



RELATÓRIO DE GESTÃO

A 31.12.2012

ÍNDICE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL | 3 |
| 1 - | ANÁLISE DAS PETIÇÕES | 3 |
| 2 - | ANÁLISE DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2012 | 4 |
| 3 - | RECEÇÃO DOS FOGOS DO IGFSS | 4 |
| B. | DEPARTAMENTO TÉCNICO | 6 |
| 1- | ACÇÕES PREVISTAS NO PLANO DE ACTIVIDADES PARA 2012..... | 6 |
| 2 - | OBRAS NOS ESPAÇOS COMUNS | 6 |
| 3- | REPARAÇÃO DE FACHADAS E SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS | 6 |
| 4- | DEMOLIÇÕES DE ANEXOS..... | 6 |
| 5- | RECUPERAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS | 7 |
| 5.1 | NÚMERO DE FOGOS DEVOLUTOS..... | 7 |
| 5.2 | PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS EMPREITADAS | 7 |
| 6- | PETIÇÕES PARA OBRAS | 8 |
| 6.2 | ESTADO DAS PETIÇÕES..... | 8 |
| 6.3 | TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES | 9 |
| 7- | MANUTENÇÃO CORRENTE | 9 |
| C. | CONTENCIOSO | 10 |
| D. | GESTÃO DA QUALIDADE | 10 |
| E. | GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS | 10 |
| 1 - | CARACTERIZAÇÃO | 10 |
| 2 - | FORMAÇÃO PROFISSIONAL..... | 11 |
| F. | DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO | 12 |
| 1 - | SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO | 12 |
| 1.1 | INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA | 12 |
| 1.2 | CONTRATOS ASSINADOS COM A CMC..... | 13 |
| 1.3 | RECEBIMENTO DE RENDAS..... | 13 |
| 1.4 | DÍVIDA DOS INQUILINOS..... | 15 |
| 2 - | RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 17 |
| 2.1 | PROPOSTA PARA APLICAÇÃO DE RESULTADOS | 17 |
| 3 - | PERSPETIVAS PARA 2013 | 18 |
| 4 - | EXECUÇÃO ORÇAMENTAL | 18 |
| 5 - | DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 20 |
| 6 - | OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL) | 24 |
| 7 - | ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 25 |
| 8 - | PARECER DO FISCAL ÚNICO..... | 45 |
| 9 - | CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS | 47 |

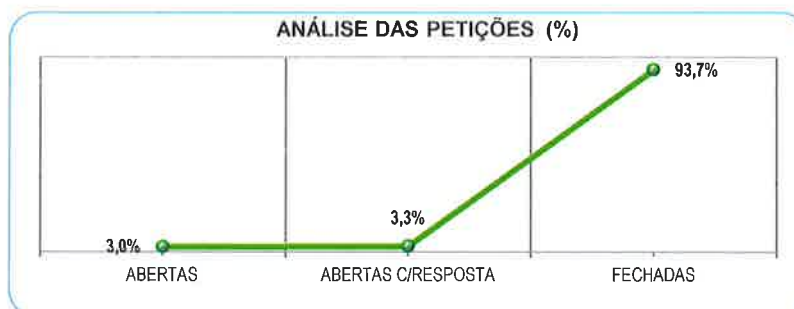
Na prossecução das ações previstas no plano de atividades de 2012, foram desenvolvidas as seguintes ações, nos diversos departamentos da empresa:

A. DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL

1 - ANÁLISE DAS PETIÇÕES

| | NÚMERO DE PETIÇÕES | | | |
|--------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|
| | FECHADAS | PENDENTES E ABERTAS C/1ª RESPOSTA | ABERTAS | TOTAL |
| 1º TRIMESTRE | 398 | 0 | 0 | 398 |
| 2º TRIMESTRE | 344 | 11 | 30 | 385 |
| 3º TRIMESTRE | 344 | 27 | 11 | 382 |
| 4º TRIMESTRE | 353 | 12 | 5 | 370 |
| TOTAL | 1439 | 50 | 46 | 1535 |

O Departamento Ação Social recebeu, em 2012, o número bastante significativo de 1535 pedidos de petições, sendo a maioria referente a revisões de rendas e alterações do Agregado Familiar.



No final de 2012, 93,7% das petições encontram-se com resposta e consideradas encerradas, 3,3% com uma 1ª resposta e 3% abertas sem qualquer resposta.

O tempo médio de data de fecho foi de 11 dias e o tempo médio de 1º Resposta de 10 dias.

ANÁLISE DE PETIÇÕES POR FREGUESIA

| FREGUESIA | 1º TRIM | 2º TRIM | 3º TRIM | 4º TRIM | TOTAL |
|---------------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
| ALCABIDECHE | 135 | 133 | 133 | 123 | 524 |
| CARCAVELOS | 20 | 9 | 6 | 6 | 341 |
| CASCAIS | 75 | 62 | 69 | 70 | 2276 |
| ESTORIL | 37 | 36 | 46 | 49 | 168 |
| PAREDE | 4 | 8 | 9 | 5 | 26 |
| S. DOMINGOS DE RANA | 127 | 137 | 119 | 117 | 500 |
| TOTAL | 398 | 385 | 382 | 38370 | 1535 |

Dos bairros geridos pela EMGHA que apresentaram um maior número de petições foram os da Adroana, do Novo do Pinhal, de Brejos, de Alcoitão e da Cruz da Guia. Curiosamente em nenhum destes bairros foi efetuada a atualização dos Agregados Familiares, atividade que provoca sempre grandes fluxos de petições, nomeadamente os da alteração da composição desses mesmos agregados. As petições recebidas resultam não só dos problemas inerentes à grave crise económica, por que passamos, mas também da política de proximidade adotada.

2 - ANÁLISE DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2012

No total efetuaram-se, pelos técnicos do DAS, 4346 atendimentos (onde se incluem atendimentos na sede, atendimentos móveis e atualizações), realizaram-se 4430 visitas e/ou vistorias aos agregados familiares e fogos e foram emitidos 1976 pareceres técnicos.

| Atividade | Alcabideche | Carcavelos | Cascais | Estoril | Parede | S. D. Rana | Total |
|---------------------|-------------|------------|---------|---------|--------|------------|-------|
| Atendimentos | 1404 | 85 | 397 | 75 | 33 | 535 | 2511 |
| Atendimento Móvel | 223 | 0 | 147 | 456 | 1 | 328 | 1155 |
| Atualização dos AF | 167 | 3 | 162 | 0 | 5 | 171 | 508 |
| Visitas | 1125 | 61 | 852 | 410 | 38 | 1207 | 3693 |
| Vistorias | 182 | 03 | 265 | 0 | 5 | 282 | 737 |
| Informações sociais | 145 | 19 | 106 | 35 | 9 | 127 | 441 |
| ARRD | 61 | 3 | 28 | 15 | 4 | 61 | 172 |
| Reuniões de Lote | 5 | 0 | 1 | 0 | 2 | 2 | 12 |

Os dois colaboradores do secretariado elaboraram, em 2012, 7.124 ofícios, deram encaminhamento a 643 despachos, procederam a 257 atualizações no GiHABITA e prepararam para assinatura 74 contratos ou aditamentos a contratos e acordos de cedência.

3 - RECEÇÃO DOS FOGOS DO IGFSS

Durante o 3º trimestre de 2012, concretamente no mês de julho, a EMGHA rececionou 148 frações provenientes do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) na sequência do Protocolo assinado pela Câmara Municipal de Cascais.

As 148 frações distribuem-se da seguinte forma:

| FRAÇÕES | Nº DE CONTRATOS |
|--------------|-----------------|
| Arrecadações | 3 |
| Lojas | 2 |
| Fogos | 143 |

Com a receção das frações do IGFSS, delineou-se um planeamento rigoroso e transversal com o objetivo de rececionar todos os fogos e atualizar todos os agregados familiares a fim de poder aplicar o regime de renda apoiada no mês de novembro.

Essas ações concretizaram-se entre a última semana de julho e a última de setembro, com as seguintes atividades:

- ✘ Envio de ofício de início de pagamento de rendas (GPCR);
- ✘ Atualização do agregado familiar;
- ✘ Elaboração de grelha de controlo de processos provenientes do IGFSS;
- ✘ Atualização dos agregados familiares durante todo o mês de agosto;
- ✘ Publicação de anúncios;
- ✘ Visitas domiciliária;
- ✘ Cálculo de renda e respetiva comunicação por ofício aos arrendatários e ainda elaboração de informações sociais.

Para além de todas as tarefas atrás mencionadas foi feito um minucioso trabalho de análise dos contratos existentes e das situações em que não existiam contratos de arrendamento escritos nem documentos socioeconómicos do agregado familiar ou qualquer outra informação.

O processo de receção dos fogos IGFSS terminou em novembro com a realização de vistorias a todos os fogos, de modo a que, em 2013, os agregados familiares ali residentes estejam em igualdade com os restantes inquilinos municipais, exceto no tocante aos aumentos de renda, que ficaram regulados pelo protocolo assinado entre a Câmara Municipal de Cascais e o IGFSS.

Dos 143 fogos, a situação dos agregados familiares é a seguinte:

| AGREGADOS FAMILIARES / FOGOS | Nº DE CONTRATOS |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Compareceram para a AAF | 134 |
| Não compareceram para a AAF | 1 |
| Para análise do Senhor Vereador | 27 (3 em contencioso+ 1 loja) |
| Devolutos | 8 |

B. DEPARTAMENTO TÉCNICO

1. ACÇÕES PREVISTAS NO PLANO DE ACTIVIDADES PARA 2012

No Contrato celebrado, em 2011, entre a Câmara Municipal de Cascais e a EMGHA para a execução das empreitadas de beneficiação do parque habitacional, as quais deverão acrescentar mais-valias ao património do Município, ficou cabimentada a verba de 300.000,00 € para o ano económico de 2012 e que vigoraria até ao final do 1º trimestre de 2012. Em 23 de maio de 2012 foi assinado o novo contrato para a requalificação de fogos devolutos, nos diversos bairros sob administração da EMGHA, no montante de 306.000,00 €.

Posteriormente, em 17 de agosto, foi assinado o segundo Contrato de 2012 referente à substituição de coberturas, no valor de 144.000,00 €.

Os recursos financeiros existentes, provenientes destes contratos, permitiram que se iniciassem os procedimentos e se adjudicassem as empreitadas de recuperação e beneficiação em 73 fogos devolutos, número anteriormente nunca alcançado, bem como a substituição de coberturas em 5 prédios.

2. OBRAS NOS ESPAÇOS COMUNS

Foram efetuadas reparações de colocação de vidros nas portas de entrada dos prédios, trincos elétricos, bem como substituição de automáticos da iluminação das escadas.

Deu-se continuidade aos trabalhos de remodelação de entradas de edifícios no Bairro de Alcoitão, para os prédios n.ºs. 8, 22 e 38, da rua Francisco Ribeiro no valor de 23.815€.

3. REPARAÇÃO DE FACHADAS E SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS

- ✘ Com a finalidade de resolução de infiltrações em interiores de fogos municipais, realizou-se a beneficiação da fachada sul no bairro Mata da Torre, rua das Túlipas n.º 94 (projeto financiado através do orçamento de exploração a EMGHA), e fachada lateral e tardoaz no bairro Marechal Carmona lote 15, num valor de 4.850€.
- ✘ Procedeu-se à substituição das coberturas existentes em chapas de fibrocimento, que apresentavam graves problemas de infiltrações, por novas coberturas em painel sanduiche ou em telha tradicional contemplando o isolamento térmico e acústico, no Bairro de Alcabideche Lote 4 e Lote 5; Bairro da Abuxarda n.ºs. 179 e 199 e Bairro de S. José Rua de S. Carlos n.º191 Nascente, no valor de 143.986 €.
- ✘ Também à semelhança de anos anteriores, após a limpeza das coberturas dos prédios procedeu-se a colocações de telhas e telhões que se encontravam danificados, com a finalidade de minimizar os problemas de infiltrações.

4. DEMOLIÇÕES DE ANEXOS

No âmbito de reorganização dos bairros municipais procedeu-se à continuação da demolição dos anexos existentes no bairro Marechal Carmona.

5. RECUPERAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS

5.1. NÚMERO DE FOGOS DEVOLUTOS

A beneficiação/requalificação de fogos devolutos, atividade com uma periodicidade aleatória, foi intensa durante este ano fruto do trabalho sistemático de controlo dos agregados familiares e de um maior rigor no acompanhamento dos processos em tribunal.

As reparações dos devolutos resultantes de ações de despejo e tomadas de posse, foram bastante dispendiosas, em virtude de muitos fogos se encontrarem muito degradados, e em alguns casos, arrombados e vandalizados.

Consideramos assim fogos das Freguesias de S. Domingos de Rana e alguns das Freguesias de Alcabideche e Estoril. Quanto à freguesia de Cascais o valor elevado da reabilitação deve-se à reformulação arquitetónica que se tem vindo a efetuar no bairro Marechal Carmona e S. José.

| FREGUESIA | Nº DE FOGOS | CUSTO DAS REPARAÇÕES | |
|---------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | TOTAL | MÉDIA FOGO |
| ALCABIDECHE | 30 | 184.923,37 € | 6.164,11 € |
| CARCAVELOS | 1 | 4.136,75 € | 4.136,75 € |
| CASCAIS | 14 | 190.970,59 € | 13.640,76 € |
| ESTORIL | 8 | 72.490,40 € | 9.061,30 € |
| PAREDE | - | - | - |
| S. DOMINGOS DE RANA | 20 | 124.589,59 € | 6.229,48 € |
| Total | 73 | 577.110,70 € | 7.905,63 € |

No ano de 2012 foram alvo de beneficiação/requalificação 73 fogos devolutos, com um custo médio por requalificação de 7.905,63 €, valor bastante similar ao do ano de 2011.

FOGOS DEVOLUTOS – ano 2012



5.2. PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS EMPREITADAS

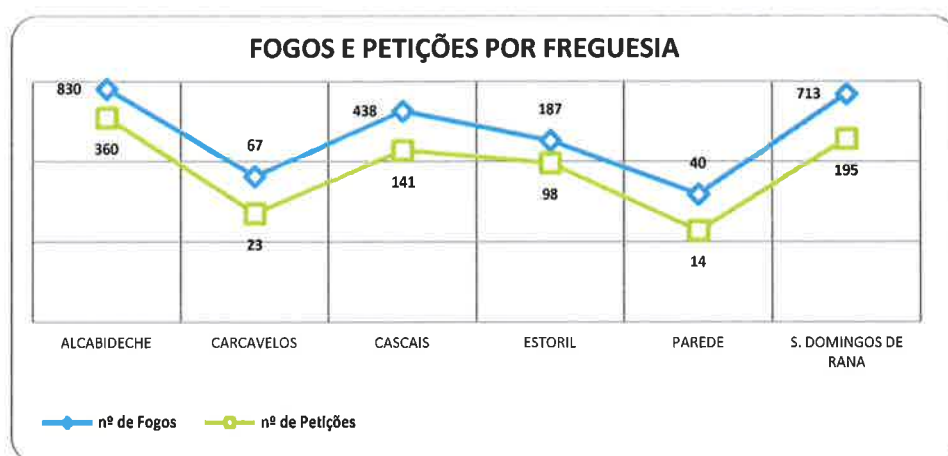
Outro aspeto com que o departamento técnico se tem preocupado é com o cumprimento, por parte dos empreiteiros, dos prazos contratados para a execução das obras de recuperação dos fogos devolutos. É com satisfação que constatamos que, ao longo de 2012, esses prazos têm sido escrupulosamente cumpridos, o que demonstra o rigor com que temos encarado a fiscalização dessas obras.

6. PETIÇÕES PARA OBRAS

6.1. PETIÇÕES POR FREGUESIA

Durante o ano de 2012 deram entrada 831 petições para obras e considerarmos os 2275 fogos existentes, verificamos que 36% dos inquilinos apresentou um pedido para reparações e/ou melhoramentos do fogo que habitam.

Outra conclusão interessante é que o número de petições recebidas por freguesia está diretamente relacionado com o número de fogos existentes nessa freguesia:



6.2. ESTADO DAS PETIÇÕES

Das 831 petições recebidas neste ano de 2012 encontram-se fechadas cerca de 94% das mesmas e só 6% depois de uma primeira resposta, aguardam resolução.

EVOLUÇÃO DAS PETIÇÕES

| MESES | ABERTAS | ABERTAS C/1ª RESPOSTA | FECHADAS | TOTAL |
|--------------|----------|-----------------------|------------|------------|
| JANEIRO | 0 | 0 | 82 | 82 |
| FEVEREIRO | 0 | 0 | 66 | 66 |
| MARÇO | 0 | 0 | 47 | 47 |
| ABRIL | 0 | 0 | 55 | 55 |
| MAIO | 0 | 0 | 82 | 82 |
| JUNHO | 0 | 0 | 71 | 71 |
| JULHO | 0 | 1 | 71 | 70 |
| AGOSTO | 0 | 2 | 68 | 66 |
| SETEMBRO | 0 | 1 | 64 | 63 |
| OUTUBRO | 0 | 9 | 94 | 85 |
| NOVEMBRO | 0 | 11 | 62 | 51 |
| DEZEMBRO | 0 | 28 | 69 | 41 |
| TOTAL | 0 | 52 | 779 | 831 |

Apesar das restrições orçamentais e da análise, caso a caso, de cada petição e a inexistência de petições em aberto reflete o trabalho desenvolvido ao longo deste ano.

6.3. TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES

Numa análise sobre o mapa do tempo médio da primeira resposta às petições, durante o ano de 2012, verifica-se que o mesmo foi de 5 dias. Na primeira resposta são analisadas a consulta à base de dados para confirmação da localização do fogo, a verificação da existência ou não de rendas em atraso, a triagem sobre a urgência ou a justificação das obras, a marcação da visita e, em casos urgentes, a própria visita ao fogo.

| MESES | Nº PETIÇÕES | TEMPO MÉDIO DE 1ª RESPOSTA ÀS PETIÇÕES (dias) | TEMPO MÉDIO DE FECHO ÀS PETIÇÕES (dias) |
|--------------|-------------|---|---|
| JANEIRO | 82 | 4 | 33 |
| FEVEREIRO | 66 | 4 | 34 |
| MARÇO | 47 | 4 | 33 |
| ABRIL | 55 | 5 | 28 |
| MAIO | 82 | 5 | 26 |
| JUNHO | 71 | 4 | 26 |
| JULHO | 71 | 5 | 34 |
| AGOSTO | 68 | 6 | 31 |
| SETEMBRO | 64 | 5 | 23 |
| OUTUBRO | 94 | 5 | 23 |
| NOVEMBRO | 62 | 4 | 19 |
| DEZEMBRO | 69 | 5 | 15 |
| TOTAL | 831 | 5 | 28 |

7. MANUTENÇÃO CORRENTE

São as reparações de manutenção/conservação dos fogos e espaços comuns que surgem em função de pedidos dos inquilinos, de visitas e de vistorias dos técnicos.

| | Ano 2012 | | |
|---------------------|------------------|----------------|------------|
| | Interior do Fogo | Espaços Comuns | Total |
| 1º Trimestre | 107 | 30 | 137 |
| 2º Trimestre | 113 | 54 | 167 |
| 3º Trimestre | 83 | 33 | 116 |
| 4º Trimestre | 100 | 63 | 163 |
| Total | 403 | 180 | 583 |

| | |
|--|-----------|
| Média mensal de intervenções no ano de 2012 | 49 |
|--|-----------|

- **Obras no Interior do Fogo:**

Desentupimento de esgotos; reparação de infiltrações/ruturas; pintura de fogo devido a infiltrações; aberturas de caixa de visita com substituição de válvulas; silicone na banheira; assentamento de loiças sanitárias; substituição de sifão; reparação de ombreiras de janelas; substituição/reparação da instalação elétrica; reparação da coluna do esgoto; bancada de lava loiça.

- **Espaços comuns:**

Desentupimento do esgoto do prédio; reparação/substituição de porta de prédio; colocação de vidros; reparação/substituição do trinco elétrico; reparação de intercomunicadores e campainhas; reparação de antena elétrica, limpeza de coberturas e reposição de telhas e telhões.

C. CONTENCIOSO

Os vários processos, cujo encaminhamento para a via judicial é o único meio de resolução, são acompanhados em conjunto com o gabinete de advogados, pelo Departamento de Ação Social e pelo Departamento Administrativo e Financeiro. No final de 2012 encontram-se em contencioso 398 processos:

- ✘ **280 processos** relacionados com o não pagamento de rendas, conforme referido à frente no capítulo F. ponto 1.4 – Dívida dos inquilinos. A freguesia com maior percentagem de processos é a de S. Domingos de Rana (bairros de Abóboda, Brejos e Cabeço de Mouro).
- ✘ **50 processos** relacionados com o Departamento de Ação Social. A não-residência no fogo de forma permanente e a ocupação por terceiros continuam a ser os principais motivos que dão origem ao envio destes processos para tribunal. A freguesia com maior percentagem de processos é a de S. Domingos de Rana (bairros de Abóboda e Brejos).
- ✘ **68 processos** comuns a ambos.

De referir que, desde 2010, tem havido um decréscimo no número de processos, resultado do excelente trabalho conjunto do Departamento de Ação Social e do Departamento Administrativo e Financeiro junto dos inquilinos incumpridores.

Do total de **398** processos em contencioso, **155** aguardam a instrução para entrada em Tribunal.

D. GESTÃO DA QUALIDADE

A Auditoria de Acompanhamento da Certificação de Qualidade no âmbito da Norma Comunitária ISO 9001:2008 realizada em 2012 salientou a evolução positiva e a adequação do Sistema de Gestão de Qualidade implementado na empresa.

Além de ter proporcionado à EMGHA um papel inovador no setor empresarial local, esta certificação foi mais um garante do aperfeiçoamento e da melhoria contínua na gestão da empresa.

E. GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

1 - CARACTERIZAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2012 a EMGHA contava com um total de vinte e quatro colaboradores, distribuídos pelas seguintes categorias:

- ✘ Chefia/ Coordenação: 3
- ✘ Técnicos: 15
- ✘ Administrativos e Operacionais: 6

Do total dos colaboradores:

- ✘ 19 são do sexo feminino e 5 do sexo masculino;
- ✘ 23 estão vinculados ao quadro de pessoal e 1 tem contrato a termo certo;
- ✘ 58% são licenciados e 38% têm o 12º ano de escolaridade;
- ✘ A média de idades situa-se entre os 30-34 anos.

2 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL

No ano de 2012 foram realizadas 14 ações de formação, num total de 298 h de formação onde participaram 15 dos 24 colaboradores da empresa.

Há dois colaboradores a frequentar o ensino superior, tendo utilizado 143h para a realização de exames ao abrigo do estatuto de trabalhador estudante.

O total dos custos de formação foram de 195€ o que corresponde a uma média de 0,65 €/hora, pois grande parte da formação foi gratuita.

Formações efetuadas:

| Formação | Nº Horas | Nº Formandos | Entidade Organizadora/Formadora |
|---|----------|--------------|---------------------------------|
| Ação de formação sobre Violência Doméstica | 3 | 6 | Espaço V |
| Novas Ferramentas de Administração de Sistemas | 4 | 1 | Quidgest |
| Seminário Internacional- Ciganos Internacionais | 7 | 4 | CIES- ISCTE |
| A Importância do anexo no sistema de Normalização | 8 | 1 | OTOC |
| Workshop- Lei dos compromissos | 4 | 1 | Quidgest |
| Seminário Tecnológico | 4 | 1 | Quidgest |
| Encontro- Comissão de protecção de Crianças e Jovens de Cascais: "O Risco e o Perigo" | 4 | 2 | CPCJ |
| Formação CAV 2.0 | 4 | 1 | Quidgest |
| IVA- Revisão ao Código | 16 | 1 | OTOC |
| A negligência como mau trato sobre crianças: O Diagnostico e a Intervenção | 6,5 | 2 | CPCJ |
| Seminário sobre a Revisão do Regime de Renda Apoiada | 7 | 1 | IHRU |
| Contabilidade orçamental e lei dos compromissos na administração pública; Alterações ao código trabalho e aplicação prática | 8 | 2 | OTOC |
| 3º Congresso de habitação Social | 14 | 9 | Cecodhas |
| Psicologia Positiva e Metodologias Apreciativa | 21 | 2 | Fundação Aga Khan |

F. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

1 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO

1.1 - INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA

No seguimento da inspeção-geral tributária de que a EMGHA foi alvo, durante o exercício de 2010 e que incidiu sobre os exercícios de 2006 a 2009, a 31 de dezembro de 2012, a situação, face às ações efetuadas é a seguinte:

- ✘ Reclamação graciosa: Dado que a reclamação graciosa foi indeferida, a EMGHA recorreu hierarquicamente, no pressuposto que o recurso hierárquico, ao ser dirigido ao Ministro das Finanças, será analisado pela Direção de Serviços do IVA, ou seja, a mesma Direção de Serviços que sancionou o Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril. O prazo para que a Autoridade Tributária responda ao Recurso Hierárquico terminou dia 16.04.12, pelo que os nossos consultores continuam a efetuar um *follow-up* regular junto das autoridades tributárias por forma a garantir que o processo seja decidido a breve prazo.
- ✘ Pedido de revisão oficiosa, apresentado a 28 de dezembro de 2011, e cujo objetivo é a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008. Do *follow up* efetuado fomos informados que o processo foi apensado ao processo do recurso hierárquico a fim de serem analisados em conjunto. Tal significa que o pedido de revisão oficiosa encontra-se em apreciação pelo mesmo técnico da Direção dos Serviços do IVA responsável pela análise do recurso hierárquico.
- ✘ Pedido de informação vinculativa aos serviços do IVA, a qual abrange as transações em sede de IVA para os períodos em análise (2007 a 2010). A resposta ao pedido de informação vinculativa foi obtida durante o mês de maio, sendo que, por não ir ao encontro do Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril, solicitamos uma reunião com o Subdiretor Geral dos serviços do IVA. Essa reunião teve como objetivo defender a nossa posição face ao processo de regularização do IVA, pelo que a EMGHA submeteu, a 1 de agosto de 2012, um novo pedido de informação vinculativa.
Foi publicada, a 31 de agosto, a Lei n.º 50/2012 que aprova o novo Regime Jurídico da atividade Empresarial Local e das Participações Locais, revogando assim o anterior RJSEL (aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro). Considerando que o mesmo vem clarificar, em especial através do seu artigo 36º, a natureza das relações estabelecidas entre as empresas municipais locais e os correspondentes municípios, que tal como a EMGHA procedem ao fornecimento de empreitadas ao Município, foi apresentada uma adenda ao pedido de informação vinculativa com o objetivo de dar a conhecer a entrada em vigor do novo diploma.

Face aos factos acima apresentados, e de acordo com as orientações seguidas, com o devido acompanhamento dos consultores fiscais, e da própria administração fiscal, não existem responsabilidades adicionais a reconhecer nas contas da EMGHA.

1.2 - CONTRATOS ASSINADOS COM A CMC

O Contrato celebrado com o Município de Cascais para 2011, que de acordo com o plano plurianual de investimento, previa um cabimento de 300.000€ a ser executado no decorrer do primeiro trimestre de 2012, teve uma execução de 99%. A 31.12.2012, o valor já faturado (a 31.03.2012) ainda está por receber.

Conforme plano de atividades para 2012, foi assinado em 23.05.2012 o Contrato para a requalificação de fogos devolutos, no montante de 306.000,00 €. A taxa de execução, a 31.12.2012 é de 100% e o valor total faturado à CMC ainda está por receber.

Também previsto no plano de atividades, e assinado a 17.08.2012, existe o contrato de recuperação de telhados e fachadas, no montante de 144.000,00€ para. As obras foram realizadas até ao final do ano, pelo que a execução orçamental foi, também, de 100%.

Conclui-se assim que as verbas previstas para o ano de 2012, para obras de recuperação de devolutos, telhados e fachadas foram totalmente utilizadas, pelo que os objetivos se encontram totalmente cumpridos.

No que diz respeito às transferências da CMC para a EMGHA, salientamos que durante o ano de 2012, a EMGHA recebeu apenas o montante referente ao Contrato de 2011.

A 31.12.2012, a EMGHA tem um saldo a seu favor de 749.761,69€.

| Ano | Contrato CMC | Dotação Inicial | Execução Comprometido | Faturado | Transferido | A Receber |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2011 | 2011 | 450.000,00 € | 450.000,00 € | 450.000,00 € | 450.000,00 € | - € |
| 2012 | 1º Trimestre | 300.000,00 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | - € | 299.777,12 € |
| 2012 | Devolutos | 306.000,00 € | 305.998,57 € | 305.998,57 € | - € | 305.998,57 € |
| 2012 | Telhados e fachadas | 144.000,00 € | 143.986,00 € | 143.986,00 € | - € | 143.986,00 € |
| Total referente a 2012 | | 750.000,00 € | 749.761,69 € | 749.761,69 € | 450.000,00 € | 749.761,69 € |

1.3 - RECEBIMENTO DE RENDAS

As rendas são a principal fonte de receitas próprias da empresa. Estão associadas à exploração do parque habitacional.

✕ Faturação

Em termos de faturação, e face a 31.12.2011, verifica-se uma redução de 1%. A percentagem média de incumprimento mantém-se nos 15%.

| DESCRIÇÃO | 1º trimestre | 2º trimestre | 3º trimestre | outubro | novembro | dezembro | TOTAL |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Rendas | 491.846,55 € | 473.032,72 € | 475.931,05 € | 156.863,19 € | 155.206,48 € | 152.696,49 € | 1.905.576,48 € |
| Agravamentos | 26.862,70 € | 19.029,84 € | 34.149,06 € | 1.117,14 € | 8.007,88 € | 9.536,69 € | 98.703,31 € |
| Indemnizações | 47.367,02 € | 51.003,48 € | 50.283,75 € | 15.397,65 € | 14.870,41 € | 16.711,21 € | 195.633,52 € |
| Total da Receita | 566.076,27 € | 543.066,04 € | 560.363,86 € | 173.377,98 € | 178.084,77 € | 178.944,39 € | 2.199.913,31 € |
| Total recebido | 478.761,14 € | 462.951,58 € | 461.897,24 € | 153.470,51 € | 149.538,64 € | 155.778,40 € | 1.862.397,51 € |
| Por Receber | 87.315,13 € | 80.114,46 € | 98.466,62 € | 19.907,47 € | 28.546,13 € | 23.165,99 € | 337.515,80 € |
| Incumprimento | 15% | 15% | 18% | 11% | 16% | 13% | 15% |

✖ **Recebimentos**

| | BALCÃO | | SIBS / PAYSHOP | | BPI | | TOTAL | |
|--------------------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| | Valor | Ql | Valor | Ql | Valor | Ql | Valor | Ql |
| Janeiro | 57.878,88 € | 641 | 91.818,27 € | 1012 | 12.006,54 € | 157 | 161.703,69 € | 1810 |
| Fevereiro | 54.935,84 € | 634 | 92.558,72 € | 1050 | 12.405,93 € | 158 | 159.900,49 € | 1842 |
| Março | 50.556,14 € | 562 | 94.378,56 € | 1046 | 12.222,26 € | 158 | 157.156,96 € | 1766 |
| Abril | 51.176,53 € | 596 | 91.372,46 € | 1017 | 12.216,96 € | 160 | 154.765,95 € | 1773 |
| Mai | 56.336,19 € | 637 | 88.860,90 € | 1005 | 12.046,00 € | 156 | 157.243,09 € | 1798 |
| Junho | 50.975,45 € | 579 | 88.036,16 € | 1030 | 11.930,93 € | 155 | 150.942,54 € | 1764 |
| Julho | 54.872,03 € | 622 | 87.518,85 € | 1060 | 12.294,32 € | 162 | 154.685,20 € | 1844 |
| Agosto | 53.886,20 € | 657 | 89.254,75 € | 1126 | 11.755,76 € | 158 | 154.896,71 € | 1941 |
| Setembro | 50.997,83 € | 609 | 89.112,93 € | 1122 | 12.204,57 € | 165 | 152.315,33 € | 1896 |
| Outubro | 53.137,22 € | 656 | 87.674,29 € | 1132 | 12.659,00 € | 166 | 153.470,51 € | 1954 |
| Novembro | 54.410,49 € | 614 | 83.573,07 € | 1160 | 11.555,08 € | 162 | 149.538,64 € | 1936 |
| Dezembro | 57.247,06 € | 685 | 85.909,29 € | 1133 | 12.622,05 € | 166 | 155.778,40 € | 1984 |
| TOTAL | 646.409,86 € | 7492 | 1.070.068,25 € | 12893 | 145.919,40 € | 1923 | 1.862.397,51 € | 22308 |
| % | 35% | 34% | 57% | 58% | 8% | 9% | | |
| Dados a 31.12.2011 | 37% | 35% | 54% | 56% | 9% | 9% | | |

Pela análise dos dados, verifica-se que dos inquilinos cumpridores, 35% desloca-se aos balcões da EMGHA e 65% aderiu ao pagamento por débito direto, Multibanco ou à Payshop. Em 2011 as percentagens eram de 37% ao balcão e 63% outros meios de pagamento, o que reflete o cumprimento do objetivo de diminuição de pagamentos ao balcão.

Ao longo do ano de 2012, a média mensal de Contratos ativos foi de 2172 e a taxa de incumprimento foi de 15%. O incumprimento mantém-se, face ao já verificado a 31.12.2011.

Os valores das taxas percentuais entre os dois tipos de incumprimento, rendas recebidas e inquilinos incumpridores são de 15% e 14% respetivamente.

| INCUMPRIMENTO PERIODO | | |
|-----------------------|-----------------|------|
| Faturação | Recebimentos | Taxa |
| 2.199.913,31 € | 1.862.397,51 € | 15% |
| Nº Contratos x 12 m | Nº Recebimentos | Taxa |
| 26064 | 22308 | 14% |

A 31.12.12, a renda média não paga (associada aos inquilinos incumpridores) é superior em 6€ face à renda média paga. No período homólogo, a renda média não paga era superior em 73€ face à renda média paga.

| | | | Renda Média Recebida | |
|-------------------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| | Valor | Nº Recebimentos | Dados de 31.12.2011 | Dados de 31.12.2012 |
| Renda média recebida | 1.862.397,51 € | 22308 | 87,80 € | 83,49 € |
| Renda média por receber | 337.515,80 € | 3756 | 90,11 € | 89,86 € |

1.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS

✕ Desenvolvimento da Dívida

| | Valores da dívida - histórico | Variação | Variação % |
|--------------|-------------------------------|--------------|------------|
| A 31.12.2008 | 1.283.237,13 € | - € | - |
| A 31.12.2009 | 1.773.168,00 € | 489.930,87 € | 38% |
| A 31.12.2010 | 2.241.175,12 € | 468.007,12 € | 26% |
| A 31.12.2011 | 2.365.305,10 € | 124.129,98 € | 5% |
| A 31.12.2012 | 2.678.204,97 € | 312.899,87 € | 13% |

A 31.12.2012 o valor em dívida é de 2.678.204,97€.

A percentagem de aumento da dívida tem vindo a diminuir ao longo dos anos. De 2008 para 2009 cresceu 38%, de 2009 para 2010 cresceu 26% e em 2011 apenas aumentou 5%. Embora no decorrer do 1º semestre de 2012 se tenha mantido nos 5%, no final do ano essa variação chegou aos 13%.

Esta situação justifica-se pelo facto de que durante o 3º trimestre de 2012, a EMGHA ter recebido 148 frações provenientes do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) na sequência do Protocolo assinado pela Câmara Municipal de Cascais.

Perante este acontecimento, foi necessário decidir qual o tratamento contabilístico a dar à dívida que estes novos inquilinos deixaram com o IGFSS.

Do total da dívida, que ascende a 69.660,59€, 5.174,42€ já se encontra prescrito de acordo com a alínea b) do artigo 310º do Código Civil.

Assim, o restante montante, 64.486,17€ foi reconhecimento por incorporação de resultados transitados. Com base nas informações elaboradas pelo Departamento de Ação Social (DAS), os novos inquilinos foram chamados e estamos em processo de regularização da dívida, ou por via do pagamento, ou por via da celebração de acordos de pagamento.

| ANTIGUIDADE DA DÍVIDA | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Período | Valor da dívida | % |
| Mais de 24 meses | 1.349.018,34 € | 50% |
| De 18 a 24 meses | 217.843,31 € | 8% |
| De 12 a 18 meses | 271.460,33 € | 10% |
| De 6 a 12 meses | 295.828,76 € | 11% |
| Menos de 6 meses | 544.054,23 € | 20% |
| TOTAL | 2.678.204,97 € | 100% |

Verifica-se que 70% da dívida se situa nos 2 extremos do período em análise: 50% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 20% a dívida com menos de 6 meses.

Assim, excluindo a dívida com mais de 24 meses que não foi passível de Acordos de Regularização das Renda em Dívida (ARRD) e que se encontra em cobrança duvidosa, a maior parte do valor em dívida tem uma antiguidade de 6 meses.

Importa referir que 90% do valor total em dívida encontra-se em contencioso, e que as prestações a vencer estão incluídas no valor em dívida a menos de 6 meses. Estas prestações são o resultado da assinatura de novos ARRD, que permitem transferir dívida de longo prazo para dívida de curto prazo. Estes acordos, não só permitem diminuir a antiguidade da dívida, não se tornando incobrável, como também servem de assunção da mesma.

Os ARRD são, regra geral, celebrados em 36 prestações e fazem parte das medidas adotadas no combate à antiguidade da dívida.

✘ Medidas de controlo da dívida

- Durante o ano de 2012 o Gabinete de Planeamento e Controlo da Receita (GPCR) realizou vários levantamentos das rendas por liquidar segundo determinados critérios temporais. Esta informação foi transmitida ao DAS com a finalidade de se tentar regularizar essas situações de incumprimento, muitas das quais foram normalizadas através da celebração de ARRD, ou, Acordos de Cumprimento de Obrigação (ACO).
- Mensalmente, foi feito o controlo dos ARRD/ACO em vigor, sendo que as situações de incumprimento foram comunicadas ao DAS. Esta estreita ligação entre o DAF e o DAS permite atingir resultados bastante favoráveis.
- Foi também efetuado um levantamento de todos os inquilinos com dívida, que não estivessem em situação de contencioso, sendo esta informação transmitida ao DAS.
- O GPCR continuou com o processo de emissão automática de cartas por não-pagamento de renda. Assim, foram enviadas as cartas aos inquilinos com apenas uma renda em atraso, com 2 e 3 rendas e de 3 a 5 rendas. Desta ação de cobrança, junto dos inquilinos, já começaram a aparecer resultados.
- Por outro lado, verificou-se que alguns dos inquilinos com mais de cinco rendas em dívida efetuaram o seu pagamento, outros ainda celebraram ARRD sendo que os restantes foram enviados para a situação de contencioso.
- Por forma a informar os inquilinos dos novos fundamentos para resolução do contrato, foi enviada uma carta dando conhecimento da entrada em vigor da nova lei do arrendamento, Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

- No final do ano de 2012 estavam em vigor 381 ARRD/ ACO, sendo que 48 foram assinados durante o 4º trimestre de 2012. No decorrer do 2º semestre, foram assinados um total de 91 acordos.
- A 31.12.2012 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 348 contratos de arrendamento, o que corresponde a 16% da média dos contratos ativos (não foram tidos em conta as Ocupações sem título).
- Durante o ano de 2012 foram cancelados 88 contratos de arrendamento devido quer a entregas de chaves do fogo, quer a permutas de fogo, quer a tomadas de posse e ainda a contratos resolvidos por sentença judicial - 48, no 1º semestre e 40 no 2º semestre.
- Conforme já referido no ponto F.1.4, durante o 3º trimestre de 2012, a EMGHA recebeu 148 frações provenientes do IGFSS. Assim, e com base na informação disponibilizada, foi feito um levantamento da dívida que estes novos inquilinos para com o IGFSS. Com base nas informações elaboradas pelo DAS, os novos inquilinos foram chamados para iniciarem um processo de pagamento integral da dívida ou regularização da mesma em prestações.

* Dívidas de Cobrança Duvidosa e Dividas Incobráveis

Dividas Incobráveis:

No ano de 2012 foi considerado como incobrável o montante de 359.002€. Este valor resulta do facto da inexistência de bens penhoráveis, o que levou a que, por ordem do tribunal, tivessem sido consideradas extintas várias ações executivas para pagamento de quantia certa.

Dívidas de Cobrança Duvidosa:

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) foram calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber. Foram aplicadas as seguintes percentagens cautelares:

- * 50% para as rendas com antiguidade até 12 meses
- * 75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses
- * 100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com processo em tribunal.

Assim, 90% da dívida, que corresponde a 2.410.384,47€ é considerada de cobrança duvidosa.

2 - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

O resultado líquido contabilístico é de 133.271€. Este resultado reflete:

- a) A apertada política de controlo de gestão de tesouraria. Conforme já referido no ponto F.1.2, durante o período em análise, e ao abrigo dos contratos assinados com a CMC, foram executadas obras no valor de 749.761,69€. Embora a CMC ainda não nos tenha transferido respetivas verbas, a EMGHA não tem faturas para pagamento com mais de 30 dias.
- b) A EMGHA só assume compromissos, de acordo com a Lei dos Compromissos - Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro - quando a disponibilidade de tesouraria permite cumprir com os prazos de pagamento. Daí não ser possível assumir mais despesa com obras nos bairros, se bem que, 90% do valor previsto em orçamento de exploração representam obras concluídas.

2.1 - PROPOSTA PARA APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O exercício de 2012 fechou com o resultado líquido positivos de 133.271€, que o Conselho de Administração, na sua reunião de 30 de janeiro de 2013, propõe a sua aplicação em resultados transitados.

3 - PERSPETIVAS PARA 2013

Relativamente às perspetivas para 2013, a Administração apresentou oportunamente e devidamente documentado o "Plano de atividades e instrumentos de gestão previsional para 2013".

4 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

| RÚBRICA | Dotação inicial | Dotação Ajustada (1) | Cabimentado (2) | Comprometido (3) | Processado (4) | Verba utilizável (1)-(2) | Saldo (1)-(3) | Taxa de realização processado (4)/(1) | Taxa de realização comprometido (3)/(1) |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|---|---|
| INVESTIMENTOS | | | | | | | | | |
| 401 Equipamentos informáticos | 18.500,00 € | 18.500,00 € | 7.135,22 € | 7.135,22 € | 7.135,22 € | 11.364,78 € | 11.364,78 € | 39% | 39% |
| 403 Sistema GHABITA - upgrade | 45.000,00 € | 45.000,00 € | 35.670,00 € | 34.501,50 € | 34.501,50 € | 9.330,00 € | 10.498,50 € | 77% | 77% |
| 405 Central telefónica e telefones | 12.300,00 € | 12.300,00 € | - € | - € | - € | 12.300,00 € | 12.300,00 € | 0% | 0% |
| 407 Equipamento de escritório | 12.300,00 € | 12.300,00 € | 2.570,48 € | 2.570,48 € | 2.570,48 € | 9.729,52 € | 12.300,00 € | 21% | 21% |
| 408 Ar Condicionado | 6.150,00 € | 6.150,00 € | 3.690,00 € | 3.690,00 € | 3.690,00 € | 2.460,00 € | 6.150,00 € | 60% | 60% |
| | 94.250,00 € | 94.250,00 € | 49.065,70 € | 47.897,20 € | 47.897,20 € | 45.184,30 € | 52.613,28 € | 51% | 51% |
| EXPLORAÇÃO | | | | | | | | | |
| 601 Instalações | 155.700,00 € | 158.700,00 € | 157.492,23 € | 153.893,75 € | 153.893,75 € | 1.207,77 € | 4.806,25 € | 97% | 97% |
| 602 Comunicações e telefones | 24.000,00 € | 25.000,00 € | 25.000,00 € | 21.584,21 € | 21.584,21 € | 0,00 € | 3.415,79 € | 86% | 86% |
| 603 Manutenções | 29.000,00 € | 29.000,00 € | 24.607,46 € | 21.676,65 € | 21.676,65 € | 4.392,54 € | 7.323,35 € | 75% | 75% |
| 604 Conservação e reparação | 50.000,00 € | 50.000,00 € | 36.305,00 € | 35.454,77 € | 35.454,77 € | 13.695,00 € | 14.545,23 € | 71% | 71% |
| 605 Material de escritório | 18.500,00 € | 18.500,00 € | 15.448,90 € | 9.861,50 € | 9.861,50 € | 3.051,10 € | 8.638,50 € | 53% | 53% |
| 606 Despesas com Bairros CMC | 88.750,00 € | 129.550,00 € | 117.094,70 € | 104.099,34 € | 101.724,35 € | 12.455,30 € | 25.450,66 € | 79% | 80% |
| 607 Despesas com cobrança de rendas | 10.500,00 € | 16.800,00 € | 15.819,45 € | 14.997,60 € | 14.997,60 € | 980,55 € | 1.802,40 € | 89% | 89% |
| 608 Despesas com tribunal | 50.000,00 € | 60.000,00 € | 60.000,00 € | 49.411,61 € | 49.411,61 € | 0,00 € | 10.588,39 € | 82% | 82% |
| 609 Comunicação e imagem | 20.000,00 € | 18.900,00 € | 11.049,65 € | 9.945,65 € | 9.945,65 € | 7.850,35 € | 8.954,35 € | 53% | 53% |
| 610 Apoios de Serviços Externos | 170.000,00 € | 200.750,00 € | 191.889,63 € | 188.196,73 € | 188.196,73 € | 8.860,37 € | 12.553,27 € | 94% | 94% |
| 611 Despesas de Representação | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 2.199,06 € | 2.192,46 € | 2.192,46 € | 2.800,94 € | 2.807,54 € | 44% | 44% |
| 612 Pessoal | 785.400,00 € | 644.400,00 € | 637.328,37 € | 633.709,19 € | 633.709,19 € | 7.071,63 € | 10.690,81 € | 98% | 98% |
| 613 Obras EMGHA nos bairros | 200.000,00 € | 335.000,00 € | 304.820,05 € | 302.243,85 € | 290.931,85 € | 30.179,85 € | 32.756,15 € | 87% | 90% |
| | 1.606.850,00 € | 1.691.600,00 € | 1.599.054,50 € | 1.547.267,31 € | 1.533.580,32 € | 92.545,50 € | 144.332,69 € | 91% | 91% |
| CONTRATO PROGRAMA 2011 | | | | | | | | | |
| 615 Obras CMC nos bairros 1º T | 300.000,00 € | 300.000,00 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 222,88 € | 222,88 € | 100% | 100% |
| | 300.000,00 € | 300.000,00 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 299.777,12 € | 222,88 € | 222,88 € | | |
| 1º CONTRATO PROGRAMA 2012 | | | | | | | | | |
| 615 Devolutos | 306.000,00 € | 306.000,00 € | 305.999,67 € | 305.998,57 € | 305.998,57 € | 0,33 € | 1,43 € | 100% | 100% |
| | 306.000,00 € | 306.000,00 € | 305.999,67 € | 305.998,57 € | 305.998,57 € | 0,33 € | 1,43 € | 100% | 100% |
| 2º CONTRATO PROGRAMA 2012 | | | | | | | | | |
| 615 Telhados e Fachadas | 144.000,00 € | 144.000,00 € | 144.000,00 € | 143.986,00 € | 143.986,00 € | 0,00 € | 14,00 € | 100% | 100% |
| | 144.000,00 € | 144.000,00 € | 144.000,00 € | 143.986,00 € | 143.986,00 € | 0,00 € | 14,00 € | 100% | 100% |

Rubricas de exploração: - A execução orçamental do exercício em 91% revela um permanente controlo de gestão. A elaboração do orçamento para 2012 foi feita com base nos custos esperados e a execução teve sempre presente o estritamente necessário e a disponibilidade de tesouraria.

Rubricas de investimento: - Durante o primeiro semestre foi adjudicado à Quidgest, empresa que nos forneceu o sistema de gestão integrado, a aquisição de *software* para desenvolvimento de novas funcionalidades. No decorrer do 3º trimestre, foi necessário substituir dois aparelhos de ar condicionado os quais já se encontravam totalmente amortizados. A execução orçamental, a 31.12.2012 apresenta uma taxa de realização de 51%.

Rubrica do Contrato assinado com a CMC- 1º trimestre - Esta rubrica, que apresenta uma execução de 100% inclui apenas o valor do contrato programa definido para o primeiro trimestre. O cumprimento do Contrato-Programa é um dos principais objetivos da empresa.

Rubrica do Contrato assinado com a CMC – Devolutos – O contrato incluído nesta rubrica, destinado a obras de recuperação de devolutos, foi assinado em 23 de maio de 2012, e apresenta uma execução orçamental de 100%

Rubrica do Contrato assinado com a CMC - Telhados e Fachadas - Destinado a obras de recuperação de telhados e fachadas, foi assinado em 17 de agosto de 2012, e apresenta, também, uma execução orçamental de 100%

O cumprimento dos Contratos assinados com a CMC, e que visam a recuperação e manutenção dos bairros sociais, é um dos principais objetivos da empresa, o qual foi plenamente atingido.

Cascais, 30 de janeiro de 2013

A Administração



Conceição Carp
(Presidente)



Miguel Sanches
(Vogal)

5 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

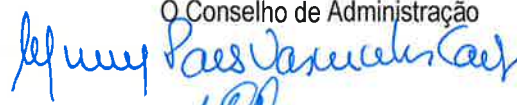
| BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. | | NIF 504538314 | |
| RUBRICAS | NOTAS | DATAS | |
| | | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| ACTIVO | | | |
| Activo não corrente | | | |
| Activos fixos tangíveis | 7 | 175.268 | 203.932 |
| Activos por impostos diferidos | 8 | 38.588 | 30.073 |
| | | 213.856 | 234.005 |
| Activo corrente | | | |
| Clientes | 9 | 162.802 | 116.293 |
| Adiantamentos a fornecedores | 10 | 2.966 | |
| Estado e outros entes públicos | 11 | | 31.981 |
| Outras contas a receber | 12 | 806.406 | 490.210 |
| Diferimentos | 13 | 19.858 | 17.711 |
| Caixa e depósitos bancários | 14 | 100.978 | 145.168 |
| | | 1.093.010 | 801.363 |
| TOTAL DO ACTIVO | | 1.306.866 | 1.035.368 |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | | |
| Capital Próprio | | | |
| Capital realizado | 19 | 200.000 | 200.000 |
| Outras reservas | 19 | 64.572 | 64.572 |
| Resultados transitados | 19 | 509.873 | 358.581 |
| | | 774.445 | 623.153 |
| Resultado líquido do período | 19 | 137.453 | 86.805 |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO | | 911.898 | 709.958 |
| Passivo | | | |
| Passivo não corrente | | | |
| Provisões | 15 | 2.251 | 2.251 |
| | | 2.251 | 2.251 |
| Passivo corrente | | | |
| Fornecedores | 16 | 117.716 | 61.473 |
| Adiantamentos de clientes | 17 | 10.330 | |
| Estado e outros entes públicos | 11 | 37.537 | 69.998 |
| Outras contas a pagar | 18 | 227.134 | 191.688 |
| | | 392.717 | 323.159 |
| TOTAL DO PASSIVO | | 394.968 | 325.410 |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO | | 1.306.866 | 1.035.368 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.

NIF: 504538314

| RENDIMENTOS E GASTOS | NOTAS | PERÍODOS | |
|--|--------|----------------|----------------|
| | | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Vendas e serviços prestados | 9 | 2.101.210 | 2.108.901 |
| Subsídios à exploração | 6,9,11 | 707.322 | 424.528 |
| Fornecimentos e serviços externos | 18 | -1.657.165 | -1.373.328 |
| Gastos com o pessoal | 19 | -634.017 | -719.307 |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | 14 | -359.002 | -335.750 |
| Outros rendimentos e ganhos | 9,21 | 107.994 | 134.133 |
| Outros gastos e perdas | 22 | -3.577 | -3.601 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | | 262.765 | 235.576 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | 7,2 | -74.411 | -97.552 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 188.354 | 138.024 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | | 0 | 0 |
| Juros e gastos similares suportados | | 0 | 0 |
| Resultado antes de impostos | | 188.354 | 138.024 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 13 | -50.901 | -51.219 |
| Resultado líquido do período | | 137.453 | 86.805 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



| DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 | | | |
|--|--------------|-----------------------|-------------------|
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. | | NIF: 504538314 | |
| RENDIMENTOS E GASTOS | NOTAS | PERÍODOS | |
| | | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Vendas e serviços prestados | 20 | 2.101.210 | 2.108.901 |
| Subsídios à exploração | 21 | 707.322 | 424.528 |
| Fornecimentos e serviços externos | 22 | -1.657.165 | -1.373.328 |
| Gastos com o pessoal | 23 | -634.017 | -719.307 |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | 24 | -359.002 | -335.750 |
| Outros rendimentos e ganhos | 25 | 107.994 | 134.133 |
| Outros gastos e perdas | 26 | -3.577 | -3.601 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | | 262.765 | 235.576 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | 27 | -74.411 | -97.552 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 188.354 | 138.024 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | | 0 | 0 |
| Juros e gastos similares suportados | | 0 | 0 |
| Resultado antes de impostos | | 188.354 | 138.024 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 28 | -50.901 | -51.219 |
| Resultado líquido do período | | 137.453 | 86.805 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
NO EXERCÍCIO FINDO EM 31-12-2011
(Montantes expressos em euros)

| | Capital Realizado | Reservas Legais | Outras Reservas | Resultados Transitados | Outras Variações no CP | RL do Exercício | Total CP |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| Posição no início do período 01-01-2011 | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 348.937 | 4.303 | -9.517 | 608.295 |
| Alterações no período: | | | | | | | |
| Primeira adopção de novo referencial contabilístico | | | | | | | |
| Alterações de políticas contabilísticas | | | | | | | |
| Diferenças de conversão de demonstrações financeiras | | | | | | | |
| Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Variações dos excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Ajustamentos por impostos diferidos | | | | | | | |
| Efeito de aquisição / alienação de participadas | | | | | | | |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio: | | | | | | | |
| Reconhecimento de subsídios ao investimento | | | | | -4.303 | | -4.303 |
| Resultado líquido do exercício | | | | | | 86.805 | 86.805 |
| Variações patrimoniais negativas (1) | | | | -119.304 | | | -119.304 |
| Variações patrimoniais positivas (2) | | | | 138.466 | | | 138.466 |
| Aumento do capital por incorporação de resultados transitados | | | | | | | |
| Aplicação do resultado líquido do exercício de 2010 | | | | -9.517 | | 9.517 | 0 |
| Resultado líquido do período | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 358.582 | 0 | 86.805 | 709.958 |
| Resultado integral | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 358.582 | 0 | 86.805 | 709.958 |
| Operações com detentores de capital no período | | | | | | | |
| Realizações de capital | | | | | | | |
| Realizações de prémios de emissão | | | | | | | |
| Distribuições | | | | | | | |
| Entradas para cobertura de perdas | | | | | | | |
| Outras operações | | | | | | | |
| Posição no fim do período 31-12-2011 | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 358.582 | 0 | 86.805 | 709.958 |

EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
NO EXERCÍCIO FINDO EM 31-12-2012
(Montantes expressos em euros)

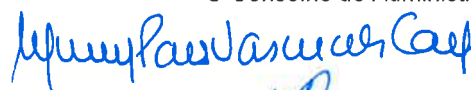
| | Capital Realizado | Reservas Legais | Outras Reservas | Resultados Transitados | Outras Variações no CP | RL do Exercício | Total do CP |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| Posição no início do período 01-01-2012 | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 358.581 | 0 | 86.805 | 709.958 |
| Alterações no período: | | | | | | | |
| Primeira adopção de novo referencial contabilístico | | | | | | | |
| Alterações de políticas contabilísticas | | | | | | | |
| Diferenças de conversão de demonstrações financeiras | | | | | | | |
| Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Variações dos excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis | | | | | | | |
| Ajustamentos por impostos diferidos | | | | | | | |
| Efeito de aquisição / alienação de participadas | | | | | | | |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio: | | | | | | | |
| Reconhecimento de dívida dos inquilinos IGFS | | | | 64.486 | | | 64.486 |
| Resultado líquido do exercício | | | | | | 137.453 | 137.453 |
| Aplicação do resultado líquido do exercício de 2011 | | | | | | -86.805 | 0 |
| Resultado líquido do período | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 509.872 | 0 | 137.453 | 911.898 |
| Resultado integral | | | | | | 137.453 | 911.898 |
| Operações com detentores de capital no período | | | | | | | |
| Realizações de capital | | | | | | | |
| Realizações de prémios de emissão | | | | | | | |
| Distribuições | | | | | | | |
| Entradas para cobertura de perdas | | | | | | | |
| Outras operações | | | | | | | |
| Posição no fim do período 31-12-2012 | 200.000 | 49.290 | 15.282 | 509.872 | 0 | 137.453 | 911.898 |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



6 - Outros mapas (conforme art. 10º RPSEL)

| MAPA DE ENDIVIDAMENTO A CURTO PRAZO | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Descritivo | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
| Dívidas a Terceiros de MLP | | |
| Dívidas a Inst. Crédito | - € | - € |
| Fornecedores | - € | - € |
| Fornecedores de Imobilizado | - € | - € |
| Outras dívidas | - € | - € |
| Dívidas a Terceiros de CP | | |
| Dívidas a Inst. Crédito | - € | - € |
| Fornecedores | 78.704,00 € | 61.473,00 € |
| Fornecedores Imobilizado | 39.012,00 € | |
| EOEP | 37.537,00 € | 69.998,00 € |
| Outras dívidas | 15.375,00 € | |
| | 170.628,00 € | 131.471,00 € |

| MAPA DE ORIGEM E APLICAÇÃO DE FUNDOS | | | | |
|---|---|--------------------------------------|---|-----------------|
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. | | NIF: 504538314 | | |
| Período: Ano 31/12/2011 a 31/12/2012 | | Período: Ano 31/12/2011 a 31/12/2012 | | |
| O R I G E N S | ACTIVO FIXO | 20.149 | ACTIVO FIXO | 0 |
| | Impostos diferidos | (8.515) | Bens de Domínio Público | 0 |
| | Imobilizações Corpóreas | 28.664 | Investimentos Financeiros | 0 |
| | ACTIVO CIRCULANTE | (2.147) | ACTIVO CIRCULANTE | 289.500 |
| | Acréscimos e Diferimentos | (2.147) | Existências | 0 |
| | PASSIVO CIRCULANTE | 0 | Dívidas de Terceiros - Curto Prazo | 333.691 |
| | Dívidas a Terceiros - Empréstimos Curto Prazo | 0 | Dívidas de Terceiros - M/L Prazo | 0 |
| | Dívidas a Terceiros - Empréstimos M/L prazo | 0 | Títulos Negociáveis | 0 |
| | | | Depósitos em Instituições Financeiras e Caixa | (44.190) |
| | | | PASSIVO CIRCULANTE | (69.558) |
| | | Acréscimos e Diferimentos | 0 | |
| | | Dívidas a Terceiros - Curto prazo | (69.558) | |
| | | CAPITAIS PERMANENTES | (201.940) | |
| | | Varição do Resultado Líquido | (50.648) | |
| | | Fundos Próprios sem Variação do RL | (151.292) | |
| | TOTAL DAS ORIGENS | 18.002 | TOTAL DAS APLICAÇÕES | 18.002 |
| NECESSIDADE DE FUNDO DE MANEIO | | 222.089 | | |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



7 - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012)

(Montantes expressos em euros)

1 - NOTA INTRODUTÓRIA

A EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M. S.A. ("EMGHA" ou "Empresa") é uma sociedade anónima em resultado da transformação ocorrida em 25 de Março de 2009 da Empresa municipal EMGHA – Empresa de Gestão do Parque Habitacional do Município de Cascais, E.M., constituída em 2 de Julho de 1998.

A EMGHA tem por objeto a gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis pertencentes ao Município Cascais ("CMC") e outros que eventualmente lhe venham a ser atribuídos, sendo atualmente regulada pelos estatutos, pela Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, que revogou a Lei n.º 53-F/2006 de 29 de dezembro, a qual estabelece o regime jurídico da atividade empresarial local e, subsidiariamente, pelo regime do setor empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais.

Pelo objeto que prossegue, a EMGHA, ao explorar o parque habitacional, presta uma colaboração ao Município de Cascais, no cumprimento das suas atribuições, designadamente, no sentido de facilitar a integração das populações realojadas nas várias localidades de acolhimento e ser um fator de promoção de maior justiça social.

A Empresa tem duas fontes de rendimentos:

- ✘ **Rendas e agravamentos.** Conforme contrato-programa – definição de orientações na exploração do parque habitacional de Cascais, celebrado com a Câmara Municipal de Cascais, a EMGHA elabora contratos de arrendamento e recebe diretamente as rendas dos inquilinos do parque habitacional da CMC. No 1º dia seguinte ao término do prazo de pagamento das rendas são também processados como rendimentos os agravamentos pelo não pagamento de renda devida e que correspondem a 50% do valor da renda não liquidada.
Os gastos de exploração da EMGHA, onde também se incluem os gastos referentes a seguros e condomínios do parque habitacional são suportados pelo *input* gerado pela cobrança destes rendimentos.
- ✘ **Subsídio à exploração.** Verba, estabelecida anualmente e transferida pela CMC, ao abrigo de um contrato que visa a reabilitação do parque habitacional. Em concreto estes subsídios destinam-se a custear obras de recuperação de bairros degradados integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais.

Conforme plano de atividades para o ano de 2012, estava prevista a celebração de três contratos, o primeiro e segundo regulados pelo anterior normativo, sendo que o 3º, já foi celebrado de acordo com o preceituado na Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, diploma que estabelece o regime jurídico da atividade empresarial local. Estes contratos têm por objeto a prossecução pela EMGHA das ações acordadas e necessárias à administração do património habitacional da CMC, da gestão integrada e da execução de obras que a gestão dos empreendimentos exigir, correspondendo, na sua totalidade, a uma contrapartida remuneratória de 750.000 euros, com IVA incluído, a liquidar mediante a emissão de faturas. De acordo com o plano plurianual de investimento da CMC, estas faturas serão emitidas pela EMGHA, da seguinte forma:

- 1º Contrato, no valor de 306.000, euros para intervenções em fogos devolutos a reconhecer no decurso do ano de 2012;
- 2º Contrato, no valor de 144.000, euros para recuperação e manutenção de telhados e fachadas dos edifícios a reconhecer igualmente até ao final do ano de 2012; e
- 3º Contrato, no montante de 300.000, euros para intervenção em fogos devolutos e substituição de coberturas, a reconhecer apenas no início do ano de 2013.

2 - REFERENCIAL CONTABILISTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, vertidos no Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho, e de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro e normas interpretativas consignadas, respetivamente, nos avisos 15652/2009, 15655/2009 e 15653/2009, de 27 de agosto de 2009.

3 - PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS, JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa e preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal.

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas, estão descritas abaixo e foram consistentemente aplicadas, salvo indicação em contrário.

3.1 - ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis à colocação dos ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e de restauração dos respetivos locais de localização que a Empresa espera incorrer.

Os gastos subsequentes são incluídos na quantia escriturada do ativo somente quando é provável que benefícios económicos futuros fluirão para a Empresa e o gasto possa ser mensurado com fiabilidade. Os gastos com manutenção e reparação não suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros são reconhecidos como um gasto no período em que são incorridos.

A depreciação dos ativos fixos tangíveis é reconhecida, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, com imputação duodecimal. As taxas anuais aplicadas refletem a vida útil estimada para cada classe de bens, como segue:

VIDA ÚTIL

| Bem | Anos |
|--------------------------------|--------|
| Edifícios e outras construções | 10 |
| Equipamento básico | 3 - 10 |
| Equipamento de transporte | 4 |
| Equipamento administrativo | 3 - 8 |
| Outras imobilizações corpóreas | 3 - 10 |

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e a quantia escriturada do ativo e é reconhecido em resultados no período em que ocorre a alienação.

3.2 - LOCAÇÕES

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto numa base linear durante o período da locação.

3.3 - CLIENTES E OUTRAS CONTAS A RECEBER

As rubricas de Clientes (inquilinos) e Outras contas a receber são reconhecidas pelo seu valor nominal, sendo subsequentemente deduzido de ajustamentos por imparidade (se aplicável). As perdas por imparidade dos clientes e contas a receber são registadas, sempre que exista evidência objetiva de que os mesmos não são recuperáveis conforme os termos iniciais da transação. As perdas por imparidade identificadas são registadas na demonstração dos resultados, em "Ajustamento de contas a receber", sendo subsequentemente revertidas por resultados, caso os indicadores de imparidade diminuam ou desapareçam.

3.4 - ESPECIALIZAÇÃO DOS EXERCÍCIOS

A Empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida que são geradas ou incorridas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas.

Os gastos ou rendimentos reconhecidos na demonstração dos resultados que ainda não tenham sido pagos ou recebidos foram registados por contrapartida das rubricas "Devedores por acréscimos de rendimentos" e "Credores por acréscimos de gastos", respetivamente. Os gastos pagos e os rendimentos recebidos antecipadamente foram registados por contrapartida das rubricas "Diferimentos" do ativo e do passivo, respetivamente.

3.5 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos, os quais são registados em resultados, salvo quando se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio, situação em que são igualmente registados no capital próprio.

A estimativa de imposto sobre o rendimento é efetuada com base na estimativa da matéria coletável em sede de imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC").

O imposto sobre o rendimento do exercício registado nas demonstrações financeiras é apurado de acordo com o preconizado pela "NCRF 25 Impostos Sobre o Rendimento". Na mensuração do gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do exercício, para além do imposto corrente determinado com base no resultado antes de impostos corrigido de acordo com a legislação fiscal, são também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre o resultado antes de impostos e o lucro tributável originadas no exercício ou em exercícios anteriores.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e avaliados anualmente, utilizando as taxas de tributação que se espera estejam em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. À data do balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos, no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e/ou para reduzir o montante dos ativos por impostos diferidos que se encontram reconhecidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

3.6 - SUBSÍDIOS

Os subsídios apenas são reconhecidos quando recebidos e após existir segurança de que a Empresa irá cumprir com as condições decorrentes da atribuição dos mesmos.

Os subsídios associados à aquisição ou produção de ativos não correntes (subsídios ao Investimento) são reconhecidos inicialmente no capital próprio na rubrica "Outras variações no capital próprio", sendo subsequentemente imputados numa base sistemática como rendimentos do exercício durante as vidas úteis dos ativos com os quais se relacionam.

Por seu lado, os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados, de forma sistemática, mediante a faturação dos mesmos à CMC, paralelamente ao reconhecimento dos gastos que os mesmos visam compensar.

3.7 - PROVISÕES E PASSIVOS CONTINGENTES

As provisões são reconhecidas pela Empresa quando existe uma obrigação presente resultante de eventos passados, desde que seja provável a existência de um dispêndio de recursos internos para a liquidação dessa obrigação e o montante desta seja razoavelmente estimável. Quando alguma destas condições não é preenchida, a Empresa procede à divulgação dos eventos como passivos contingentes, a menos que a possibilidade de uma saída de fundos seja remota.

As provisões são reconhecidas por um montante correspondente ao valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada considerando os riscos e incertezas associados à obrigação. As provisões são revistas no final de cada exercício e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultem de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a Empresa é parte integrante das disposições de um acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar e que excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

3.8 - FÉRIAS E SUBSÍDIOS DE FÉRIAS

As férias e subsídios de férias e correspondentes encargos patronais são registados como gasto do exercício em que os empregados adquirem o direito ao seu recebimento. Consequentemente, o valor de férias e subsídios de férias e correspondentes encargos patronais vencidos e não pagos à data do balanço foi estimado e incluído na rubrica "Credores por acréscimos de gastos".

3.9 - CLASSIFICAÇÃO DO BALANÇO

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data do balanço são classificados, respetivamente, no ativo e no passivo não corrente, pelo seu valor presente.

3.10 - RÉDITO

O rédito proveniente da prestação de serviços (rendas e agravamentos) é reconhecido com referência à data em que a contraprestação das rendas é exigível à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

- ✘ O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- ✘ É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;
- ✘ Os gastos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade;
- ✘ A fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

O rédito proveniente dos subsídios (subsídios à exploração) a receber da CMC destinados a custear projetos e fiscalizações, obras de recuperação de bairros degradados, obras de conservação e manutenção de fogos, tanto de natureza corrente como de natureza extraordinária, e obras de construção integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais, são faturados à Tutela e reconhecidos como réditos no exercício em que as obras a que respeitam são desenvolvidas e reconhecidas como gastos do exercício.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

3.11 - PRINCIPAIS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E JULGAMENTOS

Na preparação das demonstrações financeiras de acordo com as NCRF, o Conselho de Administração da Empresa utiliza estimativas e pressupostos que afetam a aplicação de políticas e os montantes reportados. As estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência de eventos passados e em outros fatores, incluindo expectativas relativas a eventos futuros considerados prováveis face às circunstâncias em que as estimativas são baseadas ou resultado de uma informação ou experiência adquirida.

3.12 - ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são refletidos nas demonstrações financeiras.

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

3.13 - ACTIVOS CONTINGENTES

Os ativos contingentes não reconhecidos nas demonstrações financeiras, serão divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

4 - FLUXOS DE CAIXA

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis.

5 - ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

A Empresa adotou pela primeira vez em 2010 as NCRF. Para além desta situação, não foram adotadas outras normas ou interpretações novas ou revistas durante o período em análise, não ocorreram quaisquer alterações voluntárias de outras políticas contabilísticas, nem se verificaram alterações em estimativas contabilísticas.

6 - PARTES RELACIONADAS

Identificação de partes relacionadas

A EMGHA é detida em 100% pela Câmara Municipal de Cascais, com sede na Praça 5 de Outubro em Cascais, sendo as suas demonstrações financeiras consolidadas nessa Entidade.

No decurso do período em análise, foram efetuadas as seguintes transações com partes relacionadas:

| Parte relacionada | Transações | Recebimentos |
|-------------------|------------------------|--------------|
| C. M. Cascais | Contrato Programa 2011 | 450.000,00 |

Em 31 de dezembro de 2012 a Empresa apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas:

| Parte relacionada | Saldos | Ativos | Passivos |
|-------------------|------------------|------------|-----------|
| C. M. Cascais | Outros devedores | 749.761,69 | - |
| C. M. Cascais | Outros credores | - | 18.908,63 |

Durante o exercício em análise a EMGHA incorreu em gastos nos bairros sociais da CMC os quais serão subsidiados através do que se encontra previsto nos contratos-programa de 2012.

| Parte relacionada | Transações | Gastos | Rendimentos |
|-------------------|--------------------------------|------------|-------------|
| C. M. Cascais | Conservação e manutenção - CMC | 749.741,69 | - |
| C. M. Cascais | Subsídios à exploração | | 707.322,35 |

Remunerações do pessoal chave da gestão

As remunerações do pessoal chave de gestão da empresa nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, foram conforme se segue:

| Remuneração | 31-12-12 | 31-12-11 |
|--|----------|----------|
| Benefícios de curto prazo dos empregados | 112.664 | 121.201 |
| Benefícios pós-emprego | | |
| Outros benefícios de longo prazo | | |
| Benefícios por cessação de emprego | | |
| Pagamentos com base em acções | | |
| | 112.664 | 121.201 |

A redução verificada face a igual período do ano anterior deve-se fundamentalmente ao (i) corte salarial previsto na Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2011 e seguintes e (ii) aos cortes nos subsídios de férias e de Natal de 2012 de acordo com o que se encontra previsto na Lei do orçamento de Estado para o ano de 2012 e seguintes.

7 - ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

31-Dez-12

| | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipam. básico | Equipam. de transporte | Equipam. administ. | Outros activos fixos tangíveis | Activos fixos tangíveis em curso | Total |
|--|------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------|
| Activos | | | | | | | | |
| Saldo inicial | - | 257.338 | 92.126 | 93.484 | 502.278 | 149 | - | 945.375 |
| Aquisições | - | 3.525 | 2.455 | - | 39.768 | - | - | 45.748 |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revalorizações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | 12.532 | - | - | - | - | 12.532 |
| Saldo final | - | 260.863 | 107.113 | 93.484 | 542.046 | 149 | - | 1.003.655 |
| Amortizações acumuladas e perdas por imparidade | | | | | | | | |
| Saldo inicial | - | 119.762 | 61.222 | 93.484 | 466.825 | 149 | - | 741.442 |
| Amortizações do exercício | - | 27.297 | 6.884 | - | 40.230 | - | - | 74.411 |
| Perdas por imparidade do exercício | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reversões de perdas por imparidade | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | 12.532 | - | - | - | - | 12.532 |
| Saldo final | - | 147.059 | 80.638 | 93.484 | 507.055 | 149 | - | 828.387 |
| Activos líquidos | - | 113.804 | 26.475 | - | 34.991 | - | - | 175.268 |

31-Dez-11

| | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipam. básico | Equipam. de transporte | Equipam. administ. | Outros activos fixos tangíveis | Activos fixos tangíveis em curso | Total |
|--|------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------|
| Activos | | | | | | | | |
| Saldo inicial | - | 256.276 | 89.831 | 93.484 | 498.597 | 149 | - | 938.337 |
| Aquisições | - | 1.062 | 2.295 | - | 3.681 | - | - | 7.038 |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revalorizações (Nota 28) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final | - | 257.338 | 92.126 | 93.484 | 502.278 | 149 | - | 945.375 |
| Amortizações acumuladas e perdas por imparidade | | | | | | | | |
| Saldo inicial | - | 92.850 | 54.349 | 78.435 | 418.108 | 149 | - | 643.891 |
| Amortizações do exercício | - | 26.912 | 6.873 | 15.049 | 48.717 | - | - | 97.552 |
| Perdas por imparidade do exercício | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reversões de perdas por imparidade | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Alienações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferências e abates | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras variações | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo final | - | 119.762 | 61.222 | 93.484 | 466.825 | 149 | - | 741.443 |
| Activos líquidos | - | 137.576 | 30.904 | - | 35.453 | - | - | 203.932 |

Vidas úteis e amortização

Os ativos fixos tangíveis são depreciados após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, pelo método das quotas anuais constantes, de acordo com a sua vida útil estimada, que é a seguinte:

VIDA ÚTIL

| Bem | Anos |
|--------------------------------|--------|
| Edifícios e outras construções | 10 |
| Equipamento básico | 3 - 10 |
| Equipamento de transporte | 4 |
| Equipamento administrativo | 3 - 8 |
| Outras imobilizações corpóreas | 3 - 10 |

As depreciações do período, no montante de 74.411, euros foram registadas em gastos de depreciação e amortização.

8 - ATIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

Os ativos por impostos diferidos tiveram o seguinte movimento:

O detalhe dos ativos por impostos diferidos em 31-12-2012 e em 31-12-2011, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é conforme se segue:

RECONHECIDOS

| | Activos por impostos diferidos | | Passivos por impostos diferidos | |
|--|--------------------------------|----------|---------------------------------|----------|
| | 31-12-12 | 31-12-11 | 31-12-12 | 31-12-11 |
| Diferenças derivadas de perdas por imparidade: | | | | |
| Dívidas de inquilinos | 38.588 | 30.073 | - | - |
| | 38.588 | 30.073 | - | - |

O movimento ocorridos no período:

| Diferenças temporárias | S. Inicial | | S. Final | |
|--|------------|---------|----------|----------|
| | 01-01-12 | Reforço | Reversão | 31-12-12 |
| Perdas por imparidade acumuladas - dívidas a receber de inquilinos | 30.073 | 8.515 | - | 38.588 |
| | 30.073 | 8.515 | - | 38.588 |

9 - CLIENTES

A antiguidade do saldo da rubrica "Clientes" em 31-12-2012 e 31-12-2011 é detalhado conforme se segue:

CLIENTES

| | 31-12-12 | | | 31-12-11 | | |
|-------------|------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Não vencido | | | - | | | - |
| Vencido: | | | | | | |
| 0-6 meses | 544.054 | (421.169) | 122.885 | 699.404 | (589.680) | 109.724 |
| 6-12 meses | 295.829 | (265.326) | 30.503 | 258.219 | (253.796) | 4.423 |
| 12-18 meses | 271.460 | (263.984) | 7.477 | 244.901 | (243.354) | 1.547 |
| 18-24 meses | 217.843 | (215.906) | 1.937 | 220.923 | (220.325) | 598 |
| > 24 meses | 1.349.018 | (1.349.018) | - | 941.857 | (941.857) | - |
| | 2.678.205 | (2.515.403) | 162.802 | 2.365.305 | (2.249.012) | 116.293 |

Durante o 3º trimestre de 2012, a EMGHA rececionou 148 frações provenientes do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) na sequência do Protocolo assinado pela Câmara Municipal de Cascais.

Com esta transferência, de contratos de arrendamento, a EMGHA registou nas suas contas as dividas que os novos inquilinos deixaram com o IGFSS.

Foram elaboradas informações detalhadas sobre a situação financeira de cada um dos inquilinos incumpridores e concluiu-se, entre outras coisas, que o total da dívida ascendia a € 69.660,59, sendo que o montante de 5.174, euros já se encontrava prescrito de acordo com a alínea b) do Artº 310 do Código Civil.

10 -ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

Os adiantamentos a fornecedores em 31-12-2012 e 31-12-2011, é detalhado conforme se segue:

ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

| | 31-12-12 | | | 31-12-11 | | |
|-------------|---------------|----------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Condomínios | 2.229 | | 2.229 | | | |
| Seguros | 737 | | 737 | | | |
| | 2.966 | - | 2.966 | - | - | - |

11 -ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31-12-2012 e 31-12-2011 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" apresentavam a seguinte composição:

| | 31-12-12 | | 31-12-11 | |
|---|----------|---------|----------|---------|
| | Activo | Passivo | Activo | Passivo |
| Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas | | | | |
| Pagamentos por conta | | | | |
| Estimativa de imposto | | 15.362 | | 49.983 |
| Retenção na Fonte | | 9.802 | | 9.562 |
| Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares | | | | |
| Imposto sobre o valor acrescentado | | 1.015 | 31.981 | |
| Contribuições para a Segurança Social | | 10.861 | | 10.453 |
| Outros Impostos | | 497 | | |
| | - | 37.537 | 31.981 | 69.998 |

Iva a recuperar/ativo contingente.

A 28 de dezembro de 2011, a EMGHA efetuou um pedido de revisão oficiosa à Administração Fiscal, no sentido de lhe ser autorizada a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008, a favor da requerente, no montante total de 297.162,89 e subsequente confirmação quanto ao valor do IVA devido naqueles exercícios, pela EMGHA sobre os serviços prestados à CMC no montante de 117.812,68.

Desta forma e em resultado do pedido de revisão oficiosa, a EMGHA entende vir a obter um crédito de IVA no montante de 179.350,21.

Do *follow up* efetuado pelos consultores fiscais, a empresa foi informada que o processo foi apensado ao processo do recurso hierárquico a fim de serem analisados em conjunto. Assim, o pedido de revisão oficiosa encontra-se em apreciação pelo mesmo técnico da Direção dos Serviços do IVA responsável pela análise do recurso hierárquico.

Outras informações

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham 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 alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da EMGHA dos anos de 2008 a 2012 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

12 -OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31-12-2012 e 31-12-2011 a rubrica de "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

OUTRAS CONTAS A RECEBER

| | 31-12-12 | | | 31-12-11 | | |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Não correntes: | | | | | | |
| --- | | | - | | | - |
| --- | | | - | | | - |
| | | | - | | | - |
| Correntes: | | | | | | |
| Pessoal | 1.530 | | 1.530 | 1.530 | | 1.530 |
| Devedores por acréscimos de rendimentos | - | | - | 431.091 | | 431.091 |
| Outros devedores | 806.424 | (1.548) | 804.876 | 59.137 | (1.548) | 57.589 |
| | 807.954 | (1.548) | 806.406 | 491.758 | (1.548) | 490.210 |
| | 807.954 | (1.548) | 806.406 | 491.758 | (1.548) | 490.210 |

O saldo registado na rubrica "Outros devedores" inclui (i) 749.762, euros referente a subsídios faturados à CMC, (ii) 37.500, euros respeitante a um depósito de caução a favor da CMC e referente ao visto do Tribunal de Contas do contrato-programa de 2011, (iii) 12.521, euros de montantes adiantados a solicitadores, entre outros.

Saliente-se que, no período homólogo ao exercício em análise, a dívida a receber da CMC encontrava-se registada na rubrica de devedores por acréscimos de rendimentos e não na rubrica de outros devedores tal como se encontra registada no exercício em análise.

Esta reclassificação, resulta do facto de os subsídios à exploração serem atualmente reconhecidos mediante a emissão de faturas, documentos esses que se revestem de títulos de dívida a receber, não podendo desta forma permanecer os saldos a receber em contas de acréscimos de rendimentos, mas sim, em contas a receber perfeitamente identificadas.

13 -DIFERIMENTOS

Em 31-12-2012 e 31-12-2011 a rubrica de diferimentos do ativo apresentava a seguinte composição:

| DIFERIMENTOS | | |
|------------------------------|----------|----------|
| | 31-12-12 | 31-12-11 |
| Diferimentos activos | | |
| Seguros | 7.692 | 5.545 |
| Rendas instalações da EMGHA | 9.674 | 9.674 |
| Outros gastos | 2.492 | 2.492 |
| | 19.858 | 17.711 |
| Diferimentos passivos | | |
| --- | | |
| | - | - |

14 -DEPÓSITOS BANCÁRIOS E CAIXA

Os saldos de caixa e bancos em 31-12-2012 e 31-12-2011, detalham-se como se segue:

| | <u>31-12-12</u> | <u>31-12-11</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Numerário | 2.191 | 1.044 |
| Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis | 98.787 | 144.124 |
| Aplicações de tesouraria | | |
| | <u>100.978</u> | <u>145.168</u> |
| Linhas de crédito de curto prazo | | |
| Descobertos bancários | | |
| | <u>100.978</u> | <u>145.168</u> |

15 -PROVISÕES E ACTIVOS CONTINGENTES

Provisões

A evolução das provisões nos períodos findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 é detalhada conforme se segue:

| | <u>31-12-12</u> | | | | | Saldo final |
|---|------------------|----------|-----------|----------------------|-------------|----------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Reversões | Passagem do tempo | Utilizações | |
| Impostos | | | | | | - |
| Garantias a clientes | | | | | | - |
| Processos judiciais em curso | | | | | | - |
| Acidentes de trabalho e doenças profissionais | | | | | | - |
| Matérias ambientais | | | | | | - |
| Contratos onerosos | | | | | | - |
| Reestruturações | | | | | | - |
| Outras provisões | 2.251 | | | | | 2.251 |
| | <u>2.251</u> | - | - | | - | <u>2.251</u> |

| | <u>31-12-11</u> | | | | | Saldo final |
|---|------------------|----------|-----------|----------------------|-------------|----------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Reversões | Passagem do tempo | Utilizações | |
| Impostos | | | | | | - |
| Garantias a clientes | | | | | | - |
| Processos judiciais em curso | | | | | | - |
| Acidentes de trabalho e doenças profissionais | | | | | | - |
| Matérias ambientais | | | | | | - |
| Contratos onerosos | | | | | | - |
| Reestruturações | | | | | | - |
| Outras provisões | 2.251 | | | | | 2.251 |
| | <u>2.251</u> | - | - | | - | <u>2.251</u> |

Outras Provisões

A provisão constituída, refere-se a um montante processado e pago em excesso ao ex-colaborador Sr. Mário Azevedo no ano de 2008, no âmbito de uma sentença decretada pelo Tribunal de Trabalho de Loures que condenou a EMGHA a um pagamento de uma indemnização ao anterior colaborador. Por se achar o montante do pagamento efetuado em excesso de difícil recuperação foi constituída uma provisão por igual montante.

Iva a recuperar/Ativo contingente

Conforme referido na nota 11, sobre um pedido de revisão oficiosa a Administração Fiscal, onde se solicita o reembolso de Iva no montante de 117.812,68 euros, de acordo com *follow up* efetuado pelos consultores fiscais, a empresa foi informada que o processo foi apensado ao processo do recurso hierárquico a fim de serem analisados em conjunto. Assim, o pedido de revisão oficiosa encontra-se em apreciação pelo mesmo técnico da Direção dos Serviços do IVA responsável pela análise do recurso hierárquico pelo continuamos a considerar o montante acima referido como um ativo contingente.

16 -FORNECEDORES

Em 31-12-2012 e 31-12-2011 a rubrica de "Fornecedores" decompõe-se da seguinte forma:

| FORNECEDORES | | |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| | 31-12-12 | 31-12-11 |
| Fornecedores, conta corrente: | | |
| Urbisistema, Lda | - | 250 |
| Cimeira, Lda | 60.706 | - |
| Francisco Paulino, Lda | 29.140 | 26.207 |
| Jetwork, Lda | 4.928 | 7.725 |
| Caismática, Lda | 892 | 992 |
| Quidgest, SA | - | 4.677 |
| Haygroup, SA | - | 2.796 |
| Sograma Jardins, Lda | 117 | 117 |
| Filipe Gouveia Abreu, Lda | 5.412 | 4.982 |
| Outros | 16.521 | 13.728 |
| | <u>117.716</u> | <u>61.473</u> |

17 -ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31-12-2012 e 31-12-2011, os adiantamentos de clientes detalham-se como se segue:

| | 31-12-12 | | | 31-12-11 | | |
|------------|---------------|----------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Inquilinos | 10.330 | | 10.330 | | | |
| | 10.330 | - | 10.330 | - | - | - |

18 -OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31-12-2012 e 31-12-2011 a rubrica de "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

OUTRAS CONTAS A PAGAR

| | 31-12-12 | | | 31-12-11 | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida | Quantia bruta | Imparidade acumulada | Quantia escriturada líquida |
| Não correntes: | | | | | | |
| | | | - | | | - |
| Correntes: | | | | | | |
| Fornecedores de investimentos | 39.012 | | 39.012 | 100 | | 100 |
| Credores por acréscimos de gastos | 150.584 | | 150.584 | 160.708 | | 160.708 |
| Outros credores | 37.538 | | 37.538 | 30.880 | | 30.880 |
| | <u>227.134</u> | - | <u>227.134</u> | <u>191.688</u> | - | <u>191.688</u> |
| | <u>227.134</u> | - | <u>227.134</u> | <u>191.688</u> | - | <u>191.688</u> |

A rubrica "credores por acréscimos de gastos" a 31-12-2012 e 31-12-2011 decompõem-se da seguinte forma:

| | 31-12-12 | 31-12-11 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Remunerações a liquidar | 50.870 | 50.626 |
| Outros gastos | 99.714 | 110.082 |
| | 150.584 | 160.708 |

As "remunerações a liquidar" referem-se à estimativa do montante a pagar pela EMGHA das férias e dos subsídios de férias e de natal vencidos até 31-12-2012 e que ainda não foram liquidadas pela Empresa.

Na rubrica "outros gastos" encontram-se fundamentalmente registados os acréscimos de gastos referentes (i) aos condomínios a pagar pela EMGHA que ainda não foram apresentados a pagamento pelas respetivas Administrações de Condóminos, (ii) aos gastos com custas processuais cujos adiantamentos foram efetuados a solicitadores e advogados mas cujos comprovativos ainda não foram apresentados à Empresa, entre outros.

19 -CAPITAL PRÓPRIO

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital próprio durante o semestre findo em 31-12-2012 foram como segue:

| <u>Rubricas</u> | <u>Saldo inicial</u> | | | <u>Saldo final</u> | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|-------------|--------------------|----------------|
| | 01-01-12 | Aumentos | Diminuições | Transferências | 31-12-12 |
| Capital | 200.000 | | | | 200.000 |
| Outras reservas | 64.572 | | | | 64.572 |
| Resultados transitados | 358.581 | 64.486 | | 86.805 | 509.873 |
| Outras variações no capital próprio | | | | | |
| Resultado líquido do exercício | 86.805 | 137.453 | | -86.805 | 137.453 |
| | <u>709.958</u> | <u>201.939</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>911.898</u> |

Detalhe dos movimentos do período:

Transferências

Aplicação do resultado líquido apurado em 31.12.2011.

Aumentos

O montante registado nos resultados transitados refere-se ao reconhecimento da dívida dos novos inquilinos cujo os contratos de arrendamento foram transferidos do IGFSS para a EMGHA.

O montante registado no resultado líquido do exercício é referente ao resultado líquido apurado no final de 2012

Capital e reservas

Capital

Nos termos dos Estatutos da EMGHA, a Empresa tem um capital social de 200.000,00 representado por 2.000 ações nominativas com o valor nominal de 100,00 euros cada uma.

Reservas legais

A dotação anual para reserva legal não pode ser inferior a 10% do lucro líquido, após a cobertura de prejuízos transitados, até que aquela reserva atinja 20% do capital estatutário. As reservas legais só podem ser utilizadas para incorporação no capital estatutário ou para cobertura de prejuízos transitados de exercícios anteriores.

Reservas estatutárias

Nos termos dos anteriores estatutos, a dotação anual para o "Fundo para fins sociais" (destinado a financiar benefícios sociais ou o fornecimento de serviços coletivos aos trabalhadores) é fixada em 5% do lucro líquido, após a cobertura de prejuízos transitados. O "Fundo para fins sociais, deixou de estar previsto nos atuais estatutos, não tendo ainda a Assembleia Geral deliberado o destino a dar a este saldo.

20 -RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa em 31-12-2012 e 31-12-2011 é detalhado conforme se segue:

RÉDITO

| | 31-12-12 | 31-12-11 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Prestação de serviços | 2.101.210 | 2.108.901 |
| | <u>2.101.210</u> | <u>2.108.901</u> |

Os serviços prestados dizem respeito a rendas e agravamentos.

21 -SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

Durante o período findo em 31-12-2012 a Empresa beneficiou dos seguintes subsídios:

| Subsídio | Montante total | Montante recebido | Montante por receber | Rédito do período | Rédito acumulado |
|--|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| Subsídios à exploração: | | | | | |
| Contracto Programa 2012 | 750.000 | - | 749.762 | 707.322 | 707.322 |
| Contracto Programa 2011 | 450.000 | 450.000 | - | - | - |
| Contractos Programa exercícios anteriores | | | (18.909) | | |
| | <u>1.200.000</u> | <u>450.000</u> | <u>730.853</u> | <u>707.322</u> | <u>707.322</u> |
| Subsídios relacionados com activos: | | | | | |
| | - | - | - | - | - |
| | <u>1.200.000</u> | <u>450.000</u> | <u>730.853</u> | <u>707.322</u> | <u>707.322</u> |

Subsídios à exploração

Os subsídios recebidos e a receber da CMC destinados a custear projetos e fiscalizações, obras de recuperação de bairros degradados, obras de conservação e manutenção de fogos, tanto de natureza corrente como de natureza extraordinária, e obras de construção integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais, são faturados e reconhecidos como rendimentos no exercício em que as obras a que respeitam são desenvolvidas e reconhecidas como gastos do período.

22 -FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos períodos findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 é detalhada conforme se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

| | 31-12-12 | 31-12-11 |
|---|------------------|------------------|
| Serviços especializados | | |
| Trabalhos especializados | 97.749 | 123.045 |
| Publicidade e propaganda | 9.545 | 9.287 |
| Vigilância e segurança | 6.361 | 5.082 |
| Honorários | 161.689 | 161.966 |
| Conservação e reparação | 38.939 | 39.807 |
| Conservação e manutenção dos bairros CMC | 1.058.998 | 764.210 |
| | 1.373.281 | 1.103.397 |
| Materiais | 12.176 | 18.125 |
| Energia e fluidos | 31.771 | 29.609 |
| Deslocações, estadas e transportes | 3.075 | 5.922 |
| Serviços diversos | | |
| Rendas e alugueres | 123.278 | 123.228 |
| Comunicação | 20.628 | 22.531 |
| Seguros | 22.858 | 12.972 |
| Contencioso e notariado | 57.333 | 44.346 |
| Despesas de representação | - | - |
| Limpeza, higiene e conforto | 12.765 | 13.198 |
| Outros serviços | - | - |
| | 236.862 | 216.275 |
| | 1.657.165 | 1.373.328 |

Locações operacionais

Em 31-12-2012 a EMGHA continua como locatária num contrato de locação operacional relacionado com o aluguer da viatura Peugeot 407 SW 1.6 HDi. Nesta data, as responsabilidades futuras com contratos de locação operacional vencem-se como segue:

Locatário

| | Pagamentos mínimos não canceláveis | |
|----------------------|---------------------------------------|---------------|
| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
| Até 1 ano | 7.152 | 7.152 |
| Entre 1 ano e 5 anos | 8.728 | 15.880 |
| A mais de 5 anos | - | - |
| | 15.880 | 23.032 |

23 -GASTOS COM PESSOAL

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos períodos findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 é detalhada conforme se segue:

| | <u>31-12-12</u> | <u>31-12-11</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Remunerações dos órgãos sociais | 112.664 | 121.201 |
| Remunerações do pessoal | 400.966 | 443.800 |
| Benefícios pós-emprego | | |
| Contribuição definida | | |
| Benefícios definidos | | |
| Indemnizações | | |
| Encargos sobre remunerações | 99.205 | 103.037 |
| Seguros de ac. trabalho e doenças prof. | 4.403 | 5.445 |
| Gastos de ação social | 5.416 | 18.189 |
| Outros | 11.363 | 27.635 |
| | <u>634.017</u> | <u>719.307</u> |
| Número médio de trabalhadores | <u>24</u> | <u>26</u> |

A redução verificada face a igual período do ano anterior deve-se fundamentalmente (i) ao corte salarial previsto nas Leis do Orçamento de Estado para 2011 e seguintes e (ii) ao corte referente a parte substancial dos subsídios de férias e de natal vencidos em 2012, de acordo com o que se encontra previsto na Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2012 e seguintes.

24 -IMPARIDADES DE DIVIDAS A RECEBER (PERDAS/REVERSÕES)

O movimento ocorrido na rubrica de perdas por imparidade acumuladas referentes a dívidas a receber de inquilinos e de outros devedores no semestre findo em 31-12-2012, foi como se segue:

| | Imparidades acumuladas | | | Perdas acumuladas |
|--------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------|
| | 01-01-12 | Perdas do exercício | Utilizações exercício Regular. | 31-12-12 |
| Dívidas a receber | | | | |
| Inquilinos | 2.249.012 | 359.002 | (92.611) | 2.515.403 |
| | <u>2.249.012</u> | <u>359.002</u> | <u>(92.611)</u> | <u>- 2.515.403</u> |

No decurso do exercício findo em 31-12-2012 foram reconhecidas perdas por imparidade em dívidas a receber de inquilinos no montante de 359.002, euros.

25 -OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

A decomposição da rubrica de "Outros rendimentos e ganhos" nos semestres findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 é conforme se segue

| | <u>31-12-12</u> | <u>31-12-11</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Rendimentos suplementares: | | |
| Royalties | | |
| Rendimentos de propriedades de investimento | | |
| Outros rendimentos suplementares | 98.606 | 115.155 |
| Descontos de pronto pagamento obtidos | | |
| Recuperação de dívidas a receber | | |
| Ganhos em inventários | | |
| Rendimentos e ganhos em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos: | | |
| Apropriação de resultados de subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos (Nota 14) | | |
| Ganhos na alienação de interesses em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos (Nota 16) | | |
| Rendimentos e ganhos nos restantes activos financeiros | | |
| Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros | | |
| Outros | 9.388 | 18.978 |
| | <u>107.994</u> | <u>134.133</u> |

Na rubrica de "rendimentos suplementares" a EMGHA regista os valores das multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa.

26 -OUTROS GASTOS E PERDAS

A decomposição da rubrica de "Outros gastos e perdas" nos períodos findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 é conforme se segue:

| | <u>31-12-12</u> | <u>31-12-11</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Impostos | 143 | 980 |
| Descontos de pronto pagamento concedidos | | |
| Dívidas incobráveis | | |
| Perdas em inventários | | |
| Gastos e perdas em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos: | | |
| Apropriação de resultados de subsidiárias, assoc. e emp. Conjuntos | | |
| Perdas na alienação de interesses em subsidiárias, assoc. e emp. conjuntos | | |
| Gastos e perdas nos restantes activos financeiros | | |
| Gastos e perdas em investimentos não financeiros | | |
| Outros | 3.434 | 2.621 |
| | <u>3.577</u> | <u>3.601</u> |

27 -DEPRECIações E AMORTIZAções

A decomposição da rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos períodos findos em 31-12-2012 e 31-12-2011 é conforme se segue:

| | <u>31-12-12</u> | <u>31-12-11</u> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intangíveis | | |
| Activos fixos tangíveis (Nota 7) | 74.411 | 97.552 |
| Propriedades de investimento | | |
| Activos biológicos | | |
| | <u>74.411</u> | <u>97.552</u> |

3.14 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERIODO

Os gastos com o imposto sobre o rendimento em 31-12-2012 e em 31-12-2011, é detalhado conforme se segue:

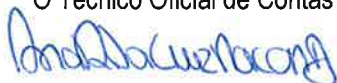
GASTOS COM IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

| | <u>31-12-12</u> | <u>31-12-11</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Imposto corrente e ajustamentos: | | |
| Imposto corrente do período | (59.415) | (52.618) |
| Ajustamentos a impostos correntes de períodos anteriores | | |
| Perda fiscal ou crédito de imposto de períodos anteriores | | |
| Efeito de alterações de políticas contabilísticas e de correcções de erros registados em resultados | | |
| | <u>(59.415)</u> | <u>(52.618)</u> |
| Impostos diferidos: | | |
| Impostos diferidos relacionados com a origem/reversão de diferenças temporárias | 8.514 | 1.399 |
| Alterações na taxa de tributação e lançamento de novos impostos | | |
| Montantes reclassificados de rubricas do capital próprio | | |
| Diminuição/aumento de impostos diferidos em resultado da avaliação da sua realização | | |
| | <u>8.514</u> | <u>1.399</u> |
| Gasto com impostos sobre o rendimento | <u>(50.901)</u> | <u>(51.219)</u> |

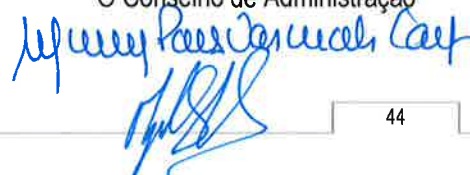
28 -ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 30 de janeiro de 2012. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Tutela a "CMC", nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



8 - PARECER DO FISCAL ÚNICO

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Conselho de Administração da
EMGHA - GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, E.M., S.A.
e à **CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS:**

Nos termos da nossa incumbência legal e estatutária procedemos, no decurso do exercício de 2012, ao acompanhamento da gestão e da evolução da atividade e dos negócios da **EMGHA - GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, E.M., S.A.**, tendo sempre recebido do Conselho de Administração e dos Serviços todos os esclarecimentos e provas que solicitámos.

No âmbito da nossa função, e no sentido de dar cumprimento aos requisitos estabelecidos na Lei nº 50/2012 de 31 de agosto, que revogou a Lei 53-F/2006, de 29 de dezembro, e nos estatutos da empresa, procedemos igualmente, à revisão limitada das demonstrações financeiras da EMGHA para o primeiro semestre do exercício de 2012, à qual se reportam, o nosso parecer sobre aquela Informação Financeira Semestral e o respetivo Relatório Síntese Semestral de Revisão, ambos emitidos em 25 de julho de 2012.

No decurso das nossas visitas, analisámos os reflexos contabilísticos da evolução das transacções / operações da empresa, e procedemos às verificações necessárias para cumprir as exigências impostas pela Revisão Legal das Contas e pelas disposições do Código das Sociedades Comerciais, nomeadamente, solicitando confirmações diretas de saldos e responsabilidades de bancos e de terceiros, avaliando os ajustamentos por perdas por imparidade de valores do ativo, ajuizando sobre a necessidade de constituição de provisões e sobre a correta expressão dos ativos, dos passivos e dos resultados obtidos, procedendo, igualmente, na medida do necessário, à conferência do suporte documental das operações registadas.

Apreciámos também o cumprimento pela Sociedade da regularidade das obrigações de carácter formal, contabilístico e fiscal, impostas por lei ou pelos estatutos, tendo procedido à leitura e análise do conteúdo das atas do Conselho de Administração.

No encerramento do exercício, obtivemos os documentos de prestação de contas, designadamente o Relatório de Gestão, o Balanço, as Demonstrações dos Resultados por Naturezas, dos Fluxos de Caixa e das Alterações no Capital Próprio e o Anexo, os quais foram examinados tendo em vista a sua exatidão substantiva e formal e a adequada adoção dos critérios contabilísticos, sobre os quais emitimos o Relatório Anual de Fiscalização e a Certificação Legal das Contas a qual exprime opinião sem reservas e com ênfase, reportando-se esta ao pedido de revisão oficiosa dirigido à Direção Geral dos Impostos, atual AT, solicitando a regularização do IVA, decorrente do Contrato Programa para os

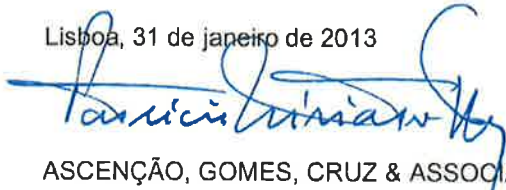


exercícios de 2007 e 2008, com a qual a empresa espera vir a recuperar um montante líquido de cerca de 179 milhares de euros de IVA.

Assim, as Demonstrações Financeiras acima referidas e o Relatório do Conselho de Administração, na medida em que esclarece os elementos contabilísticos, bem como a proposta nele expressa, relativa à aplicação do resultado líquido do exercício, satisfazem os requisitos legais e estatutários aplicáveis pelo que estão em condições de ser aprovados pela Tutela.

Desejamos, ainda, expressar ao Conselho de Administração e aos Serviços, o nosso apreço pela colaboração que nos prestaram no exercício das nossas funções de fiscalização.

Lisboa, 31 de janeiro de 2013



ASCENÇÃO, GOMES, CRUZ & ASSOCIADOS – S.R.O.C., LDA.
Representada por Dr. Patrício Viriato da Cruz, R.O.C. nº 162

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras do exercício de 2012 da **EMGHA - GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, E.M., S.A. (EMGHA)**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2012 (que evidencia um total de balanço de 1.306.866 euros e um total de capital próprio de 911.898 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 137.453 euros), as Demonstrações dos Resultados por Naturezas, dos Fluxos de Caixa e das Alterações no Capital Próprio, do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, os resultados das suas operações, os seus fluxos de caixa e as alterações no capital próprio, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável de que as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto, o referido exame incluiu (a) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras, e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação, (b) a apreciação da adequação das políticas contabilísticas adotadas e da sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias, (c) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade, e (d) a apreciação da adequação, em termos globais, da apresentação das demonstrações financeiras.

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.



6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da **EMGHA - GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, E.M., S.A. (EMGHA)**, em 31 de dezembro de 2012, e o resultado das suas operações, dos seus fluxos de caixa e as alterações no capital próprio do exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

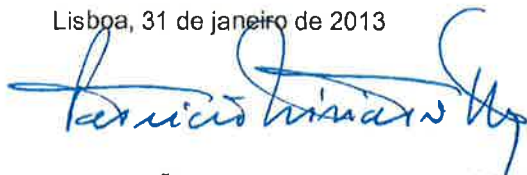
8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

ÊNFASE

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para a seguinte situação:

Conforme referido na Nota 11 do Anexo, no exercício de 2011, a empresa apresentou à AT, um pedido de revisão oficiosa no sentido de lhe ser autorizada a regularização do IVA, referente às transações passíveis de dedução, realizadas em 2007 e 2008, onde se espera vir a recuperar um montante líquido de cerca de 179 milhares de euros, o qual só poderá ser reconhecido como um crédito de imposto e, conseqüentemente como uma variação positiva nos capitais próprios da empresa, após a sua confirmação e reconhecimento pelos Serviços do IVA (SIVA).

Lisboa, 31 de janeiro de 2013



ASCENÇÃO, GOMES, CRUZ & ASSOCIADOS - S.R.O.C., LDA.
Representada por Dr. Patrício Viriato da Cruz, R.O.C.