



Vila Real Social
E.M.S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS 2021

MAIO | 2022



Conteúdo

1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	3
2. ÂMBITO DE ATUAÇÃO	5
3. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	5
4. MISSÃO E VISÃO	7
5. POLÍTICA DA QUALIDADE	8
6. SISTEMA DE GESTÃO DA QUALIDADE	9
7. SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E FINANCEIROS	10
8. SERVIÇOS DE HABITAÇÃO SOCIAL	12
9. SERVIÇOS JURÍDICOS	16
10. SERVIÇOS DE GESTÃO PATRIMONIAL	18
11. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	21
12. SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO	23
13. SERVIÇOS OPERACIONAIS	25
14. GASTOS, RENDIMENTOS, RESULTADOS E SITUAÇÃO FINANCEIRA	25
ANEXOS	36
ANEXO I - DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E FINANCEIROS	37
ANEXO II – CONTRATO PROGRAMA	38
ANEXO III – CERTIFICAÇÃO DE CONTAS E PARECER DO FISCAL ÚNICO	39



1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



O Conselho de Administração (CA) da Vila Real Social, E.M., S.A., no cumprimento das suas obrigações legais e estatutárias de informação, vem apresentar ao seu acionista único – Município de Vila Real – o seu relatório de gestão e contas relativo ao ano de 2021, acompanhado do Relatório e Parecer do Fiscal Único, e respetiva Certificação Legal de Contas.

Pela sua relevância, é importante referir que ocorreu uma recomposição do CA, com efeitos a 1 de Novembro de 2021, com a nomeação para Presidente do CA do Prof. José Maria Guedes Correia Magalhães (exercendo as funções de Administrador Executivo), por cessação de funções do anterior Presidente do CA e Administrador Executivo Eng.º Domingos Madeira Pinto. Refira-se que a restante composição do CA se manteve inalterada.

Coincidindo este relatório com o início de um novo mandato autárquico é oportuno deixar devidamente assinalados alguns aspetos da gestão realizada e, por isso, iremos espelhar com todo o rigor, as ações desenvolvidas ao longo do ano em análise, não deixando de sublinhar que as dificuldades que o País tem vindo a atravessar nos últimos 2 anos, obrigando a um redobrado esforço de todos os atores envolvidos.

O ano de 2021 foi ainda marcado pela pandemia que, embora com menor impacto na economia que no ano de 2020, ainda não permitiu absorver todos as perturbações ao normal funcionamento da empresa. Internamente foram desenvolvidos esforços para melhorar as relações de trabalho de modo a alterar comportamentos de forma a minimizar os riscos provocados pela situação pandémica, sempre no cumprimento de um plano de contingência continuamente atualizado.

Refira-se que na área de gestão do estacionamento, e com especial enforque nas zonas de estacionamento de duração limitada, o valor de receita arrecadada, não voltou ainda aos níveis pré-pandémicos, ao que não será também alheia a perda significativa de lugares tarifados por força das intervenções na via pública promovidas pelo município de Vila Real.

O Conselho de Administração aproveita igualmente a oportunidade para agradecer aos responsáveis e técnicos da Sociedade de Revisores Oficiais de Contas “C & R RIBAS PACHECO -



Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda”, e a todas as instituições que conosco colaboraram direta e indiretamente.

O CA endereça também um agradecimento especial a todos os munícipes que diariamente mantêm a confiança nesta instituição, confiança sem a qual não poderíamos alcançar os resultados aqui apresentados e mais importante do que isso continuar a trabalhar em prol do nosso município.

Não poderia esquecer contudo que os resultados agora apresentados não são alheios ao esforço de todos quantos conosco colaboram, dos quais destaco em primeira linha o desempenho dos colaboradores desta empresa, que com o seu desempenho coletivo foram um pilar fundamental na construção deste resultado.

Os nossos moradores e clientes têm sorte de serem atendidos por profissionais de grande qualidade. A dedicação e o desejo de oferecer soluções que realmente façam a diferença na vida deles é algo que nos orgulha diariamente.

José Maria Guedes Correia Magalhães



António Rodrigues Lisboa



Isabel Maria Moreira Arnaldo Teixeira



2. ÂMBITO DE ATUAÇÃO

Atualmente e fruto da última revisão estatutária ocorrida já em 2014, a empresa alterou a sua designação social para VILA REAL SOCIAL, E.M., S.A., tendo passado a constar como objeto social principal da mesma a:

- Promoção de habitação social e a gestão social, patrimonial e financeira do património habitacional do município de Vila Real;
- A gestão de Parques de Estacionamento Subterrâneos e de outras zonas de estacionamento público à superfície tarifado não concessionado e/ou outros equipamentos ou espaços de utilidade pública e/ou outros equipamentos ou espaços de utilidade pública;

3. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

3.1 Órgãos Sociais

3.1.1 Assembleia Geral

ACIONISTA ÚNICO – Câmara Municipal de Vila real

3.1.2 Conselho de Administração

	José Maria Guedes Correia Magalhães Presidente Executivo josemaria@cm-vilareal.pt
	António Rodrigues Lisboa Vogal não executivo
	Isabel Maria Moreira Arnaldo Teixeira Vogal não executivo

3.1.3 Fiscal Único

C & R RIBAS PACHECO - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda



3.2 Organograma

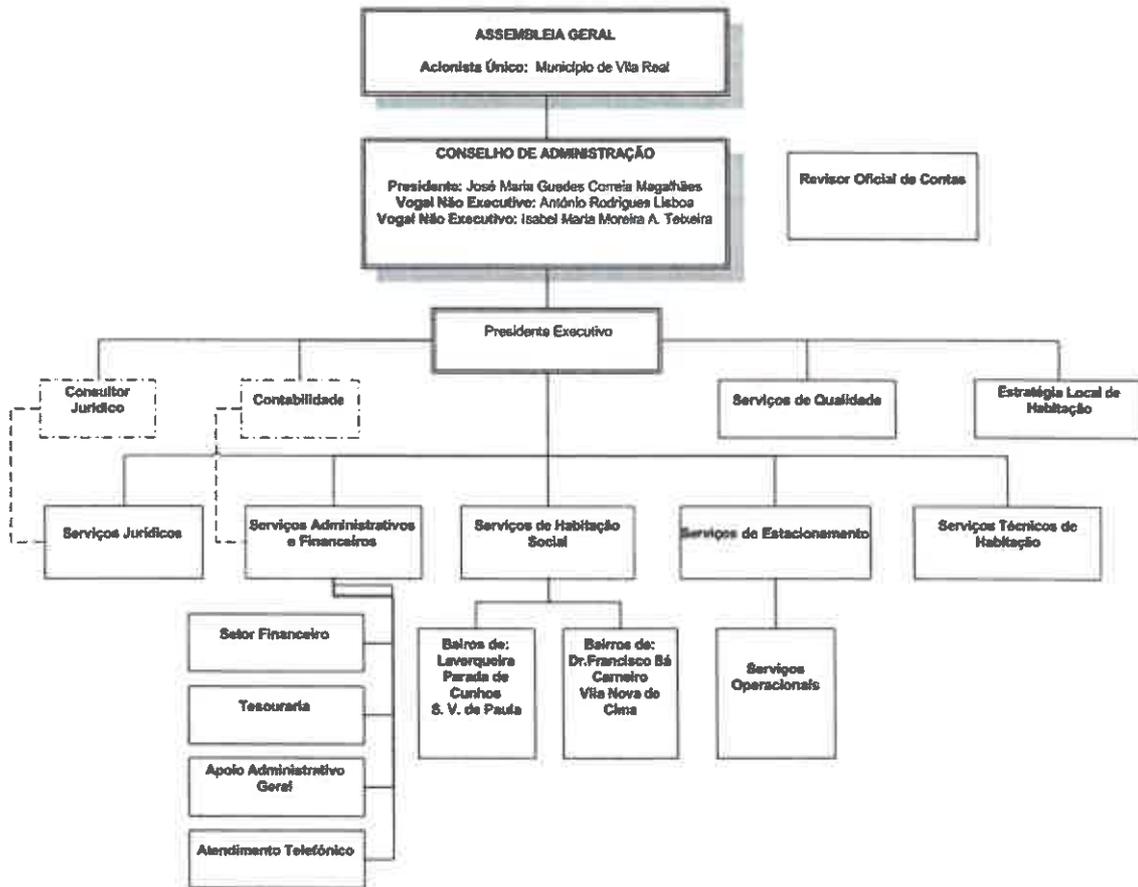


Figura 1 - Organograma



4. MISSÃO E VISÃO

MISSÃO

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

Visão

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.

Para tanto, 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.

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 se dirige e os seus recursos humanos.

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.



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.

Para o efeito 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 munícipes, 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 a sua atenção laboral e o quadro de dirigentes e colaboradores da VRS

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, protegendo determinado tipo de riscos, conduzindo 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:

- Estimular o trabalho de equipa, promovendo o desenvolvimento de competências e humano, promover a formação e envolver todas as partes interessadas, garantindo uma eficaz comunicação interna e externa;
- Promover e garantir o respeito pelos princípios de responsabilidade social;
- Melhorar de forma contínua os serviços, processos e eficácia ao nível do desempenho da organização, controlando os seus riscos e potenciando as oportunidades;
- Promover uma gestão com vista a satisfação dos seus utentes, com a auscultação das suas opiniões;



- Promover uma vivência de qualidade dos agregados familiares, através de uma pronta resposta às suas necessidades;
- Manter atualizada uma rede de fornecedores qualificados que resulte no melhor para os utentes;
- Cumprir todas as normas, requisitos legais e regulamentares aplicáveis;



6. SISTEMA DE GESTÃO DA QUALIDADE

Relativamente ao Sistema de Gestão da Qualidade, realizou-se em Setembro de 2021, uma auditoria de acompanhamento por parte do organismo certificador, com o objetivo de confirmar que o sistema de gestão cumpre os seguintes requisitos:

- Cumpre todos os requisitos da Norma de referência;
- Demonstra capacidade para identificar e garantir o cumprimento de requisitos legais e outros requisitos aplicáveis;
- Está efetivamente implementado e mantido; e
- É eficaz, conduzindo ao cumprimento dos objetivos e à realização da política da Organização.

Durante a auditoria foram ainda revistos os resultados da auditoria anterior, incluindo o tratamento dos Pedidos de ação corretiva e Observações / Oportunidades de Melhoria então formuladas.

Refira-se que no âmbito da auditoria realizada, foi identificada a necessidade de melhorar a forma de distribuição da documentação do SGQ por forma a assegurar de forma eficaz a proteção de documentos internos contra alterações.

Foram ainda identificadas como oportunidade de melhoria, os seguintes pontos:

- Melhorar a execução do plano de formação;
- Continuar os seus esforços no sentido de melhorar a definição dos indicadores nomeadamente ao nível dos serviços técnicos de habitação e serviços habitação social.



7. SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E FINANCEIROS

A Vila Real Social E.M., S.A. devido a sua vertente social, não tem como objeto principal o lucro, mas por imposição legislativa, Dec. Lei 50/2012, é obrigada a apresentar resultados económicos positivos no fim de cada ano.

O ano de 2021, registou mais uma vez o cumprimento dos objetivos traçados para o período, dando a resposta ao proposto na sua estratégia, para este objetivo muito contribuiu o perfeito equilíbrio na arrecadação de receitas de forma sustentada, equilibrada e consolidada, bem como, uma redução efetiva e real de custos, na perspetiva da satisfação das necessidades organizacionais, a fim de garantir a saúde financeira da empresa.

Por força da conjuntura pandémica COVID 19, que se viveu em 2021, surgiram algumas dificuldades na gestão dos recursos humanos, tendo estas sido superadas com o esforço acrescido de todos colaboradores da empresa.

A Vila Real Social sentiu uma quebra acentuada na receita do estacionamento tarifado à superfície, em cerca de 42.5% devido às novas políticas estratégicas de estacionamento.

Em contrapartida, durante o ano de 2021, o valor das receitas provenientes das rendas apoiadas teve um incremento de 3,83%.

A Vila Real Social, EM, SA, celebrou com o Município de Vila Real um Contrato-programa, por forma a colmatar algumas das quebras nas receitas das rendas apoiadas e do estacionamento à superfície.

Reforçamos a gestão de tesouraria por forma a assumir os compromissos com os fornecedores, sempre na ótica da credibilidade institucional.

Toda a documentação sujeita a tratamento contabilístico, por forma a poder tomar decisões com a maior brevidade possível, bem como, cumprir com as suas obrigações fiscais, foi tratada dentro das normas legais.

O setor administrativo e financeiro sofreu as devidas adaptação às novas alterações legislativas, o que implicará o ajustamento de alguns procedimentos, por forma a garantir não só o cumprimento da legislação em vigor, como também garantir uma maior eficiência dos mesmos.



7.1 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.

7.2 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.

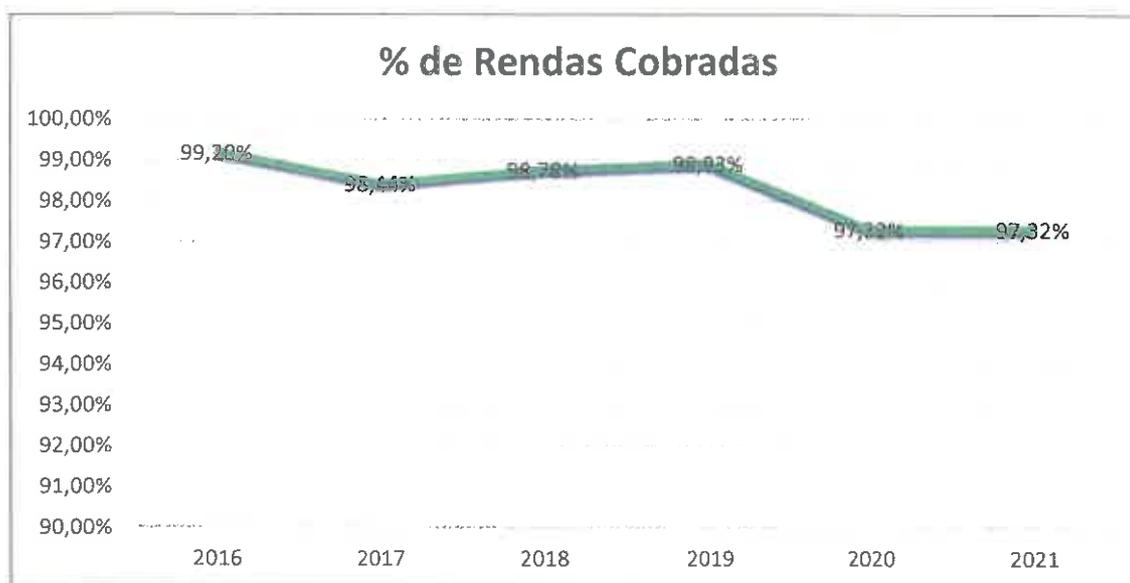


Figura 2 - % de Rendas cobradas

Refira-se igualmente, se mantém a tendência de diminuição de pagamentos de rendas por de forma presencial, tendência esta que ficou reforçada nos últimos 2 anos.



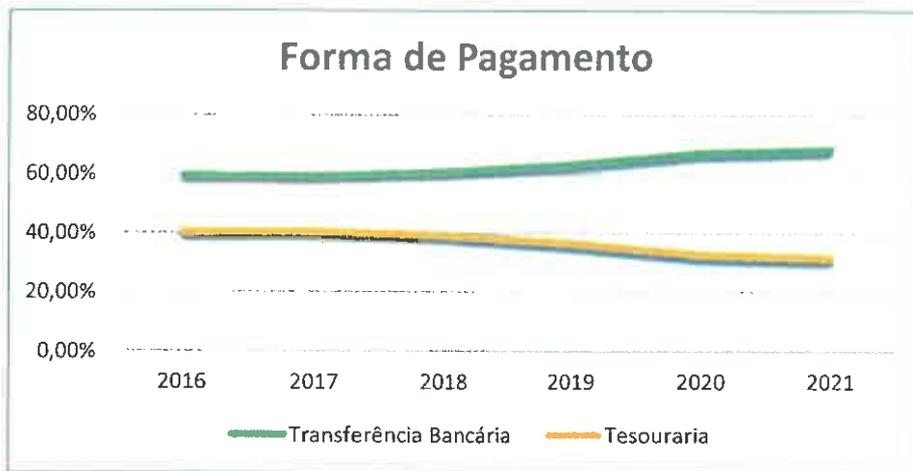


Figura 3 - Forma de Pagamento

8. SERVIÇOS DE HABITAÇÃO SOCIAL

O setor da Habitação Pública continua a ser o *core business* da Vila Real social, sendo que constitui a maior área de intervenção da empresa.

Tem como universo de ação um conjunto de 838 habitações distribuídas por cinco complexos habitacionais situados na malha urbana e periurbana do concelho.

Nestas habitações residem famílias, com as mais variadas carências e dificuldades, que recorrem diariamente aos nossos serviços na expectativa de lhes podermos apresentar uma solução.

Dada a relação de proximidade que temos vindo a construir e a cimentar com os nossos moradores, temos respondido com sucesso às solicitações que nos são feitas, quer ao nível socioeconómico quer ao nível das condições físicas das habitações/ bairro.



Figura 4 - Bairro de Vila Nova

Para isso a empresa conta com uma equipa multidisciplinar que se complementa na gestão diária do parque habitacional. A presença assídua e constante desta equipa no terreno 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.

Temos conseguido fazer a diferença no que diz respeito à integração das famílias alojadas bem como à diminuição dos níveis de conflito e marginalidade existentes. Comparativamente a outras realidades verificamos uma taxa de sucesso satisfatória e que nos motiva e impulsiona para fazer mais e melhor.

Sendo esta uma área de intervenção diversificada e abrangente, o trabalho em rede assume um papel preponderante e indispensável na resolução da maior parte das situações. Neste contexto o acompanhamento técnico efetuado é, sempre que possível, presencial e participado.

Apesar da existência de alguns obstáculos e dificuldades no terreno o trabalho em rede tem vindo a ser uma aposta ganha na gestão que fazemos, mantendo o foco na melhoria da 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 ano de 2021, apesar de ainda com a pandemia muito presente, já refletiu um pequeno mas muito necessário regresso à normalidade, aspeto que acaba por se refletir na dinâmica da empresa e dos bairros, como se pode verificar através dos gráficos.

	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Bairro de Vila Nova	Bairro de Parada de Cunhos	Bairro de S. Vicente de Paula	Bairro da Laverqueira	Total
Nº de Habitações	448	64	140	166	20	838
Nº de Habitações Ocupadas	304	64	133	39	18	558
Nº de Habitações Livres	20	0	7	0	2	29
Nº de Habitações Vendidas	124	0	0	127	0	251

Tabela 1 - Número de habitações e respetiva ocupação



Na tabela que se segue é possível visualizar o número de ocorrências relativas ao ano de 2020/2021.

	2020	2021
Nº de Atendimentos	353	725
Nº Recuperação de Fogos	11	24
Nº de Revisões de Renda	6	59
Nº de Visitas Domiciliárias	117	132
Transferências de habitação	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 5 - Evolução do nº de fogos recuperados (2016 - 2021)

Fruto de um trabalho de proximidade tem-se tornado mais fácil a identificação e resolução de situações anómalas e/ou outras, processo de identificação esse que culmina na recuperação dos fogos envolvidos, 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 2021 o panorama de atribuições de fogos foi o constante no gráfico abaixo.

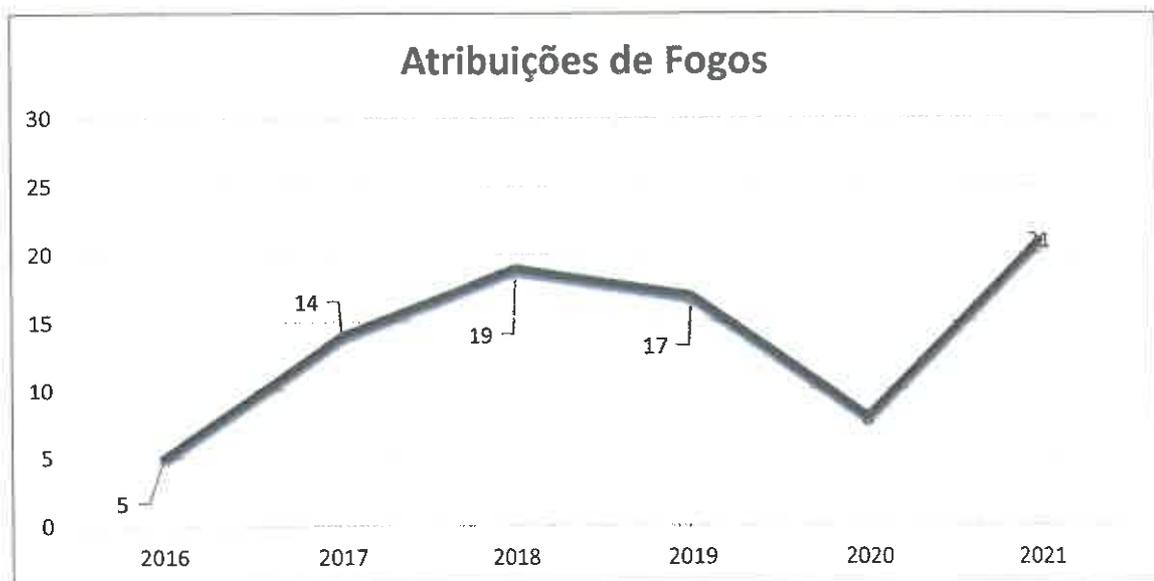


Figura 6 - Evolução do nº de atribuições (2016 - 2020)

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. Toda esta diversidade incute uma dinâmica constante na vida de cada um e do conjunto também.



Atuamos num contexto de natureza problemática, complexa e frágil, características que o tornam rico e que possibilitam ser gratificante a nossa ação.

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.

No entanto a ambição de fazer sempre mais e melhor leva-nos, muitas vezes, a identificar alguns bloqueios e a redirecionar estratégias, 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.

Um investimento maior no desenvolvimento de projetos conjuntos deverá constituir um desafio para o futuro, assumindo uma estratégia na construção de uma visão integrada de desenvolvimento social. As parecerias com outras instituições/entidades aumentam, no nosso entendimento, a possibilidade de aumentar o grau de eficácia da nossa intervenção.

Fazer mais e melhor é o objetivo a que nos propomos.

9. SERVIÇOS JURÍDICOS

Este serviço tem como missão principal o exercício de funções de apoio jurídico, garantindo o cumprimento das normas legais, salvaguardando sempre os interesses da Vila Real Social.

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

No âmbito do dever de conservação das habitações, realizaram-se 3 acordos para realização de obras nas mesmas.

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



No âmbito de recuperação de dívida, este serviço procedeu à notificação de 130 agregados e celebrou 25 acordos para pagamento de dívida.

Apesar deste esforço, a eficácia da cobrança de acordos reduziu-se substancialmente nos últimos 2 anos, fruto do contexto económico e social vivido.

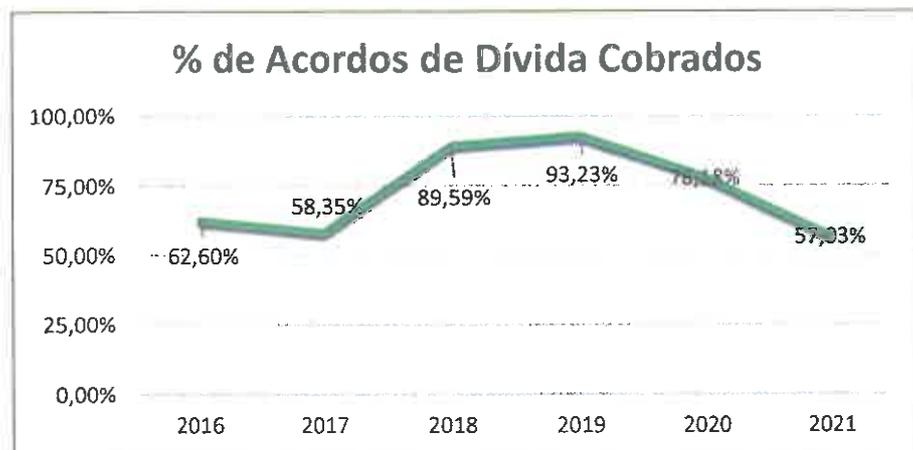


Figura 7 - % de Acordos de Dívida Cobrados

Contudo, apesar dos esforços, registaram-se ainda assim, 3 procedimentos para resolução do contrato de arrendamento.

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

Nestas condições, não se verificou nenhum que culminasse em despejo.

Foram celebradas 24 cessações de contrato de arrendamento.



Figura 8 - Fogos Recuperados

No ano de 2021, por força da obrigação legal de comunicação do falecimento dos titulares dos contratos de arrendamento realizaram-se 11 alterações de titularidade de contratos.

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



10. SERVIÇOS DE GESTÃO PATRIMONIAL

De acordo com a Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de Novembro), realizou-se no ano de 2021 em cada edifício do Parque Habitacional Social Araucária, Telheira, Vila Nova de Cima, Laverqueira e S. Vicente de Paula, uma inspeção visual e a caracterização objetiva de elementos funcionais como estrutura, cobertura, elementos salientes e partes comuns. A intervenção referida possibilitou identificar deficiências ligeiras e de maior gravidade em cada bairro e consequentemente, qual o tipo de medidas preventivas ou



Figura 9 - Exemplo do levantamento de anomalias realizado em partes comuns e em edifícios de Bairros Sociais

corretivas que urge realizar para a manutenção de edifícios e para a obtenção do maior conforto dos seus utentes.



As obras de reabilitação energética em 2021 em bairros sociais Telheira, Laverqueira e S. Vicente de Paula visaram dar resposta a solicitações diversas e à implementação de medidas que promovem a eficiência energética e a racionalização de consumos.

Nos fogos de habitação social, a manutenção da construção é normalmente feita pelos inquilinos ou pela Vila Real Social E.M.S.A. mediante a entrada nos serviços de Pedidos de Obra. A taxa de crescimento anual das diversas solicitações foi de 36% e de 50% para os anos 2019-2020 e de 2020-2021, respetivamente.



N.º TOTAL DE PEDIDOS DE OBRA

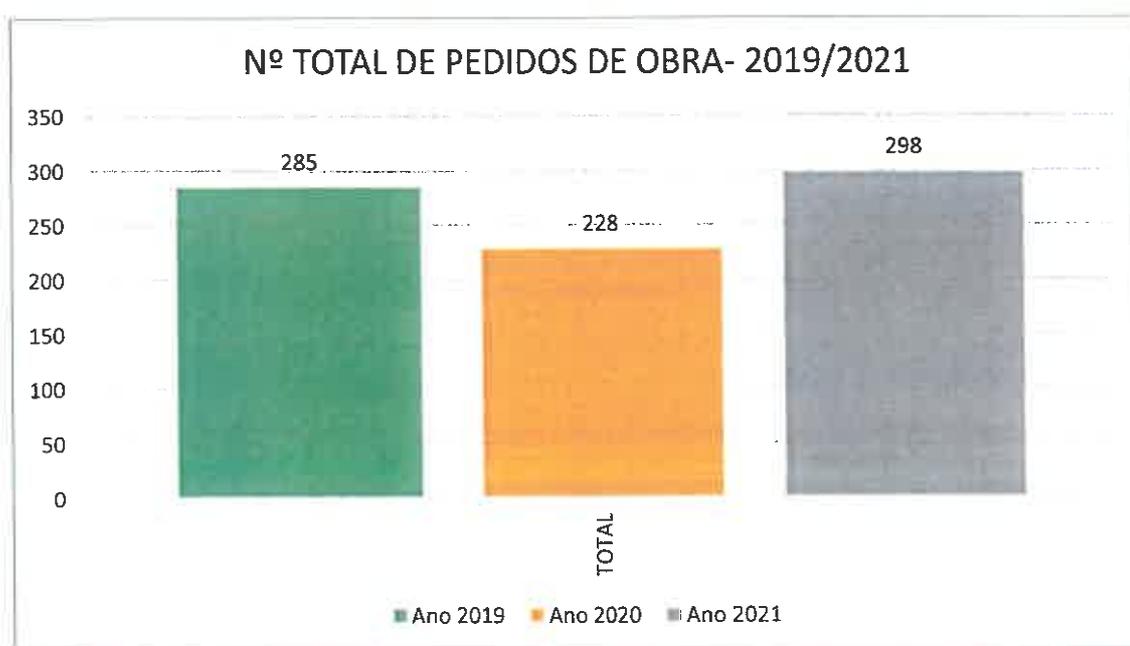


Figura 10 - Nº TOTAL DE PEDIDOS DE OBRA- 2019/2021

A prestação de serviços consiste na vistoria ao fogo, operação e manutenção realizada pela equipe operacional da Vila Real Social E.M.S.A. ou por ações mais específicas de fornecedores externos especializados.

O tipo de intervenção é diversa sendo contudo maior a percentagem de Pedidos de Obra relacionados com roturas de tubagem e/ou acessórios.



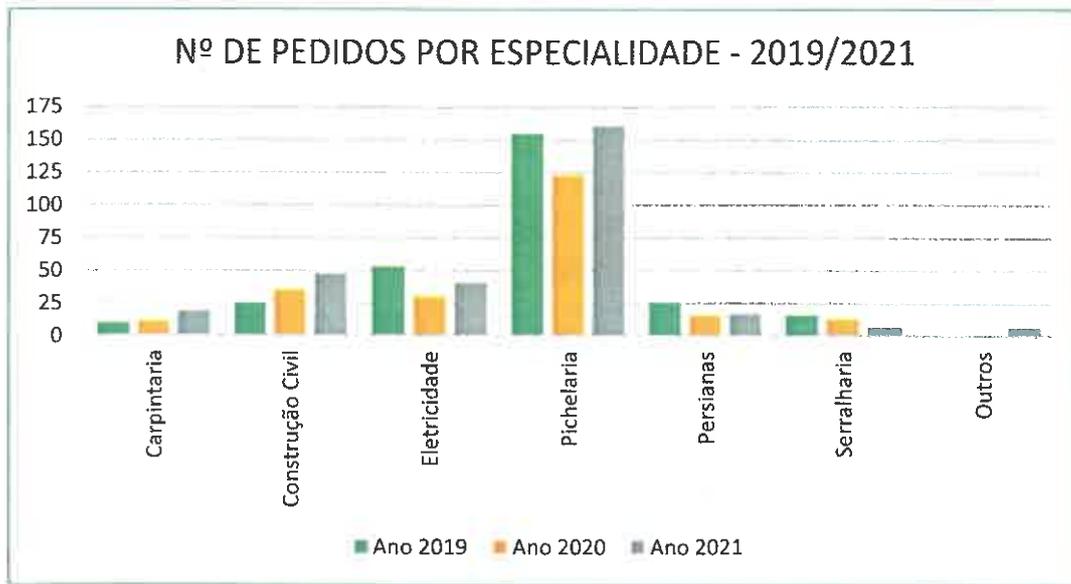


Figura 11 - Nº DE PEDIDOS POR ESPECIALIDADE - 2019/2021

Segue igualmente a distribuição de Pedidos de Obra por bairro social, onde se destacam os Bairros Sociais Araucária e Telheira com o maior n.º de ocorrências.

DISTRIBUIÇÃO DE PEDIDOS DE OBRA

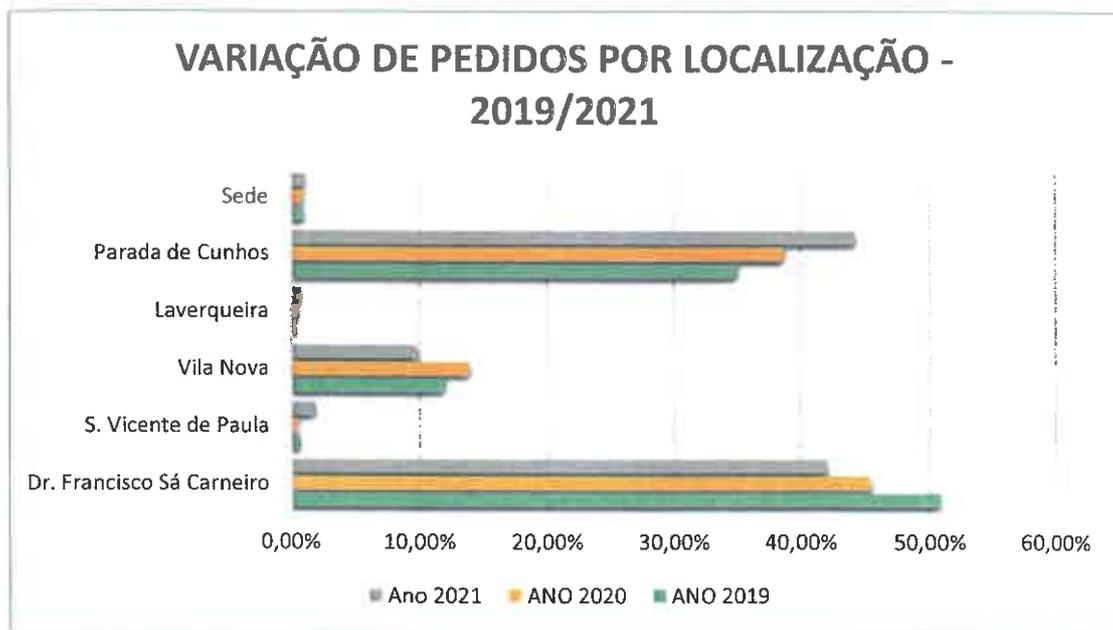


Figura 12 - VARIAÇÃO DE PEDIDOS POR LOCALIZAÇÃO - 2019/2021



11. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Nova Geração de Políticas de Habitação- NGPH, foi desenvolvida visando ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o seu incremento em todas as vertentes, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações preferenciais em termos de proximidade com os cidadãos e o território.

No quadro de soluções da NGPH, o 1º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, numa dinâmica inclusiva predominantemente dirigida à reabilitação, construção e arrendamento, visa promover a inclusão social e humana, de pessoas e agregados, que vivam em condições indignas, nomeadamente:

- Precariedade
- Insalubridade e insegurança
- Sobrelotação
- Inadequação

A habitação e a reabilitação configuram-se cada vez mais como domínios inseparáveis e instrumentos sinérgicos, de valor acrescentado para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

Como direito fundamental constitucionalmente consagrado, a habitação é um pilar fundamental duma sociedade estável e coesa, sendo o alicerce a partir do qual os cidadãos e todos os agentes intervenientes no processo criam condições para aceder a outros direitos fundamentais como a educação, saúde e emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional apontam naturalmente para novas políticas de habitação que permitam dar uma resposta assertiva à nova conjuntura do setor habitacional.

Dentro deste âmbito no ano 2021, o Município de Vila Real, celebrou com a tutela governamental o contrato de implementação da Estratégia Local de Habitação, permitindo



assim a abertura dum conjunto de soluções habitacionais, a todos os beneficiários diretos, que possam ser envolvidos neste pilar fundamental da sociedade, que é a Habitação.

As intervenções consagradas neste programa preveem uma grande aposta na reabilitação de edifícios localizados nos Bairros Habitacionais Municipais, quer ao nível das frações devolutas bem como habitadas, construindo soluções cada vez mais frutíferas ao nível da segurança, habitabilidade conforto e eficiência energética.

Além do foco imprimido na área da reabilitação está previsto em termos funcionais a aquisição de fogos e empreendimentos habitacionais para o alojamento de famílias que se enquadrem neste patamar funcional bem como o apoio a beneficiários diretos na vertente privada, que estejam em condições de acesso ao 1º Direito.

Uma das áreas nucleares de grande relevância é a oportunidade única de imprimir uma dinâmica com grande carisma na recuperação/ reabilitação de edifícios no Centro Histórico da Cidade de Vila Real, incluindo alguns bairros carismáticos, como seja o Bairro dos Ferreiros, visando duma maneira crucial a dinamização do figurino habitacional consolidado.

O mundo periurbano e rural está também salvaguardado permitindo estabelecer metas de apoio para que todos aqueles que aí residam possam manter-se nas suas habitações, dando às mesmas condições dignas, desde que possuam todos os critérios de integração em termos de enquadramento operacional.

O acesso à habitação surge assim aliado a um conjunto de valências que foram devidamente analisadas e articuladas neste desafio deveras importante para Vila Real, permitindo uma visão de futuro positivo, em termos de cidade e concelho, cada vez mais sustentável, atrativo e polarizador de toda uma região, onde as boas práticas devem ser prioridade nuclear de ação estratégica

É com esta visão global que se implementou a Estratégia Local de Habitação de Vila Real, que após a respetiva aprovação, encontra-se neste momento na fase de orientação e execução funcional. A sua implementação tem um papel deveras importante ao nível estratégico, orientado em termos de horizonte futuro, proporcionando uma racional e equilibrada atuação do Município de Vila Real numa área sensível e importante com a habitação, possuindo na Vila Real Social um parceiro importante na área da gestão patrimonial em todas as valências, assim



como outros atores e agentes locais, para num serviço concertado e em rede seja possível executar uma estratégia global, que coloca a habitação num patamar de grande responsabilidade permitindo a superação de desafios territoriais de grande impacto regional.



12. SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO

Tal como em 2020, também em 2021, a pandemia COVID-19, afetou drasticamente os indicadores da área de negócio do estacionamento, tanto à superfície como no Parque de Estacionamento do Seixo.

Refira-se que também em 2021 houve diversos períodos em que 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 42.5%, relativamente ao ano de 2019 (referência pré-pandemia).

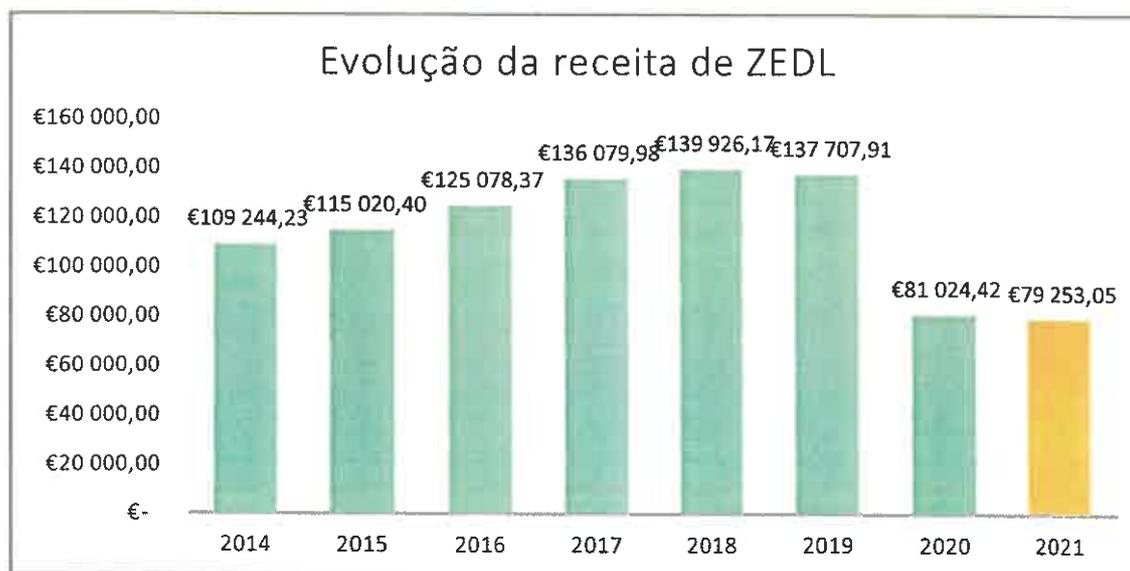


Figura 13 - Evolução da receita de ZEDL

A diminuição da receita do Parque de Estacionamento do Seixo foi apesar de tudo de menor dimensão, tendo a quebra relativamente ao ano 2019 sido de aproximadamente 30%, como é possível verificar pelo gráfico abaixo. Refira-se que no que toca à faturação do PES, o ano de 2022 foi ligeiramente melhor que o exercício anterior.



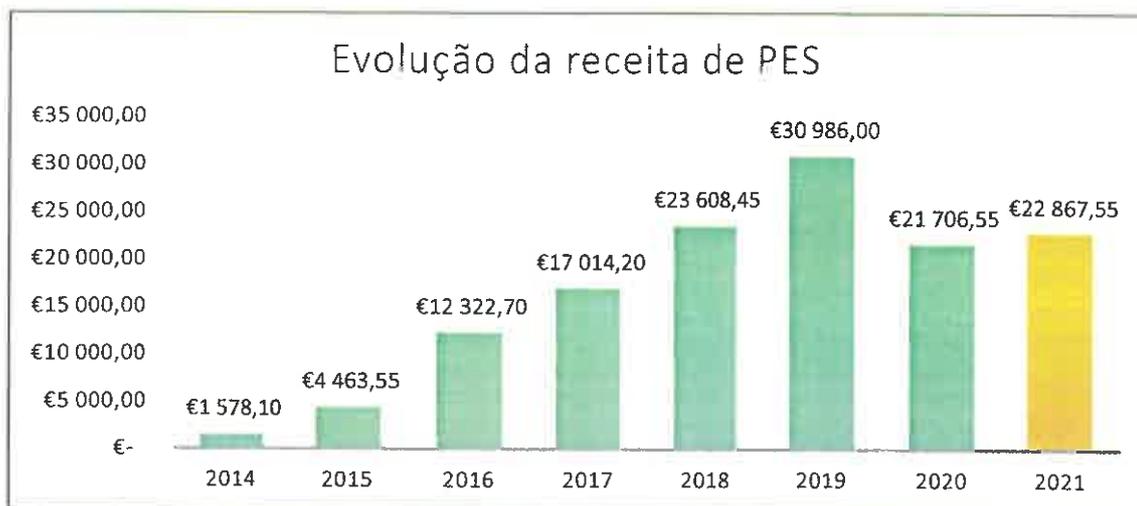


Figura 14 - Evolução da receita de PES

Tendo em linha de conta os valores atrás apresentados, bem como o contexto económico e social, o ano de 2021 teve um registo em linha com o que havia sucedido em 2020, tendo sido o pior ano dos últimos 8.

Para este resultado, tem igualmente contribuído uma perda substancial de lugares disponíveis na via pública, fruto das intervenções urbanas promovidas pelo município, nos arruamentos sob gestão da Vila Real Social, EM, SA.

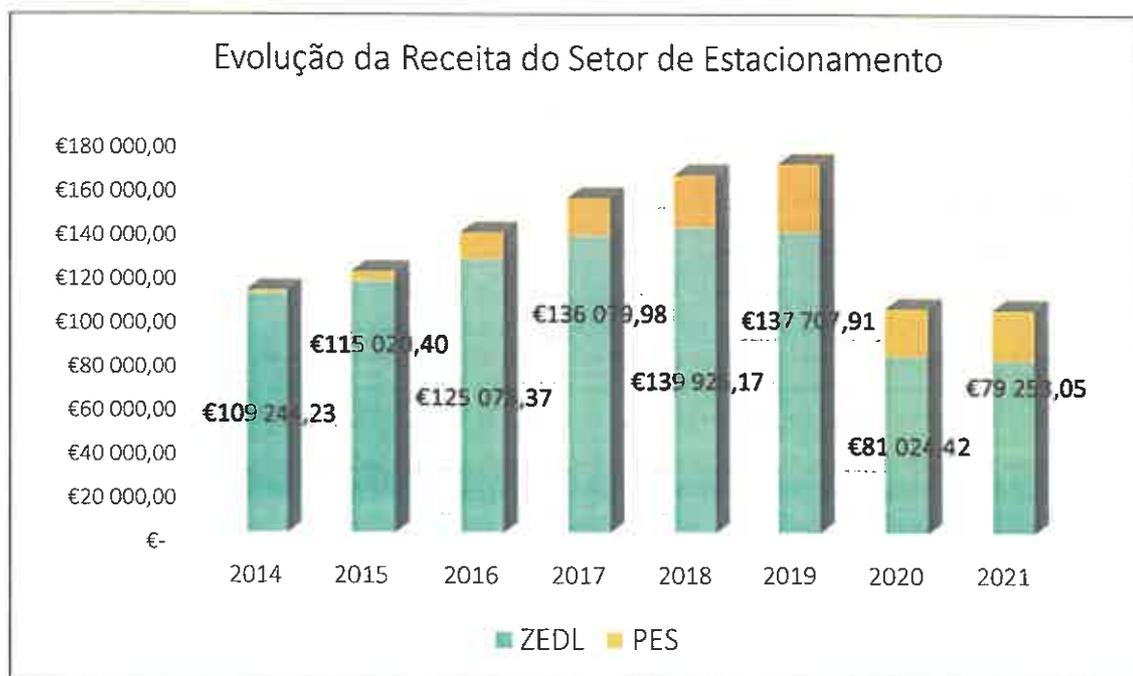


Figura 15 - Evolução da Receita do Setor de Estacionamento



13. SERVIÇOS OPERACIONAIS

Neste âmbito refira-se que no ano de 2021 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 parómetros;
- 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.

14. GASTOS, RENDIMENTOS, RESULTADOS E SITUAÇÃO FINANCEIRA

14.1 Gastos, rendimentos e resultados

O quadro que se segue tem por objetivo mostrar os principais agregados de gastos, rendimentos e resultados observados no exercício de 2021, comparativamente com os dois exercícios anteriores.



(valor em euros)

	2019		2020		2021	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	184 194,82	31,8	197 996,01	34,8	265 256,18	44,87
GASTOS COM O PESSOAL	325 178,48	56,2	302 302,41	53,2	347 817,55	58,84
GASTOS DE DEPRECIACÃO E DE AMORTIZACÃO	293 163,59	50,6	129 547,96	22,8	141 174,02	23,88
PROVISÕES:						
- Aumentos:	0,00	0	0,00	0	0,00	0
- Reversões/Reduções:	10 143,72	1,8	0,00	0	147,81	0,025
OUTROS GASTOS	3 449,42	0,6	17 192,30	3	1 154,63	0,195
GASTOS DE FINANCIAMENTO	0,00	0	0,00	0	0,00	0
RESULTADOS OPERACIONAIS	3 354,55	0,6	106 911,01	18,8	75 251,59	12,73
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	744,63	0,1	99 545,67	17,5	70 066,14	11,85

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

SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	139 133,64	137 066,82	170 000,00
VALOR PREST. SERV.+VENDAS MERCADORIAS	578 852,09	568 444,10	591 164,09
OUTROS RENDIMENTOS	81 211,41	48 438,77	69 342,07
R. OPERACIONAIS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD)	0,0058	0,1881	0,1273
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD)	0,0013	0,1751	0,1185

Da análise do quadro anterior, é de realçar os resultados positivos obtidos pela empresa no triénio em apreço, tanto em termos operacionais como líquidos.



Por conseguinte, à semelhança do sucedido em 2019 e 2020, 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 2021 apesar de inferiores a 2020 ultrapassam em muito e pela positiva, os níveis alcançados em 2019.

Com vista a explicar a evolução dos resultados obtidos pela empresa nestes últimos três anos, sintetizada no quadro acima apresentado, importa 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, é de destacar o seguinte:

- O valor dos Fornecimentos e Serviços Externos apresentou um crescimento contínuo ao longo do triénio, registando-se um aumento de cerca de € 81.061 em 2021, face a 2019, refletindo o aumento dos gastos da VRS, EM, SA com as intervenções de conservação e reparação do parque habitacional social;
- Depois de em 2020 se ter registado uma redução do valor dos Gastos com o Pessoal face a 2019, verificou-se um incremento destas despesas em 2021;
- A rubrica “Outros Gastos”, alcançou em 2021 o valor mínimo no triénio, registando uma descida significativa de 2020 para 2021, em cerca de € 16.038;
- O valor das Depreciações e Amortizações aumentou em 2021, comparativamente com 2020, refletindo o investimento realizado pela empresa durante o ano de 2020 e 2021 em bens duradouros;

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 descuidar 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 2021 foram concretizadas várias ações de maior amplitude do que no ano anterior, com impacto na conservação e beneficiação do edificado, sendo esta a principal razão que justifica o aumento destes custos em cerca de 67.260 €.

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 de 2019 para 2020. Este decréscimo esteve, 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 tinham direito, é natural que com o fim de tais licenças este tipo de gastos tenha vindo a aumentar em 2021.

Em 2020 teve lugar um ajustamento ligado a factos ocorridos em anos anteriores, o qual levou ao desconhecimento de ativos registados na contabilidade da empresa pelo valor de, sensivelmente, 12.900 €. Tal desconhecimento levou ao agravamento dos “Outros gastos” por igual montante, sendo que este facto, por si só, praticamente explica a variação dos “Outros gastos” de 2019 para 2020. No ano de 2021, não se verificaram este tipo de desconhecimentos, justificando-se a redução do valor desta rubrica.

No ano de 2020 não ocorreram movimentos em Provisões, sendo as variações do ano de 2021, insignificantes alcançando cerca de € 148.

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

A variação significativa que teve lugar de 2019 para 2020 no valor das Amortizações e Depreciações residiu, 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.

Em 2021, não se registaram alterações ao nível das taxas anuais de depreciação, sendo o aumento do valor total das depreciações consequência do investimento realizado durante o ano de 2021 no parque habitacional social, bem como das obras realizadas em 2020 e que tiveram em 2021 o primeiro exercício de amortização completa.

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, registando-se um aumento em 2021, como consequência do reforço neste último ano em cerca de € 35.000 do valor do subsídio proveniente do Município de Vila Real. Os subsídios à exploração anualmente concedidos à empresa pelo Município, seu sócio único, baseiam-se num Contrato Programa que é celebrado anualmente entre as duas partes. 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, do ponto de vista da sua rentabilidade global tais subsídios ainda ocupam um 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.
- No exercício de 2021, o valor global das Vendas e das Prestações de Serviços atingindo o montante máximo do triénio, aumentando cerca de 22.720 €, comparativamente com 2020.



Este incremento está maioritariamente relacionado com acréscimo dos rendimentos com origem em arrendamentos, apesar da receita com origem em estacionamento tarifado, apresentar em 2021, valores inferiores aos do início da pandemia, devido:

- Às restrições legais impostas à mobilidade das pessoas em alguns períodos do ano de 2020 e 2021 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 dos anos de 2020 e 2021;



Tudo isto para controlar a propagação da doença Covid-19, declarada doença pandémica em março de 2020.

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

(valor em euros)

	2019		2020		2021	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Rendas	441 790,81	76,3	486 600,72	85,6	505 051,89	85,5
Parcometros	111 870,26	19,3	65 451,39	11,5	66 130,84	11,2
Estacionamento do Seixo	25 191,02	4,4	16 391,99	2,9	19 599,91	3,3
TOTAL	578 852,09	100	568 444,10	100	590 782,64	100



- No que se refere ao comportamento dos “Outros Rendimentos”, assistiu-se a uma queda pronunciada do valor respetivo em 2020 e 2021 comparativamente com o ano de 2019. 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>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
-138 389,01	-37 521,15	-99 933,86



Face aos valores apresentados, verifica-se que os Subsídios à Exploração tiveram um papel importante na consecução de Resultados positivos por parte da empresa. 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 e 2021 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 e 2021, em cerca de 166.500 €, comparativamente com 2019.

Também é verdade que a alteração da estimativa aqui em apreço provocou uma queda dos rendimentos da empresa em 2020 e 2021 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. Por conseguinte, não fora a alteração em causa e os Resultados anuais teriam sido negativos.

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.

14.2 Situação Financeira

Em 2021 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 do passivo não corrente da entidade.

No que diz respeito 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 2021.



14.3 Proposta de aplicação dos resultados

Nos termos da alínea h) do número 1 do Art.º 14.º dos Estatutos da VRS, vem, neste ponto, o Conselho de Administração apresentar a sua proposta de aplicação dos Resultados Líquidos do exercício de 2021.

Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 70.066,14 €, seja mantido em Resultados Transitados, tendo em vista a cobertura dos prejuízos acumulados em anos anteriores.

14.4 Outras Informações

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

**** Declara-se que, após o termo do exercício e dando satisfação ao estipulado na alínea b) do n.º 5 do Art.º 66.º do C.S.C., não ocorreram quaisquer factos que mereçam especial referência, com exceção do seguinte: Com a situação atual que se vive no mundo relacionada com a invasão da Ucrânia pela Rússia, desconhecemos os impactos que essa invasão poderá vir a ter na VRS, EM, SA. Contudo, a existirem, consideramos que os mesmos não serão significativos.**

**** 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.).



ANEXOS



ANEXO I - DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E FINANCEIROS



Balanço Individual em 31-12-2021

RUBRICAS	NOTAS	Data	
		31/12/2021	31/12/2020
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	9.446.056,83	9.518.931,70
Investimentos financeiros	14.3	1.066,21	1.116,11
		9.447.123,04	9.520.047,81
Ativo corrente			
Cientes	14.2	137.789,97	112.207,67
Estado e outros entes públicos	14.2	7,36	415,61
Outros créditos a receber	14.2	5.991,51	16.170,48
Diferimentos	14.2	21.944,26	18.996,31
Caixa e depósitos bancários	14.2	883.757,75	745.781,86
		1.049.490,85	893.571,93
Total do ativo		10.496.613,89	10.413.619,74
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	10.2; 14.1	9.000.000,00	9.000.000,00
Reservas legais	10.2	7.409,68	7.409,68
Resultados transitados	10.2	-550.040,95	-649.586,62
Ajustamentos/ Outras variações no capital próprio	9; 10.2	1.725.584,63	1.753.314,36
		10.182.953,36	10.111.137,42
Resultado líquido do período		70.066,14	99.545,67
Total do capital próprio		10.253.019,50	10.210.683,09
Passivo			
Passivo não corrente			
Outras dívidas a pagar	10.3; 10.5	112.292,36	116.021,22
		112.292,36	116.021,22
Passivo corrente			
Fornecedores	14.2	23.070,15	9.102,49
Estado e outros entes públicos	13.2; 14.2	15.364,94	29.029,33
Outras dívidas a pagar	14.2	92.866,94	48.783,61
Diferimentos	14.2		
		131.302,03	86.915,43
Total do passivo		243.594,39	202.936,65
Total do capital próprio e do passivo		10.496.613,89	10.413.619,74

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado



Luís Leite
 CC n.º 39242

Vila Real Social
 E.M.S.A.

NIF: 503 376 745
 Rua Alexandre Heróclio n.º 34
 4000-842 Vila Real

Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas do Período Findo em 31-12-2021

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Períodos	
		2021	2020
Vendas e serviços prestados	7; 14.2	591.164,09	568.444,10
Subsídios à exploração	7; 9; 14.1	170.000,00	137.066,82
Fornecimentos e serviços externos	7; 14.2	-265.256,18	-197.996,01
Gastos com o pessoal	7; 11; 14.2	-347.817,55	-302.302,41
Aumentos/reduções justo valor	7	147,81	
Outros rendimentos	7; 9; 14.2	69.342,07	48.438,77
Outros gastos	7; 14.2	-1.154,63	-17.192,30
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		216.425,61	236.458,97
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	4; 5	-141.174,02	-129.547,96
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		75.251,59	106.911,01
Resultado antes de impostos		75.251,59	106.911,01
Imposto sobre o rendimento do período	14.2	-5.185,45	-7.365,34
Resultado líquido do período		70.066,14	99.545,67

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Luís Leite
CC n.º 39242

Vila Real Social
E.M.S.A.
NIF: 503 376 745
Lugar: ... nº. 34

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

Contribuinte: 506376745

Exercício: 2021

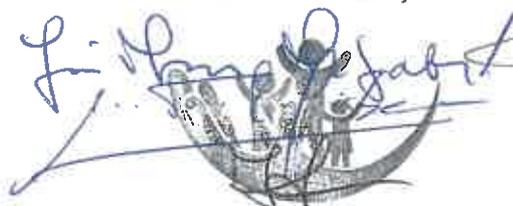
Moeda: EUR

Demonstração Individual de Fluxos de Caixa período Findo em 31 de dezembro de 2021

RUBRICAS	NOTAS	Exercícios	
		2021	2020
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes e utentes		598.772,44	593.969,84
Pagamentos a fornecedores		-202.365,94	-224.306,95
Pagamentos ao pessoal		-348.087,45	-305.753,05
	<i>Caixa gerada pelas operações</i>	48.319,05	63.909,84
Pagamento/Recebimento do imposto sobre o rendimento		-11.655,34	-2.306,92
Outros Recebimentos/Pagamentos		-3.988,79	4.637,34
	<i>Fluxos das atividades operacionais (1)</i>	32.674,92	66.240,26
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-64.433,16	-13.087,58
Investimentos financeiros		-265,87	-229,27
Recebimentos provenientes de:			
	<i>Fluxos das atividades de investimento (2)</i>	-64.699,03	-13.316,85
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimentos provenientes de:			
Outras operações de financiamento		170.000,00	135.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
	<i>Fluxos de atividades de financiamento (3)</i>	170.000,00	135.000,00
Varição de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)			
		137.975,89	187.923,41
Caixa e seus equivalentes no início do período		745.781,86	557.858,45
Caixa e seus equivalentes no fim do período		883.757,75	745.781,86

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado



Luís Leite
C C n.º 39242

Vila Real Social
E.M.S.A.

NIF: 506 376 745
Rua Alexandre Herculano n.º. 34
5000-642 Vila Real

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

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

NOTAS	DESCRICO	Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prêmios de emissão	Reserva legal	Outra reserva	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio	Moeda: EUR
	POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2020	9.000.000,00			7.409,68		-450.365,90			1.781.043,32	744,63	10.138.831,83		10.138.831,83	
	ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
	Primeira adaptação de novo referencial contábilístico														
	Alterações de políticas contábilísticas														
	Diferenças do converção de demonstrações financeiras														
	Realização do exercício de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis														
	Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														
	Ajustamento por impostos diferidos														
	Outras alterações reconhecidas no capital próprio														
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO						779,18				-744,63	-27.694,41		-27.694,41	
	RESULTADO INTEGRAL						779,18				-744,63	-27.694,41		-27.694,41	
	OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
	Realizações de capital														
	Realizações de prêmios de emissão														
	Distribuições														
	Entradas para cobertura de perdas														
	Outras operações														
	POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2020	9.000.000,00			7.409,68		-449.586,62			1.753.314,36	99.545,67	10.210.683,09		10.210.683,09	

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

Demonstração (individual ou consolidada) das alterações no capital próprio no período 2021

NOTAS	DESCRICO	Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prêmios de emissão	Reserva legal	Outra reserva	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio	Moeda: EUR
	POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2021	9.000.000,00			7.409,68		-449.586,62			1.753.314,36	99.545,67	10.210.683,09		10.210.683,09	
	ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
	Primeira adaptação de novo referencial contábilístico														
	Alterações de políticas contábilísticas														
	Diferenças de converção de demonstrações financeiras														
	Realização do exercício de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														
	Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														
	Ajustamento por impostos diferidos														
	Outras alterações reconhecidas no capital próprio														
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO						99.545,67				-27.729,73	-27.729,73		-27.729,73	
	RESULTADO INTEGRAL						99.545,67				-27.729,73	-27.729,73		-27.729,73	
	OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
	Realizações de capital														
	Realizações de prêmios de emissão														
	Distribuições														
	Entradas para cobertura de perdas														
	Outras operações														
	POSICÃO NO FIM DO PERÍODO 2021	9.000.000,00			7.409,68		-550.040,95			1.725.594,63	70.866,14	10.253.019,50		10.253.019,50	

O Conselho de Administração
 Vila Real Social E.M.S.A.
 NIF: 585 375 745
 Rua Alexandre Henriques nº. 24
 1050-109 Lisboa

O Contabilista Certificado
 Luís Leão
 CC n.º 19992

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.

O Tribunal de Contas, através da Senhora Conselheira responsável, concedeu autorização para que na publicação das contas de 2021 fosse utilizado o referencial contabilístico SNC e não o SNC-AP.

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 no período de 2021. 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.

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

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

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

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

Ativos intangíveis

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

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

Investimentos financeiros

Os investimentos detidos pela entidade encontram-se mensurados pelo seu 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 2018 a 2021 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.

Embora com menor expressão, graças ao avanço do processo de vacinação, a pandemia gerada pelo COVID-19 continua a ter um impacto mundial, afetando, ainda, vários sectores da economia, com efeitos diretos e indiretos provocados pela doença como, por exemplo, o sector do turismo, dos transportes e de grande parte dos serviços.

Os riscos de novas vagas são agora menores, esperando-se um alívio das medidas restritivas com impacto na recuperação económica mundial e na redução das desigualdades sociais.

No entanto, o conflito armado entre a Rússia e a Ucrânia, que recentemente se iniciou, ameaça afetar as economias ocidentais, particularmente, na Europa e nos Estados Unidos. As consequências económicas já se fazem sentir no curto prazo, prevendo-se o seu agravamento nos médio e longo prazos.

À instabilidade já verificada nos mercados financeiros, que tentam acomodar o efeito das sanções económicas aplicadas à Rússia, somam-se as perspectivas de subida consistente de preços nas commodities – gás, petróleo, cereais, minerais e outros. Mas não é só na inflação relativa a esses produtos. Espera-se inflação incorporada nos produtos em geral, na distribuição e venda comercial, podendo agravar a situação dos consumidores, de todos os países do mundo.

A consequência da subida dos preços – acelerada por esta guerra – poderá obrigar as instituições financeiras a reavaliar suas políticas de concessão de crédito às economias e os

Bancos Centrais poderão rever a sua política de compras de dívidas dos Estados que, a reduzir-se, irão, com certeza, agravar o custo do financiamento, por via do aumento dos juros. A Ucrânia é um dos maiores produtores e exportador de cereais para a Europa perspetivando-se, durante o período do conflito, não conseguir produzir estes alimentos, acentuando a escassez mundial destes e conduzindo a um maior aumento de preços.

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 2021.

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	2019	Adições	Alienações / abates	2020	Adições	Alienações / abates / transf.	2021
Terrenos e rec. Naturais	356.700,00			356.700,00			356.700,00
Edif. e outras construções	11.412.381,37	6.450,30	51.697,90	11.470.529,57	68.299,15		11.538.828,72
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	7.499,91	-51.697,90				
Sub-total	11.938.515,92	13.950,21		11.952.466,13	68.299,15		12.020.765,28
Depreciações e perdas por imparidade	2019	Adições	Alienações / abates	2020	Adições	Alienações / abates / transf.	2021
Terrenos e rec. Naturais							
Edif. e outras construções	2.183.815,52	126.474,56		2.310.290,08	139.837,77		2.450.127,85
Equipamento básico	69.734,29	2.915,56		72.649,85	1.296,81		73.946,66
Equipamento administrativo	34.091,27			34.091,27			34.091,27
Out. ativos fixos tangíveis	16.345,39	157,84		16.503,23	39,44		16.542,67
Sub-total	2.303.986,47	129.547,96		2.433.534,43	141.174,02		2.574.708,45
Quantias líquidas escrituradas	9.634.529,45	-115.597,75		9.518.931,70	-72.874,87		9.446.056,83

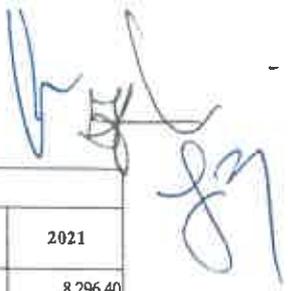
5 - Ativos intangíveis:

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	2019	Adições	Alienações /abates	2020	Adições	Alienações /abates	2021
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	2019	Adições	Alienações /abates	2020	Adições	Alienações /abates	2021
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. Os valores encontram-se desagregados na nota 14.2 f).

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 2021.

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

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	2019	Débitos	Créditos	2020	Débitos	Créditos	2021
Outras variações no capital próprio	1.781.043,32	(29.593,24)	1.864,38	1.753.314,36	(29.594,16)	1.864,43	1.725.584,63
Subsídios	1.781.043,32	(29.593,24)	1.864,38	1.753.314,36	(29.594,16)	1.864,43	1.725.584,63

As diminuições (débitos) registados durante o período de 2021 correspondem à imputação dos subsídios recebidos a rendimentos do exercício, na proporção das depreciações efetuadas no próprio exercício relativas aos ativos financiados (29.594,16 €).

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

10 - Instrumentos financeiros:

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

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

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

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

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

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

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

10.2 - 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	2019	Aumentos	Reduções	2020	Aumentos	Reduções	2021
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	-650.365,80	779,18		-649.586,62	99.545,67		-550.040,95
Excedentes de revalorização							
Outras variações no capital próprio	1.781.043,32	1.864,38	-29.593,34	1.753.314,36	1.864,43	-29.594,16	1.725.584,63
Resultado Líquido	744,63	99.545,67	-744,63	99.545,67	70.066,14	-99.545,67	70.066,14
Totais	10.138.831,83	102.189,23	-30.337,97	10.210.683,09	171.476,24	-129.139,83	10.253.019,50

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 116.021,17 € e estima-se que o montante a pagar num período superior a 5 anos rondará os 106.635 €.

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. Os valores encontram-se desagregados na nota 14.2 a).

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 112.292,36 €.

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

O Conselho de Administração é composto por três membros, o Presidente e dois Vogais não executivos. O Órgão de Fiscalização é composto por um Fiscal Único (ROC).

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 € (em 2020) e 6.400,00 € (em 2021).

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

À data de 31/12/2021 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 2020 e 2021, 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 2020 e 170.000,00€ em 2021, 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 31/12/2021.

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	2021			2020		
Cientes	151.506,69	13.716,72	137.789,97	125.924,39	13.716,72	112.207,67
Outros créditos a receber	5.991,51		5.991,51	16.170,48		16.170,48
Total	157.498,20	13.716,72	143.781,48	142.094,87	13.716,72	128.378,15
Passivos	2021			2020		
Fornecedores	23.070,15		23.070,15	9.102,49		9.102,49
Outras dívidas a pagar	205.159,30		205.159,30	164.804,83		164.804,83
Total	228.229,45		228.229,45	173.907,32		173.907,32

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

Outras contas a receber/pagar	2021	2020
Ativo - Outros créditos a receber		
IEFP		6.200,46
Saldos devedores de fornecedores		376,51
Cientes (IVA a regularizar Notas de Crédito)		9.593,51
Acréscimo de rendimentos (Parcómetros)	5.991,41	
Passoal	0,10	
Total	5.991,51	16.170,48
Passivo - Outros passivos correntes		
Credores por acréscimo de gastos	61.177,06	41.917,34
Adiantamento por vendas AFT	5.000,00	5.000,00
Ajustamentos de subsídios ao investimento	116.021,17	117.885,60
Pessoal		1,89
Cientes (Acordos)	22.961,07	
Total	205.159,30	164.804,83

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

Acréscimos	2021	2020
Ativo - Acréscimos de rendimentos		
Prestações de serviços	5.991,41	
Pessoal	0,10	
Total	5.991,51	
Passivo - Acréscimos de gastos		
Trabalhos especializados a liquidar	4.923,48	
Férias e sub. férias a liquidar	49.630,20	38.397,10
Eletricidade, água, comunicação a liquidar	6.623,38	3.520,24
Total	61.177,06	41.917,34
Diferimentos		
	2021	2020
Ativo - Gastos a reconhecer		
Seguros	21.944,26	18.996,31
Total	21.944,26	18.996,31
Passivo - Rendimentos a reconhecer		
Total		

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

Estado e Outros Entes Públicos	2021	2020
Ativo		
EOEP - Imposto s/ rendimento		
EOEP - IVA		408,25
EOEP - Outros	7,36	7,36
Total	7,36	415,61
Passivo		
EOEP - Imposto s/ rendimento	4.686,95	9.956,34
EOEP - IVA	2.420,69	13.488,02
EOEP - Segurança Social	7.477,68	5.560,34
EOEP - Outros	779,62	24,63
Total	15.364,94	29.029,33

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

Meios financeiros líquidos	2021	2020
Caixa	7.628,77	4.422,15
Depósitos à Ordem	876.128,98	741.359,71
Total	883.757,75	745.781,86

f) Detalhe do rédito;

Réditos reconhecidos no período	2021	2020
Venda de bens		
Prestação de serviços	591.164,09	568.444,10
Juros		
Total	591.164,09	568.444,10

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

FSE	2021	2020
Trabalhos especializados	46.641,06	28.536,64
Vigilância e segurança	169,47	140,71
Honorários	10.455,00	13.393,84
Conservação e reparação-edifícios o. const.	120.797,65	68.295,99
Conservação e reparação-eq. Básico	322,05	154,79
Serviços bancários	949,84	1.235,83
Ferramentas e utensílios	351,49	791,56
Material de escritório	5.636,76	3.269,71
Eletricidade	19.696,33	18.836,60
Combustíveis	301,19	373,99
Água	1.948,14	2.030,05
Deslocações e estadas	97,05	217,55
Custos condomínios	1.050,00	6.405,97
Rendas e alugueres	4.206,60	4.206,60
Comunicação	6.806,95	6.710,93
Seguros	28.419,25	24.541,44
Contencioso e notariado	718,00	80,00
Despesas de representação	629,90	827,57
Limpeza, higiene e conforto	15.196,76	17.946,24
Outros FSE	862,69	
Total	265.256,18	197.996,01

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

Gastos com pessoal	2021	2020
Órgãos Sociais:	2.442,24	915,84
Remunerações	2.442,24	915,84
Funcionários:	341.607,87	298.101,47
Remunerações	261.595,88	225.436,35
Sub. Alimentação	17.730,40	16.244,88
Encargos seg. social	62.281,59	56.420,24
Seguros	3.133,80	3.079,57
Outros	633,64	205,53
Total	347.817,55	302.302,41

O valor de 2.442,24 € mencionado no quadro acima respeita apenas a senhas de presença do ano de 2021 do Conselho de Administração. Além destas, neste ano, as remunerações relativas aos membros do Conselho de Administração ascenderam a 46.604,93€, tendo de encargos 10.392,90€ e estão incluídas na rubrica "Remunerações" relativas aos "Funcionários" constante do quadro acima.

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

Outros Rendimentos	2021	2020
Correções de períodos anteriores	203,07	516,03
Imputação de sub. investimento	29.594,16	29.593,34
Custas judiciais / juros de mora	10.229,58	6.939,31
Sinistros	29.315,26	11.390,09
Total	69.342,07	48.438,77

Outros Gastos	2021	2020
Taxas	102,00	204,00
Correções de períodos anteriores		12.956,28
Outros	52,63	129,62
Quotizações	1.000,00	1.000,00
IVA		2.902,40
Total	1.154,63	17.192,30

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

Cálculo de impostos sobre o rendimento do período	2021			2020		
	Incidência	Taxa	Imposto	Incidência	Taxa	Imposto
Resultado Antes de Impostos		21,00%		6.615,95	21,00%	1.389,35
	22.580,05	12,50%	2.822,51	25.000,00	12,50%	3.125,00
Derrama	75.266,82	1,50%	1.129,00	105.386,50	1,50%	1.580,80
Tributação Autónomas	37,40	50,00%	18,70			
Tributação Autónomas	12.152,44	10,00%	1.215,24	12.701,90	10,00%	1.270,19
Estimativa de Imposto			5.185,45	2.609,92		7.365,34
PEC						
Pagamentos por conta			4.290,00	303,00		
Retenções na fonte						
Imposto a pagar/receber			895,45			7.365,34

14.3 – *Investimentos financeiros*

Ver ponto 3.1 b) na nota 3 deste anexo

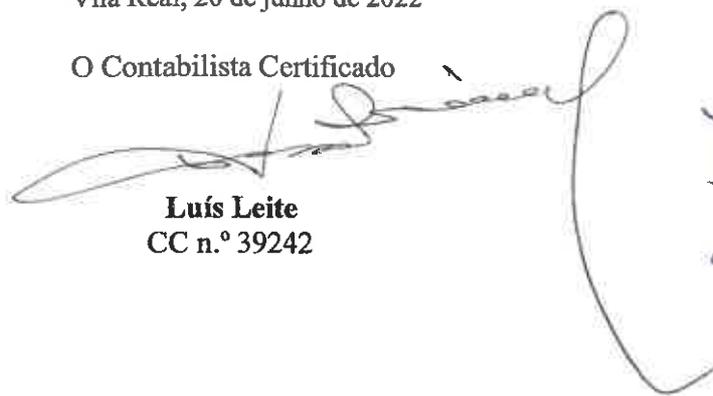
Entidades	2019	Aumentos	Diminuições	2020	Aumentos	Diminuições	2021
Fundo Compensação Trabalho	896,08	220,03		1.116,11	354,44	404,34	1.066,21
Total	896,08	220,03		1.116,11	354,44	404,34	1.066,21

14.4 – *Proposta de Aplicação de Resultados*

Será proposta a transferência do resultado líquido positivo de 70.066,14€ para Resultados Transitados.

Vila Real, 20 de junho de 2022

O Contabilista Certificado



Luís Leite
CC n.º 39242

O Conselho de Administração



Vila Real Social
E.M.S.A.

NIF: 506 376 745
Rua Alexandre Herculano n.º. 34
5000-642 Vila Real

ANEXO II – CONTRATO PROGRAMA





A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Rui Jorge Cordeiro", is written in the top right corner of the page.

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

“ENTRE:

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

Vila Real Social – Habitação, E.M., S.A. com sede na Rua Alexandre de Herculano, 34, pessoa coletiva n.º 506 376 745, representada pelo Presidente do Conselho de Administração **Domingos José Monteiro Madeira Pinto**, com poderes para o ato conforme Reunião do Conselho de Administração de 17 de Março de 2021, adiante designado como Segundo Outorgante,

Considerando que:

Na sequência da deliberação camarária de 25 de junho de 2003 e da Assembleia Municipal de 19 de setembro de 2003, se procedeu à criação da Vila Real Social, Habitação, E.M., ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 4.º da Lei n.º 58/98, de 18 de agosto e da alínea l) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

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

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

artigos 20.º e 48.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, que estabelece o novo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais.

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

Nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, as entidades públicas participantes devem celebrar contratos-programa com as respetivas empresas locais de desenvolvimento local e regional onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local e regional assumidas, a fundamentação da necessidade do estabelecimento e definição da finalidade da relação contratual, indicação dos objetivos e indicadores de eficácia e eficiência a alcançar, bem como a especificação do montante dos subsídios à exploração que as empresas locais tem o direito de receber como contrapartida das obrigações assumidas.

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

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

A finalidade da relação é a de permitir a prossecução dos objetivos definidos no âmbito do objeto e competências estatutariamente atribuídos à Empresa, para que tal atividade

possa desonerar os Serviços da Câmara Municipal, atualmente com uma atividade administrativa sobrecarregada. Por outro lado, considera-se que a prestação destes serviços pela Empresa consubstanciará uma relação de maior proximidade com o munícipe, acarretando uma maior eficácia.



É celebrado o presente contrato-programa, ao abrigo do disposto no artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, válido para o ano de 2021 e que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

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

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

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

2 – Arrendamento jovem no Bairro dos Ferreiros

3 - na gestão do estacionamento tarifado à superfície não concessionado

4 – na gestão do estacionamento do Parque de Estacionamento do Seixo.

CLÁUSULA SEGUNDA

Princípios e Orientações Estratégicas

1 – Missão:

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

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

2 – Responsabilidades:

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

A Empresa tem responsabilidades perante a Câmara Municipal de Vila Real enquanto entidades responsável pela sua orientação estratégica.

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

3 – Princípios orientadores de gestão:

- a) Proporcionar aos munícipes abrangidos boas condições de habitabilidade do património habitacional municipal a um preço socialmente justo;
- b) Atender prontamente às necessidades e reclamações dos seus clientes, facilitando permanentemente o contacto com a Empresa;
- c) Promoção de uma adequada administração patrimonial e social, organizando e atualizando o cadastro do património habitacional municipal e a base de dados relativa aos residentes;
- d) Promoção, divulgação e execução de Programas Habitacionais;
- e) Assegurar a estabilidade económica e financeira, através da adoção de medidas que procurem melhorar os indicadores de cobrança das receitas das rendas das habitações, bem como de medidas que garantam a obtenção de receitas provenientes da gestão do estacionamento;
- f) Dinamizar e monitorizar a Reabilitação e Revitalização do Bairro dos Ferreiros, bem como a posterior gestão em termos do arrendamento consequente;
- g) Promoção de uma eficaz rotatividade nos lugares de estacionamento;
- h) Tendo em vista a satisfação dos munícipes e a motivação dos seus colaboradores, estabelecer-se-á como base da sua estratégia a gestão por objetivos;
- i) Respeitar os princípios da não discriminação e da transparência;

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 2021, um resultado operacional negativo, no valor aproximado de € 170.000 Euros

CLÁUSULA QUARTA

Comparticipação Financeira

Para prossecução dos objetivos e assunção de poderes da Empresa e constantes do Plano de Atividades para 2021, o Primeiro Outorgante compromete-se a prestar apoio financeiro ao Segundo Outorgante, através de um subsídio à exploração, no montante de € 170.000 Euros, visando o equilíbrio financeiro.

CLÁUSULA QUINTA

Fundamentos

Nos termos do n.º 2 do artigo 47.º aplicável por força do n.º 2 do artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, o presente contrato-programa é celebrado tendo em vista os seguintes fundamentos:

1 – Com os valores a transferir pelo Município de Vila Real constantes na cláusula anterior visa-se financiar o défice de exploração previsto para o ano de 2021, estando previstos no Orçamento do Município aprovados para o ano de 2021 com o projeto n.º 2018/A/207, constante do Plano de Atividades Municipais com a classificação económica 05010101.

2 – Pretende-se também compensar a Empresa a título de indemnização pela adoção de uma política de preços sociais, praticando rendas, cujo valor se encontra abaixo do legalmente imposto.

CLÁUSULA SEXTA

Ações, Indicadores e Objetivos

1 - As atividades referidas na cláusula segunda do presente Contrato-Programa inscrevem-se na missão de executar toda a gestão e exploração do parque habitacional



municipal e dos equipamentos de utilidade pública que lhe foram confiados estatutariamente, sendo o presente contrato-programa celebrado tendo em vista os seguintes objetivos, aos quais estão associados os indicadores mencionados de seguida:

1.1. Na área da habitação social:

a) Ações:

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

b) Indicadores:

- N.º de ações de fiscalização aos fogos;
- N.º de levantamentos do estado e das condições de habitabilidade dos fogos;
- N.º de inquéritos sociais;
- Valor percentual de rendas em dívida;
- Resultados das operações de recuperação de crédito (cumprimento dos acordos de amortização de dívidas);
- N.º de pedidos de intervenção rececionados e respetiva concretização;
- N.º de reclamações dos munícipes;
- N.º de ações de sensibilização, divulgação e promoção de regras, boas práticas e esclarecimentos acerca da utilização dos fogos sociais, direitos e deveres;

c) Objetivos:

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

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

1.2. Na área da gestão de estacionamento:

a) Ações:

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

b) Indicadores:

- Taxa de ocupação mensal;
- Receita mensal arrecadada;

c) Objetivos:

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

CLÁUSULA SÉTIMA

Obrigações do Primeiro Outorgante

Constitui obrigação do Primeiro Outorgante a disponibilização financeira à Segunda Outorgante do valor previsto na cláusula quarta, a ser realizada durante o ano de 2021 e obedecendo ao seguinte cronograma:

Data disponibilidade	Valor em euros
JULHO	50.000 Euros
SETEMBRO	50.000 Euros
NOVEMBRO	70.000 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 acometidas ao abrigo deste Contrato-Programa, nas suas componentes material, financeira e contabilística;
- b) Comunicar ao Primeiro Outorgante qualquer alteração ou ocorrência que ponham em causa os objetivos e obrigações assumidos;
- c) Fornecer todos os elementos necessários à caracterização e quantificação dos indicadores de realização e de resultado do projeto;
- d) Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal, segurança social e o Primeiro Outorgante;
- e) Apresentar relatório anual da execução do Contrato-Programa, ou com outra periodicidade, que a primeira outorgante solicite, que traduza a situação acumulada nessa data da execução material e financeira da operação e dos desvios face ao programado.

CLÁUSULA NONA

Princípio da Cooperação

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

CLÁUSULA DÉCIMA

Duração

O presente Contrato-Programa entra em vigor na data da sua assinatura, produzindo efeitos financeiros até 31 de dezembro de 2021

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”.

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Real



(Eng^o Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos)

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



(Eng^o Domingos José Monteiro Madeira Pinto)

111 201 5017
E.M.S.A.
N.º: 606 376 145
Rua Alexandre Heróclano n.º. 34
600-012 Vila Real

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




RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ex.mos Senhores Acionistas da
Vila Real Social, Habitação EM, SA

De harmonia com as disposições legais em vigor e com o mandato que nos foi conferido, vimos submeter à vossa apreciação o nosso relatório e parecer referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 da Vila Real Social, Habitação EM, SA, adiante designada por Entidade, que compreende a atividade por nós desenvolvida e as demonstrações financeiras, incluindo o relatório de gestão, que são da responsabilidade do Órgão de Gestão.

No desempenho das funções que nos foram cometidas, acompanhámos, com a profundidade e extensão que consideramos adequada nas circunstâncias, a atividade da Entidade ao longo do presente exercício.

Em consequência do trabalho realizado, verificámos, exceto quanto efeitos das matérias referidas na secção “Bases para a opinião com reservas” da certificação legal das contas, que as demonstrações financeiras e o relatório de gestão exprimem de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a situação económica e financeira da Entidade bem como os resultados obtidos no exercício em questão. Também procedemos à emissão da respetiva certificação legal das contas, cujo conteúdo damos como integralmente reproduzido neste parecer.

Alertamos que existe a necessidade da Entidade proceder à emissão das ações representativas do seu capital social, que terão obrigatoriamente de ser, nos termos da Lei n.º 15/2017 e do Decreto-Lei n.º 123/2017, nominativas. Por outro lado, a Entidade deverá, também, proceder à emissão do livro de registo de ações, em conformidade com a Portaria n.º 290/2000.

Por outro lado, a Entidade deverá proceder às comunicações devidas no âmbito do RCBE – Regime Central do Beneficiário Efetivo, em conformidade com a Lei n.º 89/2017 e com a Portaria n.º 233/2018.

Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Órgão de Gestão e as conclusões constantes da certificação legal das contas, somos de parecer que:

- Seja aprovado o relatório de gestão;
- Sejam aprovadas as demonstrações financeiras;
- Seja aprovada a proposta de aplicação do resultado do período, constante no relatório de gestão.

Porto, 24 de junho de 2022

**RODRIGO BRUNO
DE MAGALHÃES
RIBAS PACHECO**

Digitally signed by RODRIGO BRUNO
DE MAGALHÃES RIBAS PACHECO
DN: cn=RODRIGO BRUNO DE
MAGALHÃES RIBAS PACHECO,
c=PT, o=Carão de Cidadão,
ou=Cidadão Português
Date: 2022.06.24 16:32:54 +0100

Representada por Rodrigo Ribas Pacheco
Número de Registo na OROC: 1163
Número de Registo na CMVM: 20160775

[Documento assinado eletronicamente]

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, adiante designada por Entidade, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 10.496.614 euros e um total de capital próprio positivo de 10.253.020 euros, incluindo um resultado líquido positivo de 70.066 euros), a demonstração dos resultados por naturezas relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas no parágrafo n.º 1 da secção “Bases para a opinião com reservas” e da situação referida no parágrafo n.º 2 da referida secção, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Entidade em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho relativo ao ano findo naquela data de acordo com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades adotada em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

BASES PARA A OPINIÃO COM RESERVAS

1) No âmbito do processo de circularização de saldos, não obtivemos confirmações externas da rubrica de clientes nem de fornecedores nem foi possível efetuar procedimentos alternativos considerados adequados para a sua validação. Esta situação consubstancia uma limitação ao âmbito do nosso exame, motivo pelo qual não estamos habilitados a emitir, e não emitimos, uma opinião sobre o valor apresentado nas referidas rubricas do balanço nem sobre a razoabilidade das imparidades existentes para fazer face aos riscos de cobrança associados aos créditos a receber.

2) Os imóveis incluídos na rubrica de ativos fixos tangíveis que foram transferidos para a Entidade em 2014 pelo seu único acionista, a Câmara Municipal de Vila Real, não se encontram ainda registados formalmente em nome da Entidade, situação que carece de regularização na Conservatória do Registo Predial.

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

ÊNFASE

Não obstante a Vila Real Social, Habitação EM, SA ser uma entidade pública reclassificada, a mesma utilizou, conforme referido na nota n.º 2.1 do anexo, 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 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 146, de 29 de julho de 2015. Não é possível avaliar o impacto nas demonstrações financeiras caso a Entidade tivesse utilizado como referencial contabilístico o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro e publicado no Diário da República, 1.ª série - N.º 178 de 11 de setembro de 2015.

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

OUTRAS MATÉRIAS

As demonstrações financeiras da Entidade referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por outro auditor que expressou, em 5 de maio de 2021, uma opinião com reservas e com ênfases sobre essas demonstrações financeiras.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- 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 concordância 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 ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, exceto quanto aos possíveis efeitos das matérias referidas no parágrafo n.º 1 da secção "Bases para a opinião com reservas" e da situação referida no parágrafo n.º 2 da referida secção, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais

Porto, 24 de junho de 2022