurados 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 amortizado, deduzido de qualquer perda por imparidade.

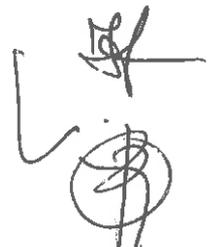
Contas a receber

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

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

Caixa e equivalentes a caixa

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



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

Financiamentos obtidos

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

Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efetiva e contabilizados em resultados de acordo com o princípio da especialização dos exercícios. Os juros vencidos e não pagos à data do balanço são classificados na rubrica de “Outros passivos correntes”.

Contas a pagar

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

As contas a pagar são registadas pelo seu valor nominal.

Rendimentos e gastos / Acréscimos e diferimentos

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

Rédito

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

Subsídios e outros apoios das entidades públicas

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

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

Benefícios dos empregados

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

As obrigações decorrentes dos benefícios de curto prazo são reconhecidas como gastos no período em que os serviços são prestados, numa base não descontada, por

contrapartida do reconhecimento de um passivo que se extingue com o pagamento respetivo.

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

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

Impostos sobre o rendimento

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

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

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da empresa dos anos de 2017 a 2020 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 2021. Nestas condições, não têm lugar os riscos associados ao pressuposto da continuidade.

A entidade tem perfeita noção do significado bem como dos efeitos nefastos que a doença conhecida por COVID-19 está a provocar na economia nacional, europeia e mundial, sabendo que esses mesmos efeitos se irão prolongar por muito mais tempo. O impacto previsto na atividade da empresa 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, estando já a verificar-se uma quebra muito significativa do nível da atividade económica, não só a nível nacional como global, é bastante provável que tal quebra também afete uma parte considerável dos clientes da empresa, os quais podem deixar de pagar as suas rendas por um período de tempo alargado.

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 incobrabilidade 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 2020.

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

Ver comentários inseridos no ponto 2.3.

As alterações nas estimativas contabilísticas a que se aludiu nesse ponto provocaram os efeitos aí descritos nas contas da entidade relativas ao período corrente, sendo que, em períodos futuros, os efeitos serão da mesma magnitude, sensivelmente.

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 100
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	2018	Adições	Alienações /abates	2019	Adições	Alienações /abates / transf.	2020
Terrenos e rec. Naturais	356.700,00			356.700,00			356.700,00
Edif. e outras construções	11.359.327,52	53.053,85		11.412.381,37	6.450,30	51.697,90	11.470.529,57
Equipamento básico	74.602,62			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	7.499,91	-51.697,90	
Sub-total	11.841.264,08	97.251,84		11.938.515,92	13.950,21		11.952.466,13
Depreciações e perdas por imparidade	2018	Adições	Alienações /abates	2019	Adições	Alienações /abates / transf.	2020
Terrenos e rec. Naturais							
Edif. e outras construções	1.893.725,33	290.090,20	0,01	2.183.815,52	126.474,56		2.310.290,08
Equipamento básico	66.813,73	2.915,55	5,01	69.734,29	2.915,56		72.649,85
Equipamento administrativo	34.091,27			34.091,27			34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.187,55	157,84		16.345,39	157,84		16.503,23
Sub-total	2.010.817,88	293.163,59	5,02	2.303.986,47	129.547,96		2.433.534,43
Quantias líquidas escrituradas	9.830.446,20	-195.911,75	-5,02	9.634.529,45	-115.597,75		9.518.931,70

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 registados em propriedade industrial.

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

Ativos Intangíveis							
Quantias brutas escrituradas	2018	Adições	Alienações /abates	2019	Adições	Alienações /abates	2020
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	2018	Adições	Alienações /abates	2019	Adições	Alienações /abates	2020
Projetos de desenvolvimento	8.296,40			8.296,40			8.296,40
Programas de computador	27.536,99			27.536,99			27.536,99
Propriedade industrial	1.190,00			1.190,00			1.190,00
Sub-total	37.023,39			37.023,39			37.023,39
Quantias líquidas escrituradas							

6 - Custos de empréstimos obtidos:

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

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 rédito incluindo os métodos adotados para determinar a fase de acabamento de transações que envolvem a prestação de serviços.

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

8 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes:

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

Não foram reconhecidas provisões no período de 2020.

8.2 - Breve descrição da natureza e quantia de cada classe de ativos contingentes à data do balanço, cujo fluxo 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 361.344,68 €.

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	2018	Débitos	Créditos	2019	Débitos	Créditos	2020
Outras variações no capital próprio	1.829.429,63	(51.639,60)	3.253,29	1.781.043,32	(29.593,34)	1.864,38	1.753.314,36
Subsídios	1.829.429,63	(51.639,60)	3.253,29	1.781.043,32	(29.593,34)	1.864,38	1.753.314,36

As diminuições (débitos) registados durante o período de 2020 correspondem à imputação dos subsídios recebidos a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas no próprio exercício relativas aos ativos financiados (29.593,34 €).

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	2018	Aumentos	Reduções	2019	Aumentos	Reduções	2020
Capital	9.000.000,00			9.000.000,00			9.000.000,00
Outros instrumentos de capitais próprios							
Reservas Legais	7.409,68			7.409,68			7.409,68
Outras Reservas							
Resultados transitados	-647.981,00	1.695,94	-4.080,74	-650.365,80	779,18		-649.586,62
Excedentes de revalorização							
Outras variações no capital próprio	1.829.429,63	3.253,29	-51.639,60	1.781.043,32	1.864,38	-29.593,34	1.753.314,36
Resultado Líquido	1.695,94	744,63	-1.695,94	744,63	99.545,67	-744,63	99.545,67
Totais	10.190.554,25	5.693,86	-57.416,28	10.138.831,83	102.189,23	-30.337,97	10.210.683,09

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 117.885,60 € e estima-se que o montante a pagar num período superior a 5 anos rondará os 108.500 €.

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 116.021,22 €.

11 – Benefícios dos empregados:

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

Vínculo	Início ano	Admissões	Demissões	Final ano
Efetivos	14			14
Termo certo				
Termo incerto				
Total	14			14
Número médio				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.

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

13 - Divulgações exigidas por outros diplomas legais:

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

Os honorários do Fiscal Único respeitantes aos dois últimos exercícios ascenderam a 5.000,00 €.

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

À data de 31/12/2020 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 2019 e 2020, 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 135.000€, 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 31/12/2020.

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	2020			2019		
Clientes	125.924,39	13.716,72	112.207,67	140.831,75	13.716,72	127.115,03
Outros créditos a receber	16.170,48		16.170,48	7.043,14		7.043,14
Total	142.094,87	13.716,72	128.378,15	147.874,89	13.716,72	134.158,17
Passivos	2020			2019		
Fornecedores	9.102,49		9.102,49	23.768,69		23.768,69
Outras dívidas a pagar	164.804,83		164.804,83	168.545,18		168.545,18
Total	173.907,32		173.907,32	192.313,87		192.313,87

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

Outras contas a receber/pagar	2020	2019
Ativo - Outros créditos a receber		
IEFP	6.200,46	6.200,46
Saldos devedores de fornecedores	376,51	842,68
Cientes (IVA a regularizar Notas de Crédito)	9.593,51	
Total	16.170,48	7.043,14
Passivo - Outros passivos correntes		
Credores por acréscimo de gastos	41.917,34	43.795,20
Adiantamento por vendas AFT	5.000,00	5.000,00
Ajustamentos de subsídios ao investimento	117.885,60	119.749,98
Pessoal	1,89	
Total	164.804,83	168.545,18

c) Detalhe das contas de acréscimos e diferimentos;

Acréscimos	2020	2019
Ativo - Acréscimos de rendimentos		
Total		
Passivo - Acréscimos de gastos		
Trabalhos especializados a liquidar		1.725,15
Férias e sub. férias a liquidar	38.397,10	41.040,75
Eletricidade, água, comunicação a liquidar	3.520,24	1.029,30
Total	41.917,34	43.795,20

Diferimentos	2020	2019
Ativo - Gastos a reconhecer		
Seguros	18.996,31	7.763,08
Total	18.996,31	7.763,08
Passivo - Rendimentos a reconhecer		
Total		

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

Estado e Outros Entes Públicos	2020	2019
Ativo		
EOEP - Imposto s/ rendimento		18.969,85
EOEP - IVA	408,25	
EOEP - Outros	7,36	
Total	415,61	18.969,85
Passivo		
EOEP - Imposto s/ rendimento	9.956,34	5.558,51
EOEP - IVA	13.488,02	9.358,45
EOEP - Segurança Social	5.560,34	5.772,91
EOEP - Outros	24,63	272,69
Total	29.029,33	20.962,56

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

Meios financeiros líquidos	2020	2019
Caixa	4.422,15	4.354,84
Depósitos à Ordem	741.359,71	553.503,61
Total	745.781,86	557.858,45

f) Detalhe do rédito;

Réditos reconhecidos no período	2020	2019
Venda de bens		
Prestação de serviços	568.444,10	578.852,09
Juros		
Total	568.444,10	578.852,09

h) Desdobramento da rubrica "Fornecimentos e serviços externos"

FSE	2020	2019
Trabalhos especializados	28.536,64	41.706,03
Vigilância e segurança	140,71	144,92
Honorários	13.393,84	13.881,68
Artigos para oferta		288,70
Conservação e reparação-edifícios o. const.	68.295,99	40.482,49
Conservação e reparação-eq. Básico	154,79	4.568,54
Serviços bancários	1.235,83	1.486,10
Ferramentas e utensílios	791,56	1.809,70
Material de escritório	3.269,71	2.249,20
Eletricidade	18.836,60	20.210,45
Combustíveis	373,99	528,05
Água	2.030,05	2.062,38
Deslocações e estadas	217,55	456,47
Custos condomínios	6.405,97	6.979,39
Rendas e alugueres	4.206,60	4.206,60
Comunicação	6.710,93	5.270,55
Seguros	24.541,44	22.219,62
Contencioso e notariado	80,00	155,00
Despesas de representação	827,57	1.034,90
Limpeza, higiene e conforto	17.946,24	14.094,55
Outros FSE		359,50
Total	197.996,01	184.194,82

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

Gastos com pessoal	2020	2019
Órgãos Sociais:	915,84	1.754,98
Remunerações	915,84	1.754,98
Funcionários:	298.101,47	318.456,77
Remunerações	225.436,35	239.760,14
Sub. Alimentação	16.244,88	18.473,16
Encargos seg. social	56.420,24	60.223,47
Seguros	3.079,57	3.396,50
Outros	205,53	1.570,23
Total	302.302,41	325.178,48

O valor de 915,84 € mencionado no quadro acima respeita apenas a senhas de presença do ano de 2020 do Conselho de Administração. Além destas, neste ano, as remunerações relativas aos membros do Conselho de Administração ascenderam a 47.828,36€, tendo de encargos 11.117,91€ e estão incluídas na rubrica "Remunerações" relativas aos "Funcionários" constante do quadro acima.

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

Outros Rendimentos	2020	2019
Descontos pp obtidos		0,10
Correções de períodos anteriores	516,03	5.222,57
Imputação de sub. investimento	29.593,34	51.639,60
Custas judiciais / juros de mora	6.939,31	8.460,86
Restituição de impostos		176,75
Sinistros	11.390,09	15.711,53
Total	48.438,77	81.211,41

Outros Gastos	2020	2019
Taxas	204,00	19,60
Correções de períodos anteriores	12.956,28	1.354,55
Outros	129,62	1.075,27
Quotizações	1.000,00	1.000,00
IVA	2.902,40	
Total	17.192,30	3.449,42

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

Cálculo de impostos sobre o rendimento do período	2020			2019		
	Incidência	Taxa	Imposto	Incidência	Taxa	Imposto
Resultado Antes de Impostos	6.615,95	21,00%	1.389,35	4.359,35		
	25.000,00	12,50%	3.125,00	4.359,35		
Derrama	105.386,50	1,50%	1.580,80			
Tributação Autónomas		5,00%			5,00%	
Tributação Autónomas	12.701,90	10,00%	1.270,19	13.049,59	20,00%	2.609,92
Estimativa de Imposto			7.365,34	2.609,92		2.609,92
PEC						
Pagamentos por conta				303,00		303,00
Retenções na fonte						
Imposto a pagar/receber			7.365,34			2.306,92

Vila Real, 3 de maio de 2021

O Contabilista Certificado



Luís Leite
CC n.º 39242

O Conselho de Administração



ANEXO II - CONTRATO PROGRAMA



Vila Real Social
E.M.S.A.



Vila Real Social
E.M.S.A.



Vila Real Social
E.M.S.A.

**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 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado como Primeiro Outorgante, e

Vila Real Social - 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 22 de maio de 2020, adiante designado como Segundo Outorgante,

Considerando que:

Na sequência da deliberação camarária de 25 de junho de 2003 e da Assembleia Municipal de 19 de setembro de 2003, se procedeu à criação da Vila Real Social, E.M.,S.A. ao abrigo do disposto na alínea a) do 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 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, E.M., S.A. deve 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 - E.M., S.A. nos bairros sociais existentes no município, originando um conhecimento aprofundado da realidade local;
- na correta avaliação dos problemas na área de intervenção e da necessidade da sua resolução;
- no conhecimento técnico extremamente importante no 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 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 município, 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 2020 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 - E.M., S.A. 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. 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;



Assinatura

- 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;

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 2020, 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 2020, 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.



[Handwritten signature and stamp]

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 2020, estando previstos no Orçamento do Município aprovados para o ano de 2020 com o projeto nº 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; 300-320 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;



Vila Real Social
E.M.S.A.

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 2020 e obedecendo ao seguinte cronograma:

Data disponibilidade	Valor em euros
JULHO	50.000 Euros
SETEMBRO	50.000 Euros
NOVEMBRO	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;



Vila Real Social
E.M.S.A.

- 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 2020.

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”.

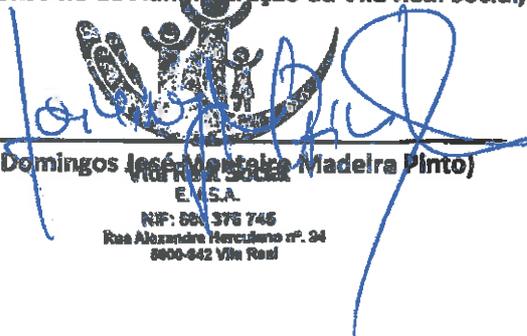
Vila Real, 3 de julho de 2020

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Real



(Eng^o Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos)

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



(Eng^o Domingos José Antunes Madeira Pinto)
Vila Real Social
E.M.S.A.
NIF: 504 376 746
Rua Alexandre Herculano n.º 24
8000-642 Vila Real

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



Vila Real Social
E.M.S.A.



Vila Real Social
E.M.S.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 n.º 144 315 157



Exercício de 2020

Relatório e Parecer do Fiscal Único

VILA REAL SOCIAL – Habitação, EM, SA

Ao Município de Vila Real

O presente relatório é emitido nos termos da alínea j) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, visando apresentar o resultado da nossa ação fiscalizadora, bem como o nosso parecer sobre o relatório de gestão, contas e propostas apresentadas pelo Conselho de Administração, tudo respeitante ao exercício terminado em 31 de Dezembro de 2020.

Relatório

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

- a) À fiscalização da ação do Conselho de Administração;
- b) À vigilância da observância da lei e do contrato de sociedade;
- c) À verificação da regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- d) À verificação da exatidão dos documentos de prestação de contas;
- e) À verificação da conformidade dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos adotados com o Sistema de Normalização Contabilística;
- f) À apreciação do Relatório de Gestão do exercício, elaborado pelo Conselho de Administração, bem como das propostas que nele constam;
- g) À emissão da Certificação Legal das Contas, datada de 5 de maio de 2021.

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

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

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



António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

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

Inscrito na CPMI sob o número 20160479

Contribuinte nº 144 315 157

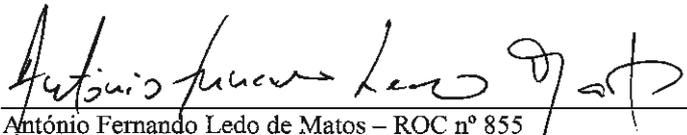
- a) Os atos praticados pelo Conselho de Administração, que são do nosso conhecimento, enquadram-se no objeto da entidade e respeitam o cumprimento da lei e do contrato de sociedade;
- b) A contabilidade e todos os documentos de prestação de contas (Demonstrações Financeiras) satisfazem os requisitos legais e estatutários;
- c) No exercício de 2020 ainda assumiram algum relevo as transferências pecuniárias efetuadas pelo Município de Vila Real para a entidade, no contexto da viabilidade económica desta. No decurso de 2021 tais transferências irão continuar, de modo a garantir a referida viabilidade;
- 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 2020 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, 5 de maio de 2021


António Fernando Ledo de Matos – ROC nº 855

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 853

Inscrito na CMVM sob o número 26160479

Contribuinte nº 144 315 157



Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Vila Real Social – Habitação, EM, SA, que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2020 (que evidencia um total de 10.413.619,74 € e um total de Capital Próprio de 10.210.683,09 €, incluindo um Resultado Líquido de 99.545,67 €), 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 2020 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.

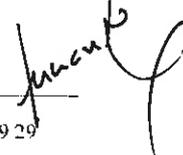
O VPT associado aos imóveis aqui em questão ascende a 7.377.000 €, aproximadamente.

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 n.º 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 361.344,68 €.

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.

Nenhuma das habitações e frações para comércio e serviços que compõem o património da entidade está registada em seu nome na Conservatória do Registo Predial, embora o estejam no âmbito da inscrição na matriz predial urbana.

A inscrição na Conservatória encontra-se ainda efetuada em nome do antigo titular, sócio único da entidade.

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:

António Fernando Ledo de Matos

Revisor Oficial de Contas

Economista

Inscrito na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 655

Inscrito na CMVM sob o número 20160479

Contribuinte n.º 144 315 157



- 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;
- Obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- Avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

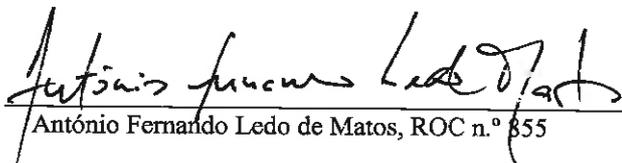
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da coerência da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificamos incorreções materiais

Vila Real, 5 de maio de 2021


António Fernando Ledo de Matos, ROC n.º 655

