



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

BOLETIM MUNICIPAL

SEPARATA

25.05.2012

Director: Carlos Carreiras

Sede: Praça 5 de Outubro 2754-501 Cascais

Sumário

EMGHA – GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, EM, SA
| RELATÓRIO E CONTAS 2011

(Aprovado na reunião da Câmara Municipal de Cascais realizada no dia 20 de Março de 2012)



RELATÓRIO

E

CONTAS

EXERCÍCIO DE 2011

ÍNDICE

- 1 - IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA**
- 2 - ÓRGÃOS SOCIAIS DA EMGHA, E.M., S.A.**
- 3 - ACTIVIDADE EM 2011**
- 4 - CERTIFICAÇÃO ISO 9001:2008**
- 5 - ACÇÃO SOCIAL**
 - 5.1 - PETIÇÕES
 - 5.2 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADE DOS TÉCNICOS DE AÇÃO SOCIAL
 - 5.3 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADE DO SECRETARIADO
- 6 - MANUTENÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS**
 - 6.1 - PETIÇÕES PARA OBRAS
 - 6.2 - OBRAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO
 - 6.3 - MANUTENÇÃO CORRENTE
 - 6.4 - RECUPERAÇÃO DE DEVOLUTOS
 - 6.5 - SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS
- 7 - GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS**
 - 7.1 - QUADRO DE PESSOAL
 - 7.2 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL
- 8 - INFORMÁTICA**
- 9 - CONTENCIOSO**
- 10 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO**
 - 10.1 - INSPECÇÃO TRIBUTÁRIA
 - 10.2 - CONTRATO-PROGRAMA
 - 10.3 - RECEBIMENTO DE RENDAS
 - 10.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS
 - 10.5 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL
 - 10.6 - RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO
 - 10.7 - PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS
 - 10.8 - PERSPECTIVAS PARA 2012
- 11 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
- 12 - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
- 13 -RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**
- 14 -CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

1 - IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA

A EMGHA, Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M., S.A. é uma empresa municipal constituída nos termos da lei comercial, em que o capital social é detido na totalidade pelo Município de Cascais.

A empresa é dotada de personalidade jurídica, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial e tem como objeto a gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis pertencentes ao Município de Cascais e outros que, eventualmente, lhe venham a ser atribuídos, nos termos a definir pela Assembleia Geral.

2 - ÓRGÃOS SOCIAIS DA EMGHA, E.M., S.A.

Conselho de Administração

Durante o ano de 2011 o Conselho de Administração da EMGHA foi constituído pelos seguintes membros:

Dr.^a Maria da Conceição Carp – Presidente

Eng.^o Joaquim Cardoso – Vogal

Dr. André Cortez – Vogal *

Fiscal Único

A função de Fiscal Único da EMGHA é desempenhada pela sociedade de revisores oficiais de contas Ascensão, Gomes, Cruz & Associado – S.R.O.C., Auditor Registado na CMVM sob o nº 522, representada pelo Dr. Patrício Cruz, R.O.C. nº 162.

3 - ACTIVIDADE EM 2011

O presente relatório pretende, de uma forma clara e sucinta, apresentar a evolução da gestão nos vários sectores de atividade da empresa durante o ano de 2011 e, ao mesmo tempo, permitir uma compreensão clara da situação económica e financeira relativa ao exercício de 2011.

Os resultados alcançados confirmam as opções estratégicas e correspondentes medidas operacionais implementadas no exercício findo, não podendo o Conselho de Administração deixar de expressar o seu reconhecimento a todos os Colaboradores da Empresa, cujo esforço, dedicação e competência contribuíram para esses resultados.

4 - CERTIFICAÇÃO ISO 9001:2008

Um dos momentos marcantes de 2010 tinha sido a renovação, com a transição da norma NP EN ISO 9001:2000 para a NP EN ISO 9001:2008, pela APCER e pelo IQNET da certificação de que o Sistema de Gestão de Qualidade, implementado pela EMGHA na gestão do Parque de Habitação Social do Município de Cascais, mantém graus adequados de conformidade, de implementação e de eficácia.

A Auditoria de Acompanhamento, efetuada em 2011, salientou a evolução positiva do Sistema de Gestão de Qualidade e que o mesmo revelava um nível de eficácia adequado.

* O Dr. André Cortez apresentou, no dia 31 de dezembro de 2011, o pedido de renúncia ao mandato.

5 - ACÇÃO SOCIAL

O plano de atividades do Departamento de Ação Social tinha previsto para o ano de 2011 as seguintes atividades:

✦ **Atualização dos Agregados Familiares e respetiva renda:** Nos bairros da Abóboda, Adroana, Calouste Gulbenkian, Cruz da Guia, Jardins da Parede, Margaçal, Matos-Cheirinhos, Nova Checlos, Quinta dos Gafanhotos e São Miguel das Encostas.

✦ **Caracterização Sociodemográfica dos Agregados Familiares:** Nos bairros atualizados, incluindo o levantamento de isolados, de idosos, de tipos de famílias, de reagrupamentos familiares, de transferências, de acompanhamento social/saúde e propostas de intervenção.

✦ **Vistoria aos fogos:** Nos bairros de Alcabideche, Cabeço de Bicesse, Cabeço de Mouro, Campos Velhos, Fiskas, Galiza, Miradouro, Novo do Pinhal, Pau Gordo, Trajouce e Zambujal.

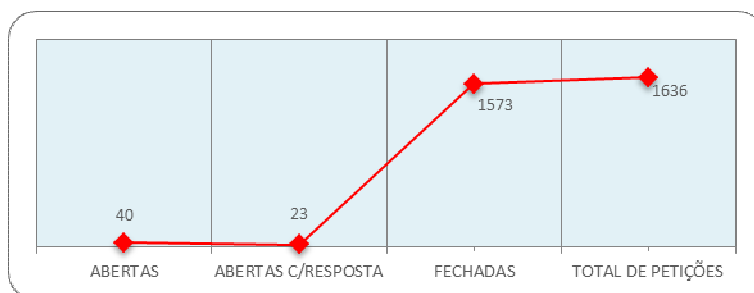
✦ **Acordos de Regularização de Rendas em Dívida (ARRD):** Efetuaram-se 248 ARRD durante o ano de 2011, forte contribuição para a regularização das rendas em dívida.

✦ **Comemoração do dia do Inquilino:** visita ao Bhuda Eden, no Bombarral, seguido de almoço convívio, envolvendo 80 inquilinos/moradores.

✦ **MobileWork:** O número de desempregados declarados aumentou substancialmente no universo de intervenção da EMGHA. Durante o ano de 2011 deu-se continuidade ao projeto de apoio à procura ativa de trabalho, através de um Dossier atualizado semanalmente, com as ofertas de emprego do Site do Centro de Emprego e dos anúncios do portal do emprego da CMC. Esta iniciativa foi desenvolvida no atendimento móvel, no gabinete de Alcoitão e nos atendimentos realizados na Sede da EMGHA, onde os inquilinos podiam consultar os dossiers ou solicitar o apoio dos técnicos no 1º contacto com um emprego. O objetivo principal deste projeto é contribuir para a minimização das dificuldades económicas, através da empregabilidade e potenciar hábitos de trabalho.

5.1 - PETIÇÕES

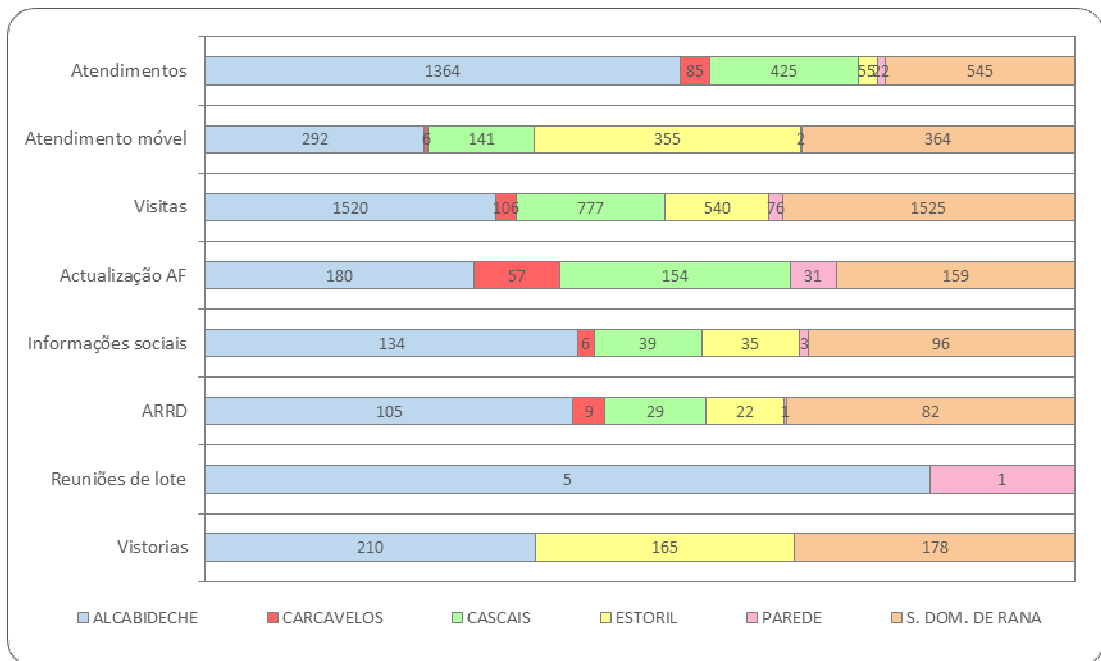
Ao Departamento de Acção Social foram dirigidas 1636 petições, sendo que 96% das mesmas encontram-se fechadas e apenas 3% aguardam primeira resposta. O tempo médio de resposta 1ª resposta é de 12 dias e o tempo médio de fecho da petição é de 17 dias.



Estas petições são relativas a pedidos de revisão de renda, a alterações ao agregado familiar e autorizações de permanência, a declarações ou cópia do contrato de arrendamento, à marcação de reuniões com administração e ao pedido de ARRD.

5.2 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADE DOS TÉCNICOS DE AÇÃO SOCIAL

O trabalho das equipas de técnicos do Departamento de Ação Social desenvolvido ao longo do ano de 2011 está devidamente representado no gráfico sendo de salientar que a atividade das equipas abrange todas as Freguesias do Concelho.



5.3 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADE DO SECRETARIADO

Na atividade do secretariado é de salientar os 8335 ofícios elaborados em 2011, sendo 1569 por despacho superior; a atualização de 572 processos no GIHABITA e os 178 Contratos de Arrendamento ou aditamentos aos mesmos.

6 - MANUTENÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS

A manutenção e a requalificação dos edifícios que constituem os bairros sob gestão da EMGHA, são uma componente fundamental para a melhoria das condições de habitabilidade dos referidos bairros. Neste capítulo, a intervenção do Departamento Técnico é essencial para o integral cumprimento dos objetivos traçados.

A Câmara Municipal de Cascais contemplou no seu orçamento para 2011 uma verba para empreitadas de beneficiação do parque habitacional que acrescentassem mais-valias ao património do Município. Foi celebrado com a EMGHA um Contrato-Programa que contemplava uma verba de 750.000,00 €, sendo o montante de 450.000,00 € cabimentado para o ano económico de 2011 e 300.000,00 € para o ano económico de 2012.

Esta redução do valor a cabimentar no ano de 2011, aliada ao visto do Tribunal de Contas ao Contrato-Programa só ter sido efetuado no final do mês de novembro, implicaram uma redução nas adjudicações para a requalificação de fogos devolutos e nas substituições de coberturas que o referido contrato contemplava.

Como as situações consideradas prioritárias e urgentes para a conservação e salubridade dos fogos, nomeadamente entupimentos e roturas de esgotos, roturas em redes de águas e respetivas infiltrações eram adjudicadas e cabimentadas em verbas próprias da EMGHA,

mesmo considerando todos os contratempos por que passou o processo do Contrato-Programa junto do Tribunal de Contas, a execução orçamental foi superior a 100%.

6.1 - PETIÇÕES PARA OBRAS

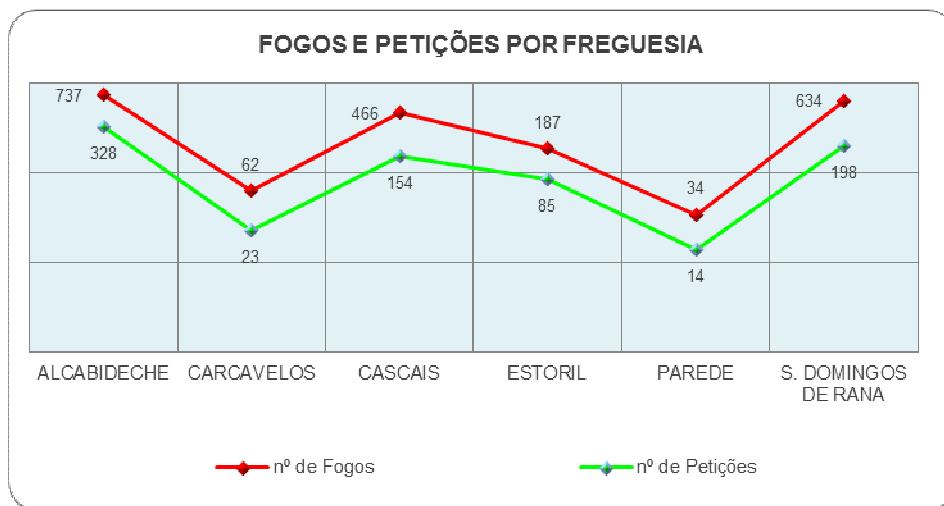
Durante o ano de 2011 deram entrada 802 petições para obras. Das petições recebidas encontram-se fechadas cerca de 94% das mesmas e só 6%, depois de uma primeira resposta, aguardam resolução.

O tempo médio da primeira resposta às petições foi de 4 dias e o de encerramento das petições, realização das obras solicitadas ou informação da não justificação das mesmas, foi de 24 dias.

Para a análise criteriosa das petições são consultadas as bases de dados na confirmação da localização do fogo e da existência ou não de rendas em atraso. É efetuada a triagem sobre a urgência ou a justificação das obras, a marcação da visita ao fogo.

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

Considerando-se os 2120 fogos existentes, verificamos que 38% dos inquilinos apresentou um pedido para reparações e/ou melhoramentos do fogo que habitam e que o número de petições recebidas por freguesia está diretamente relacionado com o número de fogos existentes nessa freguesia:



6.2 - OBRAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

As obras de manutenção e conservação foram suportadas por verbas próprias da EMGHA.

Estavam previstas no Plano de Atividades para 2011 e foram executadas as seguintes obras:

✦ **Obras nos Espaços Comuns:** remodelação de entradas em seis edifícios do Bairro de Alcoitão.

✦ **Reparações em Coberturas e Fachadas:** reparações de impermeabilização nos remates das coberturas em 4 edifícios do Bº Novo do Pinhal; reabilitação da fachada lateral do edifício nº 360 do Bº da Quinta dos Gafanhotos incluindo a abertura de janelas nas casas de banho;

reparação e pintura da fachada sul do edifício nº 44 do Bº da Mata da Torre; limpeza das coberturas de vários edifícios, com levantamento de anomalias e pequenas reparações.

✳ **Demolições de anexos clandestinos:** no âmbito da reorganização dos bairros municipais procedeu-se à demolição de anexos em mais 2 fogos do Bº Marechal Carmona e outros 2 no Bº de S. José.

6.3 - 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 de 2011			
Período	Interior do Fogo	Espaços Comuns	Total
1º Trimestre	79	41	120
2º Trimestre	101	37	138
3º Trimestre	52	15	67
4º Trimestre	83	76	159
Total	315	169	484

Média mensal de intervenções no Ano de 2011	40
--	-----------

▪ **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.

6.4 - RECUPERAÇÃO DE DEVOLUTOS

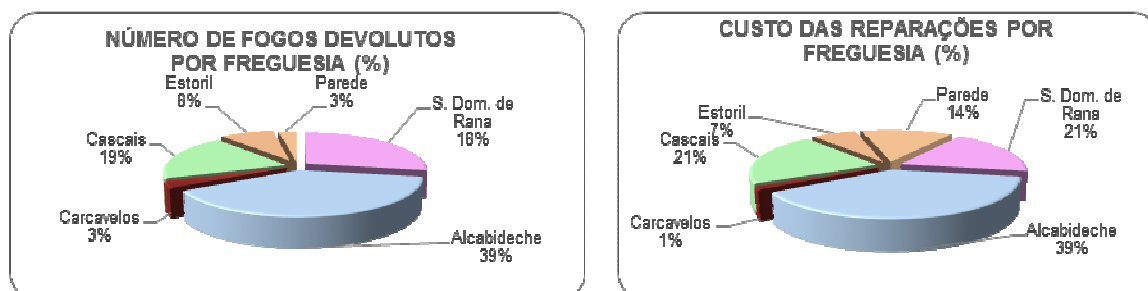
Durante o ano de 2011 foram alvo de beneficiação/requalificação 36 fogos devolutos e iniciaram-se os procedimentos concursais para a requalificação de mais 19 fogos devolutos, cuja adjudicação será efetuada em 2012, de acordo o Contrato-Programa.

A sua distribuição por Freguesias e o custo das respetivas reparações estão discriminados no quadro seguinte:

FREGUESIA	Nº DE FOGOS	CUSTO DAS REPARAÇÕES	
		TOTAL	MÉDIA FOGO
Alcabideche	14	99.368,75 €	7.079,77 €
Carcavelos	1	3.264,50	3.264,50 €
Cascais	7	54.991,39 €	7.855,91 €
Estoril	3	17.347,51 €	5.782,50 €
Parede	1	35.779,07 €	35.779,07 €
S. Domingos de Rana	10	47.358,25 €	4.735,83 €
Total	36	258.109,47 €	7.374,56 €

O valor do custo médio da beneficiação/requalificação dos fogos devolutos situou-se nos 7.374,56 €, apesar de termos deparado com situações muito complicadas (fogos vandalizados ou muito antigos).

FOGOS DEVOLUTOS – Ano 2011



Outro dos aspectos com que a EMGHA 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 2011, esses prazos têm sido escrupulosamente cumpridos, o que demonstra o rigor com que temos encarado a fiscalização dessas obras.

6.5 - SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS

O visto do Tribunal de Contas ao Contrato-Programa condicionou o início das empreitadas de substituição das coberturas existentes ainda em chapas de fibrocimento, por novas em “painel sanduiche” ou em telha tradicional.

Assim, durante o ano de 2011, foram substituídas as coberturas em 5 edifícios: nos lotes 2 e 3 do Bº do Miradouro, nos nºs. 360 e 380 do Bº da Quinta dos Gafanhotos e no lote 6 do Bº de Alcabideche.

7 - GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

7.1 - QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de Dezembro de 2011 a EMGHA contava com um total de vinte e seis colaboradores, dos quais um colaborador está com acordo de cedência na CMC. Todos os colaboradores estão vinculados aos quadros de pessoal da empresa.

No que respeita às cotas, 81% dos colaboradores são do sexo feminino e 19% do sexo masculino. Relativamente às habilitações literárias, 58% dos colaboradores da EMGHA têm formação universitária e 32% têm o 12º ano.

7.2 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL

No ano de 2011 foram realizadas várias ações de formação, incluindo seminários, congressos e formação no posto de trabalho. Participaram 23 colaboradores em 918 horas de formação – média de 35 horas de formação por colaborador.

8 - INFORMÁTICA

Como complemento da implementação do sistema informático GiHabita e da manutenção do parque informático foram executadas as seguintes ações:

- * Foi integrado o Módulo das Atividades do GiHabita com um resultado bastante positivo por parte dos colaboradores/utilizadores.
- * Continuação da exploração da aplicação CAV (extração de dados) e a sua integração com as aplicações e dados existentes no GiHabita no âmbito de uma nova versão disponibilizada pela Quidgest.
- * Definição de novos procedimentos e processos de trabalho que obriguem a cumprir regras de modo coordenado e eficiente.
- * Conclusão do Projeto para repensar e definir as vertentes da estratégia da empresa e seus indicadores representativos com utilização de Software de Análise de Gestão (*Balanced Scorecard*) integrado com o GiHABITA.
- * Implementação de rede *wireless*, ainda em testes de verificação de cobertura no edifício da EMGHA, incluindo a encriptação da própria rede.
- * Aquisição e implementação no parque informático de um novo *software* para habilitar todo o sistema informático ao novo acordo ortográfico.
- * Aquisição ou reformulação da central telefónica, tendo por base o volume de comunicações e a estrutura de rede existente no edifício.
- * Conclusão da limpeza dos equipamentos informáticos, com a colaboração da Carismática, empresa da especialidade com contrato com a EMGHA, no âmbito da manutenção e conservação desses equipamentos.

9 - 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 Acção Social e pelo Departamento Administrativo e Financeiro. Encontram-se em contencioso 389 processos, sendo 267 relacionados com o não pagamento de rendas, 49 relacionados com o Departamento de Acção Social e 73 processos comuns a ambos.

De referir que, relativamente a 2010, houve um decréscimo no número de processos em cerca de 20%, resultado do excelente trabalho conjunto do Departamento de Acção Social e do Departamento Administrativo e Financeiro junto dos inquilinos incumpridores.

Do total de 389 processos em contencioso, 122 aguardam a instrução para entrada em Tribunal.

10 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO

10.1 - INSPECÇÃO TRIBUTÁRIA

A EMGHA, durante o exercício de 2010 foi alvo de uma Inspeção Geral Tributária que incidiu sobre os exercícios de 2006 a 2009.

A Inspeção terminou a 31 de dezembro de 2010 e no decurso do exercício de 2011 foram entregues os Projetos de Relatórios e os Relatórios Finais.

Numa primeira fase, na entrega do Projeto Relatório, o entendimento do IGF era de que a EMGHA se deveria enquadrar, em sede de IVA, no regime normal, por ser uma entidade prestadora de serviços. Este entendimento incluía a cobrança de rendas e o Contrato-Programa.

No exercício do direito de audição, a EMGHA discordou com o entendimento do IGF no que refere à cobrança das rendas, concordando no entanto com a prestação de Serviços inerente ao Contrato-Programa. Por isso, e assumindo esta posição, alterou o enquadramento em sede de IVA apresentado as respetivas declarações periódicas de dezembro de 08 a dezembro de 09.

Esta alteração foi aceite pelas Finanças, a EMGHA recebeu as respetivas comunicações de crédito. No entanto, este entendimento foi alterado em sede de relatório final.

Assim, a IGF veio inviabilizar a dedução do IVA incorrido pela EMGHA, emitindo as respetivas liquidações adicionais de IVA.

A EMGHA entendeu que devia manter a posição inicial, por a considerar correta e estar de acordo com o Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril emitido Direção de Serviços do IVA. Assim, efetuou as seguintes ações:

- * Contestação, através de reclamação graciosa, das liquidações em referência e das conclusões do relatório de inspeção tributária. Caso a reclamação graciosa seja indeferida a EMGHA recorrerá 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.
- * Pedido de compensação das liquidações adicionais de IVA a qual foi aceite pelo IGF;
- * Requerimento para anulação das liquidações de juros compensatórios também aceite pelo IGF;
- * Foi apresentação o pedido de revisão oficiosa, a 28 de dezembro de 2011, no sentido de lhe ser autorizada a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008 cujo prazo de entrega das declaração de substituição já tinha espirado.

* Para fecho e por forma a consubstanciar todo o processo de regularização do IVA, foi pedida uma informação vinculativa aos serviços do IVA, informação essa que abranja as transações em sede de IVA para os períodos em análise (2007 a 2010).

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.

10.2 - CONTRATO-PROGRAMA

O Contrato Programa celebrado com o Município de Cascais para 2011 foi totalmente cumprido. A EMGHA atingiu, em pleno, um dos objetivos definidos para 2011.

O Contrato Programa apenas foi visado no final de 2011. Dos 750.000€ inicialmente previstos, de acordo com o plano plurianual de investimento da CMC, apenas 450.000€ foram cabimentados pela CMC em 2011. Os restantes 300.000€ serão cabimentados até 31 de março de 2012.

10.3 - 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, verifica-se que a percentagem média de incumprimento 15,33%. No final de 2010 a taxa de incumprimento foi de 23,85%.

DESCRIÇÃO	1º TRIM	2º TRIM	3º TRIM	4º TRIM	TOTAL
Rendas	471.637,22 €	474.166,75 €	488.499,56 €	498.217,06 €	1.932.520,59 €
Agravamentos	23.163,71 €	32.165,58 €	27.625,40 €	32.203,19 €	115.157,88 €
Indemnizações	42.915,23 €	43.026,83 €	45.428,58 €	44.445,51 €	175.816,15 €
Total da Receita	537.716,16 €	549.359,16 €	561.553,54 €	574.865,76 €	2.223.494,62 €
Total Recebido	440.173,33 €	471.805,30 €	491.281,50 €	479.269,90 €	1.882.530,03 €
Por Receber	97.542,83 €	77.553,86 €	70.272,04 €	95.595,86 €	340.964,59 €
Incumprimento	18%	14%	13%	17%	15%

*** Recebimentos**

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 2010 as percentagens eram de 44% ao balcão e 56% outros meios de pagamento, o que reflete o cumprimento do objetivo de diminuição de pagamentos ao balcão.

Ao longo do ano de 2011, a média mensal de contratos ativos foi de 2102 e a taxa de incumprimento foi de 15%.

BOLETIM MUNICIPAL SEPARATA

	BALCÃO		SIBS / PAYSHOP		BPI		TOTAL ANUAL	
	Valor	Qtd	Valor	Qtd	Valor	Qtd	Valor	Quantidade
1º Trimestre	176.403,50 €	1860	221.985,86 €	2.924	41.783,97 €	509	440.173,33 €	5293
2º Trimestre	192.314,77 €	2055	241.493,91 €	2.882	37.996,62 €	481	471.805,30 €	5418
3º Trimestre	166.822,77 €	1770	273.325,45 €	3.053	51.133,28 €	492	491.281,50 €	5315
4º Trimestre	167.322,92 €	1832	275.080,48 €	3.110	36.866,50 €	472	479.269,90 €	5414
TOTAL	702.863,96 €	7517	1.011.885,70 €	11.969	167.780,37 €	1.954	1.882.530,03 €	21440
%	37%	35%	54%	56%	9%	9%		

Em 2011 os valores das taxas percentuais entre os dois tipos de incumprimento, rendas recebidas e inquilinos cumpridores, são praticamente iguais face à diminuição entre o valor médio das rendas pagas e não pagas:

INCUMPRIMENTO ANUAL		
Faturação	Recebimentos	Taxa
2.223.494,62 €	1.882.530,03 €	15%
N. Contratos x12	N. Recebimentos	Taxa
25224	21440	15%

Dados de 2011	Valor Recebido	N. Recebimentos	Renda Media Recebida
Renda media recebida	1.882.530,03 €	21440	87,80 €
Renda média por receber	340.964,59 €	3784	90,11 €

Dados de 2010	Valor Recebido	N. Recebimentos	Renda Media Recebida
Renda media recebida	1.663.591,83 €	20937	79,46 €
Renda média por receber	520.385,39 €	3423	152,03 €

10.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS*** Desenvolvimento da Dívida**

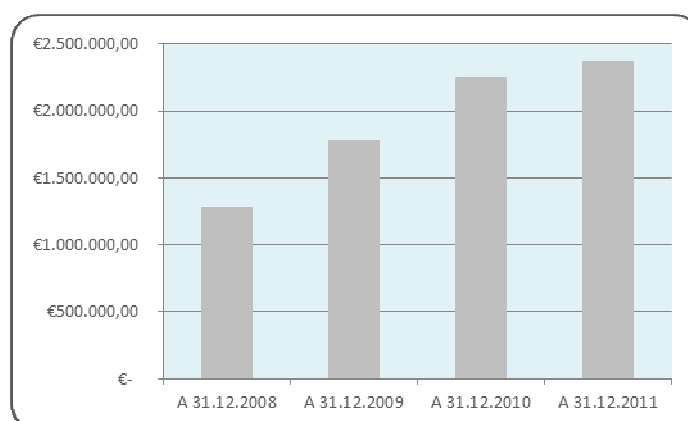
A 31.12.2011 o valor em dívida é de 2.365.305,10€. A variação semestral é praticamente constante, o aumento ronda os 17%.

Período	Valor em dívida	Varição Semestral	Varição %
Até 31.12.2009	941.857,27 €	- €	-
Até 31.06.2010	1.162.780,48 €	220.923,21 €	16%
Até 31.12.2010	1.407.681,50 €	244.901,02 €	17%
Até 31.06.2011	1.665.900,74 €	258.219,24 €	18%
Até 31.12.2011	2.365.305,10 €	699.404,36 €	49%

O facto de no último semestre de 2011 a variação ser de 49% justifica-se através das medidas adotadas de combate à antiguidade da dívida. A assinatura de 280 novos Acordos de Regularização das Renda em Dívida, transferiu 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.

Esta situação pode ser analisada no quadro seguinte:

Valores da dívida - históricos	Varição Anual	Varição %	
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 percentagem de aumento da dívida tem vindo a diminuir ao longo dos três últimos anos. De 2008 para 2009 cresceu 38%, de 2009 para 2010 cresceu 26% e no último ano apenas aumentou 5%.

De referir que durante o ano de 2011 foram extintas, por ordem do tribunal, várias ações executivas para pagamento de quantia certa. Assim, foram considerados incobráveis 198.000 €, o que, aliado à diminuição do incumprimento, justifica o facto de a dívida apenas ter aumentado 5%.

ANTIGUIDADE DA DÍVIDA		
Período	Valor Dívida	%
Mais de 24 meses	941.857,36 €	40%
De 18 a 24 meses	220.923,21 €	9%
De 12 a 18 meses	244.901,02 €	10%
De 6 a 12 meses	258.219,24 €	11%
Menos de 6 meses	699.404,36 €	30%
TOTAL	2.365.305,19 €	100%

Verifica-se que 70% da dívida se situa nos 2 extremos do período em análise: 40% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 30% a dívida com menos de 6 meses.

Assim, excluindo a dívida com mais de 24 meses que não foi passível de 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 já se encontra em contencioso e que as prestações a vencer, estão incluídas no valor em dívida a menos de 6 meses. Os ARRD são, regra geral, celebrados em 36 prestações.

✘ **Medidas de controlo da dívida**

Durante o ano o 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 Acordos de Regularização de Rendas em Dívida – ARRD ou Acordos para 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 permitiu atingir resultados bastante favoráveis.

Trimestralmente, efetuou-se um levantamento dos inquilinos, que não estivessem em situação de contencioso, com 5 ou mais rendas em atraso, 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.

No final do ano estavam em vigor 413 Acordos de Regularização das Renda em Divida (ARRD)/Acordos para Cumprimento de Obrigação (ACO), sendo que 280 foram assinados durante o ano de 2011.

A 31 de dezembro de 2011 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 340 processos, o que corresponde a 16% da média dos contratos ativos.

* Dívidas de Cobrança Duvidosa e Dividas Incobráveis

Dividas Incobráveis:

Em 2011 foi considerado como incobrável o montante de 219.613 €. Em 2010 este valor foi de 35.395,35 €. Esta grande variação, já referida, resulta do facto da não existência de bens penhoráveis, daí terem sido consideradas extintas, por ordem do tribunal, 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, 95% da dívida, que corresponde a 2.249.013 €, é considerada de cobrança duvidosa.

10.5 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

Rubrica	Dotação inicial	Dotação ajustada	Cabimentado	Comprometido	Faturado	Verba utilizável	Saldo	Taxa de realização
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)-(2)	(1)-(3)	(3)/(1)	
401 Equipamentos informáticos	18.500,00 €	18.500,00 €	3.688,17 €	3.688,17 €	3.688,17 €	14.811,83 €	14.811,83 €	20%
403 Sistema G/HABITA - upgrade	61.500,00 €	61.500,00 €	- €	- €	- €	61.500,00 €	61.500,00 €	0%
405 Central telefónica e telefones	12.300,00 €	12.300,00 €	- €	- €	- €	12.300,00 €	12.300,00 €	0%
407 Equipamento de escritório	12.300,00 €	12.300,00 €	3.607,47 €	3.607,47 €	3.607,47 €	8.692,53 €	8.692,53 €	29%
408 Ar Condicionado	6.150,00 €	6.150,00 €	- €	- €	- €	6.150,00 €	6.150,00 €	0%
601 Instalações	170.000,00 €	152.000,00 €	148.973,12 €	148.453,65 €	148.453,65 €	3.026,88 €	3.546,35 €	98%
602 Comunicações e telefones	27.000,00 €	27.000,00 €	24.059,64 €	23.373,06 €	23.373,07 €	2.940,36 €	3.626,94 €	87%
603 Viaturas	38.000,00 €	27.500,00 €	26.884,03 €	26.743,37 €	26.743,37 €	615,97 €	756,63 €	97%
604 Conservação e reparação	36.000,00 €	37.000,00 €	36.269,56 €	36.269,56 €	36.269,56 €	730,44 €	730,44 €	98%
605 Material de escritório	18.000,00 €	20.000,00 €	19.357,78 €	15.365,55 €	15.365,55 €	642,22 €	4.634,45 €	77%
606 Despesas com Bairros CMC	75.000,00 €	77.500,00 €	77.037,02 €	76.960,12 €	52.545,87 €	462,98 €	539,88 €	99%
607 Despesas com cobrança de Rendas	13.500,00 €	13.740,00 €	13.738,29 €	13.509,55 €	13.509,55 €	1,71 €	230,45 €	98%
608 Despesas com tribunal	50.000,00 €	49.760,00 €	49.586,81 €	46.529,53 €	45.263,10 €	173,19 €	3.230,47 €	94%
609 Comunicação e Imagem	34.000,00 €	19.000,00 €	15.568,28 €	15.482,18 €	14.744,18 €	3.431,72 €	3.517,82 €	81%
610 Apoio de Serviços Externos	235.000,00 €	235.000,00 €	231.608,02 €	188.558,02 €	188.558,02 €	3.391,98 €	46.441,98 €	80%
611 Despesas de Representação	5.000,00 €	5.000,00 €	3.373,22 €	3.126,19 €	3.126,19 €	1.626,78 €	1.873,81 €	63%
612 Pessoal	815.400,00 €	785.400,00 €	764.501,58 €	764.458,44 €	764.458,44 €	20.898,42 €	20.941,56 €	97%
613 Obras EMGHA nos bairros	257.435,00 €	365.435,00 €	339.680,91 €	339.680,91 €	339.680,91 €	25.754,09 €	25.754,09 €	93%
615 Obras CMC nos bairros	- €	424.528,30 €	424.528,30 €	424.528,30 €	424.528,30 €	- €	- €	100%
TOTAIS	1.885.085,00 €	2.349.613,30 €	2.182.462,20 €	2.130.334,07 €	2.103.915,40 €	167.151,10 €	219.279,23 €	

Conforme se pode verificar pela análise da taxa de realização patente no quadro acima, a EMGHA cumpriu o objetivo da execução orçamental prevista para 2011. Quase todas as rubricas de exploração apresentam uma taxa de realização entre os 80% e os 100%.

A elaboração do orçamento para 2011 foi feito com base nos custos esperados e a execução teve sempre presente o estritamente necessário. De notar que as rubricas 611- Despesas de representação, 605 – Material de escritório, apresentam uma execução de 63% e 77% respetivamente.

As rubricas de investimento, mais uma vez refletem com as suas percentagens de execução (0% e menos de 30%) um correto controlo de gestão de tesouraria.

10.6 - RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO

O resultado líquido contabilístico é de 86.805,99 €. Este resultado reflete:

- a) A apertada política de controlo de gestão de tesouraria. O facto de o Contrato-Programa apenas ter sido visado no final de 2011, fez com que não fosse possível a CMC transferir verbas para a EMGHA.
- b) O facto de em 2011 o tribunal ter considerado extintas, várias ações executivas para pagamento de quantia certa, conforme referido no ponto 10.4., fez com que o custo associado às imparidades fosse inferior ao esperado.
- c) O custo do imposto ser inferior ao esperado devido ao facto de as finanças terem inviabilizado a dedução do IVA incorrido pela EMGHA, emitindo as respetivas liquidações adicionais. (ponto 10.1 Inspeção tributária)

10.7 - PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O exercício de 2011 fechou com o resultado líquido positivo de 86.805,99 € que o Conselho de Administração, na sua reunião de 31 de janeiro de 2012, propõe a sua aplicação em Resultados Transitados.

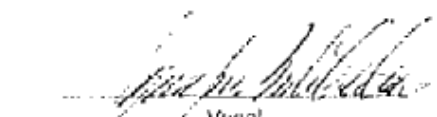
10.8 - PERSPECTIVAS PARA 2012

Relativamente a perspectivas para 2012, a Administração apresentou oportunamente e devidamente documentado o “Plano de Atividades e Instrumentos de Gestão Previsional para 2012”.

Cascais, 31 de janeiro de 2012

O Conselho de Administração


Presidente
Maria da Conceição Corp


Vogal
Joaquim Correia

11 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS


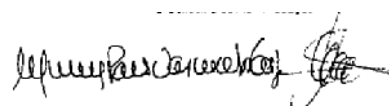
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011			
EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.		NIF 504538314	
RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		31.12.2011	31.12.2010
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	7	203.932	294.446
Activos por impostos diferidos	13	30.073	28.674
		234.005	323.120
Activo corrente			
Clientes	13	116.293	106.752
Estado e outros entes públicos	16	31.981	11.135
Outras contas a receber	13	490.210	342.656
Diferimentos	15	17.711	17.649
Caixa e depósitos bancários	4	145.168	332.660
		801.363	810.852
TOTAL DO ACTIVO		1.035.368	1.133.972
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
Capital realizado	14	200.000	200.000
Outras reservas	14	64.572	64.572
Resultados transitados	14	358.581	348.937
Outras variações no capital próprio	11,14	0	4.303
		623.153	617.812
Resultado líquido do período		86.805	-9.517
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		709.958	608.295
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	10	2.251	2.251
		2.251	2.251
Passivo corrente			
Fornecedores	13	61.473	319.162
Estado e outros entes públicos	16	69.998	23.256
Outras contas a pagar	13	191.688	181.008
		323.159	523.426
TOTAL DO PASSIVO		325.410	525.677
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		1.035.368	1.133.972

Montantes expressos em euros

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2011.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

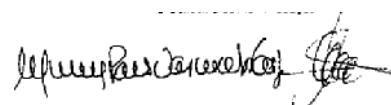
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011			
		EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.	NIF: 504538314
RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		31.12.2011	31.12.2010
Vendas e serviços prestados	9	2.108.901	2.029.941
Subsídios à exploração	9,11	424.528	600.000
Fornecimentos e serviços externos	17	-1.373.328	-1.256.623
Gastos com o pessoal	18	-719.307	-862.227
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	13	-335.750	-538.495
Outros rendimentos e ganhos	9,20	134.133	174.687
Outros gastos e perdas	21	-3.601	-1.317
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		235.576	145.966
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	7,19	-97.552	-144.856
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		138.024	1.110
Juros e rendimentos similares obtidos		0	0
Juros e gastos similares suportados		0	0
Resultado antes de impostos		138.024	1.110
Imposto sobre o rendimento do período	13	-51.219	-10.627
Resultado líquido do período		86.805	-9.517

Montantes expressos em euros

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados por naturezas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

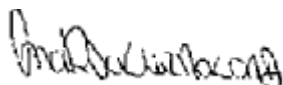
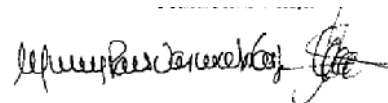
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011			
EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.		NIF 504538314	
	<u>NOTA</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de rendas		1.887.112	1.657.569
Pagamentos a fornecedores		1.347.991	1.364.115
Pagamentos ao pessoal		731.064	528.065
Recebimento de Subsídios à exploração		332.090	843.389
Fluxo gerado pelas operações		<u>140.147</u>	<u>608.778</u>
Pagamentos/recebimentos do imposto sobre o rendimento		(16.974)	(57.603)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional		<u>(302.266)</u>	<u>(336.106)</u>
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>(179.093)</u>	<u>215.069</u>
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e proveitos similares		<u>0</u>	<u>451</u>
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		(8.425)	(86.353)
Outros ativos			(7.813)
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>(8.425)</u>	<u>(93.715)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Cobertura de prejuízos			-
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos			
Juros e custos similares			(1.314)
Fluxos das actividades de financiamento (3)		<u>-</u>	<u>(1.314)</u>
Variação de caixa e seus equivalentes (1) + (2) + (3)		(187.518)	120.040
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		332.686	212.646
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	4	145.168	332.686

Montantes expressos em euros

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

EMGHA - Gestão de Habitação Social de Cascais, EM, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
NO EXERCÍCIO FIM DO EM 31-12-2010
(Montantes expressos em euros)

Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transfidos	Outras Variações no CP	RL do Exercício	Total do CP
	200.000	31.595	15.282	219.220	16.430	118.176	600.693
10							
Alterações no período:							
Primeira adoção de novo referencial contabilístico							
Alterações de políticas contabilísticas							
Diferenças de cotação de demonstrações financeiras							
Realização de excedente de realização de ativos fixos tangíveis e intangíveis							
Variações dos excedentes de revalorização de escrituras lócateis e imangíveis							
Ajustamentos por impostos diferidos							
Efeito de aquisição / alienação de participadas							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio:							
15					+12.127	-9.517	-9.517
Reconhecimento de subsídios ao investimento							
Resultado líquido do exercício							
Variações patrimoniais positivas							
18		17.726		29.257			
16				100.450		+118.176	0
Aumento do capital por incorporação de resultados transferidos							
Aplicação de resultado líquido do exercício de 2009							
	200.000	49.291	15.282	348.937	4.303	-9.517	608.296
						-9.517	608.296

Operações com debrama de capital no período
 Realizações de capital
 Realizações de prémios de emissão de obrigações
 Emissão para cobrança de perdas
 Outras operações

Posição no fim do período 31-12-2010

O Técnico Oficial de Contas
[Assinatura]



O Conselho de Administração
[Assinatura]



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)

Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transferidos	Outras Variações no CP	RL do Exercício	Total CP
	200.000	49.290	15.282	348.837	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 revolução de valores fixos tangíveis e intangíveis							
Variações dos excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis							
Ajustamentos por impostos diferidos							
Êxito de aquisição / alienação de participações							
Outras alterações reconhecidas no capital próprio:							
Reconhecimento de subscrições ao investimento							
Resultado líquido do exercício					-4.303	96.805	-4.303
Variações patrimoniais negativas (1)				-119.304			86.805
Variações patrimoniais positivas (2)				138.465			-119.304
Aumento do capital por incorporação de resultados transferidos							138.465
Aplicação do resultado líquido do exercício de 2009				-9.517		9.517	0
Resultado líquido do período	200.000	49.290	15.282	358.582	0	96.805	709.958
Resultado Integral	200.000	49.290	15.282	358.582	0	96.805	709.958
Operações com detentores de capital no período							
Realizações de capital							
Realizações de prémios de emissão							
Contribuições							
Entradas para cobertura de perdas							
Outras operações							
Posição no fim do período 31-12-2011	200.000	49.290	15.282	358.582	0	96.805	709.958

Posição no início do período 01-01-2011

Alterações no período:
 Primeira adopção de novo referencial contabilístico
 Alterações de políticas contabilísticas
 Diferenças de conversão de demonstrações financeiras
 Realização do excedente de revolução de valores fixos tangíveis e intangíveis
 Variações dos excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis
 Ajustamentos por impostos diferidos
 Êxito de aquisição / alienação de participações
 Outras alterações reconhecidas no capital próprio:
 Reconhecimento de subscrições ao investimento
 Resultado líquido do exercício
 Variações patrimoniais negativas (1)
 Variações patrimoniais positivas (2)
 Aumento do capital por incorporação de resultados transferidos
 Aplicação do resultado líquido do exercício de 2009

Resultado líquido do período

Resultado Integral

Operações com detentores de capital no período
 Realizações de capital
 Realizações de prémios de emissão
 Contribuições
 Entradas para cobertura de perdas
 Outras operações

Posição no fim do período 31-12-2011

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

12 - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011)

(Montantes expressos em euros)

12.1 - 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 53-F/2006, de 29 de dezembro, a qual estabelece o Regime Jurídico do Setor 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 programa que visa a reabilitação e manutenção do parque habitacional. Em concreto estes subsídios destinam-se 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, integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais.

O contrato-programa para 2011 que, nos termos do art.º 2.º da Lei n.º 53-F/2006 foi celebrado entre a EMGHA e a CMC no dia 18 de abril de 2011, foi visado pelo Tribunal de Contas no dia 28 de novembro de 2011.

Tendo 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, corresponde a uma contrapartida remuneratória de € 750.000, com IVA incluído, a liquidar mediante a emissão de faturas. De acordo com o plano plurianual de investimento da CMC, esta faturação decorrerá em duas fases:

- a primeira até dia 31 de dezembro de 2011, no valor de € 450.000 com IVA incluído; e
- a segunda, até dia 31 de março de 2012, no montante de € 300.000 com IVA incluído.

12.2 - 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.

12.3 - 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.

12.3.1 - 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.

12.3.2 - LOCAÇÕES

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

12.3.3 - 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.

12.3.4 - 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.

12.3.5 - 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

Investimentos) 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.

Os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados de forma sistemática durante os exercícios em que são reconhecidos os gastos que os mesmos visam compensar.

12.3.6 - 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.

12.3.7 - 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”.

12.3.8 - 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.

12.3.9 - 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 custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados 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 acrescidos 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.

12.3.10 - 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.

12.3.11 - 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.

12.3.12 - ACTIVOS CONTINGENTES

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

12.4 - FLUXOS DE CAIXA

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis. A composição da caixa e seus equivalentes em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é a seguinte:

	<u>31-12-11</u>	<u>31-12-10</u>
Numerário	1.044	592
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	144.124	332.068
Aplicações de tesouraria		
	<u>145.168</u>	<u>332.660</u>
Linhas de crédito de curto prazo		
Descobertos bancários		
	<u>145.168</u>	<u>332.660</u>

12.5 - ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

Conforme referido na Nota 2, 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 exercício, não ocorreram quaisquer alterações voluntárias de outras políticas contabilísticas, nem se verificaram alterações em estimativas contabilísticas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, A EMGHA passou a estar enquadrada como um sujeito passivo que exerce atividades sujeitas a IVA e que conferem o direito à dedução do respetivo imposto, nos termos dos artigos 19.º e seguintes do CIVA. Assim, a empresa procedeu à respetiva alteração, tendo-se enquadrado em sede de IVA no regime normal mensal, conforme se encontra estabelecido na alínea a) do n.º 1 do artigo 41º do CIVA.

12.6 - 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram efetuadas as seguintes transações com partes relacionadas (nota 11):

BOLETIM MUNICIPAL SEPARATA

Parte relacionada	Transações	Recebimentos
C.M. Cascais	Contrato Programa 2010	332.090,42

Em 31 de dezembro de 2011 a Empresa apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas (nota 13):

Parte relacionada	Saldos	Ativos	Passivos
C.M. Cascais	Devedores por acréscimos de Rendimentos	431.091,37	

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 no Contrato Programa de 2011, de acordo com o seguinte quadro (nota 11):

Parte relacionada	Saldos	Gastos	Rendimentos
C.M. Cascais	Conservação e manutenção - CMC	529.307,74	
C.M. Cascais	Subsídios à exploração		424.528,30

Remunerações do pessoal chave da gestão

As remunerações do pessoal chave de gestão da Empresa nos exercícios findos em 31.12.2011 e 31.12.2010, foram conforme se segue:

Remuneração	31-12-11	31-12-10
Benefícios de curto prazo dos empregados	121.201	152.273
Benefícios pós-emprego		
Outros benefícios de longo prazo		
Benefícios por cessação de emprego		
Pagamentos com base em acções		
	<u>121.201</u>	<u>152.273</u>

A redução verificada face a igual exercício do ano anterior deve-se fundamentalmente ao (i) corte salarial previsto na Lei do Orçamento de Estado para 2011 e (ii) à não especialização dos encargos a liquidar referentes aos subsídios de férias vencidos em 2011, de acordo com o que se encontra previsto na Lei do orçamento de Estado para 2012.

12.7 - ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31-12-2011 e 31-12-2010 o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade, foi o seguinte:

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

31-Dez-10								
	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	-	249.082	84.731	98.684	425.246	149	-	857.892
Aquisições	-	5.214	7.520	-	72.911	-	-	85.645
Alienações	-	-	-	(5.200)	-	-	-	(5.200)
Transferências e abates	-	1.980	(2.420)	-	440	-	-	-
Revalorizações (Nota 28)	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras variações	-	-	-	-	-	-		-
Saldo final	-	256.276	89.831	93.484	498.597	149	-	938.337
Amortizações acumuladas e perdas por imparidade								
Saldo inicial	-	66.071	47.661	68.587	321.775	149	-	504.243
Amortizações do exercício	-	26.779	6.696	15.048	96.333	-	-	144.856
Perdas por imparidade do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de perdas por imparidade	-	-	-	-	-	-	-	-
Alienações	-	-	-	(5.200)	-	-	-	(5.200)
Transferências e abates	-	-	(8)	-	-	-	-	(8)
Outras variações	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	92.850	54.349	78.435	418.108	149	-	643.891
Activos líquidos	-	163.426	35.482	15.049	80.489	-	-	294.446

No exercício findo a 31.12.2011, para além das depreciações do exercício, não se verificaram movimentos significativos nas várias rubricas dos ativos fixos tangíveis.

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 exercício, no montante de € 97.552, foram registadas em gastos de depreciação e amortização (nota 19).

12.8 - LOCAÇÕES**Locações operacionais**

Em 31-12-2011 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	
	2011-12-31	2010-12-31
	Até 1 ano	7.152
Entre 1 ano e 5 anos	15.880	23.032
A mais de 5 anos	-	-
	<u>23.032</u>	<u>30.184</u>

12.9 - RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa em 31-12-2011 e 31-12-2010 é detalhado conforme se segue:

RÉDITO	31-12-11	31-12-10
Prestação de serviços (a)	2.108.901	2.029.941
Subsídios à exploração (b)	424.528	600.000
Outros rendimentos e ganhos (c)	134.133	174.687
...		
	<u>2.667.562</u>	<u>2.804.628</u>

a) Prestações de serviços (rendas dos inquilinos)

O aumento verificado na rubrica de prestações de serviços (rendas) face ao exercício do ano anterior prende-se:

- (i) Pelo aumento de n.º de fogos em gestão da EMGHA, que no momento são de 2207;
- (ii) Devido ao contínuo esforço das equipas nas ações de atualização dos rendimentos dos inquilinos;
- (iii) Com a aplicação das rendas técnicas a alguns inquilinos que não respondem à obrigatoriedade de atualização dos dados referentes ao seu agregado familiar.

b) 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 integradas nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais, são acrescidos e reconhecidos como proveitos no exercício em que as obras a que respeitam são desenvolvidas e reconhecidas como gastos do exercício.

Apesar de o contrato-programa para 2011 prever um montante de € 750.000 com IVA incluído, montante esse superior ao de 2010, verifica-se uma redução do subsídio à exploração do exercício face ao exercício homólogo, porque apenas foi cabimentado pela CMC um montante de € 450.000, com IVA incluído, desse subsídio, para o ano de 2011, conforme referido na nota introdutória.

c) Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica inclui fundamentalmente (i) os valores das cobranças de multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa, no montante de € 115.155 (ii) os subsídios recebidos para financiar investimentos em ativos fixos tangíveis que se encontram registados no balanço, na rubrica de Outras Variações no Capital Próprio e que são imputados a Outros Rendimentos e Ganhos de cada exercício ao longo do período de depreciação dos investimentos que foram subsidiados, no montante de € 4.303, entre outros.

12.10 - PROVISÕES E ACTIVOS CONTINGENTES

Provisões

A evolução das provisões nos exercícios findos em 31-12-2011 e 31-12-2010 é detalhada conforme se segue:

	31-12-11					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>

	31-12-10					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>

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.

Ativos contingentes

No seguimento do processo de regularização do IVA, iniciado no exercício anterior, para as declarações cujo prazo de entrega já tinha expirado em 2010, em 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 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.

12.11 - SUBSÍDIOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Durante o exercício findo em 31-12-2011 a Empresa beneficiou dos seguintes subsídios:

Subsídio	Montante total	Montante recebido	Montante por receber	Rédito do período	Rédito acumulado
Subsídios à exploração:					
Contracto Programa 2011	450.000	-	450.000	424.528	424.528
Contracto Programa 2010		332.095			
Contractos Programa exercícios anteriores			(18.909)		
	450.000	332.095	431.091	424.528	424.528
Subsídios relacionados com activos:					
Subsídios ao investimento 2002	124.820	124.820	-	4.303	124.820

	124.820	124.820	-	4.303	124.820
	574.820	456.915	431.091	428.831	549.348

12.12 - ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 31 de janeiro 2012. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Tutela a "CMC", nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

12.13 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é detalhado conforme se segue:

GASTOS COM IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

	31-12-11	31-12-10
Imposto corrente e ajustamentos:		
Imposto corrente do período	(52.618)	(7.347)
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		
	(52.618)	(7.347)
Impostos diferidos:		
Impostos diferidos relacionados com a origem/reversão de diferenças temporárias	1.399	(3.280)
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		
	1.399	(3.280)
Gasto com impostos sobre o rendimento	(51.219)	(10.627)

Impostos diferidos

O detalhe dos ativos por impostos diferidos em 31-12-2011 e em 31-12-2010, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é conforme se segue:

RECONHECIDOS

	Activos por impostos diferidos	
	31-12-11	31-12-10
Diferenças derivadas de perdas por imparidade: Dívidas de inquilinos	30.073	28.674
	<u>30.073</u>	<u>28.674</u>

O movimento ocorrido nos ativos por impostos diferidos no exercício findo em 31.12.2011, foi como se segue:

Diferenças temporárias	S. Inicial		S. Final	
	01-01-11	Reforço	Reversão	31-12-11
Perdas por imparidade acumuladas - dívidas a receber de inquilinos	28.674	1.399	-	30.073
	<u>28.674</u>	<u>1.399</u>	<u>-</u>	<u>30.073</u>

12.14 - CONTAS A RECEBER E CONTAS A PAGAR**Cientes, fornecedores e outras contas a pagar e a receber**

A antiguidade do saldo da rubrica "Clientes" em 31-12-2011 e 31-12-2010 é detalhado conforme se segue:

CLIENTES

	31-12-11			31-12-10		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Não vencido			-			-
Vencido:						
0-6 meses	699.404	(589.680)	109.724	645.570	(551.829)	93.741
6-12 meses	258.219	(253.796)	4.423	330.135	(320.785)	9.350
12-18 meses	244.901	(243.354)	1.547	259.397	(257.167)	2.230
18-24 meses	220.923	(220.325)	598	204.150	(202.719)	1.431
> 24 meses	941.857	(941.857)	0	801.923	(801.923)	-
	<u>2.365.305</u>	<u>(2.249.012)</u>	<u>116.293</u>	<u>2.241.175</u>	<u>(2.134.423)</u>	<u>106.752</u>

O movimento ocorrido na rubrica de perdas por imparidade acumuladas referentes a dívidas a receber de inquilinos e de outros devedores no exercício findo em 31-12-2011, foi como se segue:

	Imparidades acumuladas			Perdas acumuladas	
	01-01-11	Perdas do exercício	Utilizações exercício	Regular.	31-12-11
Dívidas a receber					
Inquilinos	2.134.423	334.202	(219.613)		2.249.012
Outros devedores	-	1.548	-		1.548
	<u>2.134.423</u>	<u>335.750</u>	<u>(219.613)</u>	<u>-</u>	<u>2.250.560</u>

No decurso do exercício findo em 31-12-2011 foram reconhecidas perdas por imparidade em dívidas a receber de inquilinos no montante de € 335.750 (nota 13).

Em 31-12-2011 e 31-12-2010, as outras contas a receber da Empresa apresentavam a seguinte composição:

OUTRAS CONTAS A RECEBER

	31-12-11			31-12-10		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Não correntes:						
---			-			-
---			-			-
			-			-
Correntes:						
Pessoal	1.530		1.530	2.035		2.035
Devedores por acréscimos de rendimentos	431.091		431.091	313.182		313.182
Outros devedores	59.137	(1.548)	57.589	27.439		27.439
	<u>491.758</u>	<u>(1.548)</u>	<u>490.210</u>	<u>342.656</u>	<u>-</u>	<u>342.656</u>
	<u>491.758</u>	<u>(1.548)</u>	<u>490.210</u>	<u>342.656</u>	<u>-</u>	<u>342.656</u>

O montante registado em "devedores por acréscimos de rendimentos" refere-se aos subsídios de exploração a receber da CMC para a execução de obras, projetos e fiscalizações os quais serão liquidados à CMC mediante a emissão de faturas, originando o reconhecimento de acréscimos de rendimentos a 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Na rubrica de "outros devedores" encontram-se registados montantes referentes a (i) um depósito de caução exigido pelo Tribunal de Contas (€ 37.500) no âmbito do visto do contrato-programa de 2011, (ii) adiantamentos a solicitadores (€ 10.817), (iii) adiantamentos a advogados (€ 3.613) e (iv) cauções a título de retenção de garantia a fornecedores de obras efetuadas (€ 2.138), entre outros.

Fornecedores

Em 31-12-2011 e 31-12-2010 a rubrica de “Fornecedores” decompõe-se da seguinte forma:

FORNECEDORES		
	31-12-11	31-12-10
Fornecedores, conta corrente:		
Urbisistema, Lda	250	59.705
Francisco Paulino, Lda	26.207	106.098
Jetwork, Lda	7.725	43.335
Caismática, Lda	992	2.881
Quidgest, SA	4.677	16.320
Haygroup, SA	2.796	9.320
Sograma Jardins, Lda	117	1.895
Filipe Gouveia Abreu, Lda	4.982	-
Outros	13.728	79.608
	61.473	319.162

Outras contas a pagar

Em 31-12-2011 e 31-12-2010 a rubrica de “Outras contas a pagar” apresentava a seguinte composição:

OUTRAS CONTAS A PAGAR

	31-12-11			31-12-10		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Correntes:						
Fornecedores de investimentos	100		100	1.229		1.229
Credores por acréscimos de gasrios	160.708		160.708	136.464		136.464
Outros credores	30.880		30.880	43.315		43.315
	191.688	-	191.688	181.008	-	181.008
	191.688	-	191.688	181.008	-	181.008

A rubrica "credores por acréscimos de gastos" a 31-12-2011 e a 31-12-2010 decompõem-se da seguinte forma:

	31-12-11	31-12-10
Remunerações a liquidar	50.626	94.244
Outros gastos	110.082	42.220
	160.708	136.464

As "remunerações a liquidar" referem-se à estimativa do montante a pagar pela EMGHA das férias e do subsídio de férias vencidos até 31-12-2011 e que ainda não foram liquidadas pela Empresa. A redução verificada face a 31-12-2010 resulta da aplicação do que se encontra

previsto na Lei do Orçamento de Estado para 2012, a qual prevê o corte do subsídio de férias a liquidar a parte substancial dos colaboradores da EMGHA.

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. A variação positiva verificada nesta rubrica centra-se, essencialmente na sub-rubrica dos gastos com condomínios.

12.15 - CAPITAL PRÓPRIO

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital próprio durante o exercício findo em 31-12-2011 foram como segue:

<u>Rubricas</u>	Saldo inicial 01-01-10	Aumentos	Diminuições	Transferências	Saldo final 31-12-11
Capital	200.000				200.000
Outras reservas	64.572				64.572
Resultados transitados	348.937	138.466	-119.305	-9.517	358.581
Outras variações no capital próprio	4.303		-4.303		0
Resultado líquido do exercício	-9.517	86.805		9.517	86.805
	608.295	225.271	-123.608	0	709.958

12.15.1 - MOVIMENTOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

Transferências

Movimentos de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração da EMGHA à Câmara Municipal de Cascais, onde foi deliberada a aplicação do resultado líquido negativo de 9.517 €, apurado no exercício de 2010, para a rubrica de Resultados Transitados.

Aumentos

Na rubrica Resultados Transitados foi registado (i) um crédito de IVA, a favor da EMGHA, no montante de € 135.165 resultante da entrega das declarações periódicas de IVA relativas ao período de dezembro de 2008 a dezembro de 2010 e (ii) IRC a favor da empresa resultante da declaração de substituição da Modelo 22 do exercício de 2010 no montante de € 3.031.

Diminuições

(i) Na rubrica Resultados Transitados foi registado o montante de € 93.456 referente à anulação de parte do IVA anteriormente creditado a favor da EMGHA.

(ii) Também na rubrica Resultados Transitados, o movimento refere-se ao registo das perdas resultantes das liquidações adicionais de IRC referentes aos exercícios de 2007, 2008 e 2009 que resultaram da inspeção tributária efetuada em 2010.

(iii) Na rubrica Outras Variações no Capital Próprio, o movimento refere-se ao reconhecimento do rédito do subsídio ao investimento obtido.

12.15.2 - EXPLICAÇÃO DA COMPOSIÇÃO DOS SALDOS DE CONTA**Capital**

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

12.16 - DIFERIMENTOS

Em 31-12-2011 e em 31-12-2010 a rubrica de diferimentos do ativo apresentava a seguinte composição:

DIFERIMENTOS		
	31-12-11	31-12-10
Diferimentos activos		
Seguros	5.545	6.219
Rendas instalações da EMGHA	9.674	9.653
Outros gastos	2.492	1.777
	17.711	17.649

12.17 - ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31-12-2011 e em 31-12-2010 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" apresentavam a seguinte composição:

	31-12-11		31-12-10	
	Activo	Passivo	Activo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas				
Pagamentos por conta				
Estimativa de imposto		49.983		
Retenção na Fonte		9.562		10.366
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares			11.135	
Imposto sobre o valor acrescentado	31.981			
Contribuições para a Segurança Social		10.453		12.245
Outros Impostos				645
	31.981	69.998	11.135	23.256

12.17.1 - OUTRAS INFORMAÇÕES

a) A EMGHA, durante o exercício de 2010 foi alvo de uma Inspeção Geral Tributária que incidiu sobre os exercícios de 2006 a 2009.

A Inspeção terminou no dia 31 de dezembro de 2010 e no decurso do exercício de 2011 foram entregues os Projetos de Relatórios e os Relatórios Finais.

Numa primeira fase, e aquando da entrega do Projeto Relatório, o entendimento da IGF era de que a EMGHA se deveria enquadrar, em sede de IVA, no regime normal, por ser uma entidade prestadora de serviços. Este entendimento incluía a cobrança de rendas e o Contrato Programa.

b) No exercício do Direito de audição, a EMGHA discordou com o entendimento da IGF no que refere à cobrança das rendas, concordando no entanto com a prestação de Serviços inerente ao Contrato programa. Por isso, e assumindo esta posição, alterou o enquadramento em sede de IVA apresentado as respetivas declarações periódicas de dezembro de 08 a dezembro de 09.

Esta alteração foi aceite pelas Finanças, a EMGHA recebeu as respetivas comunicações de crédito que inclui na declaração periódica de IVA cujo valor ascendeu a € 135.165.

No entanto, este entendimento foi alterado em sede de relatório final.

c) Assim, a IGF veio inviabilizar a dedução do IVA incorrido pela EMGHA, emitindo liquidações adicionais de IVA no montante que tinha inicial tinha sido reconhecido através de notificações de crédito emitidas pelo serviço de IVA no montante de € 93.456.

A EMGHA entende que deve manter a posição inicial, por considerar correta, pelo que efetuou as seguintes ações:

- ✘ Contestação, através de reclamação graciosa, das liquidações em referência e das conclusões do relatório de inspeção tributária;
- ✘ Pedido de compensação das liquidações adicionais de IVA a qual foi aceite pelo IGF;
- ✘ Requerimento para anulação das liquidações de juros compensatórios também aceite pelo IGF;
- ✘ Apresentação de pedido de revisão oficiosa em sede de IVA para os anos de 2007 e 2008.
- ✘ Apresentação de pedido de informação vinculativa que abranja as transações em sede de IVA para os períodos em análise (2007 a 2010)

d) No decorrer do exercício findo em 31-12-2011, a EMGHA recebeu três liquidações adicionais de IRC referentes aos exercícios de 2007 a 2009 e que ascenderam a € 25.849.

Estas liquidações adicionais resultaram de uma Inspeção, em sede de IRC, efetuada pela Direção Geral de Contribuições e Impostos e que decorreu em 2010.

Relativamente a estas liquidações, a EMGHA não se opôs e efetuou o pagamento das respetivas liquidações de impostos.

e) 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 2007 a 2011 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

12.18 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos exercícios findos em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é detalhada conforme se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		
	31-12-11	31-12-10
Serviços especializados		
Trabalhos especializados	123.045	102.559
Publicidade e propaganda	9.287	20.274
Vigilância e segurança	5.082	5.647
Honorários	161.966	145.047
Conservação e reparação	39.807	50.032
Conservação e manutenção dos bairros CMC	764.210	679.597
	1.103.397	1.003.156
Materiais	18.125	22.692
Energia e fluidos	29.609	24.260
Deslocações, estadas e transportes	5.922	6.218
Serviços diversos		
Rendas e alugueres	123.228	123.647
Comunicação	22.531	24.011
Seguros	12.972	12.792
Contencioso e notariado	44.346	25.342
Despesas de representação	-	-
Limpeza, higiene e conforto	13.198	13.510
Outros serviços	-	995
	216.275	200.297
	1.373.328	1.256.623

12.19 - GASTOS COM PESSOAL

A rubrica de “Gastos com o pessoal” nos exercícios findos em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é detalhada conforme se segue:

	<u>31-12-11</u>	<u>31-12-10</u>
Remunerações dos órgãos sociais	121.201	152.273
Remunerações do pessoal	443.800	538.284
Benefícios pós-emprego		
Contribuição definida		
Benefícios definidos		
Indemnizações		
Encargos sobre remunerações	103.037	121.766
Seguros de ac. trabalho e doenças prof.	5.445	4.848
Gastos de acção social	18.189	10.791
Outros	27.635	34.265
	<u>719.307</u>	<u>862.227</u>

A redução verificada face a igual período do ano anterior deve-se fundamentalmente (i) ao corte salarial previsto na Lei do Orçamento de Estado para 2011 e (ii) ao não acréscimo do gasto referente a parte substancial dos subsídios de férias vencidas em 2011, e a liquidar aos colaboradores da EMGHA em 2012, de acordo com o que se encontra previsto na Lei do Orçamento de Estado para 2012.

12.20 - DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES

A decomposição da rubrica de “Gastos / reversões de depreciação e de amortização” nos exercícios findos em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é conforme se segue (nota 7):

	<u>31-12-11</u>	<u>31-12-10</u>
Intangíveis		
Activos fixos tangíveis (Nota 7)	97.552	144.856
Propriedades de investimento		
Activos biológicos		
	<u>97.552</u>	<u>144.856</u>

12.21 - OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

A decomposição da rubrica de “Outros rendimentos e ganhos” nos exercícios findos em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é conforme se segue:

	<u>31-12-11</u>	<u>31-12-10</u>
Rendimentos suplementares:		
Royalties		
Rendimentos de propriedades de investimento		
Outros rendimentos suplementares	115.155	154.036
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	18.978	20.651
	<u>134.133</u>	<u>174.687</u>

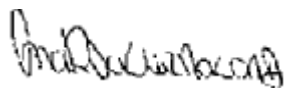
Na rubrica de "rendimentos suplementares" a EMGHA regista os valores das multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa. Por seu lado na rubrica "outros" encontram-se registados € 4.303 de rendimentos referentes ao reconhecimento da quota-parte do subsídio ao investimento obtido.

12.22 - OUTROS GASTOS E PERDAS

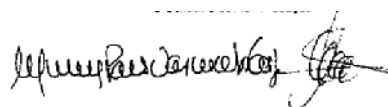
A decomposição da rubrica de "Outros gastos e perdas" nos exercícios findos em 31-12-2011 e em 31-12-2010 é conforme se segue:

	<u>31-12-11</u>	<u>31-12-10</u>
Impostos	980	749
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	2.621	568
	<u>3.601</u>	<u>1.317</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



13 - RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

**Ascensão, Gomes, Cruz
& Associado - S.r.o.c.**
Sociedade de revisores oficiais de contas

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 2011, 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 53-F/2006, de 29 de dezembro, e nos estatutos da empresa, procedemos igualmente, (a) à revisão limitada das demonstrações financeiras da EMGHA para o primeiro semestre do exercício de 2011, à qual se reportam, o nosso parecer sobre aquela Informação Financeira Semestral e o respetivo Relatório Síntese Semestral de Revisão, ambos emitidos em 26 de julho de 2011, (b) à análise da razoabilidade e justificação económico-financeira das transferências a atribuir à EMGHA no âmbito do contrato-programa celebrado com a Câmara Municipal de Cascais em 24 de junho de 2011, análise que suportou o parecer que emitimos em 28 de julho de 2011, e (c) à discussão e apreciação do plano de atividades e orçamento para o exercício de 2012, a que se reporta o nosso parecer sobre estes Instrumentos de Gestão Previsional, datado de 5 de janeiro de 2012.

No decurso das nossas visitas, analisámos os reflexos contabilísticos da evolução das transações / 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 da 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.



Auditor Registrado na CMVM sob o n.º 522 - Inscrição n.º 13 na LROC - NIPC 501308970
Rua Dr. Faria de Vasconcelos, 5 - 1.º Dto., 1900-206 Lisboa, Portugal
Tel (351) 218 471 888 / 218 485 663; Fax (351) 218 401 754

14 - CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

**Ascensão, Gomes, Cruz
& Associado - S.r.o.c.**
Sociedade de revisores oficiais de contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras do exercício de 2011 da **EMGHA - GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DE CASCAIS, E.M., S.A. (EMGHA)**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2011 (que evidencia um total de balanço de 1.035.368 euros e um total de capital próprio de 709.958 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 86.805 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 de 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.

Auditor Registrado na CMVM sob o n.º 522 - Inscrição n.º 13 na LROC - NIPC 501308970
Rua Dr. Faria de Vasconcelos, 5 - 1.º Dto., 1900-206 Lisboa, Portugal
Tel (351) 218 471 888 / 218 485 683; Fax (351) 218 401 754