

CASCAIS
ENVOLVENTE
Gestão Social da Habitação

RELATÓRIO DE GESTÃO A 31.12.2013

ÍNDICE

A.	NOTA INTRODUTÓRIA	2
B.	EXECUÇÃO DE PLANO DE ACTIVIDADES APROVADO PARA 2013	4
C.	DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL	5
1 -	ANÁLISE DE PETIÇÕES	5
A)	SITUAÇÃO	5
B)	ANÁLISE DE ATIVIDADES POR FREGUESIA	6
2 -	ARTICULAÇÃO COM PARCEIROS	6
D.	DEPARTAMENTO TÉCNICO	10
1 -	TRABALHOS LEVADOS EFETUADOS COM RECEITAS PRÓPRIAS DA CASCAIS ENVOLVENTE	10
A)	OBRAS NOS ESPAÇOS COMUNS	11
B)	REPARAÇÃO DE COBERTURAS	11
C)	DEMOLIÇÃO DE ANEXOS	12
D)	OBRAS NO INTERIOR DOS FOGOS:	12
E)	ESPAÇOS COMUNS:	12
2 -	OBRAS EFETUADAS AO ABRIGO DE CONTRATOS COM A CMC - RECUPERAÇÃO DE DEVOLUTOS	12
3 -	PETIÇÕES PARA OBRAS	14
A)	PETIÇÕES POR FREGUESIA	14
B)	ESTADO DAS PETIÇÕES	14
C)	EVOLUÇÃO DAS PETIÇÕES	14
D)	TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES	15
E.	CONTENCIOSO	15
F.	GESTÃO DA QUALIDADE	16
G.	GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS	16
H.	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO	17
1 -	SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	17
A)	RESULTADO DE INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA/DECISÃO CAAD - CENTRO DE ARBITRAGEM ADMINISTRATIVA	17
B)	CONTRATOS ASSINADOS COM A CMC	17
C)	RECEBIMENTO DE RENDAS	18
D)	DIVIDA DOS INQUILINOS	20
2 -	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO E PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	23
3 -	EXECUÇÃO ORÇAMENTAL	24
4 -	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	26
5 -	OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL)	31
6 -	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	32
I.	DECISÃO CAAD – PROCEDIMENTOS A ADOPTAR	52
J.	RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	54
K.	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	56

A. NOTA INTRODUTÓRIA

A CASCAIS ENVOLVENTE – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A., denominada até ao dia 3 de maio de 2013, por “EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M. S.A.” sociedade anónima resultante 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, sofreu, durante o primeiro semestre de 2013 alteração de denominação e estatutos.

No dia 5 de março de 2013, em reunião de Assembleia Geral, foram nomeados os novos membros do Conselho de Administração, a saber:

- Presidente do Conselho de Administração: Dr. Frederico Manuel Pinho de Almeida
- Administradora Executiva: Dra Maria da Conceição de Melo Paes de Vasconcelos Carp
- Vogal: Dra Joana de Oliveira Martins Aleixo Silveira. De notar que a Dra Joana Silveira renunciou ao cargo em 15 de julho de 2013.

No dia 3 de maio de 2013, foi assinada a escritura que aprovou a adequação dos estatutos da empresa ao disposto na Lei 50/2012 de 31 de agosto, lei 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. Foi também aprovada a alteração da denominação da EMGHA – Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M., S.A., para CASCAIS ENVOLVENTE – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A.

A Sociedade tem por objeto social a exploração, administração e gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis e equipamentos afetos à habitação social, próprios ou pertencentes ao Município de Cascais, a promoção e gestão de programas e concursos destinados à habitação jovem, específicos e adequados aos diversos graus de autonomia e progressão dos jovens residentes no Concelho de Cascais, assim como o desenvolvimento e aprofundamento das políticas sociais de habitação.

O objeto social compreende o exercício das seguintes atividades, designadamente:

- a) Administração do património indicado no n.º1 do presente artigo, promovendo as compras, vendas ou permutas que a Câmara Municipal de Cascais determinar;
- b) Execução das obras que a gestão dos imóveis e equipamentos municipais supra citados exija, através de administração direta ou empreitada;

- c) Manutenção e conservação dos imóveis, bem como a dos respetivos espaços exteriores e equipamentos municipais que vierem a ser definidos;
- d) Celebração, administração e fiscalização dos contratos, acordos ou outros vínculos jurídicos referentes aos imóveis e equipamentos municipais referidos no artigo 3º, n.º1;
- e) Proceder à cobrança das rendas e às respetivas atualizações, nos termos e condições fixados pela lei aplicável, bem como as ações judiciais competentes, nomeadamente para despejo, entrega de coisa certa e pagamento de quantia certa;
- f) Elaborar estudos e projetos relacionados com o seu objeto social;

Compreendem-se ainda no objeto da Sociedade todas as atividades acessórias necessárias à boa realização do seu objeto.

Pelo objeto que prossegue, a Cascais Envolvente, 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.

Na prossecução das ações previstas no plano de atividades de 2013, foram desenvolvidas as seguintes ações, nos diversos departamentos da empresa:



B. EXECUÇÃO DE PLANO DE ACTIVIDADES APROVADO PARA 2013

Typo	Objetivos	Indicador	Periodicidade	Escala	Meta	Resultado	Ponderação	Avaliação
GLOBALIS	Recebimento de rendas	Valor rendas recebidas / Valor total rendas	Anual	1 < 65% 2 = 65%- 77% 3 = 72%- 79% 4 = 79%- 85% 5 > 85%	75%	83%	25%	4,0
	Acompanhamento das famílias	Redução de fogos em subocupação e sobreocupação	Anual	1 < 10 2 = 10-14 3 = 15-17 4 = 18-20 5 > 20	16	36	15%	5,0
		Tempo médio de resposta às petições (Após Despacho)	Anual	1 > 20 dias 2 = 20 - 18 dias 3 = 17 - 16 dias 4 = 14 - 12 dias 5 < 11 dias	16 dias	11,8	10%	4,0
	Manutenção do Parque	Valor total facturado a empreiteiros / Valor total recebido da CMC	Anual	1 = < 93% 2 = 93%- 97% 3 = 98%- 102% 4 = 103%- 107% 5 > 107%	100%	135%	25%	5,0
	Aumento da Eficiência da Empresa	Cumprimento orçamento de custos operacionais (c/ dotação provisional)	Anual	1 > 108% 2 = 108%- 103% 3 = 102%- 106% 4 = 97%- 102% 5 < 92%	100%	125%	25%	5,0
DEPARTAMENTO DE AÇÃO SOCIAL	Celebração de ARR D's	Nº de ARR D's Celebrados	Anual	1 = 92 ou < 2 = 93 - 97 3 = 98 - 102 4 = 103 - 107 5 = 108 ou >	100%	125	35%	5,0
	Atualização do Quadro de fogos em situação de Sub e sobre ocupados	Data de Conclusão	Anual	1 > 20.11.2013 2 = 01.11 e 31.11 3 = 01.10 e 31.10 4 = 01.09 e 30.09 5 = < 31.08.2013	15.10.13	27.08.13	30%	5,0
	Atualização dos agregados familiares	Actualizações concluídas / Actualizações planeadas	Anual	1 < 65% 2 = 65%- 77% 3 = 72%- 77% 4 = 78%- 95% 5 > 95%	75%	79,4%	35%	4,0
DEPARTAMENTO TÉCNICO	Cumprimento da Manutenção Corrente Cascais Envolvente	Valor total obras adjudicadas/ Valor da dotação Orçamento CSC Envolvente	Trimestral	1 < 75% 2 = 75%- 79% 3 = 80%- 84% 4 = 85%- 90% 5 > 90%	80%	124%	30%	5,0
	Cumprimento dos Contratos Programa CMC	valor total obras adjudicadas / Valor do Contrato Programa	Trimestral	1 < 77% 2 = 77%- 84% 3 = 85%- 89% 4 = 89%- 92% 5 > 92%	85%	100%	40%	5,0
	Cumprimento dos prazos de execução das obras	Nº de Obras terminadas na data prevista / Nº de obras adjudicadas	Trimestral	1 < 75% 2 = 75%- 79% 3 = 80%- 84% 4 = 85%- 89% 5 > 85%	80%	90%	30%	5,0
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO	Controlo de Gestão - Res. Operacionais positivos	Gastos Gerais/ Receitas Próprias	Trimestral	1 > 93% 2 = 92%- 88% 3 = 87%- 83% 4 = 82%- 78% 5 < 78%	85%	38%	50%	5,0
	Dotação Provisional de 15% do orçamento para obras extra Contrato Programa	Valor Realizado/ Valor Orçamentado	Trimestral	1 < 93% 2 = 93%- 97% 3 = 98%- 102% 4 = 103%- 107% 5 > 107%	100%	124%	50%	5,0
	Controlo da dívida por bairro e conta corrente de inquilino	Varição (saldo liquido conta inquilinos no final do periodo em análise/ saldo liquido conta inquilinos no início do	Trimestral	1 > 9,5% 2 = 9,5%- 8,5% 3 = 8,0%- 7,5% 4 = 7,5%- 6,5% 5 < 6%	8,0%	7%	40%	4,0
	Redução da Antiguidade da Dívida	Tempo médio de rendas em atraso, sem acordo	Anual	1 < 3 m 2 = 3 m - 2,5 m 3 = 2 m - 1,5 m 4 = 1,5 m - 1 m 5 < 1 m	2 meses (em 2012 era de 2,2 meses)	13m	40%	4,0
	Controlo da dívida anterior a 2013 não inserida em acordos e sem contencioso	Dívida controlada (ARRD, pagamento total ou Tribunal)/ Total dívida anterior a 2013	Trimestral	1 < 83% 2 = 83%- 87% 3 = 89%- 93% 4 = 96%- 98% 5 > 98%	95%	97%	20%	4,0
	Redução de Pagamentos de renda ao Balcão	Pagamentos Balcão/ Total de pagamentos	Trimestral	1 > 47% 2 = 47%- 43% 3 = 42%- 38% 4 = 37%- 33% 5 < 33%	40%	32%	50%	5,0
	Registo dos contratos de arrendamento	(Numero de contratos registados com nº de matriz / Numero total de contratos)*100	Semestral	1 < 83% 2 = 83%- 87% 3 = 88%- 89% 4 = 96%- 98% 5 > 98%	95%	100%	50%	5,0

C. DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL

1- ANÁLISE DE PETIÇÕES

a) Situação

Ao longo do ano de 2013, o departamento de ação social recebeu 1464 petições, encontrando-se:

- ✓ 1431 i.e. 98% Petições fechadas, ou seja com parecer técnico, despacho superior e ofício final de resposta ao inquilino;
- ✓ 15 i.e. 1% Petições com primeiro ofício de resposta ao inquilino;
- ✓ 18 i.e. 1% Petições consideradas abertas, a aguardar parecer/despacho ou a entrega de documentação.

O tempo médio da primeira resposta foi de 12,5 dias e o tempo médio de fecho das petições com ofício final foi de 16,5 dias.

Mês	Fechadas	1ª Resposta	Abertas	Total
Janeiro	161	0	0	161
Fevereiro	127	0	0	127
Março	123	0	0	123
Abril	146	0	0	146
Maió	137	0	0	137
Junho	118	0	0	118
Julho	105	0	0	105
Agosto	111	0	0	111
Setembro	101	0	0	101
Outubro	136	1	0	137
Novembro	97	6	2	105
Dezembro	69	8	16	93
	1431	15	18	1464

Equipa e Freguesia:

	Carcavelos	Cascais	Parede	S.D.Rana	Alcabideche	Estoril	Total/mês
Janeiro	5	16	2	64	70	4	161
Fevereiro	2	25	1	44	42	13	127
Margo	2	16	3	36	53	13	123
Abril	4	30	1	55	43	13	146
Maio	3	23	1	27	39	44	137
Junho	2	21	0	38	41	16	118
Julho	5	25	2	24	39	10	105
Agosto	4	15	1	38	37	16	111
Setembro	6	17	1	23	38	16	101
Outubro	6	19	0	50	50	12	137
Novembro	6	16	2	36	30	15	105
Dezembro	7	8	2	24	33	19	93
Total	52	231	16	459	515	191	1464
Tt Equipa	758			706			

b) Análise de atividades por freguesia

Atividade	Alcabideche	Carcavelos	Cascais	Estoril	Parede	S. D. Rana	Total Geral
ARRD	52	3	25	15	2	56	153
Atualização do Agregado Familiar	218	2	112	155	2	321	810
Atendimento	1253	69	268	83	27	468	2168
Atendimento Móvel	129	0	77	394	0	232	832
Informação Social	144	7	47	20	3	132	353
Reunião Lote	46	1	0	0	1	4	52
Visita	876	56	441	275	43	941	2632
Vistoria	95	0	156	0	0	131	382
Contrato Arrendamento/Aditamento	63	2	31	13	2	41	152

2 - ARTICULAÇÃO COM PARCEIROS

Ao longo de 2013, o DAS esteve envolvido em diversos projetos, dos quais é parceira na atividade desenvolvida nos bairros sob gestão da Cascais Envolverte, participando ativamente em diversos grupos de parceiros, com o objetivo de discutir as situações relativas aos agregados familiares e planear a intervenção concertada entre os diferentes atores.

Os projetos e/ou grupos nos quais o DAS está envolvido são:

TAKE-IT - Talentos e Artes com Kreatividade e Empreendedorismo – 5ª Geração do Programa Escolhas

Objetivos:

- promover o desenvolvimento dos jovens através da formação escolar ou profissional;
- apoiar os jovens na transformação dos seus talentos em projetos de empreendedorismo;
- ocupar jovens entre os 16 e os 24 anos em atividades artísticas.

Todos estes com vista a identificação e desenvolvimento das competências artísticas e psicossociais.

Freguesia:

Cascais e Estoril

Grupo da Insalubridade

Objetivos:

O Grupo da Insalubridade, reúne 1 vez por mês e tem como objetivo, a articulação direta entre parceiros na resolução das situações de Insalubridade, apresentadas em reunião, pelas entidades presentes, que coloquem a saúde pública em risco;

Freguesia:

Todas as Freguesias

Rede Social

Objetivo:

A Rede Social é um programa criado através da Resolução do Conselho de Ministros de 18 de novembro de 1997, regulamentado pelo Dec.-Lei 115/2206 de 14 de junho, e que visa lançar e reforçar os fundamentos que promovem a articulação e congregação de esforços entre os agentes sociais ativos no concelho com vista a dois grandes objetivos fundamentais:

- Combate à Pobreza e a Exclusão Social
- Promoção do Desenvolvimento Social

Freguesia:

Todas as Freguesias

Grupo de Parceiros da Torre e Estoril

Objetivos:

O Grupo de Parceiros da Torre e do Estoril, reúne mensalmente, estando as mesmas definidas alternadamente entre Casos e Planeamento. As reuniões de caso, tem como objetivo a articulação entre as entidades parceiras na resolução e prevenção das situações apresentadas; as reuniões de Planeamento, têm como objetivo refletir sobre o planeamento do território de intervenção;

Freguesia:

Cascais e Estoril

Grupo de Parceiros de Alcoitão, Calouste Gulbenkian e Adroana

Objetivos:

No âmbito das reuniões de parceiros da Adroana e do CLDS, decidiu-se alargar a intervenção em rede aos bairros de Alcoitão e Calouste Gulbenkian. Avançando-se com um novo formato das reuniões e a nova forma de colaboração das diferentes entidades que trabalham com os bairros em questão, criando os seguintes eixos e grupos de trabalho:

○ **Grupo de Acompanhamento** – responsável por definir a estratégia de comunicação e normas de funcionamento do grupo; a Cascais Envolverte participa neste grupo.

○ **Grupos de trabalho por projectos / desafios**

• **Desafio I – o território e a envolvente**

Medida a) - Dinamização económica: dinamização comercial das lojas vazias ainda existentes nos 3 territórios (privadas e municipais)

Medida b) – Valorização urbanística e ambiental dos territórios: reabilitação dos espaços verdes e zonas expectantes. A Cascais Envolverte participa neste grupo dependendo da natureza dos projectos, será necessário presença do departamento técnico;

- **Desafio II – relação entre pessoas e território**

Medida a) – Dinamização de dinâmicas de cooperação – mobilização dos moradores para a importância do associativismo local. A Cascais Envolvente participa neste grupo.

Medida b) – promoção de encontro de culturas e expressões da diversidade e bem estar – acções colectivas de expressão cultural e formação artísticas

- **Desafio III – indivíduos e famílias: percursos de desenvolvimento qualificados**

Medida d) - soluções complementares à auto-sustentabilidade – aumento das oportunidades de auto-sustentabilidade das famílias. A Cascais Envolvente participa neste grupo.

Medida e)– promoção de percursos de qualificação ALV, empregabilidade e empreendedorismo – mais respostas de educação de adultos formal e não formal

Freguesia:

Alcabideche

Eco cozinha

Objetivos:

No âmbito do CLDS de Cascais – LINK II “Ligar indiferenças na Cidade” para os Bairros de Alcoitão, Adroana e Cruz Vermelha, e resultante de um processo participado de identificação de necessidades e de planeamento, um grupo de parceiros (Câmara Municipal de Cascais – Divisão Intervenção Social, Cascais Envolvente, Centro de Saúde Alcabideche – UCC Cascais Care, Cruz Vermelha Portuguesa – Klube +, Programa K’CIDADE e Santa Casa da Misericórdia de Cascais – Equipas RSI) promoveu o curso “**Cozinha Eco-Criativa**” destinado à população dos três territórios.

Ancorada em metodologias participativas, de *empowerment* e de valorização dos saberes dos participantes, esta formação contou com a dinamização de *workshops* sobre gestão do orçamento doméstico, nutrição, introdução de alimentos na infância, importância da redução do sal na alimentação, bebidas alcoólicas e confeção prática de refeições saudáveis e económicas.

Freguesia: Alcabideche

MGF – Muda Gosi Fasil

Objetivo:

Projeto desenvolvido com financiamento do POPH e QREN, visa abordar e trabalhar a questão da mutilação genital feminina junto da população, assim como dar a conhecer a problemática aos técnicos que intervêm na área da Adroana.

Neste semestre realizou se a formação para técnicos e o projeto Muda Gosi Fasil – formação para mulheres africanas do Bº Adroana.

Freguesia: Alcabideche

D. DEPARTAMENTO TÉCNICO

Ações previstas no plano de atividades

A Câmara Municipal de Cascais contempla no seu orçamento anual verba para criação de mais-valia ao nível de conforto e qualidade do parque habitacional, património do Município.

Das receitas próprias da Cascais Envolverte foram levados a cabo trabalhos de manutenção corrente em fogos, zonas comuns e reparações pontuais em coberturas

1- TRABALHOS LEVADOS EFETUADOS COM RECEITAS PRÓPRIAS DA CASCAIS ENVOLVENTE

Foram efetuadas reparações em espaços comuns dos prédios, que ascenderam a 227.580,00, nomeadamente em:

a) Obras nos espaços comuns

OBRAS ESPAÇOS COMUNS			
Tipo de Reparação	1º SEM	2º SEM	Total Ano 2013
Reparações de portas e fechaduras com fornecimento de chaves	15	29	44
Reparações de intercomunicadores e campainhas	3	4	7
Colocação de vidros	2	2	4
Reparações elétricas	10	6	16
Desentupimentos de esgotos	0	27	27
Reparações de roturas em espaços comuns	0	2	2
Total Ano 2013	30	70	100

Devido às más condições climáticas, que se fizeram sentir no corrente ano, procedeu-se a reparações nas seguintes coberturas de prédios:

b) Reparação de coberturas

REPARAÇÃO DE COBERTURAS	
1º SEMESTRE	Trajouce - Rua Sabino Luís Pedroso Lote 4
	Trajouce - Rua Sabino Luís Pedroso Lote 5
	Trajouce - Rua dos Bons Amigos nº 106
	Trajouce - Rua dos Bons Amigos nº 128
	Brejos - Rua Torres nº 158
	Brejos - Rua Serra da Estrela nº 264
	Brejos - Rua Serra da Estrela nº 280
	Calouste Gulbenkian - Rua do Brasil nº 132
	Adroana - Rua Luís de Camões nº 144
	Adroana - Rua Luís de Camões nº 164
2º SEMESTRE	Trajouce - Pct Bons Amigos nº 86
	Brejos - Rua Torres nº 79
	Brejos - Rua Torres nº 176
	Brejos - Rua Torres nº 99
	Brejos - Rua Benjamim Ribeiro Nº 52
	Trajouce - Rua Sabino Luís Pedroso Lote 4
	Matarraque - Rua do Parque Lote 4
	Cabeço de Mouro - Lg Alice Cruz Nº 137

c) Demolição de anexos

No âmbito de reorganização dos bairros municipais e recuperação de fogos devolutos, foram demolidos anexos até 31 de dezembro de 2013, de modo a repor a originalidade, nos seguintes bairros:

- ✓ Bairro Marechal Carmona – 2 anexos
- ✓ Bairro S. José – 1 anexo

d) Obras no interior dos fogos:

Podemos considerar com obras no interior do fogo as seguintes reparações: Desentupimento de esgotos; reparação de infiltrações/roturas; pintura de fogo devido a infiltrações; aberturas de caixa de visita com substituição de válvulas; aplicação de 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; substituição/reparação de chão.

e) Espaços comuns:

Relativamente aos espaços comuns considera-se que foram realizados trabalhos ao nível de, desentupimento do esgoto do prédio, reparação de porta de prédio, colocação de vidros, reparação/substituição do trinco elétrico, reparação de intercomunicadores, reparação de campainhas e reparações de coberturas.

2 - OBRAS EFETUADAS AO ABRIGO DE CONTRATOS COM A CMC - RECUPERAÇÃO DE DEVOLUTOS

A 3 de dezembro de 2012, foi celebrado o contrato entre a Câmara Municipal de Cascais e a EMGHA para a execução das empreitadas de recuperação de fogos devolutos até ao final do 1º trimestre de 2013, no valor de 300.000,00 €. No âmbito do contrato foram recuperados 28 fogos devolutos.

Em 17 de junho de 2013, foi assinado um novo Contrato para a recuperação de fogos devolutos nos diversos bairros sob administração da Cascais Envolverte, no montante de 340.000,00 €.

A dotação orçamental, cabimentada nestes dois contratos, aliada ao meticoloso trabalho, ao controlo dos agregados familiares e ao rigor no acompanhamento dos processos em tribunal, permitiu a beneficiação/requalificação de 106 fogos devolutos até 31 de dezembro de 2013 cuja distribuição por Freguesias e o custo das respetivas reparações se encontra as discriminadas no quadro seguinte:

FREGUESIA	Nº DE FOGOS	CUSTO DAS REPARAÇÕES	
		TOTAL	MÉDIA FOGO
Contrato-Programa 2013 - Fogos requalificados			
ALCABIDECHE	50	266.163,00 €	5.323,26 €
CARCAVELOS	1	12.998,00 €	4.866,26 €
CASCAIS	17	162.542,00 €	9.561,29 €
ESTORIL	11	63.623,00 €	5.783,91 €
PAREDE	0	0,00 €	0,00 €
S. DOMINGOS DE RANA	27	131.389,00 €	4.866,26 €
Total Ano 2013	106	636.715,00 €	6.006,75 €

Comparativamente ao ano de 2012, onde se efetuou a recuperação de 73 fogos devolutos numa média por fogo de 7.905,63€, em 2013 foi possível recuperar um maior número de fogos, tendo-se optado por dar prioridade àqueles cujo custo de requalificação fosse de menor valor.

Assim, no corrente ano foi possível efetuar um maior número de requalificações com um custo médio de 6.006,75 € por fogo.

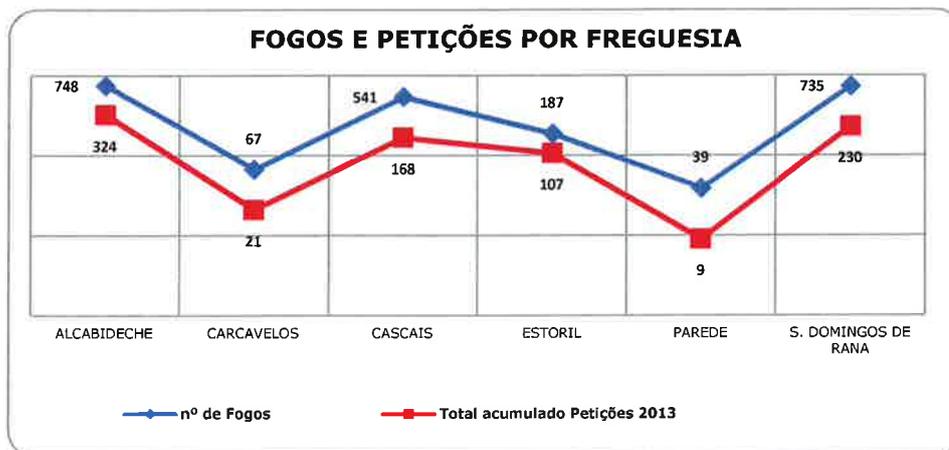
FOGOS DEVOLUTOS – ano 2013



3- PETIÇÕES PARA OBRAS

a) Petições por freguesia

Durante o ano de 2013, deram entrada para obras 859 petições, distribuídas pelas várias freguesias, conforme se pode verificar em gráfico. Este número de petições recebidas por freguesia está diretamente relacionado com o número de fogos existentes.



b) Estado das petições

Das petições recebidas ao longo deste ano 97% das petições que deram entrada encontram-se fechadas, estando somente 3% a aguardar resolução.

c) Evolução das Petições

MESES	ABERTAS	ABERTAS C/1ª RESPOSTA	FECHADAS	TOTAL
1º TRIMESTRE	0	1	275	276
2º TRIMESTRE	0	0	185	185
3º TRIMESTRE	0	3	188	191
4º TRIMESTRE	0	15	192	207
Total Ano 2013	0	19	840	859

d) Tempo médio de resposta às petições

Numa análise sobre o mapa do tempo médio da primeira resposta às petições, durante o ano de 2013, verifica-se que o mesmo foi de 6 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	1ª Resposta Petições (Tempo Médio) Dias	Fecho Petições (Tempo Médio) Dias
Janeiro	113	6	40
Fevereiro	83	5	40
Março	80	5	50
Abril	74	6	35
Mai	59	7	27
Junho	52	4	14
Julho	62	6	24
Agosto	54	4	23
Setembro	75	6	21
Outubro	78	6	20
Novembro	74	5	13
Dezembro	55	4	10
Total Ano 2013	859	6	28

Em termos da primeira resposta bem como o tempo médio do fecho de petição, está de acordo com o previsto no Plano de Atividades de 2013.

E. 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 do 2º semestre de 2013 encontram-se em contencioso 400 processos:

- a) 277 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 Brejos, Abóboda e Cabeço de Mouro) seguida da freguesia de Alcabideche (bairros de Alcoitão, Adroana e Cabeço de Bicesse).

- b) 48 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).
- c) 75 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 400 processos em contencioso, 170 aguardam a instrução para entrada em Tribunal.

F. GESTÃO DA QUALIDADE

No ano de 2013 foi realizada a Auditoria de Renovação da Certificação de Qualidade no âmbito Norma ISO 9001:2008, auditoria esta que salientou uma evolução positiva e adequada do Sistema de Gestão da Qualidade, mantendo toda a eficácia e melhoria continua na Gestão da Empresa. No decorrer da auditoria não foi detetada nenhuma não-conformidade.

G. GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro, o número de colaboradores da Cascais Envolverte era de vinte e seis, em que:

- ✓ 23 estão vinculados ao quadro de pessoal;
- ✓ 2 têm contrato a termo certo; e
- ✓ 1 está em regime de cedência de interesse público.

No total de colaboradores, 73% são do sexo feminino e 27% do sexo masculino.

Durante o ano 2013 foram realizadas 15 ações de formação, num total de 492 horas onde participaram 13 colaboradores (50%). O custo hora de formação foi de 3,40€.

H. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

1- SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

a) Resultado de Inspeção tributária/decisão CAAD - Centro de Arbitragem Administrativa

O processo de enquadramento das transacções em sede de IVA para os exercícios de 2006 a 2009, onde era reclamado um montante de 117.812,68 euros de IVA a recuperar (ativo contingente) foi dado como encerrado, por ter sido proferido o acórdão do CAAD - Centro de Arbitragem Administrativa julgando improcedente o pedido de anulação da decisão de indeferimento do recurso hierárquico.

Deste processo resultou a aferição do enquadramento das transacções da empresa em sede de IVA, tendo sido reconhecido pela Autoridade Tributária, através da resposta dada em 03.01.2013 ao Pedido de Informação Vinculativa. Ver ponto I. Decisão CAAD – Procedimentos a adoptar.

b) Contratos assinados com a CMC

O Contrato celebrado com o Município de Cascais para 2012, que de acordo com o plano plurianual de investimento, previa um cabimento de 300.000€ a ser executado no decorrer do primeiro trimestre de 2013, teve uma execução de 99,6%. A 31.03.2012, o valor faturado foi de 298.727,54€.

A 17 de junho de 2013, foi assinado um novo contrato, no valor de 340.000,00€, para intervenções em fogos devolutos. A 31 de dezembro de 2013, a execução do contrato programa foi de **105%**.

O segundo contrato, no valor de 360.000 euros para intervenção em fogos devolutos e recuperação e manutenção de telhados e fachadas dos edifícios, também previsto para 2013, não chegou a ser assinado.



No que diz respeito às transferências da CMC, salientamos que a 31.12.13 a Cascais Envolvente tem um saldo a seu favor de 943.167,64€. De referir que a fatura referente ao 1º trimestre de 2012, no valor de 299.777,12€, emitida a 30 de março de 2012, tem, a esta data, uma antiguidade superior a 630 dias.

Ano	Contrato CMC	Dotação Inicial	Faturado	Transferido	A Receber
2012	1º Trimestre	300.000,00 €	299.777,12 €	- €	299.777,12 €
2012	Devolutos	306.000,00 €	305.998,57 €	71.769,27 €	
				229.566,33 €	4.662,97 €
2012	Telhados e fachadas	144.000,00 €	143.986,00 €	143.986,00 €	- €
Total referente a 2012		750.000,00 €	749.761,69 €	445.321,60 €	304.440,09 €
2013	1º trimestre	300.000,00 €	298.727,54 €	- €	298.727,54 €
2013	Devolutos	340.000,00 €	228.867,57 €	- €	228.867,57 €
2013	Devolutos		111.132,44 €		111.132,44 €
Total referente ao 4º trim 2013		640.000,00 €	638.727,55 €	- €	638.727,55 €
Total a receber			1.388.489,24 €		943.167,64 €

c) 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 31.12.2012, verifica-se uma redução de 2%. A percentagem média de incumprimento aumentou 2%.

DESCRIÇÃO	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	out-13	nov-13	dez-13	4º trimestre	TOTAL
Rendas	451.691,64 €	449.501,19 €	456.124,16 €	152.554,36 €	153.327,88 €	151.761,98 €	457.644,22 €	1.814.961,21 €
Agravamentos	32.160,86 €	37.095,86 €	37.661,60 €	4.624,12 €	12.307,62 €	11.692,69 €	28.624,43 €	135.542,75 €
Indemnizações	50.078,18 €	53.987,42 €	53.911,45 €	17.640,96 €	18.070,56 €	18.018,40 €	53.729,92 €	211.706,97 €
Total da Receita	533.930,68 €	540.584,47 €	547.697,21 €	174.819,44 €	183.706,06 €	181.473,07 €	539.998,57 €	2.162.210,93 €
Total recebido	450.276,02 €	450.375,97 €	441.593,07 €	145.843,74 €	149.346,55 €	152.454,57 €	447.644,86 €	1.789.889,92 €
Por Receber	83.654,66 €	90.208,50 €	106.104,14 €	28.975,70 €	34.359,51 €	29.018,50 €	92.353,71 €	372.321,01 €
Incumprimento	16%	17%	19%	19%	19%	19%	19%	17%
Dados a 31.12.2012	15%	15%	18%	11%	16%	13%	15%	15%



✓ **Recebimentos**

	BALCÃO		SIBS / PAYSHOP		BPI		TOTAL	
	Valor	Qt.	Valor	Qt.	Valor	Qt.	Valor	Qt.
Janeiro	57.533,68 €	678	84.232,19 €	1183	12.883,67 €	164	154.649,54 €	2025
Fevereiro	48.601,72 €	620	86.778,62 €	1202	13.079,47 €	170	148.459,81 €	1992
Março	48.285,28 €	599	85.718,62 €	1217	13.162,77 €	173	147.166,67 €	1989
Abril	49.480,67 €	592	86.921,03 €	1245	13.178,29 €	173	149.579,99 €	2010
Mai	50.146,62 €	643	86.664,54 €	1214	13.666,17 €	171	150.477,33 €	2028
Junho	50.320,93 €	556	86.932,15 €	1224	13.065,57 €	173	150.318,65 €	1953
Julho	40.510,99 €	623	93.929,52 €	1248	12.416,68 €	167	146.857,19 €	2038
Agosto	39.307,09 €	578	93.190,85 €	1262	12.921,31 €	169	145.419,25 €	2009
Setembro	44.287,05 €	634	91.739,06 €	1221	13.290,52 €	169	149.316,63 €	2024
Outubro	46.702,31 €	568	85.768,95 €	1241	13.372,48 €	173	145.843,74 €	1982
Novembro	51.474,49 €	572	84.852,20 €	1233	13.019,86 €	167	149.346,55 €	1972
Dezembro	53.430,49 €	572	85.813,33 €	1241	13.210,75 €	167	152.454,57 €	1980
TOTAL	580.081,32 €	7235	1.052.541,06 €	14731	157.267,54 €	2036	1.789.889,92 €	24002
%	32%	30%	59%	61%	9%	8%		
Dados a 31.12.2012	35%	34%	57%	58%	9%	9%		

Pela análise dos dados, verifica-se que dos inquilinos cumpridores, 32% desloca-se aos balcões da Cascais Envolverte e 68% aderiu ao pagamento por débito direto, Multibanco ou à Payshop. Verifica-se uma diminuição, de 3%, face a igual período de 2012, de inquilinos que se dirigem ao balcão, preferindo utilizar outros meios de pagamento.

Ao longo do ano de 2013, a média de contratos ativos foi de 2244 e a taxa de incumprimento, por número de contratos, foi de 11%. A taxa de incumprimento diminuiu 3% face a igual período de 2012. A diminuição de pagamentos ao balcão é, também, um dos objetivos principais da Cascais Envolverte.

Os valores das taxas em termos percentuais entre os dois tipos de incumprimento, rendas recebidas e inquilinos incumpridores são de 17% e 11% respetivamente. Em igual período de 2012, as taxas eram de 15% e 14% respetivamente. Conclui-se que diminuiu o n.º de inquilinos incumpridores, mas aumentou o valor das rendas não pagas.

INCUMPRIMENTO PERÍODO a 31.12.13			Dados a 31.12.12
Faturação	Recebimentos	Taxa	15%
2.162.210,93 €	1.789.889,92 €	17%	
Nº Contratos x 12 m	Nº Recebimentos	Taxa	14%
26928	24002	11%	

	Valor Média Recebido/por receber		Dados de 31.12.2012
	Valor	Nº Recebimentos	
Valor médio recebido	1.789.889,92 €	24002	74,57 €
Valor médio por receber	372.321,01 €	2926	127,25 €
Total valor faturado	2.162.210,93 €	26928	

A 31.12.13, o valor médio não pago (associada aos inquilinos incumpridores) é superior em 52,67€ face ao valor médio pago.

d) 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 31.12.2013	3.000.912,66 €	322.707,69 €	12%

A 31.12.2013 o valor em dívida é de 3.000.912,66€.

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%.

Em 2012, verifica-se um aumento da variação do valor em dívida, que chega aos 13%. Foi em 2012 que a Cascais Envolverte recebeu 148 frações provenientes do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS). A dívida que estes novos inquilinos deixaram com o IGFSS, foi reconhecida, por incorporação de resultados transitados, facto que justifica a variação verificada.

De 31.12.2012 para 31.12.2013, verifica-se uma variação de 12%.

ANTIGUIDADE DA DÍVIDA		
Período	Valor da dívida	%
Mais de 24 meses	1.641.203,49 €	55%
De 18 a 24 meses	265.255,46 €	9%
De 12 a 18 meses	242.814,30 €	8%
De 6 a 12 meses	272.282,21 €	9%
Menos de 6 meses	579.357,20 €	19%
TOTAL	3.000.912,66 €	100%

Verifica-se que 74% da dívida se situa nos dois extremos do período em análise: 55% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 19% 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 84% 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 2013 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 efectuado um levantamento de todos os inquilinos com dívida, que não estivessem em situação de contencioso, sendo esta informação transmitida as 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 acção de cobrança, junto dos inquilinos, já começaram a surgir resultados.
- Por outro lado, verificou-se que alguns dos inquilinos com mais de cinco rendas em dívida efectuaram o seu pagamento, outros ainda celebraram ARRD sendo que os restantes foram enviados para a situação de contencioso.
- No final do 2º semestre de 2013 estavam em vigor 310 ARRD/ ACO, sendo que 58 deles foram assinados no 2º semestre de 2013.
- A 31.12.2013 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 352 contratos de arrendamento, o que corresponde a 16,42% da média dos contratos ativos (não foram tidos em conta as Ocupações sem título).
- De 01.01.2013 a 31.12.2013 foram cancelados 125 contratos de arrendamento (no 2º semestre foram cancelados 54):
 - a) Denúncia do CA: 34 (2º semestre foram 20);
 - b) CA resolvidos: 28 (2º semestre foram 6);
 - c) Permuta de fogo: 33 (2º semestre foram 20);
 - d) Tomada de posse do fogo: 4 (2º semestre foram 3);

e) Novos CA: 26 (Regularização de situações do IGFSS: 23). (2º semestre foram 5, sendo que 4 são situações IGFSS).

✓ **Dívidas de Cobrança Duvidosa e Dívidas Incobráveis**

Dívidas Incobráveis:

No decorrer do exercício de 2013 apenas se verificou uma extinção, por ordem do tribunal, de ação executiva para pagamento de quantia certa, no valor de 12.156,01€, contrato de arrendamento nº. 2412.

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, 94% da dívida, que corresponde a 2.810.575€ é considerada de cobrança duvidosa.

2 - RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO E PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O resultado líquido contabilístico a 31.12.2013 é de 137.546€ sendo que o Conselho de Administração, na sua reunião de 31 de janeiro de 2014, propõe a sua aplicação em resultados transitados.

Este resultado reflete:

- a) A apertada política de controlo de gestão de tesouraria, conforme já referido no ponto 1.2, durante o período em análise, e ao abrigo do contrato assinado com a CMC, foram executadas obras no valor de 638.727,55€. E, embora a CMC tenha para com a Cascais Envolverte um saldo de 943.167,64€, a empresa cumpre com os prazos de pagamento a fornecedores.
- b) A Cascais Envolverte assume todos os compromissos de acordo com a Lei dos Compromissos - Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro - e apenas quando a disponibilidade de tesouraria permite cumprir com os prazos de pagamento. A não-disponibilidade de tesouraria, associada ao cumprimento da referida Lei, não permitiu fazer mais obras urgentes nos bairros.



Este tipo de obras, afetas à execução do orçamento de exploração, permitiria não só responder a um maior número de solicitações dos inquilinos, com também reduzir o resultado líquido do exercício.

3 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

CASCAIS ENVOLVERTE - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL A 31.12.2013										
RUBRICA	Dotação Inicial	Dotação Ajustada	Cabimentado	Comprometido	Processado	Verba utilizável	Saldo	Taxa de realização processado	Taxa de realização comprometido	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(1) - (2)	(1)-(3)	(4) / (1)	(3) / (1)	
INVESTIMENTOS										
401	Equipamentos informáticos	40.000,00 €	40.000,00 €	25.485,11 €	25.485,11 €	25.485,11 €	14.514,89 €	14.514,89 €	64%	64%
403	Sistema GIHABITA - upgrade	10.000,00 €	10.000,00 €	- €	- €	- €	10.000,00 €	10.000,00 €	0%	0%
407	Equipamento de escritório	20.000,00 €	20.000,00 €	2.834,37 €	2.834,37 €	2.834,37 €	17.165,63 €	17.165,63 €	14%	14%
408	Marca Cascais Envolverte	65.000,00 €	65.000,00 €	7.362,78 €	7.362,78 €	7.362,78 €	57.637,22 €	57.637,22 €	11%	11%
		135.000,00 €	135.000,00 €	35.682,26 €	35.682,26 €	35.682,26 €	99.317,74 €	99.317,74 €	26%	26%
EXPLORAÇÃO										
601	Instalações	155.200,00 €	154.200,00 €	148.573,51 €	146.286,20 €	146.286,20 €	5.626,49 €	7.913,80 €	95%	95%
602	Comunicações e telefones	18.000,00 €	18.300,00 €	18.294,17 €	16.701,93 €	16.701,93 €	5,83 €	1.598,07 €	91%	91%
603	Viaturas	32.000,00 €	32.350,00 €	32.029,69 €	26.281,63 €	26.526,40 €	320,31 €	6.068,37 €	82%	81%
604	Conservação e reparação	47.500,00 €	37.500,00 €	37.344,55 €	36.952,87 €	36.952,87 €	155,45 €	547,13 €	99%	99%
605	Material de escritório	18.500,00 €	18.500,00 €	17.715,86 €	17.468,36 €	17.468,36 €	784,14 €	1.031,64 €	94%	94%
606	Despesas com Bairros CMC	120.350,00 €	120.350,00 €	117.575,22 €	89.155,45 €	88.152,66 €	2.774,78 €	31.194,55 €	73%	74%
607	Despesas com cobrança de rendas	15.400,00 €	16.400,00 €	16.021,09 €	15.808,94 €	15.808,94 €	378,91 €	591,06 €	96%	96%
608	Despesas com tribunal	60.000,00 €	57.150,00 €	55.723,62 €	52.613,67 €	52.613,67 €	1.426,38 €	4.536,33 €	92%	92%
609	Comunicação e imagem	18.300,00 €	18.150,00 €	17.774,95 €	16.242,36 €	17.774,94 €	375,05 €	1.907,64 €	98%	89%
610	Apoios de Serviços Externos	150.000,00 €	152.850,00 €	152.817,73 €	152.817,73 €	152.817,73 €	32,27 €	32,27 €	100%	100%
611	Despesas de Representação	5.000,00 €	4.500,00 €	2.336,39 €	2.336,39 €	2.336,39 €	2.163,61 €	2.163,61 €	52%	52%
612	Pessoal	778.537,00 €	738.537,00 €	728.006,64 €	713.922,26 €	713.922,26 €	10.530,36 €	24.614,74 €	97%	97%
613	Obras EMGHA nos bairros	200.000,00 €	250.000,00 €	248.553,67 €	248.553,67 €	213.252,67 €	1.446,33 €	1.446,33 €	85%	99%
		1.618.787,00 €	1.618.787,00 €	1.592.767,09 €	1.535.141,46 €	1.500.615,02 €	26.019,91 €	83.645,54 €	93%	95%
CONTRATO PROGRAMA 2012 - 1º Trim 13										
615	Obras CMC nos bairros 1º T	300.000,00 €	300.000,00 €	298.728,54 €	298.727,54 €	298.727,54 €	1.271,46 €	1.272,46 €	100%	100%
		300.000,00 €	300.000,00 €	298.728,54 €	298.727,54 €	298.727,54 €	1.271,46 €	1.272,46 €	100%	100%
CONTRATO PROGRAMA 2013 - DEVOLUTOS										
615	Obras CMC nos bairros DEV	340.000,00 €	340.000,00 €	340.000,00 €	340.000,00 €	340.000,00 €	- €	- €	100%	100%
		340.000,00 €	- €	- €	100%	100%				

Rubricas de investimento: - Durante o segundo trimestre, foi necessário adquirir um novo servidor- equipamento informático (Rubrica 401). Aliado ao facto de que o anterior servidor já não ter capacidade suficiente, houve a necessidade de proceder às alterações provenientes da adoção do novo nome da empresa.

Foi também necessário caracterizar a frota automóvel com o novo logotipo da empresa. A licença de *software* antivírus foi adquirida no 3º trimestre de 2013. A execução orçamental apresenta uma taxa de realização de 26%.

Rubricas de exploração: - A execução orçamental a 31 de dezembro de 2013, 95% revela um correto controlo de gestão. A elaboração do orçamento para 2013 foi feito com base nos custos esperados e a execução teve sempre presente o estritamente necessário e a disponibilidade de tesouraria.

Rubrica do Contrato assinado com a CMC- 1º trimestre - Esta rubrica, que apresenta uma execução de 99,6% inclui apenas o valor do contrato definido para o primeiro trimestre. O cumprimento do contrato assinado em 2012 com a CMC, e que visa a recuperação de fogos devolutos durante o decorrer do primeiro trimestre de 2013, é um dos principais objetivos da empresa, o qual foi plenamente atingido.

Rubrica do Contrato assinado em junho de 2013 com a CMC: - Esta rubrica, que apresenta uma execução superior a 100%, inclui o valor do contrato programa definido para a recuperação de fogos devolutos. O cumprir do Contrato-Programa é um dos principais objetivos da empresa.

Cascais, 31 de janeiro 2014



A Administração

FRENANCO PINHO DE ALMEIDA





4 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇO			
EM 31 de dezembro de 2013			
CASCAIS ENVOLVENTE		NIF: 504538314	
CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A.			
RUBRICAS	Notas	DATAS	
		31.12.2013	31.12.2012
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	7, 27	152.418	175.268
Activos por impostos diferidos	8	43.098	38.588
		195.516	213.856
Activo corrente			
Clientes	9	212.929	162.802
Adiantamentos a fornecedores	10	20.141	2.966
Outras contas a receber	11	960.326	806.406
Diferimentos	12	19.558	19.858
Caixa e depósitos bancários	13	99.403	100.978
		1.312.357	1.093.010
TOTAL DO ACTIVO		1.507.872	1.306.866
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
Capital realizado	19	200.000	200.000
Outras reservas	19	64.572	64.572
Resultados transitados	19	633.586	509.873
		898.158	774.445
Resultado líquido do período	19	137.546	137.453
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		1.035.704	911.898
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	14	2.251	2.251
		2.251	2.251
Passivo corrente			
Fornecedores	15	136.335	117.716
Adiantamento a Clientes	16	22.592	10.330
Estado e outros entes públicos	17	37.894	37.537
Outras contas a pagar	18	273.095	227.134
		469.916	392.717
TOTAL DO PASSIVO		472.167	394.968
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		1.507.872	1.306.866

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

FREDERICO AIRAS NE ALVES



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS

EM 31 de dezembro de 2013



CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A.

NIF: 504538314

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	DATAS	
		31.12.2013	31.12.2012
Vendas e serviços prestados	20	2.026.668	2.101.210
Subsídios à exploração	21	602.573	707.322
Fornecimentos e serviços externos	22	-1.469.880	-1.657.165
Gastos com o pessoal	23	-750.706	-634.017
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	24	-307.836	-359.002
Outros rendimentos e ganhos	20, 25	145.228	107.994
Outros gastos e perdas	26	-1.151	-3.577
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		244.896	262.765
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	7, 27	-56.060	-74.411
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		188.836	188.354
Resultado antes de impostos		188.836	188.354
Imposto sobre o rendimento do período	28	-51.290	-50.901
Resultado líquido do período	19	137.546	137.453

O Técnico Oficial de Contas

Amália da Costa

A Administração

Francisco Pinto de Almeida
Francisco Pinto de Almeida



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A.

NIF: 504538314

	Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Outras Variações no CP	RL do Exercício	Total 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 IGSS					64.486			64.486
Resultado líquido do exercício							137.453	137.453
Aplicação do RLE (31.12.2011)					86.805		-86.805	0
Variações patrimoniais negativas								
Variações patrimoniais positivas								
Aumento do capital por incorporação de resultados transitados								
Resultado líquido do período		200.000	49.290	15.282	509.872	0	137.453	911.898
Resultado integral		200.000	49.290	15.282 0	509.872 0	0 0	137.453 0	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

Franco António de Almeida
Francisco José Vasconcelos



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013								
<small>CASCAIS ENVOLVERTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. NIF: 504538314</small>								
	Notas	Capital Realizado	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Outras Variações no CP	RL do Exercício	Total CP
Posição no início do período 01-01-2013		200.000	49.290	15.282	509.872	0	137.453	911.898
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:								
					-13.741			-13.741
	19						137.546	137.546
	19				137.453		-137.453	0
Resultado líquido do período		200.000	49.290	15.282	633.584	0	137.546	1.035.704
Resultado integral		200.000	49.290	15.282 0	633.584 0	0 0	137.546 0	1.035.704
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 31-12-2013		200.000	49.290	15.282	633.584	0	137.546	1.035.704

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

PREZADO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013



CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A.

NIF: 504538314

	Notas	DATAS	
		31.12.2013	31.12.2012
ACTIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de rendas		1.789.891	1.864.043
Pagamentos a fornecedores		(1.235.681)	(1.361.542)
Pagamentos ao pessoal		(685.386)	(615.773)
Recebimentos de Subs. à exploração		445.322	450.000
Fluxo gerado pelas operações		314.146	336.728
Pagamentos/recebimentos do imposto sobre o rendimento		(66.118)	(97.308)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional		(216.831)	(274.624)
Fluxos das actividades operacionais (1)		31.197	(35.204)
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e proveitos similares			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		(32.772)	(8.986)
Fluxos das actividades de investimento (2)		(32.772)	(8.986)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Subsídios diversos concedidos pelo Município de Cascais			
Cobertura de prejuízos			
Pagamentos respeitantes a:			
Amortizações de contratos de locação financeira			
Juros e custos similares			
Fluxos das actividades de financiamento (3)			-
Variação de caixa e seus equivalentes (1) + (2) + (3)		(1.575)	(44.190)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		100.978	145.168
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	13	99.403	100.978

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

FRENCO ANTON ANTON



5- OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL)

MAPA DE ENDIVIDAMENTO A CURTO PRAZO		
Descritivo	31-12-2013	31-12-2012
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	136.335,00 €	117.716,00 €
Fornecedores Imobilizado	34.502,00 €	34.501,50 €
EOEP	37.894,00 €	37.537,00 €
Outras dívidas	- €	- €
	208.731,00 €	189.754,50 €

CASCAIS ENVOLVENTE - MAPA DE ORIGEM E APLICAÇÃO DE FUNDOS				
Período: Ano 31/12/2012 a 31/12/2013		Período: Ano 31/12/2012 a 31/12/2013		
ORIGENS	ACTIVO FIXO	18.339	ACTIVO FIXO	0
	Impostos diferidos	(4.510)	Bens de Domínio Público	0
	Imobilizações Corpóreas	22.849	Investimentos Financeiros	0
	ACTIVO CIRCULANTE	300	ACTIVO CIRCULANTE	219.645
	Acréscimos e Diferimentos	300	ACTIVO CIRCULANTE	219.645
	PASSIVO CIRCULANTE	0	Existências	0
	Dívidas a Terceiros - Empréstimos Curto Prazo	0	Dívidas de Terceiros - Curto Prazo	221.219
	Dívidas a Terceiros - Empréstimos M/L prazo	0	Dívidas de Terceiros - M/L Prazo	0
			Títulos Negociáveis	0
			Depósitos em Instituições Financeiras e Caixa	(1.574)
		PASSIVO CIRCULANTE	(77.200)	
		Acréscimos e Diferimentos	0	
		Dividas a Terceiros - Curto prazo	(77.200)	
		CAPITAIS PERMANENTES	(123.806)	
		Variação do Resultado Líquido	(93)	
		Fundos Próprios sem Variação do RL	(123.713)	
		TOTAL DAS APLICAÇÕES	18.639	
	TOTAL DAS ORIGENS	18.639		
NECESSIDADE DE FUNDO DE MANEIO		142.145		

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

6 - ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Montantes expressos em Euros)

1 - NOTA INTRODUTÓRIA

CASCAIS ENVOLVENTE – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. (“Cascais Envolvente” ou “Empresa”), denominada até ao dia 3 de maio de 2013, por “EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, E.M. S.A.” data da alteração da sua denominação e estatutos, foi constituída em 2 de julho de 1998 e tem por objeto social o seguinte:

A exploração, administração e gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis e equipamentos afetos à habitação social, próprios ou pertencentes ao Município de Cascais, a promoção e gestão de programas e concursos destinados à habitação jovem, específicos e adequados aos diversos graus de autonomia e progressão dos jovens residentes no Concelho de Cascais, assim como o desenvolvimento e aprofundamento das políticas sociais de habitação.

Pelo objeto que prossegue, a Cascais Envolvente, 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 Cascais Envolvente 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 Cascais Envolvente, 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 2013, e de acordo com o preceituado na Lei nº 50/2012 de 31 de agosto, diploma que estabelece o regime jurídico da atividade empresarial local, estavam previstos a celebração de dois contratos. Estes contratos têm por objeto a prossecução, pela Cascais Envolvente 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 700.000 euros, com IVA incluído, a liquidar mediante a emissão de faturas. De acordo com o plano plurianual de investimento da CMC, a execução dos contratos foi como se segue:

- 1º Contrato, assinado em 17 de junho de 2013, no valor de 340.000 euros para intervenções em fogos devolutos já reconhecido no decurso do ano de 2013;
- 2º Contrato, no valor de 360.000 euros para intervenção em fogos devolutos e recuperação e manutenção de telhados e fachadas dos edifícios, não chegou a ser assinado, pelo que não foi reconhecido no exercício de 2013;

De salientar que o 3º Contrato de 2012, no montante de 300.000 euros para intervenção em fogos devolutos e substituição de coberturas, a reconhecer no primeiro trimestre de 2013, foi totalmente executado e a respetiva fatura emitida a 30 de março 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 - ATIVOS 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 créditos 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 - ATIVOS 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 Cascais Envolverte 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 2012	445.321,60

Em 31 de dezembro de 2013 a Empresa apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas

Parte relacionada	Saldos	Ativos	Passivos
C. M. Cascais	Outros devedores	943.167,64	-
C. M. Cascais	Outros credores	-	18.908,63

Durante o período em análise a Cascais Envolverte incorreu em gastos nos bairros sociais da CMC os quais serão subsidiados através do que se encontra previsto nos contratos-programa de 2013.

Parte relacionada	Transações	Gastos	Rendimentos
C. M. Cascais	Conservação e manutenção - CMC	638.727,55	-
C. M. Cascais	Subsídios à exploração	-	602.573,16

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 2013, foram conforme se segue:

Remuneração	31-12-13	31-12-12
Benefícios de curto prazo dos empregados	62.168	112.664
Benefícios pós-emprego		
Outros benefícios de longo prazo		
Benefícios por cessação de emprego		
Pagamentos com base em ações		
	<u>62.168</u>	<u>112.664</u>

A redução verificada face a igual período do ano anterior deve-se ao facto de durante grande parte do exercício de 2013 ter passado apenas a ser remunerado um dos três dos administradores da Empresa.

7 - ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 31-12-2013 e 31-12-2012 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 ativos fixos tangíveis	Ativos 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-13

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros ativos fixos tangíveis	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
Activos								
Saldo inicial	-	260.863	107.113	93.484	542.046	149	-	1.003.655
Aquisições	-	7.272	-	-	26.298	-	-	33.570
Alienações	-	-	-	(24.405)	-	-	-	(24.405)
Transferências e abates	-	-	-	-	(24.629)	-	-	(24.629)
Revalorizações	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras variações	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	268.135	107.113	69.079	543.715	149	-	988.191
Amortizações acumuladas e perdas por imparidade								
Saldo inicial	-	147.059	80.638	93.484	507.055	149	-	828.387
Amortizações do exercício	-	27.449	6.355	-	22.256	-	-	56.060
Perdas por imparidade do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de perdas por imparidade	-	-	-	-	-	-	-	-
Alienações	-	-	-	(24.405)	-	-	-	(24.405)
Transferências e abates	-	-	-	-	(24.268)	-	-	(24.268)
Outras variações	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	174.508	86.993	69.079	505.043	149	-	835.774
Activos líquidos	-	93.627	20.120	-	38.672	-	-	152.418

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 56.060 euros foram registadas em gastos de depreciação e amortização (Ver nota 27).

8 - ATIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos ativos por impostos diferidos em 31-12-2013 e 31-12-2012, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, é conforme se segue:

RECONHECIDOS

	<u>Ativos por impostos diferidos</u>		<u>Passivos por impostos diferidos</u>	
	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>
Diferenças derivadas de perdas por imparidade:				
Dívidas de inquilinos	43.098	38.588	-	-
	<u>43.098</u>	<u>38.588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Os ativos por impostos diferidos tiveram o seguinte movimento:

Diferenças temporárias	S. Inicial		S. Final	
	01-01-13	Reforço	Reversão	31-12-13
Perdas por imparidade acumuladas - dívidas a receber de inquilinos	38.588	4.510	-	43.098
	<u>38.588</u>	<u>4.510</u>	<u>-</u>	<u>43.098</u>

9 - CLIENTES

A antiguidade do saldo da rubrica "Clientes" em 31-12-2013 e 31-12-2012 é detalhado conforme se segue:



CLIENTES

	31-12-13			31-12-12		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Não vencido			-			-
Vencido:						
Adiantamentos inquilinos	22.592	-	22.592	-	-	-
0-6 meses	579.223	(445.406)	133.817	544.054	(421.169)	122.885
6-12 meses	270.917	(236.375)	34.542	295.829	(265.326)	30.503
12-18 meses	242.093	(230.494)	11.599	271.460	(263.984)	7.477
18-24 meses	264.402	(254.024)	10.378	217.843	(215.906)	1.937
> 24 meses	1.644.277	(1.644.277)	-	1.349.018	(1.349.018)	-
	3.023.505	(2.810.576)	212.929	2.678.205	(2.515.403)	162.802

10 -ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

Os adiantamentos a fornecedores em 31-12-2013 e 31-12-2012, é detalhado conforme se segue:

ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

	31-12-13			31-12-12		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Condomínios	17.567	-	17.567	2.229	-	2.229
Seguros	1.044	-	1.044	-	-	-
CAAD	1.530	-	1.530	737	-	737
	20.141	-	20.141	2.966	-	2.966

11 -OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31-12-2013 e 31-12-2012 a rubrica de "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

OUTRAS CONTAS A RECEBER

	31-12-13			31-12-12		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Não correntes:						
---			-			-
---			-			-
			-			-
Correntes:						
Pessoal	530	-	530	1.530	-	1.530
Devedores por acréscimos de rendimentos	-	-	-	-	-	-
Outros devedores	961.344	(1.548)	959.796	806.424	(1.548)	804.876
	961.874	(1.548)	960.326	807.954	(1.548)	806.406
	961.874	(1.548)	960.326	807.954	(1.548)	806.406

O saldo registado na rubrica "Outros devedores" inclui 943.167,64 euros referente a subsídios faturados à CMC.

12 -DIFERIMENTOS

Em 31-12-2013 e 31-12-2012 a rubrica de diferimentos do ativo apresentava a seguinte composição:

DIFERIMENTOS	31-12-13	31-12-12
Diferimentos ativos		
Seguros	7.391	7.692
Rendas instalações da EMGHA	9.674	9.674
Outros gastos	2.492	2.492
	<u>19.557</u>	<u>19.858</u>
Diferimentos passivos		
...		
	<u>-</u>	<u>-</u>

13 -DEPÓSITOS BANCÁRIOS E CAIXA

Os saldos de caixa e bancos em 31-12-2013 e 31-12-2012, detalham-se como se segue:

	31-12-13	31-12-12
Numerário	1.919	2.191
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	97.484	98.787
Aplicações de tesouraria		
	<u>99.403</u>	<u>100.978</u>
Linhas de crédito de curto prazo		
Descobertos bancários		
	<u>99.403</u>	<u>100.978</u>

14 -PROVISÕES E ATIVOS CONTINGENTES

Provisões

A evolução das provisões nos períodos findos em 31-12-2013 e 31-12-2012 é detalhada conforme se segue:

	31-12-13					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>

	31-12-12					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
	2.251	-	-	-	-	2.251

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 empresa 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.

15 -FORNECEDORES

Em 31-12-2013 e 31-12-2012 a rubrica de "Fornecedores" decompõe-se da seguinte forma:

FORNECEDORES

	31-12-13	31-12-12
Fornecedores, conta corrente:		
IndiceRelevo, Lda	12.607	-
P2Y Engenharia, Lda	7.600	-
José Augusto Taborda	3.562	-
Urbisistema, Lda	15.438	-
Cimeira, Lda	-	60.706
Francisco Paulino, Lda	-	29.140
Jetwork, Lda	-	4.928
Caismática, Lda	2.905	892
VérticeCompleto	36.017	-
Smartcais, Lda	28.162	-
Portugal Condomínios	17.306	-
Filipe Gouveia Abreu, Lda	-	5.412
Outros	12.740	16.638
	136.336	117.716

16 -ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31-12-2013 e 31-12-2012, os adiantamentos de clientes detalham-se como se segue:

ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	31-12-13			31-12-12		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Inquilinos	22.592		22.592	10.330		10.330
	22.592	-	22.592	10.330	-	10.330

17 - ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31-12-2013 e 31-12-2012 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" apresentavam a seguinte composição:

	31-12-13		31-12-12	
	Activo	Passivo	Activo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas				
Pagamentos por conta				
Estimativa de imposto		4.700		15.362
Retenção na Fonte		11.329		9.802
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares				
Imposto sobre o valor acrescentado		8.668		1.015
Contribuições para a Segurança Social		11.414		10.861
Outros Impostos		1.783		497
		37.894		37.537

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 Cascais Envolverte dos anos de 2010 a 2013 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

18 -OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31-12-2013 e 31-12-2012 a rubrica de "Outras contas a pagar" apresentava a seguinte composição:

OUTRAS CONTAS A PAGAR

	31-12-13			31-12-12		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
Não correntes:						

Correntes:						
Fornecedores de investimentos	34.559		34.559	39.012		39.012
Credores por acréscimos de gastos	215.758		215.758	150.584		150.584
Pessoal	2		2	-		-
Outros credores	22.776		22.776	37.538		37.538
	273.095	-	273.095	227.134	-	227.134
	273.095	-	273.095	227.134	-	227.134

A rubrica "credores por acréscimos de gastos" a 31-12-2013 e 31-12-2012 decompõem-se da seguinte forma:

	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>
Remunerações a liquidar	89.567	50.870
Outros Gastos	126.191	99.714
	<u>215.758</u>	<u>150.584</u>

As "remunerações a liquidar" referem-se à estimativa do montante a pagar pela Cascais Envolverte das férias e dos subsídios de férias vencidos até 31-12-2013 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 Cascais Envolverte 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 31-12-2013 foram como segue:

<u>Rubricas</u>	<u>Saldo inicial</u>				<u>Saldo final</u>
	<u>01-01-13</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Diminuições</u>	<u>Transferências</u>	
Capital	200.000				200.000
Outras reservas	64.572				64.572
Resultados transitados	509.873		-13.741	137.453	633.586
Resultado líquido do exercício	137.453	137.546		-137.453	137.546
	<u>911.898</u>	<u>137.546</u>	<u>-13.741</u>	<u>0</u>	<u>1.035.704</u>

Detalhe dos movimentos do período:

Transferências

Aplicação do resultado líquido apurado no exercício findo em 31.12.2012.

Aumentos

O montante registado no resultado líquido do exercício é referente ao resultado líquido apurado no exercício de 2013.

Diminuições

O montante registado nos resultados transitados refere-se ao desreconhecimento de parte da dívida que no final do exercício de 2012 foi assumida pela Empresa resultante da transferência de contratos de arrendamento cedidos à pelo IGFSS.

Capital e reservas

Capital

Nos termos dos Estatutos da Cascais Envolvente, 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 31-12-2013 e 31-12-2012 é detalhado conforme se segue:

RÉDITO

	31-12-13	31-12-12
Prestação de serviços	2.026.668	2.101.210
Outros rendimentos e ganhos	145.228	107.994
...		
	2.171.896	2.209.204

As prestações de serviços dizem respeito a rendas faturadas aos inquilinos.

21 -SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

Durante o período findo em 31-12-2013 a Empresa beneficiou dos seguintes subsídios:

Subsídio	Montante total	Montante recebido	Montante por receber	Rédito do período	Rédito acumulado
Subsídios à exploração:					
Contrato Programa 2013	638.728		638.728	602.573	602.573
Contracto Programa 2012	749.762	445.322	304.440	-	-
Contractos Programa exercícios anteriores			(18.909)		
	<u>1.388.489</u>	<u>445.322</u>	<u>924.259</u>	<u>-</u>	<u>602.573</u>
Subsídios relacionados com ativos:					

	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.388.489</u>	<u>445.322</u>	<u>924.259</u>	<u>-</u>	<u>602.573</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 31-12-2013 e 31-12-2012 é detalhada conforme se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	31-12-13	31-12-12
Serviços especializados		
Trabalhos especializados	117.796	97.749
Publicidade e propaganda	12.616	9.545
Vigilância e segurança	6.609	6.361
Honorários	143.179	161.689
Conservação e reparação	38.066	38.939
Conservação e manutenção dos bairros CMC	884.575	1.058.998
	<u>1.202.841</u>	<u>1.373.281</u>
Materiais	18.884	12.176
Energia e fluidos	25.234	31.771
Deslocações, estadas e transportes	5.700	3.075
Serviços diversos		
Rendas e alugueres	129.721	123.278
Comunicação	16.127	20.628
Seguros	22.060	22.858
Contencioso e notariado	35.976	57.333
Limpeza, higiene e conforto	13.331	12.765
Outros serviços	6	-
	<u>217.221</u>	<u>236.862</u>
	<u>1.469.880</u>	<u>1.657.165</u>



Locações operacionais

Em 31-12-2013 a Cascais Envolverte é locatária em contratos de locação operacional relacionados com o aluguer de quatro viaturas. Nesta data, as responsabilidades futuras com contratos de locação operacional referentes a esses alugueres, vencem-se como segue:

Locatário

	Pagamentos mínimos não canceláveis	
	31-12-2013	31-12-2012
Até 1 ano		
Peugeot 61-JU-79	7.152	7.152
Toyota Yaris 21-NR-19	2.617	-
Toyota Yaris 21-NR-20	2.617	-
Renault Kangoo 14-NO-60	3.604	-
	15.990	7.152
Entre 1 e 5 anos		
Peugeot 61-JU-79	1.576	8.728
Toyota Yaris 21-NR-19	6.259	-
Toyota Yaris 21-NR-20	6.259	-
Renault Kangoo 14-NO-60	7.959	-
	22.053	8.728
	38.043	15.880

23 -GASTOS COM PESSOAL

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos períodos findos em 31-12-2013 e 31-12-2012 é detalhada conforme se segue:

	31-12-13	31-12-12
Remunerações dos órgãos sociais	62.168	112.664
Remunerações do pessoal	535.505	400.966
Benefícios pós-emprego		
Contribuição definida		
Benefícios definidos		
Indemnizações		
Encargos sobre remunerações	121.392	99.205
Seguros de ac. trabalho e doenças prof.	4.016	4.403
Gastos de ação social	12.446	5.416
Outros	15.179	11.363
	750.706	634.017

O aumento verificado face a igual período do ano anterior deve-se fundamentalmente (i) à contabilização como gastos do exercício do subsídio de férias pago em 2013 e (ii) à especialização das férias e do subsídio de férias a liquidar em 2014.



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 31-12-2013, foi como se segue:

	Imparidades acumuladas 01-01-13	Perdas do exercício	Utilizações exercício	Regular.	Perdas acumuladas 31-12-13
Dívidas a receber					
Inquilinos	2.515.403	307.836	(12.663)		2.810.576
	<u>2.515.403</u>	<u>307.836</u>	<u>(12.663)</u>	-	<u>2.810.576</u>

No decurso do exercício findo em 31-12-2013 foram reconhecidas perdas por imparidade em dívidas a receber de inquilinos no montante de 307.836 euros.

25 - OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

A decomposição da rubrica de "Outros rendimentos e ganhos" nos semestres findos em 31-12-2013 e 31-12-2012 é conforme se segue

	31-12-13	31-12-12
Rendimentos suplementares:		
Royalties		
Rendimentos de propriedades de investimento		
Outros rendimentos suplementares	135.543	98.606
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	1.600	
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	8.085	9.388
Outros	<u>145.228</u>	<u>107.994</u>

Na rubrica de "rendimentos suplementares" a Cascais Envolvente 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 31-12-2013 e 31-12-2012 é conforme se segue:

	31-12-13	31-12-12
Impostos	471	143
Descontos de pronto pagamento concedidos		
Dívidas incobráveis	455	
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	223	
Gastos e perdas em investimentos não financeiros	2	3.434
Outros	<u>1.151</u>	<u>3.577</u>

27 -DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES

A decomposição da rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos períodos findos em 31-12-2013 e 31-12-2012 é conforme se segue:

	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>
Intangíveis		
Ativos fixos tangíveis (Nota 7)	56.060	74.411
Propriedades de investimento		
Activos biológicos		
	<u>56.060</u>	<u>74.411</u>

28 -IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERIODO

Os gastos com o imposto sobre o rendimento em 31-12-2013 e 31-12-2012, é detalhado conforme se segue:

GASTOS COM IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>
Imposto corrente e ajustamentos:		
Imposto corrente do período	(55.801)	(59.415)
Ajustamentos a impostos correntes de períodos anteriores		
Perda fiscal ou crédito de imposto de períodos anteriores		
Efeito de alterações de políticas contabilísticas e de correções de erros registados em resultados		
	<u>(55.801)</u>	<u>(59.415)</u>
Impostos diferidos:		
Impostos diferidos relacionados com a origem/reversão de diferenças temporárias	4.511	8.514
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>4.511</u>	<u>8.514</u>
Gasto com impostos sobre o rendimento	<u>(51.290)</u>	<u>(50.901)</u>

29 - ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 31 de janeiro de 2014. 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

FRANCISCO PINHO DE ALMEIDA



I. DECISÃO CAAD – PROCEDIMENTOS A ADOPTAR

Na sequência do indeferimento do pedido de pronúncia arbitral apresentado pela Cascais Envolverte, Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. ("Cascais Envolverte"), em que foi requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira ("AT"), vimos por este meio resumir as conclusões proferidas pelo CAAD, bem como as consequências e procedimentos (em alguns casos alternativos, pelo que haverá que decidir quanto a esse tema) a adoptar pela Cascais Envolverte face ao conteúdo desta decisão.

A. Decisão do CAAD

O Processo em causa respeita ao IVA deduzido nos anos de 2008 e 2009 relativo à aquisição de serviços de construção civil. Considerou o CAAD que:

- A Cascais Envolverte procede à execução de obras, recebendo do Município de Cascais ("CMC") o reembolso das importâncias despendidas com a aquisição dos serviços aos empreiteiros;
- O exercício desta actividade por parte da Cascais Envolverte *"não permite obter receitas com carácter de permanência, uma vez que os únicos rendimentos com carácter de permanência que esta obtém provêm do financiamento da Câmara Municipal de Cascais e se destinam, em exclusivo, a cobrir os custos da sua actividade"*;
- Não se detecta, na actividade desenvolvida, *"qualquer objecto empresarial ou finalidade comercial, caracterizada nomeadamente por uma preocupação de rentabilização dos seus recursos"*; e,
- A actividade da Cascais Envolverte não tem *"uma remuneração (...) própria"*, e consequentemente, estamos *"perante operações que não decorrem do exercício de uma actividade económica na aceção do artigo 9.º da Directiva do IVA e, consequentemente, não conferem ao Requerente a qualidade de sujeito passivo de IVA"*.

Continuamos a manifestar a nossa discordância quanto ao conteúdo da decisão do pedido de pronúncia arbitral, considerando os argumentos já apresentados pela Cascais Envolverte no passado (nomeadamente o facto de o Tribunal de Contas ter determinado que existe uma efectiva prestação de serviços da Cascais Envolverte à Câmara Municipal de Cascais, facto que foi ignorado pelo CAAD), discordando, bem assim, do novo argumento que é apresentado pelo CAAD (antes não apresentado pela AT) para sustentar a sua decisão de indeferimento, que se consubstancia no facto de a Cascais Envolverte não exercer uma actividade económica.

B. Procedimentos a adoptar

- Ano 2008 e 2009:
Relativamente aos anos de 2008 e 2009 (anos em discussão com a AT e objecto da decisão do CAAD), não implica a decisão qualquer acção por parte da Cascais Envolverte, uma vez que o valor das liquidações adicionais emitidas na sequência do relatório de inspecção tributária relativo a estes períodos foi compensado com o valor então existente a crédito na sua conta-corrente (e do qual a Cascais Envolverte não foi reembolsada), conforme ofício 38072 de 5/8/2011 da Divisão de cobrança voluntária – IVA.
- Ano 2010 e 2011:
Quanto aos anos 2010 e 2011, período no qual foi conferido às operações realizadas pela Cascais Envolverte tratamento em IVA semelhante ao que foi conferido para os anos 2008 e 2009, entendemos que a Cascais Envolverte não deverá proceder a qualquer correcção, aguardando assim pela realização de uma eventual inspecção por parte da AT (que entendemos de probabilidade remota).

Caso tal se verifique, e caso resulte dessa acção de inspecção novas correcções em sede de IVA às operações realizadas pela Cascais Envolverte, a notificação para o pagamento das correspondentes liquidações adicionais permitirá à Cascais Envolverte apresentar contestação das mesmas. A adicionar aos argumentos apresentados no passado (que poderão ser renovados) está o facto de ter a relação entre a Cascais Envolverte e a Câmara Municipal de Cascais deixado de se basear num Contrato-Programa (o que reforça a argumentação da Cascais Envolverte).

Refira-se ainda que, atento o prazo de caducidade do direito à liquidação por parte da AT, a possibilidade de a AT proceder a correcções e emitir as correspondentes liquidações adicionais de IVA para o ano 2010 caducará a 31 de Dezembro de 2014 e quanto ao IVA de 2011, caducará a 31 de Dezembro de 2015.

- Ano 2012 e seguintes:

No que se refere ao ano de 2012 e seguintes, relembramos que a AT veio já confirmar, nas conclusões proferidas em sede de resposta ao pedido de informação vinculativa apresentado pela Cascais Envolverte, que (i) sendo a Cascais Envolverte uma "empresa municipal, cujo objecto consiste na reabilitação e gestão urbanas detida integralmente pelo Município" e, (ii) uma vez que a Cascais Envolverte "contrata directamente as obras de manutenção e requalificação realizadas no parque habitacional, na qualidade de "dono da obra", com os respectivos empreiteiros", os serviços de construção civil por si adquiridos para "a realização das obras de conservação e requalificação do parque habitacional estão, deste modo, sujeitos a tributação à taxa reduzida de imposto".

Tendo em conta estas conclusões por parte da AT, os montantes das correcções resultantes de eventuais inspecções relativas ao ano 2012 e seguintes (no caso de se considerar que a Cascais Envolverte não teria direito à dedução do IVA incorrido, nem, conseqüentemente, teria de liquidar IVA à CMC), seriam muito inferiores face aos que se verificariam caso se entendesse que estes serviços são sujeitos à taxa normal de IVA. No quadro *infra*, exemplificamos esta diferença, partindo de um exemplo em que o empreiteiro emite uma factura no valor de € 100 (sobre a qual a Cascais Envolverte autoliquida e deduzia IVA), e a Cascais Envolverte debita posteriormente este custo (€ 100) à CMC, calculando "por dentro" o IVA a liquidar nesta operação:

Factura de € 100 (serviços de construção civil)					
Taxa de IVA aplicável	Autoliquidação de IVA por parte da Cascais Envolverte	IVA deduzido (A)	IVA liquidado "por dentro" à CMC (B)	"por CMC"	Eventual correcção da AT (A) - (B)
Normal (actualmente, 23%)	€ 23	€ 23	€ 18,70		€ 4,30
Reduzida (actualmente, 6%)	€ 6	€ 6	€ 5,66		€ 0,34

Entendemos que quanto a este procedimento (dedução do IVA por parte da Cascais Envolverte e liquidação na relação com a Câmara) haverá que ponderar a sua manutenção ou, em alternativa, seguir o entendimento da AT, resultante do PIV apresentado no passado. De qualquer forma, voltamos a sublinhar que no binómio Cascais Envolverte/Câmara Municipal de Cascais o custo com as obras realizadas é hoje composto de IVA à taxa de 6%, ao invés de IVA à taxa de 23%, como no passado.

Afonso Arnaldo

Partner | Tax

Deloitte & Associados, SROC S.A.

Deloitte | Edifício Atrium Saldanha - Praça Duque de Saldanha, 1 - 6º, 1050 - 094 Lisboa

Tel/Direct: +(351) 210 427 528 | Fax: +(351) 210 427 950 | Mobile: +(351) 962 595 546

afarnaldo@deloitte.pt | www.deloitte.pt



J. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Conselho de Administração da

CASCAIS ENVOLVENTE – GESTÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO, E.M., S.A
e à **CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS:**

Nos termos da nossa incumbência legal e estatutária procedemos, no decurso do exercício de 2013, ao acompanhamento da gestão e da evolução da atividade e dos negócios da **CASCAIS ENVOLVENTE – GESTÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO, 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 e nos estatutos da empresa, procedemos igualmente, à revisão limitada das demonstrações financeiras da **CASCAIS ENVOLVENTE – GESTÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO, E.M., S.A.**, para o primeiro semestre do exercício de 2013, 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 2013.

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.

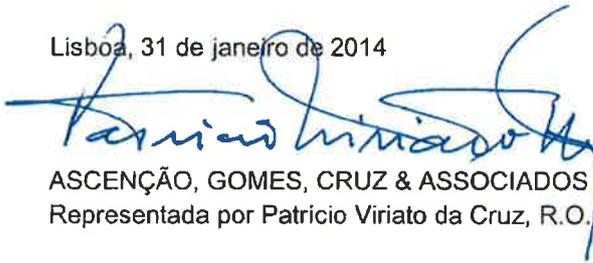
No encerramento do exercício, obtivemos os documentos de prestação de contas, designadamente o Relatório de Gestão, o Balanço, as Demonstrações dos Resultados por Naturezas, dos Fluxos de Caixa e das Alterações no Capital Próprio e o Anexo, os quais foram examinados tendo em vista a sua exatidão substantiva 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 sem ênfases.



Assim, as Demonstrações Financeiras acima referidas e o Relatório do Conselho de Administração, na medida em que esclarecem 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 Câmara Municipal de Cascais.

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 2014



ASCENÇÃO, GOMES, CRUZ & ASSOCIADOS - S.R.O.C., LDA.
Representada por Patricio Viriato da Cruz, R.O.C. nº 162

let
10/01
FM

K. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

& Ascensão, Gomes, Cruz & Associados - S.r.o.c., Lda.

Sociedade de revisores oficiais de contas

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras do exercício de 2013 da **CASCAIS ENVOLVENTE – GESTÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO, E.M., S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2013 (que evidencia um total de balanço de 1.507.872 euros e um total de capital próprio de 1.035.704 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 137.546 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 **CASCAIS ENVOLVENTE – GESTÃO SOCIAL DA HABITAÇÃO, E.M., S.A.**, em 31 de dezembro de 2013, 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 2013.

Lisboa, 31 de janeiro de 2014



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

