



Vila Real Social
E.M.S.A.

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS 2022

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	17
10. SERVIÇOS DE GESTÃO PATRIMONIAL	19
11. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	21
12. SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO	24
13. SERVIÇOS OPERACIONAIS	25
14. GASTOS, RENDIMENTOS, RESULTADOS E SITUAÇÃO FINANCEIRA	26
ANEXOS	34
ANEXO I - DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E FINANCEIROS	35
ANEXO II – CONTRATO PROGRAMA	36
ANEXO III – CERTIFICAÇÃO DE CONTAS E PARECER DO FISCAL ÚNICO	37





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 2022, acompanhado do Relatório e Parecer do Fiscal Único, e respetiva Certificação Legal de Contas.

Começamos por expressar que 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 3 anos, obrigam a um redobrado esforço de todos os atores envolvidos.

A primeira mudança estrutural e significativa foi a adoção do sistema contabilístico SNC-AP, deixando de ficar dependentes de decisão posterior anual do OGE, com todas as implicações daí inerentes. Um sistema exigente no planeamento e na organização funcional, mas muito mais transparente e desafiante na cultura empresarial.

Outro desafio foi acomodar o impacto da ausência de responsabilidades na área de gestão do estacionamento pela concessão ter terminado a 31 de Agosto.

Iniciamos um levantamento exaustivo junto dos nossos moradores que esperamos sejam um ponto de partida para uma atuação cada vez mais próxima junto da nossa comunidade.

Iniciamos uma reorganização interna procurando potenciar cada um dos recursos e a sua articulação. Com tudo em mudança também as dinâmicas e a capacidade de criar novas respostas têm que ser evolutivas.

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 poderíamos esquecer contudo que os resultados agora apresentados não são alheios ao esforço de todos quantos connosco colaboram, dos quais destaco em primeira linha o



RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS - 2022

desempenho dos colaboradores desta empresa, que com o seu desempenho coletivo foram um pilar fundamental na construção deste resultado.

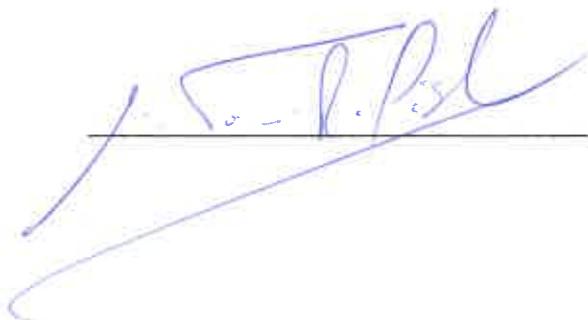
O Conselho de Administração aproveita igualmente a oportunidade para agradecer aos responsáveis e técnicos da Sociedade de Revisores Oficiais de Contas “C & R RIBAS PACHECO - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda”, e a todas as instituições que conosco colaboraram direta e indiretamente.

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

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

3.1.3 Fiscal Único

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



3.2 Organograma

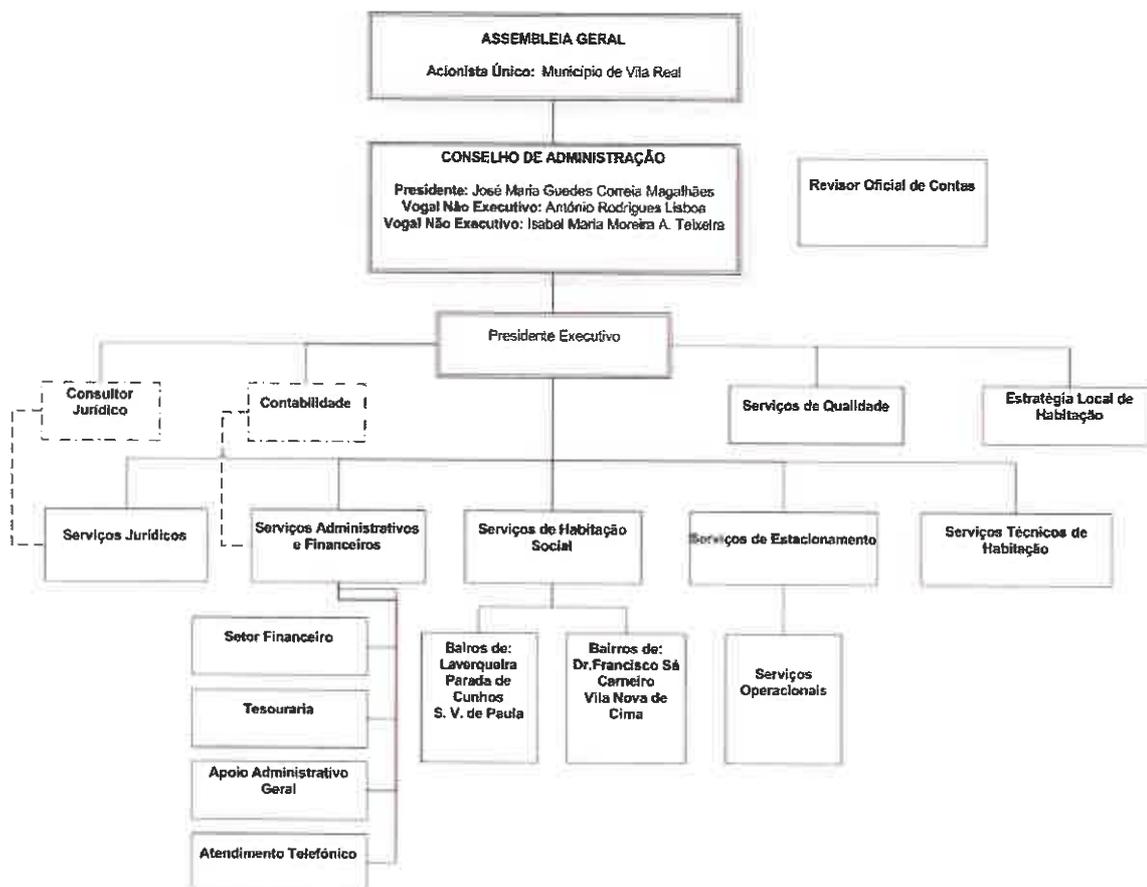


Figura 1 - Organograma

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 Julho de 2022, 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.



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 Conselho de Administração da Vila Real Social deliberou implementar o sistema contabilístico SNC-AP, surgiram algumas dificuldades na gestão dos recursos humanos, tendo estas sido superadas com o esforço acrescido de todos colaboradores da empresa.

O ano de 2022, 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.

A Vila Real Social sentiu uma quebra acentuada nas receitas, nomeadamente as provenientes do estacionamento tarifado à superfície, uma vez que a concessão deste serviço foi transferido para uma empresa particular a partir de 31 de agosto de 2022.

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 do SNC-AP.

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.

% de Rendas Cobradas

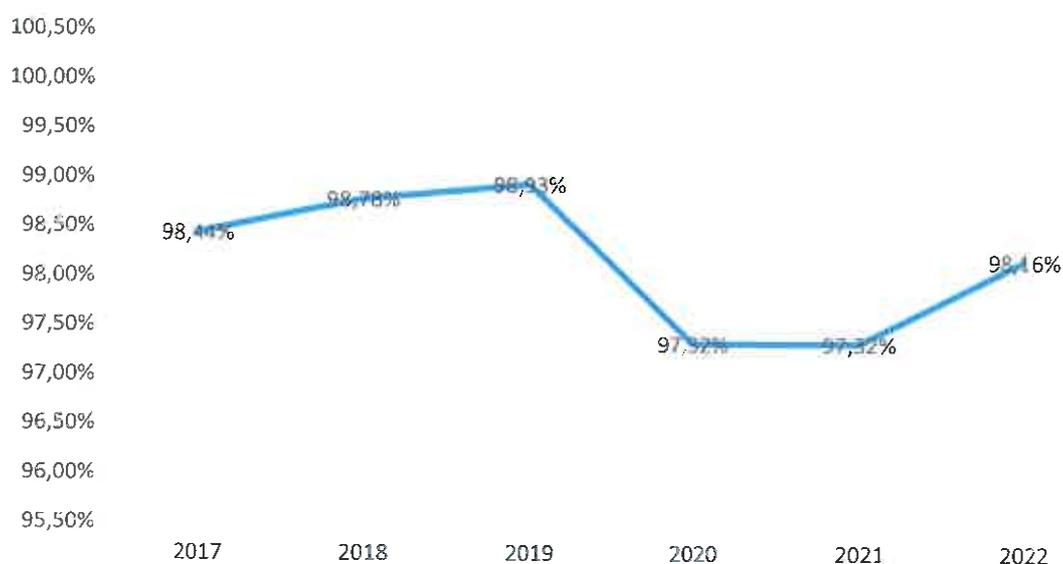


Figura 2 - % de Rendas cobradas

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.



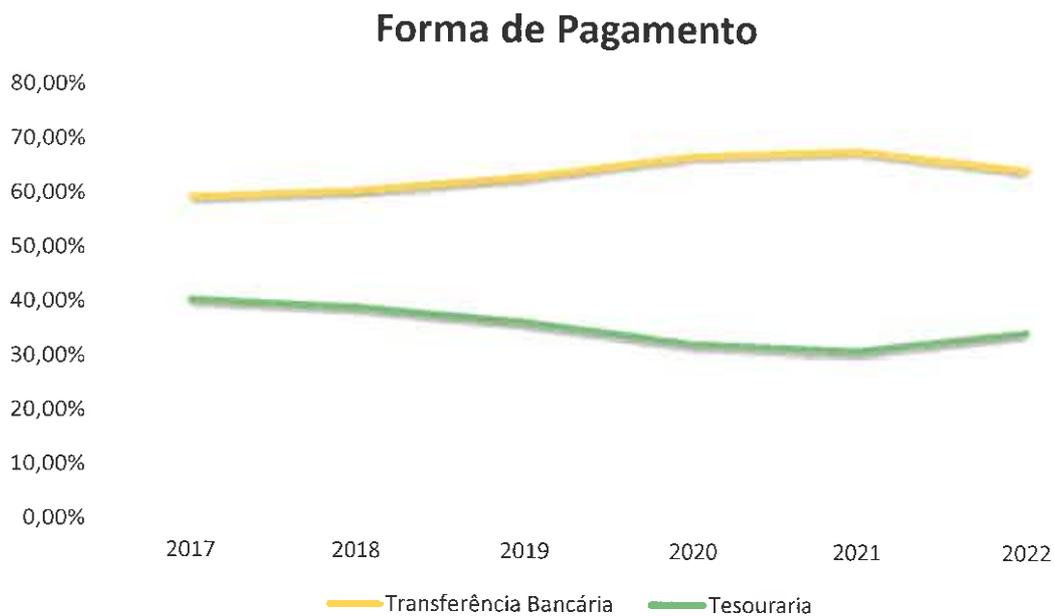



Figura 3 - Forma de Pagamento

8. SERVIÇOS DE HABITAÇÃO SOCIAL

O setor da Habitação continua a ser a área de maior intervenção da Vila Real Social.

É constituído por cinco complexos habitacionais situados na malha urbana e periurbana do concelho que totalizam de 858 habitações.

Os moradores destes complexos habitacionais caracterizam-se por serem pessoas com carências a vários níveis, situação que traz recorrentemente várias dificuldades.

Recorrem diariamente aos nossos serviços na certeza de lhes podermos apresentar uma solução e/ou encaminhar para os serviços competentes.





Figura 4 - Bairro S. Vicente de Paulo

A Vila Real Social tem, para com os seus moradores, uma relação de grande proximidade que acaba por facilitar a resolução e encaminhamento de todas as solicitações.

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 e na sensibilização dos mesmos para as várias questões sociais e habitacionais.

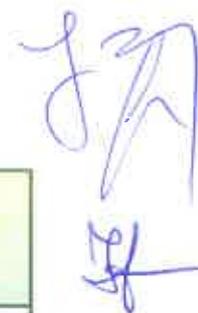
A diversidade de moradores no que diz respeito ao tipo de família, às suas características bem como à sua origem é cada vez maior. Neste sentido destaca-se o número de famílias de Etnia Cigana que têm sido alojadas.

Tem sido feito um, trabalho de integração que começa agora a dar os seus frutos.

Continuamos a privilegiar o trabalho em rede porque acreditamos que só assim conseguiremos mais e melhores resultados.

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 2022, o panorama geral dos complexos habitacionais foi o seguinte:

	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	160	166	20	858
Nº de Habitações Ocupadas	304	64	135	39	17	559
Nº de Habitações Livres	20	5	5	0	3	33
Nº de Habitações Vendidas	124	0	40	127	0	291

Tabela 1 - Número de habitações e respetiva ocupação

Na tabela que se segue é possível visualizar o número de ocorrências relativas ao ano de 2021/2022.

	2021	2022
Nº de Atendimentos	725	863
Nº Recuperação de Fogos	24	11
Nº de Revisões de Renda	59	48
Nº de Visitas Domiciliárias	132	323
Transferências de habitação	0	4

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., bem como de uma cada vez maior responsabilidade cívica dos próprios moradores.





Fogos Recuperados

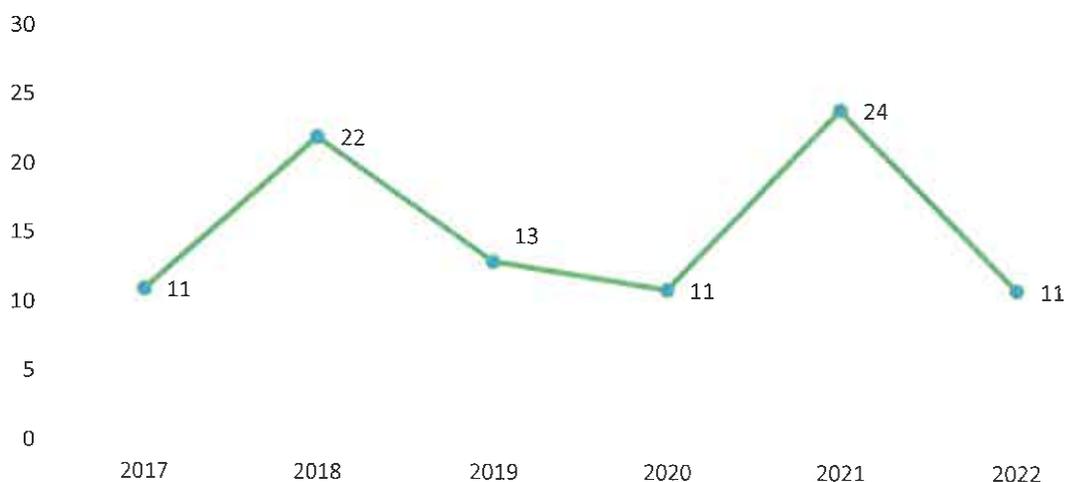


Figura 5 - Evolução do nº de fogos recuperados (2017 - 2022)

A identificação e resolução de situações anómalas e/ou outras é um processo cada vez mais participado, uma vez que investimos num trabalho de sensibilização e responsabilização cívica dos moradores. Desta forma os resultados obtidos, quer na recuperação de fogos, quer na gestão de situações de conflito é mais eficaz.

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 carácter pedagógico para quem continua a residir nos bairros e se apercebe da nossa atuação.



Atribuição de Fogos

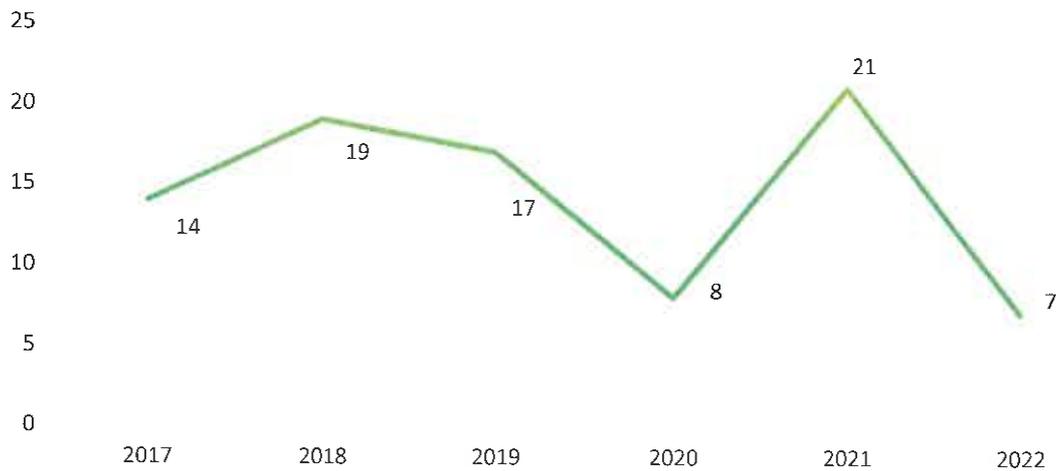


Figura 6 - Evolução do nº de atribuições (2017 - 2022)

Como é possível verificar foram efetuadas sete atribuições de habitação, sendo que todas elas foram realizadas com sucesso.

Foram também efetivadas quatro transferências de habitação, devidamente justificadas.

Dificuldades Sentidas:

Ao longo de mais uma jornada foram alguns os obstáculos encontrados. Atuamos num contexto de natureza problemática, complexa e frágil, características que o tornam rico e que possibilitam ser gratificante a nossa ação. Os obstáculos constituem assim desafios que acabam por nos impulsionar a criar novas estratégias e planos.

Todos os dias sentimos necessidade de, aqui ou ali, com este ou aquele agregado ajustar e redirecionar as nossas formas de agir, para que possamos continuar a caminhar e alcançar os objetivos pretendidos.

Apesar de terem sido alcançados os objetivos a que nos propusemos no último ano acreditamos sempre que é possível fazer mais e melhor, em prol de uma maior qualidade de vida dos moradores.

Nesse sentido mantemo-nos focados nesse objetivo, contando sempre com a solidariedade e com o trabalho em parceria, que tanto privilegiamos.

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 150 agregados e celebrou 28 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

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 5 cessações de contrato de arrendamento.



Cessações de Contratos

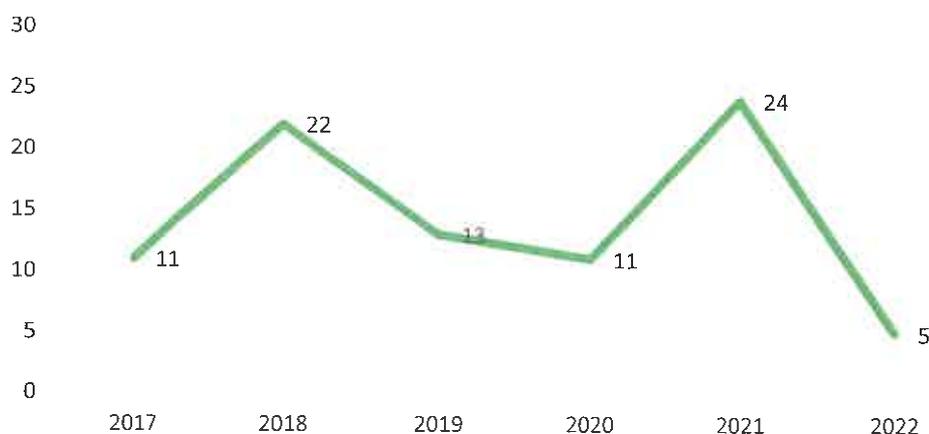


Figura 8 – Cessações de Contrato de Arrendamento.

No ano de 2021, por força da obrigação legal de comunicação do falecimento dos titulares dos contratos de arrendamento realizaram-se 14 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 2022 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 corretivas que urge realizar para a manutenção de edifícios e para a obtenção do maior conforto dos seus utentes.

Continuaram as obras de reabilitação energética nos bairros sociais Telheira e Laverqueira. Estas obras visam dar resposta a solicitações diversas e à implementação de medidas que promovem a eficiência energética e a racionalização de consumos. Foram concluídas as da Laverqueira.

Nos fogos de habitação social, a manutenção da construção é feita pela Vila Real Social E.M.S.A. mediante a entrada nos serviços de Pedidos de Obra.

A prestação de serviços consiste na vistoria ao fogo, operação e manutenção realizada pela equipa 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.





N.º TOTAL DE PEDIDOS DE OBRA



Figura 9 - Nº TOTAL DE PEDIDOS DE OBRA- 2020/2022



Figura 10 - Nº DE PEDIDOS POR ESPECIALIDADE - 2020/2022





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 11 - VARIAÇÃO DE PEDIDOS POR LOCALIZAÇÃO - 2020/2022

11. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Nova Geração de Políticas de Habitação- NGPH, proporcionou em 2021 que o Município de Vila Real celebrasse com a tutela governamental a assinatura do contrato relativo à implementação da Estratégia Local de Habitação, permitindo assim ser enquadrada num mapa nacional de concelhos, que assumiram na plenitude a potencialização de um conjunto multidisciplinar de soluções habitacionais, para toda uma população, que possa ser envolvido neste pilar fundamental da sociedade, que é a HABITAÇÃO.



De acordo com o levantamento realizado numa forma criteriosa e exaustiva, foi possível identificar um conjunto de necessidades, sendo nessa ótica interligadas diversas soluções habitacionais, nomeadamente:

- Reabilitação de prédios habitacionais
- Aquisição de fogos ou edifícios com destino direto à habitação
- Construção de raiz de edifícios, prédios ou empreendimentos habitacionais

O agravamento das dificuldades de acesso à habitação no concelho de Vila Real incutiu um crescimento de famílias que necessitam com urgência de apoio bem como é possível constatar atualmente um impacto de valor acrescentado ao nível de famílias de classe média, que são confrontadas com maiores dificuldades em arrendar ou adquirir uma habitação de acordo com os seus rendimentos familiares.

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 numa 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 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.

Baseado neste propósito nuclear e sustentado numa visão global para o setor habitacional ao nível do concelho que teve o seu reflexo direto na estratégia desenvolvida foram realizadas em 2022, um conjunto de candidaturas, designadamente no Bairro Francisco Sá Carneiro, para a reabilitação de 20 fogos devolutos bem como no Bairro de Vila Nova de Cima no que diz respeito à reabilitação conjuntural de todas as estruturas coletivas desse mesmo complexo habitacional englobando 64 fogos, permitindo assim otimizar condições habitacionais duma forma interativa.

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.

A possibilidade direta dos particulares que vivam em habitação própria e permanente, mas que possuam condições de precaridade está também salvaguardada, sendo uma das áreas nucleares que o Programa do 1º Direito pode apoiar, possibilitando assim que todas as famílias, que reúnam condições mantenham o seu habitat natural, sendo-lhe proporcionadas ferramentas financeiras para a reabilitação funcional das suas habitações, de maneira a manterem a sua integração na sua área de conforto habitacional.

Neste contexto a realidade concelhia ao nível periurbano e rural, áreas estratégicas ao nível de consolidação no que diz respeito à sua sustentabilidade coletiva tem nesta vertente uma grande referência neste programa, sendo uma mais valia em termos de defesa intransigente de toda a área geográfica concelhia.

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.

A revitalização de zonas emblemáticas da cidade, designadamente o Bairro dos Ferreiros onde no ano de 2023 se vai notar um acréscimo de dinâmica e envolvimento conjuntural em termos práticos permitindo assim um aumento de vida humana e respetivo fervilhar que além da perspetiva habitacional tem como vetores colaterais a dinâmica comercial e cultural.



Nesta área singular da cidade estão desde já sinalizados um conjunto de habitações, sustentado num trabalho realizado com a devida profundidade em 2022, levantamento rigoroso esse que permitiu estabelecer um conjunto de linhas de acção, de maneira a proceder com rigor e visão à reabilitação prática dum conjunto interessante de fogos/ habitações, de maneira a consolidar e otimizar a estrutura do núcleo urbano.

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 dinâmico e interdisciplinar, 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 acção estratégica.

A implementação da Estratégia Local de Habitação tem um papel deveras importante ao nível da habitação concelhia orientado em termos de horizonte presente- 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, de maneira a consolidar todo um conjunto de anseios legítimos numa área nuclear, como é a habitação em termos de sociedade do século XXI.

12. SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO

No que se refere à exploração de estacionamento, o ano de 2022 ficou marcado por 3 eventos. Tal como era expectável, com o fim das restrições à mobilidade provocadas pela pandemia covid 19, depressa os índices de ocupação começaram a subir, prevendo-se que se atingiriam valores pré-pandemia no último trimestre do ano.

Contudo, 2 eventos inesperados ocorreram que afetaram definitivamente este objectivo. Por um lado a intensificação das obras de reabilitação urbana dos arruamentos, que condicionaram fortemente o número de lugares disponíveis, quer durante as intervenções, quer na nova configuração dos arruamentos que em muitos casos diminuíram significativamente os lugares disponíveis.



Por outro lado, com a entrada em funcionamento da nova concessão municipal de estacionamento, em 1 de Setembro de 2022, a Vila Real Social, EM, SA, viu-se obrigada a abandonar esta área de negócio.

O quadro abaixo representa o valor resumo da faturação referente a este setor da empresa. Como referido atrás o valor de 2022, refere-se apenas aos primeiros meses do ano, pelo que se pode considerar um valor dentro dos objetivos propostos.



Evolução da receita de Estacionamento



Figura 12 - Evolução da receita de ZEDL

13. SERVIÇOS OPERACIONAIS

Neste âmbito refira-se que no ano de 2022 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 parçómetros;
- 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 2022, comparativamente com os dois exercícios anteriores.

	2020		2021		2022	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	197 996,01	34,83	265 256,18	44,87	280 294,32	46,52
GASTOS COM O PESSOAL	302 302,41	53,18	347 817,55	58,84	383 287,37	63,61
GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO	129 547,96	22,79	141 174,02	23,88	128 637,83	21,35
TRANSFERÊNCIAS E SUBSÍDIOS CONCEDIDOS (BOLSAS)					14 606,71	2,42
PERDAS POR IMPARIDADES					1 449,20	0,24
PROVISÕES:				0,00		
- Aumentos:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Reversões/Reduções:	0,00	0,00	147,81	0,03	0,00	0,00
OUTROS GASTOS	17 192,30	3,02	1 154,63	0,20	5 969,51	0,99
GASTOS DE FINANCIAMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADOS ANTES DE DEPRECIAÇÕES E RESULTADOS FINANCEIROS (EBITDA)	106 911,01	18,81	216 425,61	36,61	157 739,45	26,18
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	99 545,67	17,51	70 066,14	11,85	26 464,83	4,39
Nota: Os valores percentuais foram calculados com referência ao valor das P. Serviços+ Vendas						
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	137 066,82		170 000,00		200 000,00	
VALOR PREST. SERV.+VENDAS MERCADORIAS	568 444,10		591 164,09		602 580,33	
OUTROS RENDIMENTOS	48 438,77		69 342,07		40 488,70	
EBITDA / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,1881		0,3661		0,2618	
R. LÍQUIDOS / (PREST. SERV.+VENDAS MERCAD.)	0,1751		0,1185		0,0439	





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 2020 e 2021, a atividade da empresa respeitante ao exercício findo fica marcada pela obtenção de níveis positivos de rentabilidade, tanto a nível EBITDA como de Resultado Líquido, sendo que os níveis referentes a 2022 apesar de inferiores a 2021 ultrapassam pela positiva, o nível alcançado em 2020 no que diz respeito ao EBITDA.

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 € 82.298 em 2022, face a 2020, refletindo o aumento dos gastos da VRS, EM, SA com as intervenções de conservação e reparação do parque habitacional social;
- O aumento das responsabilidades da VRS, EM, SA ao nível da Estratégia Local de Habitação, traduziu-se num incremento dos Gastos com o Pessoal em 2022, face a 2021, sendo no entanto este acréscimo, ao registado de 2020 para 2021;
- A rubrica “Outros Gastos”, obteve um ligeiro aumento de € 4.815 em 2022 comparando com 2021, ano que registou uma descida significativa de 2020 para 2021, em cerca de € 16.038;
- O valor das Depreciações e Amortizações não pode ser comparado com os anos anteriores, visto que em 2022 as Depreciações foram calculadas com base nas tabelas do classificador complementar 2 que faz parte do normativo contabilístico SNC-AP, implementado pela primeira vez no exercício de 2022. Nos anos de 2020 e 2021, as contas da VRS, EM, SA foram realizadas com base no SNC;

No que diz respeito aos Fornecimentos e Serviços Externos, apesar do ligeiro aumento (5,67%), constata-se que este incremento foi inferior á inflação registada no país em 2022 (7,83%), ou seja, em termos reais não se verificou o aumento deste tipo de gastos da empresa. É de salientar o elevado nível da despesa com a conservação e beneficiação 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.

No que concerne aos Gastos com o Pessoal, observou-se um acréscimo anual de 2020 para 2022. Este acréscimo esteve, ligado por um lado à efetiva e temporária diminuição do quadro do pessoal da empresa em 2020. 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. Por outro lado, a assunção de responsabilidades ao nível da Estratégia Local de Habitação traduziu-se também, no crescimento dos gastos com Pessoal.

Quanto ao valor de € 14.607, da rubrica transferências e subsídios concedidos é referente ao pagamento de bolsa de estágios financiadas pelo IEFP, não se traduzindo assim num incremento significativo dos encargos líquidos da VRS, EM, S.A..

No ano de 2022 não ocorreram movimentos em Provisões. Quanto à imparidade de clientes foi reforçada no valor de € 1.449.

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

Em 2020 na sequência de um processo de revisão da vida útil dos edifícios e das grandes reparações que lhe estão associados todos os 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 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 2022, como já explicado, as taxas de depreciação e amortização estão de acordo com o novo normativo contabilístico SNC-AP, prejudicando assim a comparabilidade com os anos de 2020 e 2021.

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

- O valor dos Subsídios à Exploração tem registado um ligeiro aumento de 2020 para 2022, como consequência do reforço neste último ano em cerca de € 30.000 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 2022, o valor global das Vendas e das Prestações de Serviços atingiu o montante máximo do triénio, aumentando cerca de 11.416 €, comparativamente com 2021.

Este incremento está maioritariamente relacionado com acréscimo dos rendimentos com origem em arrendamentos, apesar da receita com origem em estacionamento tarifado, apresentar em 2022, valores inferiores aos cobrados em 2021, devido à integração a partir de 1 de setembro de 2022, dos lugares de estacionamento tarifado





explorados pela VRS, SA, ou seja, o Parque de Estacionamento do Seixo e lugares de estacionamento á superfície, no contrato de concessão celebrado entre o Município de Vila Real e a ESSE, Estacionamento de Vila Real, S.A., para a exploração dos lugares públicos de estacionamento pagos na via pública na cidade de Vila Real.

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

(valor em euros)

	2020		2021		2022	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Rendas	486 600,72	85,60	505 051,89	84,33	538 026,93	89,8
Parcómetros	65 451,39	11,51	66 130,84	11,04	44 111,24	7,4
Estacionamento do Seixo	16 391,99	2,88	19 599,91	3,27	16 746,51	2,8
TOTAL	568 444,10	100	590 782,64	99	598 884,68	100

- No que se refere ao comportamento dos “Outros Rendimentos”, assistiu-se a uma queda do valor respetivo em 2022 comparativamente com o ano de 2020 e 2021. Esta queda tem principalmente a ver com o desconhecimento em 2022, de grandes reparações em Ativos Fixos Tangíveis que tinham sido abatidos em períodos anteriores, uma vez que essas reparações tinham tido financiamento, teve que se proceder ao respetivo abate do subsídio ao investimento. Por conseguinte, houve uma diminuição, do valor transferido para outros rendimentos proveniente dos subsídios em questão, na medida em que a magnitude desta transferência está intimamente ligada aos subsídios ao investimento existentes. Esta diminuição não foi tão acentuada, devido á mais valia contabilística de € 28.361,41, obtida em 2022, com a celebração do contrato de permuta entre o Município de Vila Real e a empresa Vila Real Social, E.M., pelo qual foram cedidos, pela Vila Real Social, E.M., S.A, 12 fogos habitacionais, sitos no Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, tendo como contrapartida a cedência pelo Município de outros 12 fogos habitacionais, localizados no mesmo bairro, de valor similar.

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>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
-37 521,15	-99 933,86	-173 535,17

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.

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 2022 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 2022.

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 2022.

Assim, propõe o Conselho de Administração que o Resultado Líquido do Exercício, no valor de 26.464,83 €, 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., foi conhecida no início de 2023, uma investigação referente a uma denúncia sobre eventuais irregularidades processuais aquando da eleição do presidente do conselho de administração da empresa municipal Vila Real Social, E.M., S.A.. A Vila Real Social, E.M., não tem conhecimento de qualquer outro acontecimento ocorrido após a data de relato.

** 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.).

** A Vila Real Social, E.M., S.A. A 31-12-2022 encontrava-se em fase de implementação da NCP-27, encontrando-se dentro do prazo previsto na IPSAS 33 para a sua conclusão.





ANEXOS





ANEXO I - DOCUMENTOS CONTABILÍSTICOS E FINANCEIROS

- 1 RECONCILIAÇÃO BALANÇO DE ABERTURA
- 2 BALANÇO
- 3 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA
- 4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO PATRIMÓNIO LÍQUIDO
- 5 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
- 6 NOTA 0 E ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
- 7 DEMONSTRAÇÃO DO DESEMPENHO ORÇAMENTAL
- 8 MAPA DE CONTROLO ORÇAMENTAL DA RECEITA
- 9 MAPA DE CONTROLO ORÇAMENTAL DA DESPESA
- 10 DEMONSTRAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS
- 11 ALTERAÇÕES ORÇAMENTAIS
- 12 ALTERAÇÕES AO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO
- 13 MAPA DAS OPERAÇÕES DE TESOURARIA
- 14 MAPA DA CONTRATAÇÃO ADMINISTRATIVA
- 15 TRANSFERÊNCIAS E SUBSÍDIOS - RECEITA
- 16 TRANSFERÊNCIAS E SUBSÍDIOS - DESPESA
- 17 DÍVIDAS POR ANTIGUIDADE DE SALDOS
- 18 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS



RECONCILIAÇÃO PARA O BALANÇO DE ABERTURA DE ACORDO COM O SNC-AP

RUBRICAS DO BALANÇO	Designação	Valores conforme normativo anterior		Reconhecimento	Desreconhecimento	Critério de Mensuração	Imparidades / Reversões	Outros	Retificações	Reclassificações	SNC-AP	
		31/12/2021	(2)								(3)	(4)
ATIVO		10 473 652,82 €				386 503,43 €						10 860 156,25 €
ATIVOS NÃO CORRENTES		9 447 123,04 €				386 503,43 €						9 833 626,47 €
Ativos fixos tangíveis		9 446 056,83 €				386 503,43 €						9 832 560,26 €
Propriedades de investimento												
Ativos intangíveis												
Ativos biológicos												
Participações financeiras												
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis												
Clientes, contribuintes e utentes												
Acionistas/sócios/associados												
Diferimentos												
Outros ativos financeiros		1 066,21 €										1 066,21 €
Ativos por impostos diferidos												
Outras contas a receber												
ATIVOS CORRENTES		1 026 529,78 €										1 026 529,78 €
Inventários												
Ativos biológicos												
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis												
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis												
Clientes, contribuintes e utentes		114 828,90 €										114 828,90 €
Estado e outros entes públicos												
Acionistas/sócios/associados												
Outras contas a receber		5 998,87 €										5 998,87 €
Diferimentos		21 944,26 €										21 944,26 €
Ativos financeiros detidos para negociação												
Outros ativos financeiros												
Ativos não correntes detidos para venda												
Caixa e depósitos		883 757,75 €										883 757,75 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		-10 253 019,50 €				-386 503,43 €						-10 639 522,93 €
Património/Capital		-9 000 000,00 €										-9 000 000,00 €
Ações (quotas) próprias												

Handwritten signature and initials in blue ink.


BALANÇO

RUBRICAS	NOTAS	Datas	
		31/12/2022	31/12/2021
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5	7 241 571,47	9 446 056,83
Propriedades de Investimento		0,00	0,00
Ativos intangíveis		0,00	0,00
Ativos biológicos		0,00	0,00
Participações financeiras		0,00	0,00
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembol		0,00	0,00
Acionistas/sócios/associados		0,00	0,00
Diferimentos		0,00	0,00
Outros ativos financeiros	18	1 311,51	1 066,21
Ativos por impostos diferidos		0,00	0,00
		7 242 882,98	9 447 123,04
Ativo corrente			
Inventários		0,00	0,00
Ativos biológicos		0,00	0,00
Devedores por transferencias e subsídios não reembolsavei		0,00	0,00
Devedores por transferencias e subsídios reembolsaveis		0,00	0,00
Clientes, contribuintes e utentes	9, 18	54 440,48	114 828,90
Estado e outros entes publicos		322,74	7,36
Acionistas/sócios/associados		0,00	0,00
Outras contas a receber	18	6 114,62	5 991,51
Diferimentos		13 996,83	21 944,26
Ativos financeiros detidos para negociação		0,00	0,00
Outros ativos financeiros		0,00	0,00
Ativos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos	1	1 000 230,88	883 757,75
		1 075 105,55	1 026 529,78
Total do Ativo		8 317 988,53	10 473 652,82
PATRIMÓNIO LÍQUIDO			
Património/Capital		9 000 000,00	9 000 000,00
Ações (quotas) próprias		0,00	0,00
Outros instrumentos de capital próprio		0,00	0,00
Prémios de emissão		0,00	0,00
Reservas		7 409,68	7 409,68
Resultados transitados		-809 673,28	-550 040,95
Ajustamentos em ativos financeiros		0,00	0,00
Excedentes de revalorização		0,00	0,00
Outras variações no património líquido		0,00	1 725 584,63
Resultado líquido do período		26 464,83	70 066,14
Dividendos antecipados		0,00	0,00
Total do Património Líquido		8 224 201,23	10 253 019,50
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Provisões		0,00	0,00
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Fornecedores de investimentos		0,00	0,00
Responsabilidades por benefícios pós-emprego		0,00	0,00
Diferimentos		0,00	0,00
Passivos por impostos diferidos		0,00	0,00
Outras contas a pagar		0,00	112 292,36
		0,00	112 292,36
Passivo corrente			
Credores por transferencias e subsídios não reembolsáveis		0,00	0,00
Fornecedores	18	5 691,51	23 070,15
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	18	6 801,55	0,00
Estado e outros entes públicos		14 615,21	15 364,94
Acionistas/sócios/associados		0,00	0,00
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Fornecedores de investimentos		0,00	0,00
Outras contas a pagar	18	66 679,03	69 905,87
Diferimentos		0,00	0,00
Passivos financeiros detidos para negociação		0,00	0,00
Outros passivos financeiros		0,00	0,00
		93 787,30	108 340,96
Total do Passivo		93 787,30	220 633,32
Total do património líquido e passivo		8 317 988,53	10 473 652,82

João Alberto M. M. L. C.
CC: 62373

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES AO PATRIMÓNIO LÍQUIDO

GERÊNCIA DE 01 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Designação	Notas	Património Líquido atribuído aos detentores do património líquido da entidade que controla										Interesses que não controlam	Total do património líquido
		Capital / Património subscrito	Ações (quotas) próprias	Outros Instrum. de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO (1)		9 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 409,68 €	-550 040,95 €	0,00 €	1 725 584,63 €	70 066,14 €	10 253 019,50 €	0,00 €	10 253 019,50 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO (2)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-259 632,33 €	0,00 €	-1 725 584,63 €	-70 066,14 €	-2 055 283,10 €	0,00 €	-2 055 283,10 €
Ajustamentos de transição de referencial contabilístico							386 503,43				386 503,43		386 503,43
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras													0,00 €
Realização do excedente de revalorização													0,00 €
Excedentes de revalorização e respetivas variações													0,00 €
Transferências e subsídios de capital													0,00 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido							66 071,60				-70 066,14 €		-3 994,54 €
Correção de erros materiais							-57 015,50				-57 015,50 €		-57 015,50 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (3)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO INTEGRAL (4)=(2)+(3)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO (5)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subscrições de capital/património													0,00 €
Entradas para cobertura de perdas													26 464,83 €
Outras operações													-43 601,31 €
Subscrições de prémios de emissão													0,00 €
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO (6)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		9 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 409,68 €	-809 673,28 €	0,00 €	1 725 584,63 €	26 464,83 €	8 224 201,23 €	0,00 €	8 224 201,23 €

GERÊNCIA DE 01 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Designação	Notas	Património Líquido atribuído aos detentores do património líquido da entidade que controla										Interesses que não controlam	Total do património líquido
		Capital / Património subscrito	Ações (quotas) próprias	Outros Instrum. de capital	Prémios de emissão	Reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras vars. no património líquido	Resultado líquido do período		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO (1)		9 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 409,68 €	-649 586,62 €	0,00 €	1 753 314,36 €	99 545,67 €	10 210 683,09 €	0,00 €	10 210 683,09 €
ALTERAÇÕES NO PERÍODO (2)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99 545,67 €	0,00 €	-27 729,73 €	-99 545,67 €	-27 729,73 €	0,00 €	-27 729,73 €
Ajustamentos de transição de referencial													0,00 €
Alterações de políticas contabilísticas													0,00 €
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras													0,00 €
Realização do excedente de revalorização													0,00 €
Excedentes de revalorização e respetivas variações													0,00 €
Transferências e subsídios de capital													0,00 €
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido													0,00 €
Correção de erros materiais													0,00 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (3)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO INTEGRAL (4)=(2)+(3)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO (5)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subscrições de capital/património													0,00 €
Entradas para cobertura de perdas													0,00 €
Outras operações													0,00 €
Subscrições de prémios de emissão													0,00 €
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO (6)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		9 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 409,68 €	-550 040,95 €	0,00 €	1 725 584,63 €	70 066,14 €	10 253 019,50 €	0,00 €	10 253 019,50 €

*João Almeida AL 66/12
20.12.23*

Handwritten signature and initials in blue ink.

RESUMO DOS FLUXOS DE CAIXA			
GERÊNCIA DE 01 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022			
Rubricas	Notas	Datas	
		2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		633 342,98 €	598 772,44 €
Recebimentos de contribuintes			
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	14, 20	200 000,00 €	170 000,00 €
Recebimentos de utentes			
Pagamentos a fornecedores		-292 582,64 €	-202 365,94 €
Pagamentos ao pessoal		-382 410,20 €	-348 087,45 €
Pagamentos de transferências e subsídios		-13 094,62 €	
Caixa gerada pelas operações		145 255,52 €	218 319,05 €
Outros recebimentos/pagamentos		-22 260,32 €	-15 644,13 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		122 995,20 €	202 674,92 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Ativos fixos tangíveis		-6 218,02 €	-64 433,16 €
Pagamentos - Ativos intangíveis		-14,15 €	
Investimentos financeiros		-289,90 €	-265,87 €
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos - Ativos fixos tangíveis			
Recebimentos - Transferências de capital			
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		-6 522,07 €	-64 699,03 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Recebimentos - Financiamentos obtidos			
Recebimentos - Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Financiamentos obtidos			
Pagamentos - Juros e gastos similares			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		0,00 €	0,00 €
Varição de caixa e seus equivalentes (a+b+c)		116 473,13 €	137 975,89 €
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do pe		883 757,75 €	745 781,86 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do perío	1	1 000 230,88 €	883 757,75 €
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DA GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período		883 757,75 €	745 781,86 €
Saldo da gerência anterior (SGA)	1	1 000 230,88 €	883 757,75 €
SGA De execução orçamental	1	1 000 230,88 €	883 757,75 €
SGA De operações de tesouraria			
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	1	1 000 230,88 €	883 757,75 €
Saldo para a gerência seguinte (SGS)	1	1 000 230,88 €	883 757,75 €
SGS De execução orçamental	1	1 000 230,88 €	883 757,75 €
SGS De operações de tesouraria			

Handwritten signature and initials in blue ink.
CC: 62373