



ESPAÇO MUNICIPAL

Renovação Urbana e
Gestão do Património, E.M., S.A.

**RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS
2016**



ÍNDICE GERAL

I.	Relatório de Gestão 2016	2
II.	Balanço	39
III.	Demonstração dos Resultados	40
IV.	Demonstração das Variações do Capital Próprio	41
V.	Demonstração dos Fluxos de Caixa	42
VI.	Anexo às Demonstrações Financeiras	43
	Anexo – Certificação Legal de Contas	71



I. RELATÓRIO DE GESTÃO 2016

ÍNDICE

1.	Introdução.....	3
2.	Atividade.....	3
2.1.	Setores de Atividade	3
2.1.1.	Unidade de Gestão Social (GS).....	3
2.1.2.	Unidade de Gestão de Património e Projetos (GPP).....	5
2.1.2.1.	Gestão de Património	6
2.1.2.1.1.	Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços	7
2.1.2.1.2.	Fornecimento de Materiais	13
2.1.2.1.3.	Equipas de Manutenção.....	13
2.1.2.1.4.	Frações Não Habitacionais	17
2.1.2.2.	Projetos	19
2.1.2.3.	Gabinete de Renovação Urbana (GRU)	19
2.1.2.3.1.	Projetos, Informações Técnicas e Ações.....	19
2.1.2.3.2.	Ações de Apoio à Administração.....	21
2.1.2.3.3.	Área de Suporte Administrativa / Informática.....	21
2.1.2.3.4.	Procedimentos de Contratação Pública.....	22
2.1.2.3.5.	Formação.....	22
2.1.3.	Unidade de Áreas de Suporte (AS)	23
2.1.3.1.	Reporte de Informação	24
2.1.3.2.	Área Financeira	24
2.1.3.3.	Perspetivas	31
2.1.3.4.	Recursos Humanos	32
2.1.3.4.1.	Análise Socioprofissional dos RH.....	32
2.1.3.4.2.	Análise Social dos RH.....	34
2.1.3.4.3.	Formação.....	35
2.1.3.4.4.	Reporte de informação dos RH	36
2.1.4.	Gabinete Jurídico (GJ).....	36
3.	Programas de participação	37
4.	Situação económica e financeira	37
5.	Situação de dívida ao Estado	38
6.	Objetivos para o ano de 2017	38
7.	Agradecimentos.....	38



1. Introdução

O Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., no cumprimento das suas obrigações legais, vem apresentar à Excelentíssima Assembleia Geral o Relatório sobre as Atividades e Resultados da empresa, bem como as Contas, acompanhadas do parecer do Fiscal Único e respetiva certificação, relativamente ao exercício do ano de 2016.

A ESPAÇO MUNICIPAL, enquanto empresa local de promoção do desenvolvimento local e regional, tem por objeto exclusivo a promoção e gestão social, patrimonial e financeira de imóveis de habitação social e outros fogos da empresa ou daqueles cuja administração lhe seja confiada, a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a participação em ações de renovação, reabilitação e requalificação urbanísticas, de forma tendencialmente autossustentável.

Como conclusão do exercício, e pela análise setorial que a seguir se ilustra, pode verificar-se que, em cada uma das áreas funcionais, os objetivos estabelecidos foram genericamente atingidos. Para além disso, e como adiante se verá, no segundo semestre de 2016 a empresa recebeu o encargo de gestão do TECMAIA, o que obviamente acarretou um sobreesforço a toda a máquina administrativa, financeira e operacional. Não obstante, conseguiu-se:

De facto, conseguimos:

- a) Uma elevada taxa de execução orçamental, quer no que respeita à contratação de empreitadas, quer quanto à cobrança de receitas;
- b) Uma contínua aposta na melhoria dos procedimentos, tendo em vista uma organização mais eficiente e controlo de custos mais apertado.

2. Atividade

Mantém-se a forma de gestão da administração numa atenção permanente no que concerne à redução de custos e otimização de procedimentos, tendo sido possível gerir a atividade normal de produção, quer dos fogos integrados no património da empresa, quer dos empreendimentos sob gestão, em conformidade com o contrato de gestão celebrado com a autarquia. Também o trabalho de manutenção e reparação de patologias nos edifícios se vem desenrolando a um ritmo condizente com as reais disponibilidades.

2.1. Setores de Atividade

2.1.1. Unidade de Gestão Social (GS)

A Unidade Gestão Social, durante o ano de 2016, prestou todo o apoio e acompanhamento possível, no que diz respeito aos problemas sociais que afetam os munícipes do Concelho da Maia, carenciados de habitação, assim como os moradores, residentes nos Empreendimentos Municipais novos e nos Conjuntos Habitacionais Maia I e II, Bairro do Sobreiro, Bairro Oliveira Braga, Pré-fabricados da Brisa, da Anta, da Travessa da Arroiteia, das Lagielas e o novo Empreendimento dos Coriscos.



Atendendo aos condicionalismos que caracterizam este tipo de intervenção na resolução direta e imediata de alguns desses problemas, procuramos proceder sempre ao encaminhamento adequado, através da articulação com os organismos oficiais e privados, com competência e capacidade para lhes dar resposta.

Seguindo a filosofia que se tem vindo a adotar de promover a ligação entre a Empresa e a Universidade, foram acolhidas duas estagiárias do curso de Educação Social, da Escola Superior de Educação do Porto, que desenvolveram o seu estágio no acompanhamento de vários inquilinos / famílias, sempre enquadradas pelos nossos técnicos de serviço social e sociologia.

Durante o ano de 2016 contámos com a prestação de serviço de uma Psicóloga que apoia de forma integrada e complementar a transferência habitacional da comunidade cigana que reside em Abel Salazar e foi viver em março de 2016 para o Empreendimento Municipal dos Coriscos. A comunidade realojada é composta por 14 famílias, constituídas por 44 pessoas. Viviam num acampamento de barracas, sem as mínimas condições de habitabilidade e conforto, 19 crianças e jovens, 18 adultos e 7 idosos. Genericamente, trata-se de uma comunidade com baixos níveis de escolaridade, sem qualquer relação com o mercado de trabalho, com muitos problemas de saúde relacionados com carências e maus hábitos alimentares, vivendo há décadas em grave situação de fragilidade social e económica. O realojamento deste grupo específico de famílias implicou por parte da Espaço Municipal, designadamente da Unidade de Gestão Social, um esforço acrescido para o sucesso desta operação. Assim, em 2016, foram realizadas visitas domiciliárias, atendimentos, formações específicas com elementos da comunidade cigana e reuniões com outras instituições com as quais vem sendo feito trabalho conjunto.

O Plano de Intervenção Social com a Comunidade Cigana dos Coriscos, durante o segundo semestre de 2016, pretendeu articular os projetos e atividades das outras instituições parceiras previamente definidas (a saber, a Santa Casa da Misericórdia da Maia, através do projeto Recriar / Bué d'Escolhas, a ASMAN e a Segurança Social), bem como associar a colaboração de outras entidades, públicas e privadas; entre as já envolvidas, é de referir a Maiambiente, a Lipor, a Polícia Municipal, a PSP, a Escola EB1 do Corim, o Centro de Saúde de Águas Santas e a Escola Superior de Educação do Instituto Politécnico do Porto. Tudo com a coordenação da Espaço Municipal que, para tal, instalou um contentor no empreendimento, dotado de WC e AC, no qual diariamente trabalha uma técnica de serviço social da empresa. Durante o ano de 2016, foram ainda realizadas pelo Departamento diversas ações, tais como: o atendimento aos inquilinos, o qual decorreu nas nossas instalações e cujos problemas apresentados foram de diferente índole. Durante o ano transato efetuámos 1.248 atendimentos, valor que engloba os atendimentos a moradores, pedidos de habitação e de trabalho em colaboração com outras Instituições.

É também nossa competência efetuar visitas domiciliárias aos fogos sob gestão, sempre que se justifique, para a resolução dos problemas que nos são apresentados pelos moradores. Convém referir que também são realizadas visitas, quando determinadas pelo Administrador Executivo, solicitadas por outras Unidades da Empresa ou pelas diversas instituições, sediadas ou não no nosso concelho. Durante o ano de 2016, realizámos cerca de 820 visitas domiciliárias a moradores.

No que diz respeito aos pedidos de habitação, estando conscientes das limitações que enfrentamos no que concerne à capacidade efetiva de resolução desses problemas a curto prazo, procedemos à realização de entrevistas sempre que os pedidos têm prioridade – quer sejam novos, quer sejam já existentes. Os atendimentos a pedidos de habitação, que são presenciais e realizados na empresa, foram 549, em 2016.



Os pedidos novos chegam-nos através do preenchimento pelo interessado de um formulário de recolha de informação de carência habitacional, ou através de outras Instituições, que pedem avaliação ou reavaliação da necessidade de realojamento das famílias.

Atualmente estão registados 2.642 pedidos de habitação, sendo que em 2016 foram registados 178 novos pedidos. O perfil de famílias com carência habitacional mantém-se no sentido de cada vez mais nos chegarem pedidos da classe média no desemprego e de uma grande expressão das famílias monoparentais.

Foram efetuados 40 realojamentos de pedidos de habitação e 8 transferências de moradores e, conforme se vê, continua mais elevado o número de realojamentos relativamente às transferências, dando oportunidade a que novas famílias entrem no mercado da habitação social.

Na gestão de ocupação dos fogos foram analisados 99 pedidos de transferência, 31 pedidos de revisão de renda, tendo sido efetuadas 6 mudanças de regime.

Na generalidade, o trabalho de intervenção social socorre-se de visitas ao local; conforme o seu objetivo, podem ser visitas à fração, ao agregado familiar ou ao empreendimento:

Denotando o apoio e trabalho conjunto com outras unidades da empresa temos a realçar o apoio à gestão e cobrança de rendas e a colaboração com a Unidade de Gestão de Património e Projetos.

Foram realizados 186 atendimentos a moradores e pedidos de habitação com a Senhora Administradora, Dr.^a Ana Miguel Vieira de Carvalho e a Coordenadora da Unidade de Gestão Social.

A Unidade de Gestão Social esteve presente nas reuniões semanais do Núcleo Local de Inserção Social e do Programa Municipal de Emergência Social, tendo desenvolvido trabalho de parceria em prol dos moradores. Esta Unidade esteve também representada no Consórcio Bué d'Escolhas em reuniões mensais, pela Coordenadora.

A Unidade de Gestão Social esteve presente nas reuniões semanais do Núcleo de Inserção Social e do Programa Municipal de Emergência Social, tendo desenvolvido trabalho de parceria em prol dos moradores.

2.1.2. Unidade de Gestão de Património e Projetos (GPP)

No ano de 2016, foram concluídas as empreitadas contratadas em 2015, no âmbito do contrato-programa celebrado entre a Câmara Municipal da Maia e a empresa no montante de €2.020.000 e iniciados os trabalhos contidos no contrato-programa no valor de €4.870.000, envolvendo ao todo 29 empreendimentos reabilitados e a reabilitar.

A par destes projetos, desenvolveram-se as tarefas habituais de acompanhamento e manutenção do património imobiliário sob nossa gestão, que verificou um significativo aumento de áreas a manter, com a integração do património imobiliário do Parque Tecnológico TECMAIA, nomeadamente o Lote 1 (Edifício TECMAIA e totalidade das infraestruturas) a partir de junho de 2016 e do Edifício das Tecnologias, desde dezembro de 2016, e a participação em vários procedimentos e ações de caráter geral da empresa.

De seguida, apresenta-se com mais pormenor as ações e projetos mais relevantes, realizados no ano de 2016:



2.1.2.1. Gestão de Património

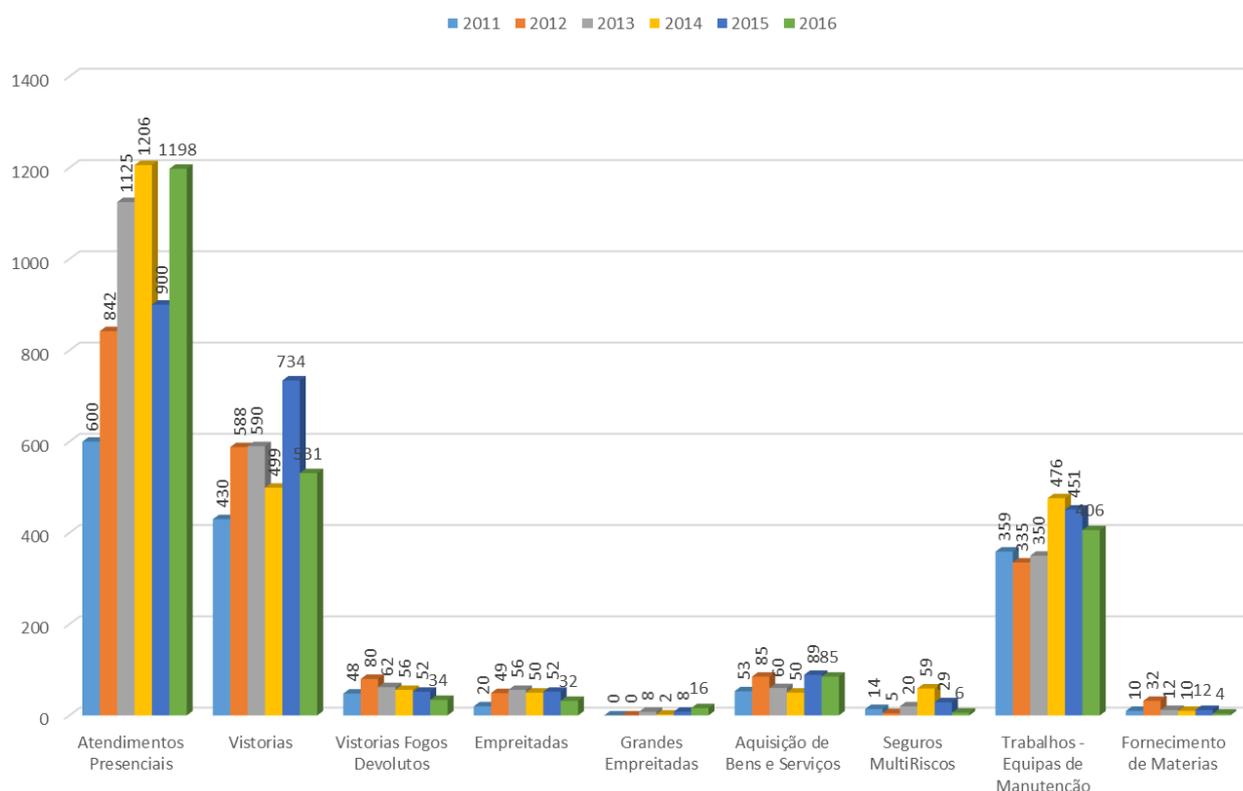
No ano de 2015, foram realizados presencialmente 1.195 atendimentos a inquilinos, bem como mais de 1.200 atendimentos telefónicos. Esta unidade realizou 550 vistorias simples aos empreendimentos para verificação de anomalias e 37 vistorias a fogos devolutos, tendo sido realizados pequenos projetos de reabilitação interior, para servirem de base a eventuais empreitadas ou apenas para classificação do estado do imóvel, designadamente:

	Fogo	Data
1	Empreendimento Municipal da Fábrica, n.º 687 - 2º Esq.	janeiro 16
2	Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 123 - 3º Esq.	fevereiro 16
3	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 1 - 1º Esq.	fevereiro 16
4	Empreendimento Municipal de Alves Redol, n.º 102 - 1º Esq.	fevereiro 16
5	Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 199 - 1º Esq.	março 16
6	Empreendimento Municipal Maia II, Av. Santos Leite, n.º 240 - 3º Dir.	março 16
7	Empreendimento Municipal de Porto Bom, n.º 199 - 1º andar	março 16
8	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 35 - R/C Esq.	março 16
9	Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 47 - 1º Dir.	março 16
10	Empreendimento Municipal do Paço, n.º 57 - R/C Esq.	março 16
11	Empreendimento Municipal de Arregadas, n.º 189 - 1º Esq.	abril 16
12	Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 123 - 3º Dir	abril 16
13	Empreendimento Municipal de Oliveira Braga, Casa 16	abril 16
14	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 1 - 6º Esq. Ap. 2	maio 16
15	Empreendimento Municipal Maia I, R. Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 211 - 2º Esq.	maio 16
16	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 399 - 1º Ap. 6	maio 16
17	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 399 - R/C Ap. 8	maio 16
18	Empreendimento Municipal de Monte Vilar, n.º 341 - D - 2º Esq. Tr.	maio 16
19	Empreendimento Municipal de Sr. Afritos, n.º 130 - R/C Dir.	maio 16
20	Empreendimento Municipal de 5 de Outubro, n.º 93 - 2º Esq.	maio 16
21	Empreendimento Municipal de Monte Vilar, n.º 341 - C - 2º Dir. Fr.	maio 16
22	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 327 - 4º Ap. 6	junho 16
23	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 1 - 3º Dir.	junho 16
24	Empreendimento Municipal da Travessa Gonçalo Mendes da Maia, n.º 30 - R/C Dir.	junho 16
25	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 16 - 1º Esq.	julho 16
26	Empreendimento Municipal de 5 de Outubro, n.º 89 - 1º Esq.	julho 16
27	Empreendimento Municipal de Arregadas, n.º 296 - P1 - 1º Esq.	julho 16
28	Empreendimento Municipal de Ponte das Cabras, n.º 6 - 2º Esq.	agosto 16
29	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 16 - R/C Dir.	agosto 16
30	Empreendimento Municipal de Maria Casal, n.º 73 - 2º andar	agosto 16
31	Empreendimento Municipal do Meilão, n.º 435 - 4º Ap. 5	setembro 16
32	Empreendimento Municipal de Moreira, n.º 110 - 3º Dir.	setembro 16
33	Empreendimento Municipal do Pinhal, n.º 168 - H - 2º Esq.	novembro 16
34	Empreendimento Municipal de Gondim II, 42 - R/C Dir. Fr.	novembro 16
35	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 27 - R/C Esq.	dezembro 16
36	Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 167 - R/C Esq.	dezembro 16
37	Empreendimento Municipal de Souto de Cima, n.º 13 - 2º Dir.	dezembro 16

Ao nível da execução de obras foram contratadas, através de plataforma eletrónica, 9 empreitadas de reabilitação da envolvente de edifícios, 7 das quais ao abrigo de concursos públicos e 31 pequenas empreitadas e 16 aquisições de serviços através da figura de ajuste direto. Acrescem ainda 45 aquisições de bens ou serviços por ajuste direto em regime simplificado, nos termos do Código dos Contratos Públicos. No âmbito do seguro multiriscos da quase totalidade dos edifícios de habitação social de construção recente e, uma vez que o tomador da apólice deste seguro é a Espaço Municipal, desde o final de 2012, observou-se, este ano, um crescimento de acidentes, tendo sido ativados 59 processos que resultaram em 59 pequenas reparações. A Equipa de Manutenção realizou um total de 456 obras de reparação ou outros trabalhos.

Estes assuntos serão tratados com mais pormenorização nos pontos subsequentes.

O gráfico seguinte resume a atividade acima referida:



2.1.2.1.1. Aquisição de Empreitadas, Bens e Serviços

Como é abaixo indicado, foram realizados 31 procedimentos de ajuste direto em regime normal, destinados à contratação de pequenas empreitadas de reabilitação de habitações devolutas, reparações de avarias, empreitadas de demolições, etc. Para estes procedimentos foram convidadas, na maior parte dos casos, mais do que 5 entidades, através da plataforma eletrónica Compras Públicas – Gatewit ou da plataforma AcinGov, conforme descrito na seguinte listagem:



Designação	Data	Empreiteiro	Valor
1 Empreitada de reabilitação de duas habitações: Empreendimento Municipal das Cardosas, n.º 87, R/C Dir. e Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 223, 2º Esq. Tr.	janeiro 16	Porto Sá - Construções, Lda.	7.506,79 €
2 Reparação do sistema de ventilação da torre do Empreendimento Municipal de António Simões	março 16	I2M, Instalações Mecânicas e Manutenções, Lda.	1.014,21 €
3 Execução de trabalhos de construção civil em diversos empreendimentos	março 16	Habirobim - Construções, Lda.	2.100,00 €
4 Empreendimento de Folgosa, 67: reparação de rotura na rede de abastecimento de água e Empreendimento do Sobreiro, torre 3, 7º direito, ap.1: colocação de porta	março 16	Construções Ezequiel Pinho Moreira, Lda.	750,00 €
5 Execução de trabalhos de construção civil em diversos empreendimentos	março 16	Morais, Taveira & Santos - Construções, Lda.	2.654,00 €
6 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal de Folgosa, 25, 1º, Folgosa, Maia	março 16	Morais, Taveira & Santos - Construções, Lda.	2.305,00 €
7 Obra de reabilitação de duas habitações: Empreendimento Municipal de Alves Redol, n.º152, 2.º Esquerdo e do Xisto, n.º 83, 1º A9, Maia	março 16	C.C.S – Conservação de Imóveis, Lda.	2.138,00 €
8 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal do 5 de Outubro, n.º93 R/C Esquerdo, Maia	março 16	Habirobim - Construções, Lda.	1.220,00 €
9 Execução de trabalhos de regularização de sinistros em diversos empreendimentos	abril 16	Habirobim - Construções, Lda.	1.624,68 €
10 Empreitada de reabilitação da sala 6.5 do Edifício Plaza	junho 16	Porto Sá - Construções, Lda.	816,56 €
11 Execução de trabalhos de Serralharia, Electricidade e Pichelaria nas lojas 18 e 19 do Edifício Parque Central, Maia	junho 16	Radical Expoente - Unipessoal, Lda.	4.675,80 €
12 Obra de reabilitação da Praceta das Torres 1, 2 e 3 do Empreendimento do Sobreiro	junho 16	Construções Ezequiel Pinho Moreira, Lda.	11.480,00 €
13 Obra de reabilitação de duas habitações: Empreendimento Municipal do Sobreiro, bloco 44 – 1º direito e 2º direito, Maia	junho 16	Morais, Taveira & Santos - Construções, Lda.	6.089,00 €
14 Empreitada de reabilitação de duas habitações: Empreendimento Municipal da Bajouca, n.º 47 – 1º Dir. e n.º 123 – 3º Dir.	junho 16	Porto Sá - Construções, Lda.	3.727,98 €
15 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal do Paço, n.º57, R/C Esquerdo, Águas Santas, Maia	junho 16	Habirobim - Construções, Lda.	1.895,00 €
16 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal de Teibas II, n.º 48, 2º Direito, Pedrouços, Maia.	junho 16	Porto Sá - Construções, Lda.	2.954,00 €
17 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal de Monte Vilar, n.º 341 C, 2º direito frente, Nogueira e Silva Escura, Maia	junho 16	Construções Ezequiel Pinho Moreira, Lda.	2.150,00 €
18 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal de Frejufe, n.º168, 1º Direito, Nogueira e Silva Escura, Maia.	junho 16	Construções Ezequiel Pinho Moreira, Lda.	3.220,00 €
19 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal de Gondim II, n.º42, R/C Esquerdo Trás, Castêlo da Maia, Maia	junho 16	Porto Sá - Construções, Lda.	2.136,06 €
TOTAL 1º SEMESTRE			60.457,08 €
20 Reparação pontual de cobertura do Empreendimento Municipal de Monte Penedo, Maia	julho 16	Reabilitarco, S.A.	1.400,00 €
21 Execução de trabalhos de electricidade nas lojas 31, 31 A e 33, da Torre 1 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	julho 16	OPPS - Electricidade e Projetos, Lda.	1.508,88 €
22 Reparação pontual de coberturas nos Empreendimentos do Sobreiro, Maia I e Edifício do Lidador	julho 16	Habirobim - Construções, Lda.	1.255,00 €
23 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal dos Moutidos, n.º73, 2º Andar, Águas Santas, Maia	julho 16	Construções Ezequiel Pinho Moreira, Lda.	6.720,00 €
24 Tratamento de juntas de dilatação no Empreendimento Municipal das Cardosas, Maia	agosto 16	Habirobim - Construções, Lda.	2.945,00 €
25 Execução de trabalhos de electricidade em vários empreendimentos	agosto 16	OPPS - Electricidade e Projetos, Lda.	1.564,47 €
26 Execução de trabalhos de trocha, pichelaria e pintor nas instalações da PSP do Edifício Lidador, Águas Santas, Maia	agosto 16	Porto Sá - Construções, Lda.	2.047,95 €
27 Empreitada de demolição das construções abarracadas existentes na Rua Abel Salazar, Águas Santas	agosto 16	Construções Ezequiel Pinho Moreira, Lda.	8.303,57 €
28 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal do Sobreiro, bloco 1, 1º esquerdo, Maia	outubro 16	Morais, Taveira & Santos - Construções, Lda.	2.097,00 €
29 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal de Teibas II, 80, r/c direito, Pedrouços, Maia	outubro 16	Morais, Taveira & Santos - Construções, Lda.	2.235,00 €
30 Obra de reabilitação de habitação: Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 1 – 3.º Direito, Ap.2, Maia	novembro 16	Habirobim - Construções, Lda.	7.736,00 €
31 Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento do PaioI – 1ª Fase – Novos trabalhos	novembro 16	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	8.273,30 €
TOTAL 2º SEMESTRE			46.086,17 €
TOTAL Ano 2016			106.543,25 €

* Valores sem IVA

Usando a mesma ferramenta procedimental, contratámos os seguintes serviços:



	Designação	Data	Fornecedor	Valor
1	Aquisição de serviços na área da engenharia e construção civil	janeiro 16	AVEIPLANO – Arquitetura e Engenharia, Lda.	24.499,50 €
2	Prestação de serviços para a execução de trabalhos de construção civil, de obras sob gestão da Espaço Municipal, E.M., S.A.	março 16	Habiobim – Construções, Lda.	54.000,00 €
3	Aquisição de serviços de consultadoria especializada para o Sistema de Gestão Integrado de Património	abril 16	Meridiano - Projetos, Lda.	11.000,00 €
4	2 Viaturas ligeiras de passageiros – GPP e GS – Aquisição	junho 16	Sociedade Comercial C. Santos, Lda.	16.260,16 €
5	Aquisição de serviços para Transfere – Tecmaia / Estações do Metro (SHUTTLE)”	julho 16	ANE Tours – Agência de Viagens e Turismo, Lda.	27.940,00 €
6	Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana – Tecmaia	julho 16	Charon – Prestação de Serviços de Segurança e Vigilância, S.A.	72.773,30 €
7	Aquisição de serviços de jardinagem - Tecmaia	julho 16	Vitor M. Santos – Serviços Limpeza, Jardinagem, Lda.	10.000,00 €
8	Limpeza regular no interior dos edifícios Tecmaia e Tecnologias e dos arruamentos do Parque Tecmaia	agosto 16	Safira Facility Services, S.A.	42.500,00 €
9	Prestação de Serviços Decorrente da Aquisição de Apólices de Seguro do Ramo Multirriscos	setembro 16	Companhia de Seguros Tranquilidade, S.A.	32.647,09 €
10	Aquisição da prestação de serviços de manutenção dos elevadores instalados no Tecmaia incluindo a reparação dos elevadores 2 e 6	setembro 16	Grupnor –Elevadores de Portugal, Lda.	11.925,47 €
11	Prestação de Serviços Decorrente da Aquisição de Apólices de Seguro do Ramo Multirriscos	outubro 16	Açoreana Seguros, S.A.	6.000,00 €
12	Aquisição de serviços de Engenharia para a Execução de Projeto de Reabilitação do Empreendimento Municipal de Rodrigo Gonçalves Lage	outubro 16	Vitor Abrantes – Consultoria e Projectos de Engenharia, Lda.	5.460,00 €
13	Estudo de avaliação Técnico-Económica da Reabilitação do Bairro do Sobreiro na perspetiva do Programa de apoio à Eficiência Energética	outubro 16	Prof. Eng.º Vasco Peixoto de Freitas, Lda.	7.000,00 €
14	Aquisição de Serviços de Apoio Técnico de Arquitetura, Engenharia e Desenho em CAD para a Elaboração de Projeto de Execução para a Reabilitação de 31 Blocos do Bairro do Sobreiro na Perspetiva do programa de Apoio à Eficiência Energética	novembro 16	AVEIPLANO – Arquitetura e Engenharia, Lda.	34.410,00 €
15	Locação financeira na modalidade de leasing de 2 Viaturas ligeiras de passageiros – GPP e GS	novembro 16	Caixa Leasing e Factoring - Instituição Financeira de Crédito, SA.	16.629,93 €
16	Aquisição de serviços de vigilância e segurança humana para os meses de janeiro a abril de 2017 – Tecmaia	dezembro 16	Charon – Prestação de Serviços de Segurança e Vigilância, S.A.	58.218,64 €
TOTAL Ano 2016				431.264,09 €

* Valores sem IVA

Conforme referido anteriormente, terminámos 7 empreitadas de grande reabilitação, geridas ao abrigo de um contrato-programa celebrado com a Câmara Municipal para 2015/2016 e prosseguimos com a realização de 9 empreitadas, 2 referentes ao contrato-programa de 2015/2016 e 7 empreitadas relativas ao biénio 2016/2017. A maior parte destas empreitadas foi contratada através de concurso público:



	Designação	Data	Empreiteiro	Valor (€)
1	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento dos Maninhos	Outubro 2015	STB – Reabilitação do Património Edificado, Lda.	184.000,01 €
2	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento de António Simões	Outubro 2015	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	192.000,01 €
3	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento de Teibas I	Outubro 2015	Reabilitarco, S.A.	291.393,67 €
4	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento do Paiol – 1.ª Fase	Novembro 2015	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	127.993,71 €
5	Empreitada de Reabilitação da Fachada Principal e Posterior do Empreendimento do Meilão - Entradas 399, 401 e 435	Novembro 2015	STB – Reabilitação do Património Edificado, Lda.	512.000,01 €
6	Empreitada de Reabilitação das Platibandas do Empreendimento de Souto de Cima	Dezembro 2015	Flexdinâmica – Construções Lda.	34.814,00 €
7	Empreitada de reabilitação parcial da fachada e construção de armário técnico para grupo hidropressor no Empreendimento do Pinhal	Dezembro 2015	Fender – Imobiliária, S.A.	47.848,00 €
	Total ano 2015			1.390.049,41 €

(*) Concluídas no ano de 2016

	Designação	Data	Empreiteiro	Valor (€)
1	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Vertical e Coberturas do Empreendimento da Corga	Agosto 2016	ERI - Engenharia, S.A.	157.942,30 €
2	Empreitada de Reabilitação da Envolvente do Empreendimento de Arregadas	Setembro 2016	Reabilitarco, S.A.	311.260,77 €
3	Empreitada de Reabilitação de Fachadas do Empreendimento Travessa Gonçalo Mendes da Maia (40 fogos)	Outubro 2016	Reabilitarco, S.A.	240.000,01 €
4	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento de Monte Penedo	Outubro 2016	Reabilitarco, S.A.	349.998,98 €
5	Empreitada de Reabilitação da Envolvente do Empreendimento Municipal da Arroeteia Pré-fabricados	Novembro 2016	Reabilitarco, S.A.	35.867,70 €
6	Empreitada de Reabilitação da envolvente exterior do Empreendimento Municipal da Brisa I e II	Novembro 2016	Tempo Renovado, Construções e Renovações, Lda.	108.645,50 €
7	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento de Gondim II	Novembro 2016	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	181.491,55 €
8	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento do Paço	Novembro 2016	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	224.000,01 €
9	Empreitada de Reabilitação da Envolvente Exterior do Empreendimento de 5 de Outubro - 1ª Fase	Novembro 2016	ERI - Engenharia, S.A.	222.385,18 €
	Total ano 2016			1.831.592,01 €

Foram ainda contratadas 45 aquisições de bens e serviços através de ajuste direto em regime simplificado, totalizando um custo total de €81.800,86 + IVA, conforme a listagem seguinte, onde estão excluídas as aquisições de bens destinadas à Equipa de Manutenção ou ao fornecimento de materiais ou equipamentos a inquilinos:



	Designação	Data	Fornecedor	Valor
1	Reparação da viatura Mitsubishi L200 (29-48-XA)	janeiro 2016	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	1.065,75 €
2	Aquisição de serviços para a execução de trabalhos de construção civil de obras sob a gestão da Espaço Municipal	janeiro 2016	Habirobim - Construções e Reabilitação, Lda.	4.500,00 €
3	Aquisição de serviços de alojamento e restauração	janeiro 2016	Hotel Central Parque	850,00 €
4	Serviço de jardinagem, limpeza de mato e poda de árvores no Empreendimento do Lidador	fevereiro 16	Vitor M. Santos, Serviços de Limpeza, Jardinagem	1.350,00 €
5	Aluguer de Monobloco Pré-fabricado – Empreendimento Municipal dos Coriscos	fevereiro 16	Movex – Produção, venda e aluguer de módulos pré-fabricados, S.A.	1.752,00 €
6	Aquisição de serviços para a execução de trabalhos de construção civil de obras sob a gestão da Espaço Municipal	fevereiro 16	Habirobim - Construções e Reabilitação, Lda.	4.500,00 €
7	Serviço de reparação de aparelho de ar condicionado na loja 6.1 do Edifício Central Plaza, Maia	fevereiro 16	I2M – Instalações Mecânicas e Manutenção, Lda.	224,85 €
8	Aquisição de dez esquentadores	fevereiro 16	REDEGÁS – Projectos e Instalações, S.A.	2.500,00 €
9	Aquisição de serviços de revisão e reparação das instalações de gás	fevereiro 16	REDEGÁS – Projectos e Instalações, S.A.	750,00 €
10	Aquisição de módulos inferiores de móvel de cozinha para a seguinte habitação: Empreendimento Municipal de Folgosa – 53, r/c	fevereiro 16	Alexandre & Brás – Móveis De Madeira, Lda.	450,00 €
11	Aquisição de módulos superiores de móvel de cozinha para a seguinte habitação: Empreendimento Municipal de Alves Redol, 152, r/c esquerdo	fevereiro 16	Alexandre & Brás – Móveis De Madeira, Lda.	250,00 €
12	Reparação da viatura FIAT Panda (43-83-XD)	março 16	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	140,98 €
13	Empreendimento Municipal de Folgosa – 53, r/c	março 16	Companhia Europeia de Desinfecções, Lda.	292,50 €
14	Reparação da viatura Mitsubishi L200 (29-48-XA)	março 16	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	127,71 €
15	Aquisição de Gradil Alto em PRFV e reforço estrutural: Empreendimento de Gonçalo Mendes da Maia	março 16	Alto Perfis Pultrudidos, Lda.	742,39 €
16	Aquisição de vestiários para os técnicos da Unidade de Gestão de Património e Projetos	março 16	José Alberto Freitas, Soc. Unip, Lda.	475,50 €
17	Aquisição de serviço de formação no âmbito da execução do contrato de empreitada de obra pública e no regime da contratação pública	março 16	IGAP – Instituto de Gestão e Administração Pública	840,00 €
18	Aquisição de lajetas para substituição do revestimento do pavimento dos estendais do Empreendimento da Bajouca	março 16	A Cimenteira do Louro, S.A.	1.521,00 €
19	Aquisição de serviços de formação em Especialização em Avaliações Fiscais	março 16	SPESI – Soc. Promoção Ensino Superior Imobiliário, S.A.	270,00 €
20	Publicação em Diário da República do Anúncio do Concurso Limitado com Prévia Qualificação para a Empreitada de Reabilitação da Envolvente Vertical e Coberturas do Empreendimento da Corga	março 16	Imprensa Nacional – Casa da Moeda, S.A.	409,29 €
21	Reparação da viatura FIAT Panda (43-83-XD)	março 16	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	172,78 €
22	Aquisição de cabine de duche para a habitação sita no Empreendimento do Meilão, 401, 2º Ap. 8	abril 16	Leroy Merlin	377,24 €
23	Serviço de reparação de placa de indução da habitação n.º919, R/C Direito Frente do Empreendimento Municipal de António Simões, Águas Santas, Maia	abril 16	JALMALHEIRO – Rep. Electrodomesticos, LDA	79,38 €
24	Aquisição de módulos superiores de móvel de cozinha para a seguinte habitação: Empreendimento Municipal das Arregadas, 189, r/c direito	abril 16	Alexandre & Brás – Móveis De Madeira, Lda.	300,00 €
25	Aquisição de vidros: Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 1, lojas 31, 31 A e 33	abril 16	Envinor, Empresa de Vidros do Norte, Lda.	995,00 €
26	Aquisição de vidros: Empreendimento Municipal de Sr. Afritos, 150 – Substituição de vidro da porta de entrada	abril 16	Vidraria Audico “Filho” – Aurélio Costa & Filhos, Lda.	120,00 €
27	Participação no Seminário Internacional “Regeneração e Reabilitação Urbana” – Formação	abril 16	Aphm - Associação Portuguesa de Habitação Municipal	100,00 €
28	Aquisição de caixilhos: Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 1, lojas 31, 31 A e 33	maio 16	Sousa Loureiro & Loureiro, Lda.	690,00 €
29	Reparação de revestimento de pavimento - Empreendimento de Monte Penedo, 59, r/c esq.	maio 16	Manuel António de Sousa Teixeira	335,00 €
30	Aquisição de serviços para elaboração de parecer sobre as infiltrações que ocorrem através das caixilharias dos edifícios do E.M. Bajouca	maio 16	Prof. Engº Vasco Peixoto Freitas, Lda.	2.500,00 €
31	Aquisição de serviço de gestão da infraestrutura elétrica da Tecmaia	maio 16	Manuel Joaquim Alves de Sousa Unipessoal, Lda.	4.920,00 €
32	Aquisição de serviço de manutenção dos equipamentos de ar condicionado	maio 16	Augusto José Oliveira Lopes, Unip.	1.000,00 €
33	Aquisição de porta de entrada e porta de armário da habitação Torre 1, 2.º Esquerdo Ap.2 do Sobreiro	junho 16	Móveis Simão Fernandes	290,00 €
34	Aquisição de serviços de manutenção do sistema biométrico	junho 16	Projecttime II - Soluções Integradas, Lda.	1.200,00 €
35	Instalação da rede de gás natural na habitação da Torre 1, 2.º Esquerdo Ap.2 do Empreendimento Municipal do Sobreiro	junho 16	EDP Gás Distribuição	23,58 €
36	Serviço de Tranfere - Tecmaia/Estações do metro (SHUTTLE)	junho 16	ANE TOURS - Agência de Viagens e Turismo, Lda.	4.620,00 €
			Total 1º Semestre	40.734,95 €



	Designação	Data	Fornecedor	Valor
37	Aquisição de serviço de manutenção dos equipamentos de ar condicionado	julho 16	Augusto José Oliveira Lopes, Unip.	4.850,00 €
38	Serviço de transporte de mobiliário	julho 16	Vitor M. Santos – Serviços Limpeza, Jardinagem, Unipessoal, Lda.	100,00 €
39	Aquisição de placa de alimentação e de proteção para elevador do Ed. Lidador em Águas Santas	julho 16	SCHMIT – ELEVADORES, LDA.	225,00 €
40	Aquisição de serviços de apoio técnico em áudio e vídeo no Auditório do Tecmaia	julho 16	ELITPALCO Lda.	1.640,00 €
41	do Lidador, Rua 1, Vila Nova da Telha; Empreendimento Municipal da Travessa da Arroiteia e Rua de Timor, Sangemil	agosto 16	Vitor M. Santos – Serviços Limpeza, Jardinagem, Unipessoal, Lda.	1.180,00 €
42	Aquisição de serviços de reparação de esquentadores, reparação de fugas e revisões a redes de gás nas seguintes habitações: Reparação de esquentadores: Empreendimento Municipal da Travessa Gonçalo Mendes da Maia, 30 – 3º Esq.; Empreendimento Municipal do Outeiro, Rua Quinta das Flores, 122 – R/C Dir.; Empreendimento Municipal de Teibas II, 48 – 3º Esq.; Empreendimento Municipal de Monte Vilar, 329 – R/C Esq.; Empreendimento Municipal de Rodrigo Gonçalves Lage, 88 – 2º Esq. Reparação de fugas de gás: Empreendimento Municipal de Teibas II, 90 – 1º Esq. Revisão de redes de gás: Empreendimento Municipal das Cardosas, 87- R/C Dir.; Empreendimento Municipal de Folgosa, 53 – R/C; Empreendimento Municipal do Sobreiro, Torre 4 – 10º Dir. Casa 2; Empreendimento Municipal do Paiol, 37 – 1º Esq.; Empreendimento Municipal da Bajouca, 223 - 2º Esq. Tr.	agosto 16	REDEGÁS – Projecto e Instalações de Gás, S.A.	1.100,00 €
43	Aquisição de serviços para alteração da infraestruturas de telecomunicações – Tecmaia	agosto 16	It Solutions By José Plácido, Lda.	4.980,01 €
44	Aquisição de apólices de seguro do ramo de automóvel	agosto 16	MDS – Corretor de seguros, S.A.	990,00 €
45	TECMAIA - Aquisição de programadores, aspersores e outros elementos para o sistema de rega	setembro 16	Vitor M santos, Serviços de Limpza, Jardinagem, Lda.	1.010,00 €
46	Aquisição de consumíveis para as instalações sanitárias do Tecmaia	setembro 16	Safira Facility Services, S.A.	1.600,00 €
47	Reparação da viatura Peugeot Partner 1.9 (52-29-QX)	setembro 16	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	80,76 €
48	Aquisição de logotipos a vinil para as viaturas Peugeot Partner 1.9 e Mitsubishi L200	setembro 16	Cores Publicidade, Lda.	100,00 €
49	Aquisição de elementos de móvel de cozinha: Empreendimento de Alves Redol, 102, 1º esquerdo	setembro 16	Alexandre & Brás – Móveis De Madeira, Lda.	300,00 €
50	Aquisição de três frentes de gavetas e rodapé: Empreendimento da Travessa Gonçalo Mendes da Maia, 30, r/c direito	setembro 16	Alexandre & Brás – Móveis De Madeira, Lda.	150,00 €
51	Aquisição de serviços de coordenação de segurança em obra para as empreitadas de reabilitação do Empreendimento das Arregadas e da Corga	setembro 16	AVEPLANO – Arquitetura e Engenharia, Lda.	3.200,00 €
52	Limpeza regular da sede da Espaço Municipal e balneários da equipa de manutenção	setembro 16	Nova Era 2 – Serviços de Limpeza, Lda.	4.000,00 €
53	Serviço de substituição dos rufos do Bloco A1 do Empreendimento do Sendal	outubro 16	Pinto & Lopes, LDA.	1.613,56 €
54	Empreendimento do Sobreiro, bloco 35, 2º direito: Aquisição de elementos de carpintaria	outubro 16	Móveis Simão Fernandes	1.151,00 €
55	Abertura e tapamento de valas no jardim do Empreendimento Municipal do Píhal	outubro 16	Vitor M. Santos – Serviços Limpeza, Jardinagem, Unipessoal, Lda.	270,00 €
56	Aquisição de serviços de reparação de esquentador na habitação sita: Empreendimento Municipal de Frejufe, 168 – 1º Dir.	outubro 16	REDEGÁS – Projecto e Instalações de Gás, S.A.	34,50 €
57	Aquisição de duas grelhas para aplicação na fachada do espaço ocupado pela associação Re-food, sito no Empreendimento de Ponte das cabras, n.º 91	outubro 16	Habirobim – Construções e Reabilitação, Lda.	70,00 €
58	Aquisição de plataforma eletrónica para contratação pública	outubro 16	ACIN iCloud Solutions	750,00 €
59	Aquisição de sistema de monitorização contínua ViGIE - Tecmaia	outubro 16	ViGIE Solutions, Lda.	2.987,68 €
60	Reparação e inspeção periódica da viatura Fiat Punto (67-24-ZE)	outubro 16	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	161,61 €
61	Aquisição de esquentador para colocação na habitação: Empreendimento Municipal de Teibas I, 80 R/C Direito	novembro 16	REDEGÁS – Projectos e Instalações, S.A.	250,00 €
62	Reparação e inspeção periódica da viatura Volkswagen Polo (56-01-UZ)	novembro 16	TOPCAR – Auto 2006, Reparações Gerais em Automóveis, Lda.	164,55 €
63	Serviço de inspeção das instalações de gás dos edifícios Tecmaia e Tecnologias	novembro 16	ERI – Engenharia, S.A.	81,30 €
64	Fornecimento de materiais para execução do móvel de cozinha para a habitação sita no Empreendimento do Sobreiro, Bloco 35 – R/C esquerdo	novembro 16	Jorge Manuel Silva Sá	433,56 €
65	Aquisição de serviços de manutenção de extintores do Tecmaia	novembro 16	VIANAS, S.A.	317,38 €
66	Substituição de baterias no Sistema automático de Detecção de Incêndio e de Intrusão na sede da Espaço Municipal	novembro 16	Morato, Lda.	125,00 €
67	Prestação de serviço na área da engenharia civil	novembro 16	Patrícia Fraga Ribeiro de Almeida	3.900,00 €
68	Aquisição de serviços de manutenção do sistema informático – Módulos Singap	novembro 16	GOLPHIS - Gestão, Organização e Serviços, Lda.	3.000,00 €
69	Aquisição de esquentador para colocação na habitação: Empreendimento Municipal de Monte Vilar, 341, Entrada B – R/C Dir. Traseiras	dezembro 16	REDEGÁS – Projectos e Instalações, S.A.	250,00 €
			Total 2º Semestre	41.065,91 €
			TOTAL ANO 2012	81.800,86 €



2.1.2.1.2. Fornecimento de Materiais

Foram atribuídos materiais para execução de obras a 5 inquilinos. Na sua maior parte, tratou-se de obras realizadas pelos futuros inquilinos, em frações devolutas, nomeadamente:

	Local	Data
1	Empreendimento Municipal do Meilão, 363, 4º, ap. 4, Águas Santas, Maia	mar-16
2	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 35, r/c esquerdo, Vermoim, Maia	ago-16
3	Empreendimento Municipal do Sobreiro, Bloco 20, 2º esquerdo, Vermoim, Maia	dez-16
4	Empreendimento Municipal do Meilão, 363, 4º, ap. 4, Águas Santas, Maia	dez-16
5	Empreendimento Municipal da Bajouca, 91, 3º direito, Gemunde, Maia	dez-16

2.1.2.1.3. Equipas de Manutenção

A Equipa de Manutenção, composta por 3 elementos e uma brigada externa de 2 elementos, executou um total de 451 trabalhos, nomeadamente 101 de pichelaria, 92 pequenos trabalhos de pintura / trolha, 57 desentupimentos de saneamento, 41 substituições de fechaduras.

Trabalhos a destacar:

a) 2 Obras de reabilitação de habitações:

	Local	Data
1	Empreendimento da Travessa Gonçalo Mendes da Maia, 30 R/C	setembro 2016
2	Empreendimento do Sobreiro – fração destinada à Associação "Cantinho do Tareco"	outubro 2016

b) Brigada 2:

i) 25 Desentupimentos:

	Local
1	Bajouca – 145, r/c direito
2	Gondim I – 512, 1º direito frente
3	Maninhos – 56, 3º direito
4	P.S.P. – Águas Santas
5	Sede da Espaço Municipal
6	Sobreiro – Bloco 4
7	Sobreiro – Bloco 8
8	Sobreiro – Bloco 11
9	Sobreiro – Bloco 15
10	Sobreiro – Bloco 16
11	Sobreiro – Bloco 17
12	Sobreiro – Bloco 21
13	Sobreiro – Bloco 25
14	Sobreiro – Bloco 30, 1º e r/c esquerdo
15	Sobreiro – Bloco 30, r/c direito
16	Sobreiro – Bloco 34, r/c esquerdo
17	Sobreiro – Bloco 35
18	Sobreiro – Bloco 39
19	Sobreiro – bloco 43, 1º esquerdo
20	Sobreiro – Bloco 45
21	Sobreiro – Torre 1, 1º direito, ap. 1
22	Sobreiro – Torre 1, 7º direito, ap. 2
23	Sobreiro – Torre 1, 8º direito, ap. 2
24	Sobreiro – Torre 1, lojas 31, 31 A e 33
25	Sobreiro – Torre 4, 10º esquerdo ap. 2



- ii) 14 Substituições de banheiras por bases de chuveiro, incluindo em alguns casos a aplicação de revestimento cerâmico em paredes:

	Local
1	Catassol – 798, r/c, casa 14
2	Maia I – 179, 3º esquerdo
3	Maninhos – 56, 4º direito
4	Meilão – 401, r/c, ap. 1
5	Sobreiro – Bloco 11, 1º direito
6	Sobreiro – Bloco 19, 3º direito
7	Sobreiro – Bloco 23, r/c direito
8	Sobreiro – Bloco 31, 2º direito
9	Sobreiro – Bloco 31, r/c esquerdo
10	Sobreiro – Bloco 37, 3º direito
11	Sobreiro – Torre 1, 9º esquerdo, ap. 2
12	Sobreiro – Torre 4, 1º esquerdo, ap. 2
13	Teibas I – 32, 1º direito
14	Teibas II – 96, r/c direito

- iii) 42 Pesquisas e reparações de fugas de água:

	Local
1	5 de Outubro – 87, 1º esquerdo
2	Alves Redol – 184, r/c esquerdo
3	Bajouca – 145, 2º direito
4	Bajouca – 145, 3º direito
5	Bajouca – 145, r/c direito
6	Fábrica – 681, 2º direito
7	Folgosa – 40, r/c
8	Frejufe – 184, r/c esquerdo
9	Gondim I – 512, 2º esquerdo
10	Maia I – 179, 3º esquerdo
11	Maia II – 206, r/c esquerdo
12	Maia II – 280, 2º esquerdo
13	Maria Casal – 49, r/c esquerdo
14	Meilão – 327, 4º, ap.6
15	Meilão – 327, 5º, ap.5
16	Meilão – 401, 4º, ap. 6
17	Monte Penedo – 525, 1º, ap. 3
18	Monte Penedo – 525, 2º, ap. 11
19	Monte Penedo – 59, r/c esquerdo
20	Monte Vilar – 341 A, r/c direito tras
21	Monte Vilar – 341 B, r/c esquerdo tras
22	Moreira – 110, 1º esquerdo
23	Moreira – 110, 2º esquerdo
24	Moreira – 110, r/c esquerdo
25	Moreira – 124, 2º esquerdo
26	Outeiro – 122, 1º esquerdo
27	Pinhal – sistema de rega
28	Sobreiro – bloco 23, r/c direito
29	Sobreiro – bloco 30, 1º e r/c direito
30	Sobreiro – bloco 33, 2º esquerdo
31	Sobreiro – Torre 1, 2º esquerdo, ap. 2
32	Sobreiro – Torre 2, 8º direito, ap. 2
33	Sobreiro – Torre 4, 1º esquerdo, ap. 2
34	Souto de Cima – 75, r/c esquerdo
35	Sr. Aflitos – 124, r/c
36	Sr. dos Aflitos – 70, sub-cave
37	Sr. dos Aflitos – loja da juventude
38	T.G.M.M. – 14, r/c direito
39	T.G.M.M. – 71, 2º direito
40	Teibas – 80, 3º direito
41	Teibas II – 64, 1º direito
42	Teibas II – 80, 3º direito

- iv) 46 Trabalhos de pintura:



	Local
1	5 de Outubro – 85, r/c direito
2	5 de Outubro – 87, r/c esquerdo
3	Alves Redol, 102, 1º esquerdo
4	António Simões, 919, 6º direito tras
5	Bajouca – 145, r/c direito
6	Bajouca – 167, 2º direito
7	Bajouca – 167, 1º direito
8	Bajouca – 167, r/c direito
9	Bajouca – 89, 2º esquerdo
10	Bajouca – 145, 2º direito
11	Bajouca – 69, 2º esquerdo
12	Cardosas – arrumo AX
13	Fábrica – 709, 2º esq.
14	Fábrica – 709, 1º esq.
15	Folgosa – 40, r/c e 1º
16	Maia I – 95, 1º direito
17	Maia I – 179, 2º esquerdo
18	Maninhos – 56, 3º direito
19	Maria Casal – 73, 1º
20	Maria Casal – 73, r/c
21	Meilão – 361, 1º, ap. 1
22	Meilão – 401, 3º, ap. 6
23	Meilão – 435, 4º, ap. 1
24	Monte Penedo – 525, 1º, ap. 3
25	Monte Vilar – 329, 1º direito
26	Monte Vilar – 329, 1º esquerdo
27	Moreira – 110, r/c esquerdo
28	Moreira – 110, garagem
29	Moreira – 124, 2º direito
30	Outeiro – 112, 1º esquerdo
31	Outeiro – 122, 1º esquerdo
32	P.S.P. Maia
33	R.G.L. – 32, 1º e r/c esquerdo
34	R.G.L. – 34, 1º esquerdo
35	R.G.L. – 36, r/c esquerdo
36	Sobreiro – bloco 16, r/c direito
37	Sobreiro – bloco 16, r/c esquerdo (fogo devoluto)
38	Sobreiro – bloco 31, r/c esquerdo
39	Souto de Cima – 75, r/c esquerdo
40	T.G.M.M. – 71, 2º direito
41	Teibas I – 32, 1º direito
42	Teibas I – 32, 1º esquerdo
43	Teibas II – 80, 2º direito
44	Teibas I – 64, r/c direito
45	Xisto – 279, 1º ap. 10
46	Xisto – 33, 2º, ap. 17

v) 24 Trabalhos de colocação de revestimento cerâmico:

	Local
1	Arregadas – 195, r/c esquerdo
2	Arregadas – 296, entrada 1, 2º esquerdo
3	Arregadas – 296, entrada 3, r/c esquerdo
4	Arregadas – 308, entrada, 1º direito
5	Bajouca – 145, 3º direito
6	Gil Eanes – 56, 4º centro
7	Monte Penedo – 124, 2º esquerdo
8	Monte Vilar – 329, 2º direito
9	Monte Vilar – 341 A, r/c direito tras
10	Monte Vilar – 341 D, r/c direito frente
11	P.S.P. Maia
12	Paço – 15, 1º direito
13	Pinhal – 168, Bloco 2-F, 3º esquerdo
14	R.G.L. – 40, r/c direito
15	Sobreiro – Bloco 23, r/c direito
16	Sobreiro – Bloco 25, 2º direito
17	Sobreiro – Bloco 30, r/c esquerdo
18	Sobreiro – Torre 1, 2º direito, ap. 2
19	Sobreiro – Torre 1, 9º esquerdo, ap. 1
20	Sobreiro – Torre 1, lojas 31, 31 A e 33
21	Souto de Cima – 30, 2º direito



22	Souto de Cima – 75, r/c esquerdo
23	Sr. dos Aflitos – 124, r/c
24	Xisto – 279, 3º, ap. 28

vi) 4 Apoios a técnicos:

	Local
1	Alves Redol
2	Teibas II
3	Cardosas
4	Paço

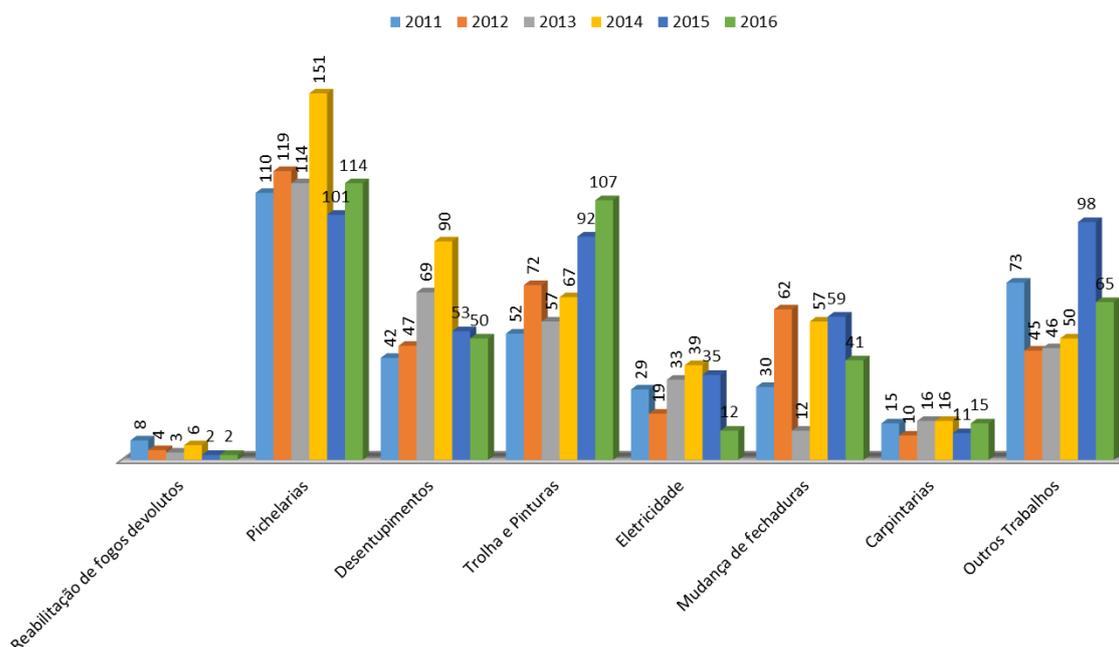
vii) 8 Trabalhos em frações não habitacionais:

	Local
1	Café Santo Ovídio - mudanças
2	Café Santo Ovídio – reparação prumos de madeira
3	Instituto Cultural da Maia – pintura de teto
4	Instituto Cultural da Maia – reparação exterior
5	Parque Central, loja 18 e 19 – reparação de autoclismo
6	Parque Central, loja 18 e 19 – vedação de sanita
7	Re-Food 4 Good – Associação - colocação de grelhas
8	Re-Food 4 Good - Associação – pintura de porta

viii) 4 Trabalhos no Parque Tecnológico Tecmaia:

	Local
1	Edifício das tecnologias, piso 3, quarto de banho masculino – desentupir sifão
2	Fixar placas no parque de estacionamento
3	Mudança de móveis
4	Sala 2.9 para novo cliente (SONAE) – Pinturas

O gráfico seguinte ilustra a atividade da Equipa de Manutenção desde 2011:





2.1.2.1.4. Frações Não Habitacionais

No que diz respeito às frações não habitacionais, foram atribuídas, sob proposta da Unidade GPP, 45 frações não habitacionais. Seguidamente, apresenta-se o quadro descritivo de atribuições efetuadas:

	Nome	Empreendimento	Local	Fração	Data Contrato	Designação
1	Hugo André Carneiro da Silva	Empreendimento de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos N.º 19		janeiro 2016	Loja
2	Rancho Regional de S. Salvador de Folgosa	Empreendimento de Folgosa	Rua de Tremesinhos N.º 49	A	janeiro 2016	Não habitacional
3	Rancho Regional de S. Salvador de Folgosa	Empreendimento de Folgosa	Rua de Tremesinhos N.º 39	B	janeiro 2016	Não habitacional
4	Jorge Manuel Ferreira Couto	Empreendimento do Senhor dos Aflitos	Rua Senhor dos Aflitos N.º 216	BR	janeiro 2016	Garagem
5	Jorge Manuel Ferreira Couto	Empreendimento do Senhor dos Aflitos	Rua Senhor dos Aflitos N.º 216	AX	janeiro 2016	Arrumos
6	Farmácia Vales, Unipessoal, Lda.	Empreendimento da Arroteia	Rua da Arroteia N.º 242		janeiro 2016	Não habitacional
7	Catarina Isabel Oliveira Pontes	Empreendimento de Rodrigo Gonçalves Lage	Rua Rodrigo Gonçalves Lage N.º 12		fevereiro 2016	Loja
8	Susana Pereira dos Santos	Empreendimento do Meilão	Rua Carolina Michaëlis N.º 341	AC	março 2016	Garagem
9	Aetpt Portugal, Unipessoal, Lda.	Edifício Plaza	Avenida D. Manuel II N.º 2070	Sala 6.5	março 2016	Não habitacional
10	José Miguel de Jesus Ribeiro	Não Habitacionais Dispersos	Avenida de Altino Coelho - Complexo Municipal de Ginástica da Maia S/N	Snack-bar	abril 2016	Não habitacional
11	Maria dos Remédios Vieira Bento	Empreendimento de António Simões	Rua António Simões N.º 933	Tras-BR	abril 2016	Garagem
12	Cantinho do Tareco - Associação de Protecção Animal	Empreendimento do Sobreiro	Rua das Maías Torre1, S1	S1 Lj 33	abril 2016	Loja
13	Cantinho do Tareco - Associação de Protecção Animal	Empreendimento do Sobreiro	Rua das Maías Torre 1, S2	S2 Lj 31A	abril 2016	Loja
14	Cantinho do Tareco - Associação de Protecção Animal	Empreendimento do Sobreiro	Rua das Maías Torre 1, S3	S3 Lj 31	abril 2016	Loja
15	Joaquina Antunes de Sousa e Silva	Empreendimento de António Simões	Rua António Simões N.º 933	Tras-BT	abril 2016	Garagem
16	Maria de Fátima dos Santos Vieira	Empreendimento de António Simões	Rua António Simões N.º 933	Tras-BQ	abril 2016	Garagem
17	Deolinda Rosa Jesus Pinto	Empreendimento de 5 de Outubro - Vessada	Rua da Escola Dramática e Musical de Milheirós N.º 75	BP	abril 2016	Garagem



18	Juvenaia - Associação Cultural Desportiva e Cívica	Empreendimento de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos	N.º 53		abril 2016	Loja
19	Juvenaia - Associação Cultural Desportiva e Cívica	Empreendimento de Souto de Cima	Vereda Serafim da Silva Ramos	N.º 69		abril 2016	Loja
20	Condomínio Fábrica	Empreendimento da Fábrica	Rua da Fábrica	N.º 709		junho 2016	Loja
21	Anselmo Soares Moreira da Silva	Empreendimento de Monte Vilar - Vilar de Baixo	Rua de Vilar de Baixo	N.º 305	CB	junho 2016	Garagem
22	Paula Susana Dias Vaguinho Mendes	Empreendimento do Gaveto de Gonçalo Mendes da Maia - Arroteia	Rua Gonçalo Mendes da Maia	N.º 1283	AH-AR11	julho 2016	Arrumos
23	José Luís Monteiro Barbosa	Empreendimento do Senhor dos Aflitos	Rua Senhor dos Aflitos	N.º 104	M	julho 2016	Garagem
24	Anselmo Soares Moreira da Silva	Empreendimento de Monte Vilar - Vilar de Baixo	Rua de Vilar de Baixo	N.º 305	CA	julho 2016	Garagem
25	Anselmo Soares Moreira da Silva	Empreendimento de Monte Vilar - Vilar de Baixo	Rua de Vilar de Baixo	N.º 305	EO	julho 2016	Arrumos
26	Álvaro Joaquim de Vasconcelos Correia	Empreendimento de Teibas I	Rua Nova de Teibas	N.º 125	DM	julho 2016	Garagem
27	Arnaldo Miguel Rodrigues Pereira	Empreendimento do Meilão	Rua Carolina Michaëlis	N.º 341	J	julho 2016	Garagem
28	José Luís Monteiro Barbosa	Empreendimento do Senhor dos Aflitos	Rua Senhor dos Aflitos	N.º 104	Q	julho 2016	Arrumos
29	Câmara Municipal da Maia	Empreendimento do Sobreiro	Praceta do Sobreiro	N.º 11	E	julho 2016	Não habitacional
30	Câmara Municipal da Maia	Empreendimento do Sobreiro	Rua das Maias	N.º 163	Q	julho 2016	Não habitacional
31	Rosalina Ferreira Paiva	Empreendimento do Senhor dos Aflitos	Rua Senhor dos Aflitos	N.º 216	BA	julho 2016	Arrumos
32	Vintage Methods Lda	Não Habitacionais Dispersos	Praça 5 de Outubro - Monte de Santo Ovídio	S/N	Rest./Bar	agosto 2016	Não habitacional
33	Ana Cristina Salgado Fontão Almeida	Empreendimento de Frejufe	Alameda da Aldeia Nova	N.º 110	AV	agosto 2016	Garagem
34	Patrícia Celeste Flora Santos	Quinta da Caverneira	Avenida Pastor Joaquim Eduardo Machado - Quinta da Caverneira	S/N	Snack-bar	agosto 2016	Não habitacional
35	Rosa Maria Rodrigues Da Silva	Empreendimento de Alves Redol	Rua da Borralha	S/N	EE	agosto 2016	Garagem
36	Condomínio Moutidos - Maria Casal	Empreendimento de Moutidos - Maria Casal	Rua Dona Maria Casal	N.º 79	T	agosto 2016	Arrumos
37	Maiastars Clube de Desporto, Cultura, Ambiente e Solidariedade Social	Empreendimento de Moutidos - Maria Casal	Rua Dona Maria Casal	N.º 79	R	agosto 2016	Arrumos



38	Ilídio Manuel Moutinho dos Santos	Empreendimento do Meilão	Rua Carolina Michaëlis	N.º 415	P	setembro 2016	Garagem
39	António da Silva Moreira	Empreendimento do Meilão	Rua Carolina Michaëlis	N.º 307	AA	setembro 2016	Garagem
40	Maria Alice Marques Rodrigues Duarte	Empreendimento do Meilão	Rua Carolina Michaëlis	N.º 307	U	outubro 2016	Garagem
41	António Fernando Almeida Macedo	Empreendimento de Alves Redol	Rua da Borralha	S/N	EH	outubro 2016	Garagem
42	Eva Rosária Pereira de Oliveira	Empreendimento das Arregadas	Rua de Sobre-os-Moinhos	N.º 282, Bloco C	DK	outubro 2016	Garagem
43	Ana Mafalda Antunes da Silva	Empreendimento do Senhor dos Aflitos	Rua Senhor dos Aflitos	N.º 216	BZ	outubro 2016	Garagem
44	Elisabete Maria Ferreira Carvalho Vieira	Empreendimento das Cardosas	Alameda Manuel António Dias Moutinho	N.º 55	AX	outubro 2016	Arrumos
45	Ana Maria da Silva Carneiro	Empreendimento de Teibas II	Passeio de Teibas (à Rua Nova de Teibas)	N.º 75	BT	outubro 2016	Garagem

2.1.2.2. Projetos

Foram elaborados e revistos os projetos de execução dos Blocos 27, 28 e 29 do Sobreiro, a integrar no contrato PEDU e iniciados os projetos para mais 30 blocos, naquele mesmo bairro, a apresentar no âmbito da eficiência energética para edifícios de habitação social.

Procedeu-se ainda à contratação de diversos projetos de reabilitação de edifícios.

2.1.2.3. Gabinete de Renovação Urbana (GRU)

No âmbito do Gabinete de Renovação Urbana, destacam-se as seguintes ações, desenvolvidas em 2016:

2.1.2.3.1. Projetos, Informações Técnicas e Ações

No âmbito da atividade desenvolvida no Gabinete de Renovação Urbana (GRU), durante o ano de 2016, destacamos, entre outros, os seguintes projetos, informações técnicas e atividades:

- Elaboração de estudo / projeto para instalação de caixa de correio e chaveiro de segurança nas instalações da associação “Refood”, no Empreendimento de Ponte das Cabras;
- Revisão e conclusão de projeto de execução de obra de ampliação das instalações da sede da Espaço Municipal (áreas de atendimento e apoio à Unidade de Gestão Social e sala de reuniões complementar);
- Coordenação e finalização do processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia e do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, em articulação com os serviços técnicos da Câmara Municipal da Maia (DPTP);



- d) Colaboração na elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Maia, em articulação com a Divisão de Planeamento Territorial e Projetos (DPTP) da Câmara Municipal da Maia, em particular no que se refere à elaboração da componente documental referente ao Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e respetivos projetos e colaboração no desenvolvimento dos conteúdos do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD);
- e) Coordenação da equipa técnica municipal e elaboração de projetos correspondentes às seguintes ações do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Maia (PEDU):
- i. Conjunto das ações 3.4 e 1.11 – “Reabilitação dos espaços públicos e infraestruturas do Bairro do Sobreiro - áreas verdes de fruição e enquadramento paisagístico, incluindo Parque Urbano do Sobreiro - Fase 1 / Fase 2 e ligação de via nova entre a Rua Central do Sobreiro e a Rua Padre Luís Campos - 1ª fase” e “Criação de percurso pedonal acessível e integração de percurso ciclável na Rua Altino Coelho na Cidade da Maia, entre a Rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e a área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio”, incluindo a conceção do Jardim do Sobreiro – desenvolvimento parcial do projeto de execução;
 - ii. Ação 2.1 – “Reabilitação da Rua Central do Sobreiro, incluindo renovação parcial de infraestruturas, passeios acessíveis e percursos cicláveis” – elaboração de estudo urbanístico de referência;
 - iii. Ação 2.4 – “Reabilitação do espaço urbano no setor norte do Bairro do Sobreiro, correspondente às obras de urbanização do loteamento de iniciativa municipal UI-1 / Praça do Oxigénio - 1ª fase” – elaboração de estudo urbanístico de referência;
 - iv. Ação 3.5 / reprogramação do PEDU – “Reabilitação da Envolvente Exterior e Zonas Comuns dos Blocos 8, 9, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38 e 39 do Bairro do Sobreiro, Maia”, para efeitos de candidatura referente ao Aviso N.º NORTE-43-2016-18, Programa Norte 2020, Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano, PI 9.8 (9b) – apoio na elaboração dos projetos de execução dos blocos.
 - v. Desenvolvimento de novos “templates” para utilização das diversas unidades orgânicas da empresa no âmbito do novo sistema de gestão da empresa (software Quidgest - Gihabita);
 - vi. Conclusão do projeto de execução tipo (componente de arquitetura) relativo à reabilitação dos blocos do Bairro do Sobreiro, correspondente ao Bloco 27 e, no final do ano de 2016, início da preparação da candidatura a financiamento no âmbito da operação “Reabilitação da Envolvente Exterior e Zonas Comuns do Bloco 27 do Bairro do Sobreiro”, correspondente ao Aviso NORTE-43-2016-24 – Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano, PI 9.8 (9b) Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais;
- f) Elaboração de diversas informações técnicas em resposta a solicitações específicas da Câmara Municipal da Maia, designadamente, informação para integrar no Relatório de Ordenamento do Território, no âmbito da



monitorização do PDM, e no Relatório de Sustentabilidade do Concelho da Maia, no âmbito de indicadores de Desempenho Social / Habitação Social;

- g) Participação em diversos júris de procedimentos de contratação pública, nomeadamente, concursos públicos e concursos limitados por prévia qualificação de empreitadas desenvolvidas no ano de referência pela Unidade de Gestão de Património e Projetos.

2.1.2.3.2. Ações de Apoio à Administração

Também no âmbito da atividade do GRU, e em referência ao ano de 2016, destacam-se, entre outras, as seguintes ações de apoio direto à Administração:

- a) Participação na elaboração do Plano de Atividades da empresa relativo ao ano de 2017 e do Relatório de Gestão e Contas da empresa do ano de 2016, em particular ao nível da programação financeira, desenvolvimento de conteúdos, montagem e formatação dos documentos;
- b) Elaboração de diversas informações e propostas internas, relativas a obras, inquilinos, projetos ou processos administrativos, designadamente, de contratação pública.

2.1.2.3.3. Área de Suporte Administrativa / Informática

Durante o ano de 2016, o GRU colaborou nos processos de gestão de aquisições de material informático, *software* e sistema de telecomunicações, sendo de destacar, neste âmbito, as seguintes atividades:

- a) Procedimentos diversos para aquisição e reparação de material e equipamentos informáticos diversos, designadamente ao nível da substituição / renovação de postos – computadores e equipamentos de impressão;
- b) Aquisição de serviços externos de assistência técnica especializada no âmbito da gestão dos servidores e do sistema informático da Espaço Municipal;
- c) Aquisição de serviços de assessoria informática especializada para renovação e manutenção do sítio da Internet da Espaço Municipal, a que acrescem atividades recorrentes de gestão, produção e atualização de conteúdos do sítio da Espaço Municipal na Internet;
- d) Aquisição de serviços de manutenção e assistência técnica de equipamento de cópia e impressão fornecimento de consumíveis e peças de desgaste;
- e) Aquisição de serviços de telecomunicações, incluindo comunicações fixas, móveis, acesso à Internet e fornecimento de equipamento para o parque Tecmaia;
- f) Correção de problemas de funcionamento e desenvolvimento de melhorias das aplicações instaladas na empresa;
- g) Monitorização dos contratos de cópias e de telecomunicações.



2.1.2.3.4. Procedimentos de Contratação Pública

Apresentam-se, de seguida, mapas resumo dos procedimentos de contratação desenvolvidos no âmbito do Gabinete de Renovação Urbana e da Área de Suporte Administrativa / Informática:

MAPA SÍNTESE DE PROCEDIMENTOS DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA
GABINETE DE RENOVAÇÃO URBANA

N.º	Procedimento	Tipo	Contrato Plurianual em Vigor	Data de Adjudicação ou de Não Adjudicação do Contrato	Entidade Adjudicatária	Valor Adjudicado S/IVA
GRU-35	Aquisição de recetáculo postal domiciliário com duas caixas de correio para o Parque de Avioso	ADS		27/01/2016	AMC Serralharia - Agostinho Miranda Cerqueira, Unipessoal, Lda.	475,00 €

* Valores não incluem IVA

TIPO DE PROCEDIMENTO

ADS	Ajuste Direto em regime simplificado
AD	Ajuste Direto em regime normal - plataforma eletrónica
ADS-f	Ajuste Direto em regime simplificado - diretamente sobre fatura

Valor Total de Aquisições em 2016: **€475,00**

* IVA não incluído (quatrocentos e setenta e cinco euros)

MAPA SÍNTESE DE PROCEDIMENTOS DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA
ÁREA DE SUPORTE ADMINISTRATIVA/ INFORMÁTICA

N.º	Procedimento	Tipo	Contrato Plurianual em Vigor	Data de Adjudicação ou de Não Adjudicação do Contrato	Entidade Adjudicatária	Valor Adjudicado S/IVA
AS114	Aquisição de serviços de assessoria informática especializada para renovação e manutenção do site da Internet da Espaço Municipal	AD	SIM	08/03/2016	PontoFR - Serviços de Publicidade e Robótica, Lda.	2 788,00 €
AS115	Aquisição de equipamento informático - portáteis GPP e coordenação Áreas de Suporte	ADS		28/06/2016	MHR, Venda de Material Informático, Lda.	2 536,91 €
AS116	Aquisição de plotter e guilhotina	ADS		28/06/2016	PlotterZone, Lda.	2 434,50 €
AS117	Aquisição de uma licença de software de desenho assistido por computador (CAD)	ADS		29/06/2016	ITEN Solutions – Sistemas de Informação, S.A.	1 152,00 €
AS118	Aquisição de serviços de manutenção e assistência técnica de equipamento de cópia e impressão multifunções Gestetner MP C2500, com pacote de cópias / impressões incluídas e fornecimento de consumíveis e peças de desgaste)	ADS	SIM	12/09/2016	Lanicopier, Assistência e Equipamento de Escritório, Lda.	630,00 €
AS119	Aquisição de equipamento NAS ("Network Attached Storage") para reforço e deslocalização do sistema informático de backup / cópias de segurança da Espaço Municipal, incluindo serviços de apoio técnico e software específico	ADS		12/09/2016	SOON Business Solutions, Lda.	2 487,00 €
AS120	Aquisição de equipamento informático para rede Tecmaia (switch e firewall), incluindo serviços de apoio técnico	ADS		18/10/2016	SOON Business Solutions, Lda.	524,15 €
AS121	Aquisição de software antivírus para proteção do sistema informático	ADS		23/11/2016	SOON Business Solutions, Lda.	648,10 €
AS122	Aquisição de serviços de telecomunicações, incluindo comunicações fixas, móveis, acesso à Internet e fornecimento de equipamento para as instalações da Tecmaia	ADS		18/11/2016	Vodafone Portugal - Comunicações Pessoais, S.A.	3 007,88 €
AS123	Aquisição de sistema de correio eletrónico empresarial com alojamento externo e proteção antivírus	ADS		28/11/2016	Topsolutions - Soluções Informáticas e Telecomunicações, Lda.	1 783,80 €
AS124	Aquisição de serviços de publicidade referentes à publicação de mensagem de Natal e Ano Novo em revista / jornal de âmbito nacional	ADS		12/12/2016	Publiferência, Unipessoal, Lda. - Jornal Maia Hoje	500,00 €

* Valores não incluem IVA

TIPO DE PROCEDIMENTO

ADS	Ajuste Direto em regime simplificado
AD	Ajuste Direto em regime normal - plataforma eletrónica
ADS-f	Ajuste Direto em regime simplificado - diretamente sobre fatura

Valor Total de Aquisições em 2016: **€18.492,34**

* IVA não incluído (dezoito mil quatrocentos e noventa e dois euros e trinta e quatro cêntimos)

2.1.2.3.5. Formação

Durante o ano de 2016, no âmbito do GRU, não há a registar qualquer participação em ações de formação ou seminários.



2.1.3. Unidade de Áreas de Suporte (AS)

Em 2016, a Unidade de Áreas de Suporte à atividade da empresa levou a cabo um esforço extraordinário decorrente da absorção da atividade do TECMAIA, facto que obrigou a uma rápida adaptação da equipa, para o desenvolvimento de tarefas e procedimentos que, até então, não faziam parte dos conteúdos funcionais dos colaboradores que a integram e que inclusive não se enquadravam no contexto do “*core business*” originário da Espaço Municipal.

Este suporte à atividade inerente ao TECMAIA, ao nível financeiro e contabilístico, foi objeto de uma rigorosa articulação interna, por parte da coordenação das áreas de suporte.

É digno de adequado relevo, no contexto deste relatório, o facto de esta integração ter tido um substancial e substantivo impacto, a todos os níveis, na atividade da empresa, assumindo particular dimensão e exigências técnicas no que respeitou à adequação da resposta da Unidade de Áreas de Suporte, face ao considerável aumento do volume de trabalho efetivo que esta integração acarretou, sem que a ela correspondesse um redimensionamento estrutural da sua equipa, para ajustar o seu desempenho às novas necessidades administrativas e financeiras.

Releva também, com apreciável impacto, o facto da integração nesta empresa da atividade do TECMAIA não ter ocorrido de forma gradual e dilatada no tempo, face à necessidade de operacionalizar no mínimo tempo útil possível a migração de funções, tarefas e responsabilidades, que eram competência dessa entidade. Esta vicissitude teve de ser atendida pela Espaço Municipal em tais circunstâncias, face ao processo de liquidação em curso.

Essa limitação foi ultrapassada graças ao brio e empenho profissional dos funcionários desta unidade, que neste ano de 2016 arrostaram responsabilmente com esse avolumar de trabalho efetivo, assegurando todas as anteriores tarefas, acrescidas dos novos procedimentos regulares e/ou extraordinários decorrentes da integração plena da atividade do TECMAIA.

Merece nota especial o imenso esforço de coordenação, controlo e supervisão, levado a cabo pela coordenação desta unidade, cuja intervenção se foi concretizando ao longo do ano, traduzida num importante apoio aos seus colaboradores e no suporte técnico à decisão de topo, fornecendo os *inputs* necessários em cada momento.

Deve ainda sublinhar-se que a citada integração do TECMAIA requereu, por parte da coordenação desta unidade, uma especial atenção e esforço, quer no que respeitou à adaptação dos procedimentos vigentes nessa entidade, às metodologias e políticas administrativa, financeira e contabilística adotadas pela Administração da Espaço Municipal, como também na adequação às regras e estratégias seguidas internamente, na prossecução da nossa atividade, diversa na sua natureza e conteúdo, daquela que foi oriunda do TECMAIA.

Não se pode ignorar que, além deste acréscimo extraordinário do volume de trabalho, a empresa enfrentou, em 2016, em dois momentos distintos, “ataques” informáticos perpetrados por *hackers* externos que infetaram o sistema de gestão integrada com 2 vírus potencialmente destrutivos que, embora tendo sido intercetados a tempo de evitar danos que poderiam ter sido devastadores para as bases de dados da empresa, causaram, no entanto, vários contratempos e dificuldades que foi difícil ultrapassar.

Também nesses momentos de dificuldade, o empenho e brio profissional dos funcionários foi absolutamente decisivo para que os impactos, gerados por essas situações inconvenientes, acabasse por ser significativamente atenuado, traduzindo-se, ainda assim, numa crítica perda de tempo útil, que se repercutiu em atrasos indesejáveis.



2.1.3.1. Reporte de Informação

Como se verificou nos exercícios dos anos transatos, ao nível das obrigações legais e estatutárias de reporte documental e de informação, a Unidade de Áreas de Suporte cumpriu cabal e atempadamente todas as tarefas que cabem no âmbito da definição das suas atribuições, remetendo ao Município, ao Tribunal de Contas, à Autoridade Tributária, à DGAL, ao INE e demais organismos da administração pública, os respetivos dossiers de reporte legal obrigatório, tendo sido apenas condicionada, em certos momentos, pelos inconvenientes contratempos provocados pelos vírus que atacaram o sistema informático. Em todo o caso, face à imperatividade legal, nenhuma obrigação inerente ao reporte ficou por cumprir.

2.1.3.2. Área Financeira

No que à área financeira respeita, importa reconhecer, como facto digno de relevo, a confirmação da estabilidade que havia já sido obtida no procedimento de cobrança de rendas e prestações mensais, por débito direto em conta.

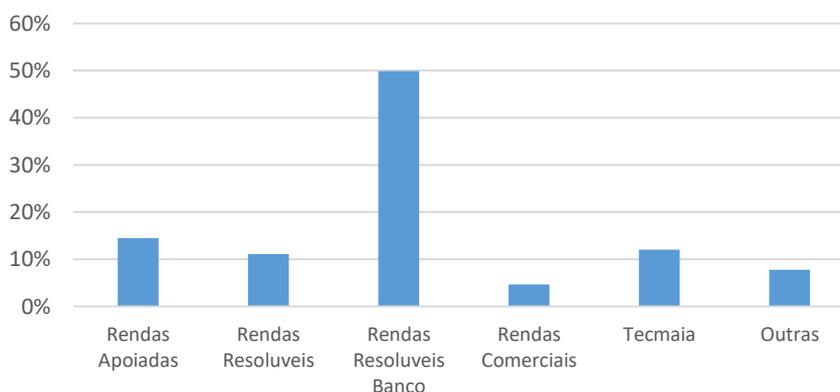
Com a equipa da Unidade de Áreas de Suporte perfeitamente habilitada para efetuar os respetivos procedimentos nesta matéria, 2016 foi um ano de relativa normalidade, face a um controlo, análise e reporte de inconformidades pautados por um nível de eficiência que revelou ligeiras melhorias.

A gestão dos recursos humanos, afetos à Unidade de Áreas de Suporte, tem-se pautado por uma estratégia de atribuição, sempre que material e humanamente possível, de novas tarefas. Estratégia que já vinha sendo implementada desde o ano transato e que em 2016 se incrementou, obtendo-se resultados que não podem ser negligenciados, face às necessidades e dimensão inamovível da equipa de trabalho.

Também a este nível, a coordenação desta unidade desenvolveu, em 2016, um esforço assinalável, quer ministrando formação “*in loco*” e diante tarefas e procedimentos concretos a operacionalizar no sistema de gestão integrada, melhorando gradualmente a exploração dos seus recursos informáticos, como ao nível da distribuição de novas rotinas e responsabilidades funcionais aos seus colaboradores, tirando mais partido das potencialidades do sistema.

Esta estratégia de formação, estendeu-se aos funcionários do TECMAIA que foram integrados nos quadros da empresa, atribuindo-lhes igualmente competências e responsabilidades nesta matéria, com início apazado para janeiro de 2017, com a óbvia anuência da administração, havendo condições para prosseguir com o seu incremento nos anos subsequentes.

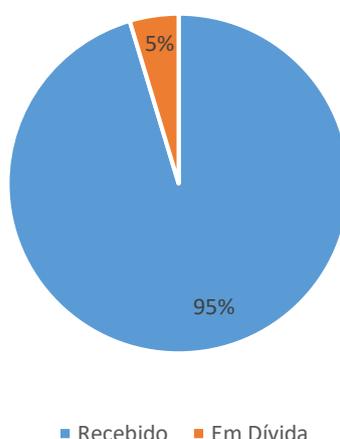
Distribuição das Rendas pelas diferentes Rúbricas



Após uma análise simplificada do quadro acima exposto, nota-se particular relevância, por ordem decrescente, o peso das rendas resolúveis bancos, seguindo-se as rendas apoiadas, surgindo em lugar subsequente as rendas resolúveis.

No que respeita à receita provinda da atividade que integramos oriunda do Tecmaia, importa sublinhar que os valores evidenciados no gráfico apenas contemplam o 2.º semestre do ano, considerando que foi esse o único período do exercício em que essa atividade foi gerida pela Espaço municipal.

Rendas Apoiadas

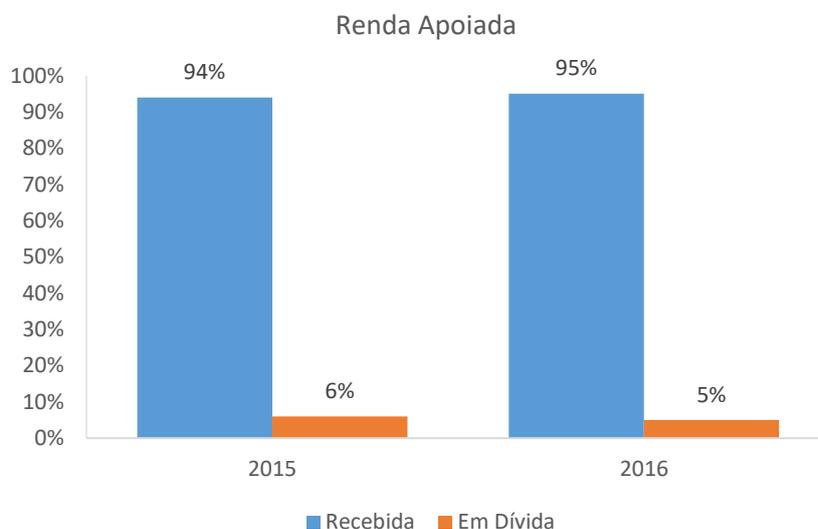


Média	57,07€	Mínimo	10,00€
Moda	48,50€	Máximo	197,50€

Observando, no quadro acima exposto, os gráficos nele inseridos, é possível extrair leituras com significado relevante que merecem a devida atenção.

Como se pode verificar no respetivo gráfico, nas rendas apoiadas cujos valores a pagar têm um carácter substantivamente social, persiste, apesar dessa condição de apoio, uma percentagem de 5% do montante global dessas rendas que ficaram em dívida.

Dada a sua extrema relevância é digno de especial nota o facto das rendas apoiadas apresentarem como valor médio o montante de 57,07€, sendo que o estudo que desenvolvemos a este nível nos indica que a moda é de 48,50€, ou seja, a renda que reúne a maior frequência se situa substancialmente abaixo da renda média, devendo ainda referir-se que o valor das rendas mínimas é somente de 10,00€. No que respeita à renda máxima, cujo montante não excede os 197,50€, aplicada a muito poucas famílias, é calculada nas situações em que se conjuga o agregado familiar e o nível de rendimento, que em todo o caso se traduz por uma taxa de esforço que é sempre considerada face a cada contexto socioeconómico em concreto.

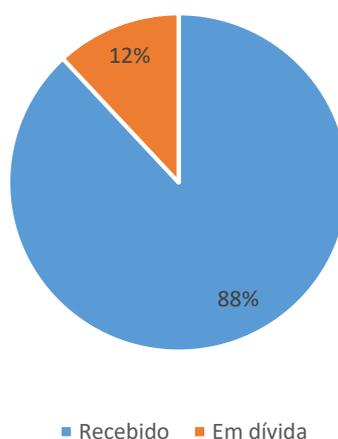


Em relação ao ano de 2015, verifica-se uma ligeira evolução positiva na diminuição do montante da dívida por rendas apoiadas em atraso, com uma redução em 1 ponto percentual.

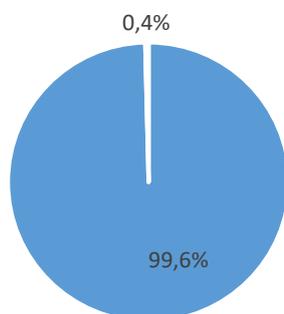
Apesar desta ténue melhoria, esta constatação requer adequada indagação e reflexão social, com vista a procurar compreender que dificuldades financeiras, estruturais ou conjunturais ainda persistem e impedem as famílias abrangidas neste indicador de cumprirem as suas obrigações contratuais com a Espaço Municipal.

Em coerência com o posicionamento social da empresa, compaginado com as orientações do Município, seu acionista único, impõe-se primeiramente promover o estudo dos casos que se enquadram nesta realidade, para, mediante uma avaliação cuidada e objetiva, avançar para medidas concretas que permitam resolver a situação e cobrar 100% do montante global das rendas apoiadas, numa lógica de justiça social face às famílias que se esforçam para cumprir com a Espaço Municipal.

Rendas Resolúveis

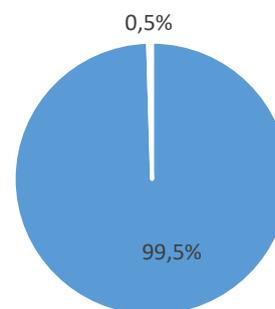


Rendas Resolúveis Bancos 2016

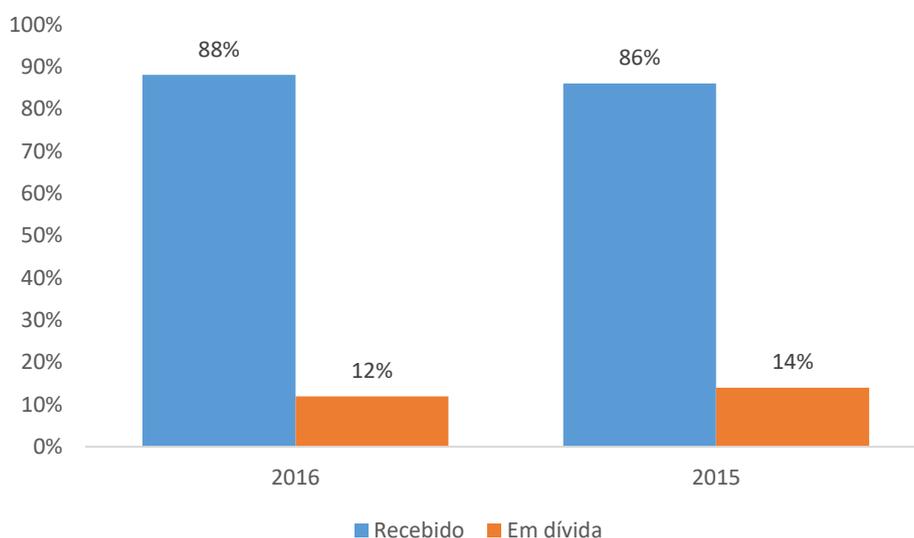


■ Recebido ■ Em Dívida

Rendas Resolúveis Bancos 2015



■ Recebido ■ Não Recebido



■ Recebido ■ Em dívida

Em matéria de rendas resolúveis, o gráfico demonstra que a percentagem de incumprimento atinge o valor de 12%.

É com agrado que se regista, também neste caso, uma ligeira evolução positiva na diminuição das rendas em dívida por mora, com uma redução em relação ao ano de 2015, de dois pontos percentuais.

Diante um quadro jurídico diferente, para os contratos deste género, a análise dos casos que concorrem para este indicador percentual, muito embora tenha de ser igualmente levada a cabo com a sensibilidade social que constitui o ADN da missão desta empresa municipal, terá de se encaminhar no sentido de promover medidas concretas que objetivem a resolução célere das cobranças em atraso, face aos imperativos legais e boas práticas que a gestão tem de considerar nestes casos.

Constata-se, no gráfico respeitante às rendas resolúveis, cujos destinatários das mesmas são instituições bancárias, um indicador de cobrança efetiva que ascende aos 99,6%.

Tendo em conta o valor residual de 0,4% de rendas que ficaram em dívida, as medidas a tomar nas situações abrangidas neste indicador, têm-se revelado eficazes, sem embargo de se procurar resolver cada um dos problemas, com igual sensibilidade social.



Numa análise comparativa deste indicador com o ano transato, nota-se uma muito ligeira evolução positiva, com uma redução de uma décima percentual neste indicador, o que, em todo o caso, juntamente com as melhorias dos anteriores indicadores, é motivo de satisfação profissional da equipa que integra a Unidade de Áreas de Suporte e de congratulação por parte da gestão.

Número de acordo	Data de início de prestações	Data prevista de fim	Número de prestações	Prestação	Valor total do acordo	Valor por Receber	Prestações a vencer	Valor Recebido
1	01/12/2014	01/08/2018	45	25,00 €	1 124,55 €	525,00 €	425,00 €	599,55 €
3	01/12/2014	01/04/2020	65	50,00 €	3 230,26 €	2 130,26 €	1 850,00 €	1 100,00 €
7	01/12/2014	01/10/2025	131	19,89 €	2 605,60 €	2 207,79 €	2 048,67 €	397,80 €
8	01/12/2014	01/08/2031	201	10,00 €	2 010,51 €	1 760,00 €	1 730,00 €	250,00 €
9	01/12/2014	01/08/2022	93	9,93 €	923,20 €	675,24 €	645,45 €	248,25 €
11	01/12/2014	01/12/2017	37	14,37 €	531,85 €	172,44 €	129,33 €	359,25 €
12	01/12/2014	01/01/2021	74	44,92 €	3 323,92 €	2 290,92 €	2 066,32 €	1 033,16 €
14	01/12/2014	01/09/2025	130	20,00 €	2 598,78 €	2 100,00 €	2 040,00 €	498,78 €
18	01/12/2014	01/12/2017	37	20,00 €	734,43 €	254,43 €	180,00 €	480,00 €
19	01/12/2014	01/03/2020	64	19,85 €	1 269,88 €	774,15 €	714,60 €	495,73 €
22	01/12/2014	01/09/2021	82	25,00 €	2 039,09 €	1 425,00 €	1 350,00 €	614,09 €
25	01/01/2015	01/01/2018	37	39,30 €	1 454,40 €	510,90 €	393,00 €	943,50 €
26	01/01/2015	01/06/2017	30	50,00 €	1 514,64 €	300,00 €	150,00 €	1 214,64 €
28	01/05/2015	01/04/2018	36	13,71 €	495,95 €	287,91 €	178,23 €	208,04 €
30	01/06/2015	01/01/2020	56	100,00 €	5 599,91 €	3 600,00 €	3 300,00 €	1 999,91 €
44	01/06/2015	01/02/2046	369	20,00 €	7 389,74 €	7 000,00 €	6 940,00 €	389,74 €
45	01/06/2015	01/04/2021	71	50,00 €	3 550,00 €	2 650,00 €	2 450,00 €	900,00 €
46	01/06/2015	01/07/2019	50	19,47 €	973,50 €	545,16 €	428,34 €	428,34 €
50	01/06/2015	01/05/2021	72	39,03 €	2 810,00 €	2 068,59 €	1 951,50 €	741,41 €
51	01/06/2015	01/10/2017	29	48,33 €	1 403,30 €	483,30 €	338,31 €	920,00 €
52	01/06/2015	01/01/2027	140	25,00 €	3 500,00 €	3 000,00 €	2 925,00 €	500,00 €
53	01/06/2015	01/09/2045	364	9,97 €	3 629,94 €	3 539,35 €	3 409,74 €	90,59 €
54	01/06/2015	01/08/2032	207	25,00 €	5 175,00 €	4 850,00 €	4 625,00 €	325,00 €
55	01/07/2015	01/09/2019	51	25,00 €	1 283,06 €	1 000,00 €	750,00 €	283,06 €
62	01/07/2015	01/08/2019	50	20,05 €	1 002,78 €	641,60 €	581,45 €	361,18 €
64	01/07/2015	01/07/2018	37	100,00 €	3 700,00 €	1 900,00 €	1 600,00 €	1 800,00 €
66	01/07/2015	01/03/2024	105	20,20 €	2 122,00 €	1 757,40 €	1 696,80 €	364,60 €
67	01/07/2015	01/08/2025	122	24,83 €	3 028,57 €	2 582,32 €	2 507,83 €	446,25 €
69	01/07/2015	01/02/2020	56	59,31 €	3 322,82 €	2 313,09 €	2 075,85 €	1 009,73 €
71	01/07/2015	01/07/2017	25	30,00 €	750,25 €	210,00 €	120,00 €	540,25 €
72	01/07/2015	01/04/2025	118	10,00 €	1 179,51 €	1 040,00 €	970,00 €	139,51 €
75	01/07/2015	01/05/2024	107	25,00 €	2 675,00 €	2 300,00 €	2 150,00 €	375,00 €
76	01/08/2015	01/08/2018	37	50,00 €	1 841,46 €	1 000,00 €	850,00 €	841,46 €
77	01/07/2015	01/12/2021	78	50,00 €	3 900,00 €	3 000,00 €	2 850,00 €	900,00 €
79	01/07/2015	01/07/2021	73	20,50 €	1 495,93 €	1 127,50 €	1 066,00 €	368,43 €
81	01/07/2015	01/04/2024	106	100,00 €	10 585,84 €	9 100,00 €	8 500,00 €	1 485,84 €
82	01/08/2015	01/03/2020	56	10,00 €	560,00 €	520,00 €	360,00 €	40,00 €
83	01/08/2015	01/07/2017	24	19,58 €	469,92 €	156,64 €	78,32 €	313,28 €
84	01/07/2015	01/12/2024	114	20,18 €	2 300,75 €	2 078,54 €	1 876,74 €	222,21 €



85	01/07/2015	01/12/2017	30	49,80 €	1 494,00 €	597,60 €	448,20 €	896,40 €
88	01/07/2015	01/08/2017	26	19,55 €	507,99 €	195,50 €	97,75 €	312,49 €
92	01/07/2015	01/02/2020	56	50,00 €	2 775,34 €	1 950,00 €	1 750,00 €	825,34 €
94	01/07/2015	01/08/2017	26	51,82 €	1 349,50 €	518,20 €	259,10 €	831,30 €
96	01/09/2015	01/03/2018	31	10,00 €	310,00 €	170,00 €	120,00 €	140,00 €
97	01/09/2015	01/07/2017	23	50,91 €	1 129,85 €	356,37 €	203,64 €	773,48 €
102	01/09/2015	01/04/2019	44	97,42 €	4 300,14 €	1 071,62 €	681,94 €	3 228,52 €
105	01/09/2015	01/03/2028	151	5,00 €	758,02 €	675,00 €	660,00 €	83,02 €
107	01/09/2015	01/05/2018	33	20,00 €	660,00 €	340,00 €	280,00 €	320,00 €
108	01/09/2015	01/12/2017	28	20,00 €	559,89 €	480,00 €	180,00 €	79,89 €
109	01/09/2015	01/04/2022	80	50,00 €	4 000,01 €	3 200,00 €	3 050,00 €	800,01 €
110	01/09/2015	01/07/2018	35	15,00 €	516,60 €	285,00 €	240,00 €	231,60 €
112	01/10/2015	01/01/2018	28	100,50 €	2 813,23 €	1 608,00 €	1 005,00 €	1 205,23 €
113	01/10/2015	01/06/2022	81	19,84 €	1 609,46 €	1 309,44 €	1 249,92 €	300,02 €
115	01/10/2015	01/03/2018	30	146,55 €	4 286,78 €	3 224,10 €	1 758,60 €	1 062,68 €
116	01/11/2015	01/04/2028	150	50,10 €	7 512,96 €	7 112,16 €	6 663,30 €	400,80 €
117	01/10/2015	01/06/2017	21	39,87 €	839,30 €	239,22 €	119,61 €	600,08 €
121	01/12/2015	01/03/2035	232	24,93 €	5 783,47 €	5 459,67 €	5 384,88 €	323,80 €
123	01/12/2015	01/04/2017	17	18,00 €	315,25 €	180,00 €	18,00 €	135,25 €
124	01/12/2015	01/06/2017	19	40,00 €	788,17 €	240,00 €	120,00 €	548,17 €
125	01/12/2015	01/04/2021	65	49,33 €	3 204,02 €	2 663,82 €	2 417,17 €	540,20 €
127	01/01/2016	01/05/2017	17	78,22 €	1 325,39 €	469,32 €	156,44 €	856,07 €
129	01/01/2016	01/06/2018	30	64,00 €	1 933,92 €	1 152,00 €	960,00 €	781,92 €
130	01/01/2016	01/10/2019	46	20,00 €	915,66 €	800,00 €	620,00 €	115,66 €
131	01/01/2016	01/12/2025	120	26,83 €	3 239,82 €	3 058,62 €	2 817,15 €	181,20 €
132	01/01/2016	01/09/2017	21	15,00 €	315,25 €	135,00 €	90,00 €	180,25 €
134	01/01/2016	01/11/2018	35	97,52 €	3 415,64 €	2 340,48 €	1 950,40 €	1 075,16 €
136	01/02/2016	01/12/2019	47	25,00 €	1 195,25 €	1 100,00 €	825,00 €	95,25 €
137	01/02/2016	01/04/2017	15	30,00 €	455,08 €	150,00 €	30,00 €	305,08 €
138	01/02/2016	01/04/2017	15	30,03 €	458,64 €	120,12 €	30,03 €	338,52 €
140	01/02/2016	01/09/2019	44	19,18 €	829,53 €	632,94 €	575,40 €	196,59 €
143	01/02/2016	01/08/2017	19	20,00 €	367,16 €	160,00 €	100,00 €	207,16 €
145	01/03/2016	01/02/2018	24	19,21 €	466,62 €	288,15 €	211,31 €	178,48 €
146	01/03/2016	01/05/2090	891	10,00 €	8 915,64 €	8 900,00 €	8 780,00 €	15,64 €
147	01/03/2016	01/12/2025	118	10,00 €	1 178,82 €	1 100,00 €	1 050,00 €	78,82 €
148	01/06/2016	01/05/2017	12	20,00 €	239,88 €	120,00 €	40,00 €	119,88 €
149	01/06/2016	01/04/2018	23	41,00 €	943,00 €	656,00 €	533,00 €	287,00 €
150	01/06/2016	01/03/2018	22	50,00 €	1 099,99 €	750,00 €	600,00 €	349,99 €
151	01/06/2016	01/10/2018	29	15,72 €	455,46 €	345,84 €	298,68 €	109,62 €
153	01/06/2016	01/01/2018	20	30,00 €	591,65 €	450,00 €	300,00 €	141,65 €
154	01/07/2016	01/12/2017	18	80,00 €	1 448,07 €	960,00 €	720,00 €	488,07 €
155	01/07/2016	01/06/2019	36	35,00 €	1 260,00 €	1 050,00 €	945,00 €	210,00 €
157	01/07/2016	01/01/2018	19	23,00 €	437,00 €	414,00 €	230,00 €	23,00 €
158	01/07/2016	01/07/2017	13	50,00 €	647,70 €	547,70 €	200,00 €	100,00 €
159	01/09/2016	01/07/2026	119	15,70 €	1 868,36 €	1 805,50 €	1 758,40 €	62,86 €
160	01/09/2016	01/01/2019	29	25,00 €	716,49 €	625,00 €	550,00 €	91,49 €
162	01/09/2016	01/08/2018	24	10,00 €	242,50 €	210,00 €	170,00 €	32,50 €
163	01/09/2016	01/10/2017	14	20,00 €	279,83 €	220,00 €	140,00 €	59,83 €



164	01/09/2016	01/06/2017	10	57,10 €	570,18 €	342,60 €	171,30 €	227,58 €
165	01/10/2016	01/08/2019	35	28,36 €	994,25 €	907,52 €	822,44 €	86,73 €
166	01/10/2016	01/05/2022	68	24,92 €	1 694,50 €	1 644,72 €	1 545,04 €	49,78 €
167	01/10/2016	01/08/2029	155	30,00 €	4 636,84 €	4 560,00 €	4 470,00 €	76,84 €
168	01/10/2016	01/07/2017	10	111,00 €	1 110,00 €	777,00 €	444,00 €	333,00 €
169	01/10/2016	01/05/2022	68	20,00 €	1 359,25 €	1 300,00 €	1 240,00 €	59,25 €
170	01/10/2016	01/12/2019	39	30,00 €	1 190,18 €	1 080,00 €	990,00 €	110,18 €
172	01/10/2016	01/04/2018	19	60,00 €	1 163,61 €	960,00 €	780,00 €	203,61 €
173	01/10/2016	01/07/2029	154	30,00 €	4 598,84 €	4 530,00 €	4 440,00 €	68,84 €
174	01/11/2016	01/05/2020	43	35,00 €	1 505,00 €	1 435,00 €	1 330,00 €	70,00 €
175	01/11/2016	01/01/2020	39	100,00 €	3 884,53 €	3 800,00 €	3 400,00 €	84,53 €
176	01/11/2016	01/05/2022	67	20,00 €	1 330,00 €	1 300,00 €	1 240,00 €	30,00 €
177	01/11/2016	01/10/2017	12	20,00 €	236,50 €	200,00 €	140,00 €	36,50 €
178	01/12/2016	01/07/2017	8	150,00 €	1 225,44 €	1 225,44 €	600,00 €	- €
179	01/12/2016	01/12/2018	25	100,00 €	2 523,01 €	2 523,01 €	2 100,00 €	- €
180	01/12/2016	01/05/2020	42	20,00 €	856,53 €	820,00 €	760,00 €	36,53 €
					207 741,33 €	161 719,19 €	144 162,18 €	46 021,92 €

A tendência evidenciada em 2014 acentuou-se em 2015 e confirmou-se em 2016, tornando previsível que o volume de trabalho, na área financeira, continue a crescer gradualmente, sobretudo no que respeita às funções de controlo e cruzamento coordenado de dados. Esta é uma função que se revela, cada vez com maior acuidade, imprescindível e crucial.

A conciliação contabilística face aos movimentos financeiros inerentes aos débitos diretos é uma tarefa que assume, em definitivo, um carácter permanente, resultando na acumulação de mais uma rotina.

A análise financeira tem demonstrado que, de entre as medidas tomadas para incrementar a boa cobrança de montantes provenientes de rendas em atraso, os acordos de regularização de dívida são uma medida efetiva que denota, pela relativa evidência dos seus resultados, uma relativa eficácia, que pese embora a significativa dilatação dos prazos, é, em todo o caso, digna de atenção. Considerando o seu pender pedagógico, no que respeita ao incentivo ao honrar dos compromissos e respetiva vontade de os cumprir, esta forma de recuperação de dívida, embora comporte riscos, tem um pendor marcadamente social, que está na génese da sua justificação.

Verifica-se que estes acordos, ao conciliar as possibilidades dos inquilinos e dos seus agregados familiares, na consideração das dificuldades da sua conjuntura socioeconómica, pugnando paralelamente por uma prática de gestão que visa a preservação do equilíbrio económico e solvabilidade financeira da empresa, permitem integrar as previsões da sua boa cobrança, para efeito da programação e conseqüente agendamento financeiro dos compromissos.

Para lá da formalidade jurídica dos acordos, que implica o reconhecimento da dívida, vulgo confissão de dívida, estabelecendo um clausulado que regula o seu cumprimento, estabelece também um plano de saneamento financeiro da mesma, adequado às reais disponibilidades de rendimento para o concretizar mensalmente.

Apesar de se verificar um certo abrandamento nas conseqüências decorrentes do cenário social de crise económica, que afeta sobretudo famílias que integram o universo sobre o qual a Espaço Municipal atua, não diminuiram as intervenções de pendor social, com vista a acompanhar as famílias e apoiá-las na formulação de soluções para suprir



as suas dificuldades económico-financeiras, sem pôr em risco um bem essencial ao seu bem-estar e dignidade, a habitação.

Observando criteriosamente os preceitos estabelecidos no escopo da sua missão, com recurso à sensibilidade social que é apanágio do posicionamento do nosso acionista único, a Câmara Municipal da Maia, com a qual está completamente alinhado, o órgão de gestão da empresa, este instrumento de apoio social às famílias, no cumprimento das suas obrigações contratuais inerentes à habitação, revelou, mais uma vez, neste ano de 2016, a sua utilidade social e eficácia na gestão financeira da empresa.

Os 180 acordos de regularização de dívida ativos durante o ano de 2016, dos quais 54 foram celebrados neste ano, ascendem a 207.741,33€, montante do qual já se encontra cobrado o valor de 46.021,92€, correspondente a 22% da verba total de todos esses acordos.

Merece relevo a evidência do esforço acrescido que os signatários dos acordos levaram a cabo, para honrar os compromissos por si assumidos com a empresa.

Esse sentido da responsabilidade e da honra evitou medidas de contencioso e, *“in extremis”*, do foro judicial, que só em casos manifestamente justificáveis são objeto de decisão nesse sentido, por forma a recuperar, por essas vias, montantes em dívida.

Não se pode ignorar o facto dos cálculos elaborados pelos serviços, para efeito de fixação dos montantes das prestações mensais a contemplar em sede dos acordos, terem de considerar a taxa de esforço das famílias, após uma análise do seu orçamento familiar.

2.1.3.3. Perspetivas

A expectativa de sistematizar o tratamento e consequente análise de informação de matriz financeira, de forma combinatória, com os dados que a aplicação informática aporta no âmbito do preceituado na LCPA, harmonização com a execução orçamental e controlo da gestão corrente, com vista a permitir uma programação financeira em tempo real, é um desiderato que deverá ser atingido em pleno no ano de 2017. Contudo, 2016 revelou-se, a este nível, um ano de grande utilidade, devido à experiência que proporcionou a toda a equipa da UAS, capacitando-a para poder perspetivar objetivos mais ambiciosos no próximo ano.

No sentido de alcançarmos esse desiderato de extrema utilidade para a gestão corrente e estratégica, a coordenação das áreas de suporte tem vindo a reportar à equipa técnica da empresa fornecedora da aplicação, quer o mapeamento das suas reais necessidades a este nível, como também tem dado os seus contributos e sugestões quanto ao desenvolvimento da aplicação, numa perspetiva de melhorar o seu potencial de interface entre os vários módulos, com vista a otimizar a circulação de informação, cuja utilidade se aplica em múltiplas leituras e análises relativas e objetivas.

A este propósito, o papel da equipa da UAS será determinante no apoio aos programadores, face ao desafio da imprescindível reconfiguração do sistema, com a finalidade de melhorar a sua resposta diante das novas necessidades que o Tecmaia veio colocar nesta área.

O ano de 2016 acaba por consolidar, de um modo inquestionável, a importância crítica da Unidade de Áreas de Suporte, pela sua centralidade no seio da empresa, mas fundamentalmente devido ao facto de radicar na sua atividade



o fulcro de onde emana e para onde se encaminha toda a informação dotada de relevante interesse para o seu regular funcionamento.

Esta importância traduz-se, não apenas em rotinas de natureza administrativa e financeira inerentes ao funcionamento quotidiano da empresa, que a unidade assegura, mas principalmente pelos conteúdos analíticos, qualitativos e quantitativos que produz, cumprindo a sua função de suporte à gestão de topo.

2.1.3.4. Recursos Humanos

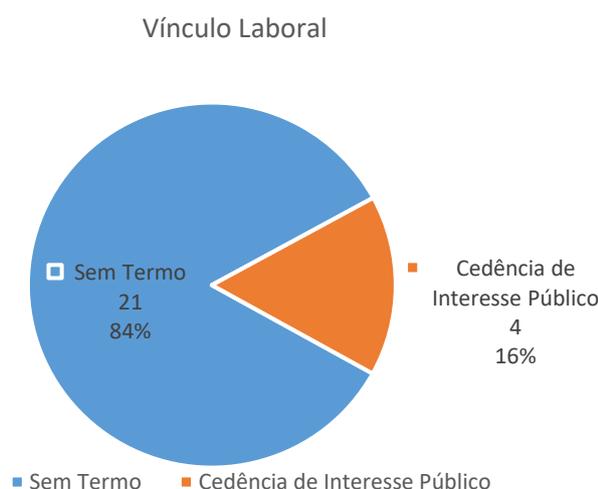
2.1.3.4.1. Análise Socioprofissional dos RH

Em 2016, o quadro dos recursos humanos da empresa foi objeto de uma sensível alteração, traduzida pela redução no quadro inicial de 1 funcionário, devido ao seu falecimento, e posteriormente pela integração de 2 funcionários, por força da absorção da atividade oriunda do TECMAIA, que passou a ser assegurada por esta empresa. Releva da análise comparativa dos gastos com pessoal, por referência ao exercício do ano anterior, um crescimento que se situou ligeiramente abaixo dos 2,5%, facto que decorre, por um lado, da reposição dos cortes salariais que estavam anteriormente em vigor, a que acrescem os respetivos encargos sociais nas devidas proporções.

Contudo, contribuiu ainda para este ligeiro aumento a integração no nosso quadro de pessoal dos 2 funcionários que permaneceram no TECMAIA, para assegurarem o apoio administrativo local e a logística de suporte à manutenção, conservação e apoio aos clientes.

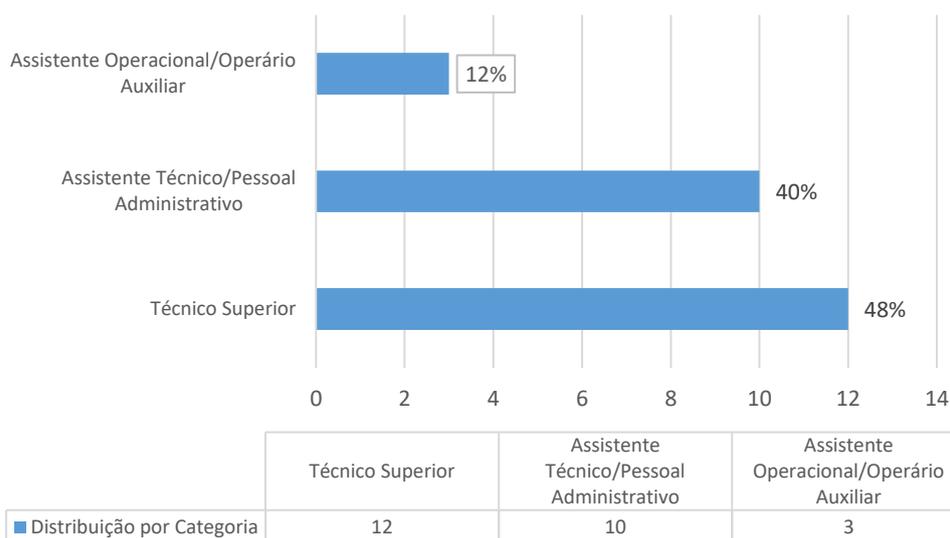
A análise dos diversos indicadores constantes do quadro de pessoal permite uma leitura objetiva de dados segundo critérios concretos de género, habilitações e qualificações profissionais, funções, categorias e cargos hierárquicos e escalonamento etário.

Face aos dados inscritos no quadro abaixo inserido, mantém-se em 2016, tal como no ano anterior, a clara predominância do vínculo laboral regulado pelo contrato de trabalho sem termo.





Categorização



Face à natureza da nossa atividade, é relevante o facto de 50% do universo dos colaboradores ser constituído por técnicos superiores, considerando que este dado evidencia a capacidade de resposta técnica qualificada às múltiplas solicitações com que a empresa se depara quotidianamente.

Atualmente, o quadro de pessoal é o seguinte:

Arquiteto	1
Engenheiros Cívicos	3
Juristas / Advogados	1
Secretárias	1
Técnicos Superior de Contabilidade	1
Técnicos Superiores de Serviço Social *	4
Sociólogas *	2
Operadores de Informática	2
Gestores de Proximidade	2
Administrativos	5
Operários de Construção Civil	3
TOTAL	25 **

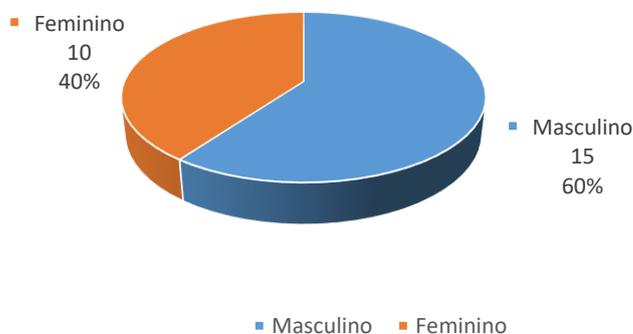
* Incluindo funcionários da Câmara Municipal em regime de cedência especial, bem com integração de trabalhadores oriundos do Tecmaia

** Não inclui o Administrador Executivo

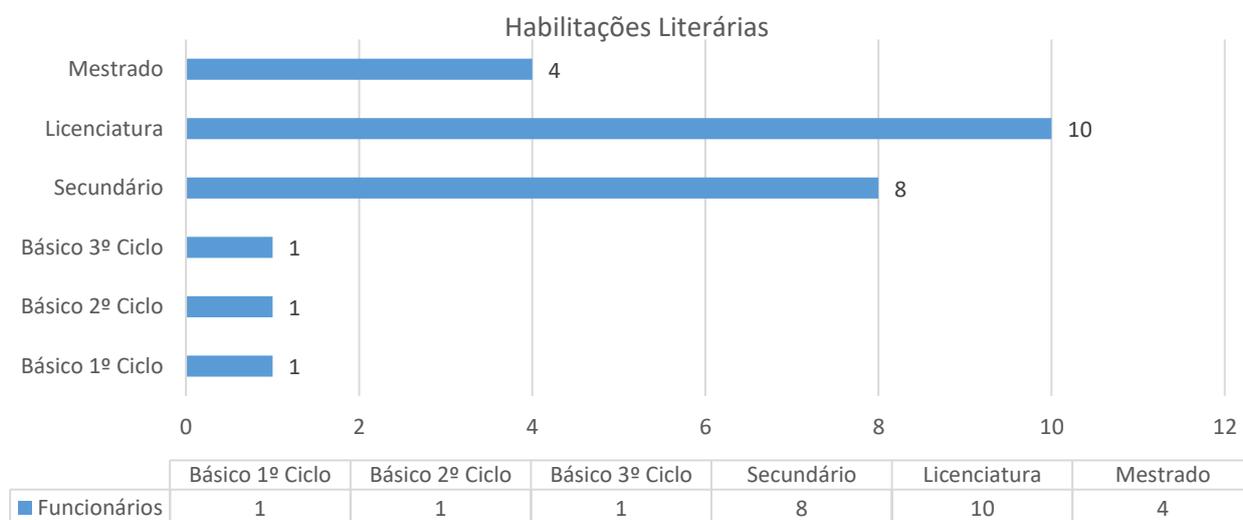
2.1.3.4.2. Análise Social dos RH

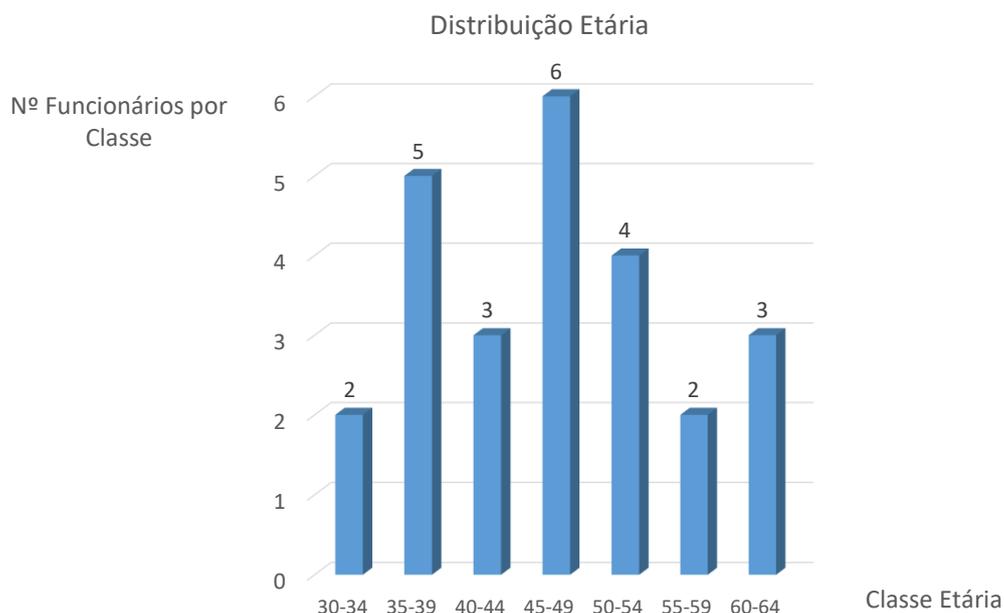
À semelhança do que se verificava no ano anterior, em 2015, e pese embora a saída de uma pessoa do sexo masculino, constata-se, observando o gráfico abaixo apresentado, que é claramente perceptível o predomínio do género masculino no universo dos RH. Contudo, afigura-se relevante notar que, ao nível dos técnicos superiores que integram o quadro de pessoal da empresa, do conjunto dos 12 técnicos superiores, 9 são mulheres, o que significa que 75% corresponde ao género feminino.

Distribuição por Género



Chama-se a atenção para a possibilidade do gráfico que abaixo se exhibe poder levar a uma interpretação discrepante no que respeita aos colaboradores com um grau de habilitação superior, face ao número de técnicos superiores ao serviço da empresa. Importa a esse respeito sublinhar que nem todas as licenciaturas se adequam ao perfil profissional de técnico superior que a empresa pode enquadrar, considerando que habilitam os portadores das mesmas para áreas técnicas e de conhecimento que não revelam utilidade a quaisquer dos conteúdos funcionais de que a empresa carece na sua atividade.





A amplitude etária dos nossos colaboradores começa na classe que tem início nos 30 anos e estende-se até ao limite superior da última classe que termina nos 64 anos. Será interessante notar que a pessoa mais jovem do quadro tem 31 anos e a que tem mais idade encontra-se nos 61 anos.

No cômputo geral é ainda digno de nota o facto de a média de idades dos nossos colaboradores se situar na classe 4, ou seja, 46 anos. O que evidencia que o universo dos nossos colaboradores se encontra numa média de idades de vida ativa que garante, a médio prazo, estabilidade no quadro de pessoal.

2.1.3.4.3. Formação

A formação em 2016 foi essencialmente realizada no ambiente laboral interno da empresa, face aos desafios que se teve de enfrentar no decurso deste ano, conforme está patente ao longo de todo este relatório.

Salvo algumas ações de formação realizadas fora, mais propriamente no IGAP, entidade credível e competente, à qual a Espaço Municipal recorre com alguma regularidade para proporcionar formação profissional de relevante interesse técnico, para atualizar os seus funcionários, a maior parte das ações foram realizadas “*indoor*”.

- **Atualização e aperfeiçoamento em Microsoft WORD**

Nesta ação, os nossos colaboradores tiveram a oportunidade de reciclar e atualizar os seus conhecimentos e práticas com esta ferramenta de tratamento de texto, hoje muito mais potente e dotada de uma infinidade de recursos.

Ao longo da formação tiveram possibilidades de adquirir conhecimentos e dicas práticas baseadas em conteúdos programáticos que procuraram dar respostas às dúvidas colocadas com as novas versões destas ferramentas.



- **Atualização e aperfeiçoamento em Microsoft EXCEL**

Outra das ações em que foi proporcionada uma formação intensiva que permitiu capacitar os nossos colaboradores que a frequentaram de novos conhecimentos e, pela exercitação prática de algumas rotinas do programa, explorar as novas e poderosas potencialidades dos recursos que esta ferramenta oferece atualmente, permitindo utilizações que extravasam amplamente as tradicionais funcionalidades de uma folha de cálculo.

- **Sistema de Normalização Contabilística na Administração Pública - SNC-AP**

Nesta área foi frequentada formação pela técnica que coordena a Unidade de Áreas de Suporte, ministrada “*outdoor*” pelo IGAP.

Essa ação de formação direcionou-se fundamentalmente para uma abordagem de consciencialização sobre os impactos futuros que terá, a seu tempo, a aplicação em pleno do SNC-AP, mormente em matéria de controlo, disciplina orçamental, rigor e transparência na execução e utilização adequada das ferramentas da contabilidade analítica e de gestão, quer numa perspetiva de melhor suporte à gestão pública, como no refinamento da informação a reportar aos vários entes públicos a que a empresa está vinculada.

2.1.3.4.4. Reporte de informação dos RH

Tal como aconteceu no exercício do ano de 2015, em 2016, a recolha, análise, tratamento e reporte de informação sobre recursos humanos da empresa decorreu com normalidade, cumprindo os prazos legalmente estabelecidos e remetendo a informação prevista nos termos e com as formalidades necessárias.

Nesse sentido foi, em tempo útil, regularmente remetida às entidades que controlam as condições de trabalho e regulam as relações laborais, o reporte específico que lhes é devido.

De igual modo, foi atempada e corretamente reportada a informação, não apenas às entidades que tutelam a atividade da empresa, como as instituições e organismos públicos que gerem os subsistemas de proteção e segurança social, assistência na doença e demais organismos aos quais a empresa está legalmente vinculada para envio de informação conducente ao pagamento de impostos e contribuições sociais.

Em consequência das políticas anteriormente aplicadas pela gestão de topo nesta área, concretamente as que se prenderam com a integração e rentabilização do sistema integrado de gestão, foi possível obter ligeiros ganhos de eficiência nesta área dos recursos humanos, que em 2017 poderão repercutir-se ainda de forma mais visível e impactante ao nível do reporte de informação, suportando melhor a administração, no que respeita a uma gestão mais eficiente dos recursos humanos.

2.1.4. Gabinete Jurídico (GJ)

No curso do ano de 2016, o Gabinete Jurídico, cujos desempenhos se enredam, fundamentalmente, na propositura de ações judiciais para cobrança de rendas e sua condução, ações judiciais fundadas em falta de residência



permanente nos locados, ações judiciais ante perturbações nas relações de vizinhança constituídas com a celebração dos contratos de arrendamento e cobrança judiciosa de quotas de condomínio em atraso, mas também na redação de acordos de pagamento e sua fiscalização e celebração de contratos de arrendamento, apresenta, em seguida, os números fundamentais do exercício profissional do ano em análise, nestes termos:

Contratos de arrendamento outorgados:	75
Acordos de pagamento outorgados:	66
Ações judiciais intentadas:	24
Número de atendimentos presenciais:	54

A par de toda esta atividade, que impende sobre a obediência de todo um procedimento regrado, somaram-se, no ano de 2016, simultaneamente, um conjunto de ações que, obedecendo a determinações traçadas, complementam a programação do Gabinete, tais como:

- a) Procedimentos concursais – participação como elemento de cada Júri de Procedimento constituído;
- b) Elaboração de pareceres e resposta a consultas jurídicas da Unidade GPP;
- c) Elaboração de pareceres e resposta a consultas da Unidade de Gestão Social;
- d) Elaboração de pareceres, informações e demais articulados para satisfação de questões / dúvidas do Administrador Executivo e do Conselho de Administração.

3. Programas de participação

Como ficou previsto no contrato programa assinado com a Câmara Municipal da Maia, a empresa vem assegurando o normal funcionamento do programa RECRIMAIA. Neste âmbito, foram analisadas 72 candidaturas, tendo sido aprovadas e participadas 68 famílias, distribuídas por todas as freguesias.

4. Situação económica e financeira

A situação neste capítulo é descrita nos balanços comparativos, na demonstração de resultados e demonstração de fluxos de caixa. O resultado líquido é positivo pelo que, nos termos do n.º 1 do art.º 31.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro de 2006, a empresa apresenta resultados anuais equilibrados, não sendo assim necessário que, nesta perspetiva, a Câmara Municipal proceda a qualquer transferência financeira.

O resultado líquido do exercício é de 9.515,93€ (nove mil quinhentos e quinze euros e noventa e três cêntimos). Os resultados encontrados transitam para os anos seguintes, observando a reserva legal de 10%, conforme art.º 22.º dos Estatutos da empresa.



5. Situação de dívida ao Estado

Não há dívidas à Segurança Social. Quanto a dívidas ao Estado, prosseguem os convenientes recursos junto dos Tribunais competentes por não haver concordância com os resultados dos relatórios de inspeções tributárias efectuadas à empresa.

O Gabinete do Dr. Pedro Marinho Falcão faz correr processos no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto.

6. Objectivos para o ano de 2017

Os objectivos estabelecidos, para além da continuação das ações em curso, como princípio e orientação estratégica de atuação da Empresa, foram apresentados no Plano de Atividades para o ano de 2017, proposto à Assembleia Geral da empresa.

7. Agradecimentos

Por fim, resta-nos agradecer a disponibilidade que sempre tivemos do Executivo Municipal, bem como a colaboração ativa e interessada de todos os trabalhadores da Empresa.

Maia, 5 de março de 2017

A Administração,

Eng.º António Domingos da Silva Tiago, Presidente

Dr.ª Ana Miguel Vieira de Carvalho, Vogal

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Vogal



II. BALANÇO

Modelo normal – período findo em 31.12.2016

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		2016	2015
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	8	342 697,79	392 211,49
Propriedades de investimento	11	9 614 344,09	9 832 207,91
Ativos intangíveis	7		7 254,79
Ativos por impostos diferidos	16	65 909,98	69 790,32
		10 022 951,86	10 301 464,51
Ativo corrente			
Clientes	16	597 535,19	357 494,77
Estado e outros entes públicos	15	225 356,19	207 993,23
Outros créditos a receber	6,16	393 900,27	141 159,47
Diferimentos		9 678,88	
Caixa e depósitos bancários	4	2 161 896,02	1 457 001,73
		3 388 366,55	2 163 649,20
Total do ativo		13 411 318,41	12 465 113,71
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	16	12 811 337,98	12 811 337,98
Reservas legais		102 401,77	97 544,94
Outras reservas		587 564,19	587 564,19
Resultados transitados	9	(6 642 308,11)	(5 737 201,82)
Ajustamentos / Outras variações no capital próprio	13	235 703,45	394 930,6
Resultado líquido do período		9 515,93	48 568,27
Total do capital próprio		7 104 215,21	8 202 744,16
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	10;16	2 487 398,51	4 458,05
		2 487 398,51	4 458,05
Passivo corrente			
Fornecedores	16	2 067 684,85	1 087 525,22
Adiantamentos de clientes	16	3 035,03	34 278,33
Estado e outros entes públicos	15	207 062,62	112 738,55
Financiamentos obtidos	10;16	205 049,35	4 853,24
Outras dívidas a pagar	6;16	1 336 872,84	1 078 410,26
Diferimentos			1 940 105,90
		3 819 704,69	4 257 911,50
Total do passivo		6 307 103,20	4 262 369,55
Total do capital próprio e do passivo		13 411 318,41	12 465 113,71

A Administração

O Técnico Oficial de Contas



III. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Período findo em 31.12.2016

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	2016	2015
Vendas e serviços prestados	12	2 219 313,67	1 628 304,32
Subsídios à exploração	13	1 874 522,82	1 577 883,47
Fornecimentos e serviços externos	19	(3 217 575,38)	2 348 381,20
Gastos com o pessoal	6;17	(636 107,42)	(620 894,41)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	16	(275 300,00)	(229 599,28)
Outros rendimentos	12	547 550,36	418 112,53
Outros gastos		(38 162,24)	(43 951,89)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		474 241,81	381 473,54
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	7;8	(306 773,31)	(306 275,97)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		167 468,50	75 197,57
Juros e gastos similares suportados	10	(149 428,60)	(1 623,12)
Resultado antes de impostos		18 039,90	73 574,45
Imposto sobre o rendimento do período	15	(8 523,97)	(25 006,18)
Resultado líquido do período		9 515,93	48 568,27

A Administração

O Técnico Oficial de Contas



IV. DEMONSTRAÇÃO DAS VARIAÇÕES DO CAPITAL PRÓPRIO

Período findo em 31.12.2016

[montantes em euros(€)]

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital subscrito	Ações (quotas próprias)	Outros Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Excedentes de revalorização	Ajustamentos s/ outras variações no capital próprio	Resultado Líquido do Período	Total	Interesses que não controlam	Total do Capital Próprio
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2016		12 811 337,98				97 544,94	587 564,19	(5 737 201,82)		394 930,60	48 568,27	8 202 744,16		8 202 744,16
ALTERAÇÕES NO PERÍODO						4 856,83		(905 106,29)		(159 227,15)	(48 568,27)	(1 108 044,88)		(1 108 044,88)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio						4 856,83		(905 106,29)		(159 227,15)	(48 568,27)	(1 108 044,88)		(1 108 044,88)
7														
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8										9 515,93	9 515,93		9 515,93
RESULTADO INTEGRAL											(1 098 528,95)	(1 098 528,95)		(1 098 528,95)
9=7+8														
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
10														
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2016	6+7+8+10	12 811 337,98				102 401,77	587 564,19	(6 642 308,11)		235 703,45	9 515,93	7 104 215,21		7 104 215,21

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Realizado	Ações (quotas próprias)	Outros Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Excedentes de revalorização	Ajustamentos s/ outras variações no capital próprio	Resultado Líquido do Período	Total	Interesses que não controlam	Total do Capital Próprio
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2015	1	12 811 337,98				95 497,38	569 136,09	(5 737 201,82)			20 475,66	7 759 245,29		7 759 245,29
ALTERAÇÕES NO PERÍODO						2 047,56	18 428,10			394 930,60	(20 475,66)	394 930,60		394 930,60
Outras alterações reconhecidas no capital próprio						2 047,56	18 428,10			394 930,60	(20 475,66)	394 930,60		394 930,60
2														
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3										48 568,27	48 568,27		48 568,27
RESULTADO INTEGRAL											443,498,87	443,498,87		443,498,87
4=2+3														
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
5														
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2015	6=1+2+3+5	12 811 337,98				97 544,94	587 564,19	(5 737 201,82)		394 930,60	48 568,27	8 202 744,16		8 202 744,16

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4470-157, Maia

T: +351 229 438 030 | F: +351 229 438 038 | www.espacomunicipal.pt | geral@espacomunicipal.pt



V. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Período findo em 31.12.2016

[montantes em euros(€)]

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODO	
		2016	2015
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		1 766 620,21	1 538 112,17
Pagamentos a fornecedores		2 356 874,75	1 393 911,85
Pagamentos ao pessoal	17	629 689,57	626 119,35
Caixa gerada pelas operações		(1 219 944,11)	(481 919,03)
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		22 006,59	15 409,62
Outros recebimentos/pagamentos		1 866 816,88	2 137 936,89
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		624 866,18	1 640 608,24
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
<i>Ativos fixos tangíveis</i>	8	43 104,99	
<i>Outros ativos</i>	11	32 094,05	795 738,27
Recebimentos provenientes de:			
<i>Subsídios ao investimento</i>		155 227,15	554 157,75
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		80 028,11	(241 580,52)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:			
<i>Financiamentos obtidos</i>	9;10		67 834,57
<i>Juros e gastos similares</i>	9;10		2 395,05
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)			(70 229,62)
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		704 894,29	1 328 798,10
Caixa e seus equivalentes no início do período		1 457 001,73	128 203,63
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	2 161 896,02	1 457 001,73

A Administração

O Técnico Oficial de Contas



VI. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ÍNDICE

Nota Introdutória:

Existem alíneas não aplicáveis à empresa. Nestes casos, omite-se informação.

1. Identificação da entidade

- 1.1. Dados de identificação

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

- 2.1. Referencial contabilístico utilizado
- 2.2. Disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido derrogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras
- 2.3. Contas do balanço e da demonstração dos resultados cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior

3. Principais políticas contabilísticas

- 3.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras
- 3.2. Outras políticas contabilísticas relevantes
- 3.3. Juízos de valor (excecetuando os que envolvem estimativas) que o órgão de gestão fez no processo de aplicação das políticas contabilísticas e que tiveram maior impacte nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras
- 3.4. Principais pressupostos relativos ao futuro (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)
- 3.5. Principais fontes de incerteza das estimativas (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

4. Fluxos de caixa

- 4.1. Desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e em depósitos bancários
- 4.2. Outras informações
- 4.3. Comentário da gerência sobre a quantia dos saldos significativos de caixa e seus equivalentes que não estão disponíveis para uso



5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

- 5.1. Efeitos das alterações de políticas e estimativas contabilísticas bem como da deteção de erros nos períodos anterior, corrente e futuros
- 5.2. Outras divulgações

6. Partes relacionadas

- 6.1. Identificação das partes relacionadas
 - 6.1.1. Identificar se se trata de uma empresa-mãe
 - 6.1.2. Empresas-mãe e outras entidades que participam no capital da empresa
 - 6.1.3. Entidades em que a empresa participa
 - 6.1.4. Entidades objeto de consolidação
 - 6.1.4.1. Identificação das entidades que consolidam
 - 6.1.4.2. Identificação das entidades através das quais se obtém controlo indireto das entidades que consolidam
 - 6.1.5. Entidades que não integram o perímetro de consolidação
 - 6.1.5.1. Identificação das entidades que não integram o perímetro de consolidação
 - 6.1.5.2. Identificação das entidades através das quais se obtém controlo indireto das entidades que não integram o perímetro de consolidação
 - 6.1.6. Participações materialmente irrelevantes
 - 6.1.7. Interesses em empreendimentos conjuntos
 - 6.1.8. Dados sobre as contas consolidadas
- 6.2. Transações entre partes relacionadas
 - 6.2.1. Natureza do relacionamento com as partes relacionadas
 - 6.2.2. Transações e saldos pendentes
 - 6.2.3. Remunerações do pessoal chave da gestão

7. Ativos intangíveis

- 7.1. Divulgações para cada classe de ativos intangíveis
- 7.2. Divulgações sobre ativos intangíveis contabilizados por quantias revalorizadas
- 7.3. Divulgações de dispêndios com pesquisa e desenvolvimento
- 7.4. Descrição, quantia escriturada e período de amortização restante de qualquer ativo intangível individual materialmente relevante para as demonstrações financeiras
- 7.5. Ativos intangíveis adquiridos por meio de subsídio do governo e inicialmente reconhecidos pelo justo valor
- 7.6. Outras divulgações



8. Ativos fixos tangíveis

- 8.1. Divulgações sobre ativos fixos tangíveis
- 8.2. Divulgações sobre ativos fixos tangíveis contabilizados por quantias revalorizadas
- 8.3. Divulgações associadas e quantias de ativos fixos tangíveis
- 8.4. Outras divulgações

9. Resultados Transitados

- 9.1. Decomposição da rubrica Resultados Transitados

10. Locações Financeiras e Custo dos empréstimos obtidos

- 10.1. Decomposição das Locações
- 10.2. Descrição geral dos acordos de locação financeira significativos
- 10.3. Outras divulgações

11. Propriedades de investimento

- 11.1. Divulgações sobre propriedades de investimento ao justo valor
- 11.2. Divulgações sobre propriedades de investimento ao custo
- 11.3. Informação adicional sobre propriedades de investimento
- 11.4. Medida em que o justo valor da propriedade de investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras) se baseou numa valorização de um avaliador independente que possui uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que tem experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento que foi valorizada
- 11.5. Outras divulgações

12. Inventários

- 12.1. Políticas contabilísticas adotadas na mensuração dos inventários e fórmula de custeio usada
- 12.2. Apuramento do custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas e outras informações sobre estas naturezas de inventários
- 12.3. Apuramento da variação de produção e outras informações sobre estas naturezas de inventários
- 12.4. Circunstâncias ou acontecimentos que conduziram à reversão de um ajustamento de inventários
- 12.5. Quantia escriturada de inventários dados como penhor de garantia a passivos

13. Rébito

- 13.1. Políticas contabilísticas adotadas para o reconhecimento do rébito incluindo os métodos adotados para determinar a fase de acabamento de transações que envolvem a prestação de serviços



13.2. Quantia de cada categoria significativa de rédito reconhecida durante o período

14. Subsídios do Governo e apoios do Governo

14.1. Política contabilística adotada para os subsídios do Governo, incluindo os métodos de apresentação adotados nas demonstrações financeiras

14.2. Natureza e extensão dos subsídios do Governo reconhecidos nas demonstrações financeiras e indicação de outras formas de apoio do Governo de que diretamente se beneficiou

14.3. Condições não satisfeitas e outras contingências ligadas ao apoio do Governo que foram reconhecidas

15. Acontecimentos após a data do balanço

15.1. Autorização para emissão

15.2. Atualização da divulgação acerca de condições à data do balanço

15.3. Acontecimentos após a data do balanço que não deram lugar a ajustamentos

16. Impostos e contribuições

16.1. Divulgação dos seguintes principais componentes de gasto de imposto sobre o rendimento

16.2. Imposto diferido e corrente reconhecido nos resultados e em capitais próprios

16.3. Divulgações de diferenças temporárias

16.4. Outras divulgações relacionadas com impostos sobre o rendimento

16.5. Divulgações relacionadas com outros impostos e contribuições

17. Instrumentos financeiros

17.1. Perdas por imparidade em ativos financeiros

17.2. Discriminação das dívidas de cobrança duvidosa

17.3. Categorias (naturezas) de ativos e passivos financeiros, perdas por imparidade, rendimentos e gastos associados

17.4. Bases de mensuração utilizadas para os instrumentos financeiros e outras políticas contabilísticas utilizadas para a contabilização de instrumentos financeiros relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras

17.5. Bases de determinação do justo valor para todos os ativos financeiros e passivos financeiros mensurados ao justo valor

17.6. Situações em que a mensuração fiável do justo valor deixou de estar disponível para um instrumento de capital próprio mensurado ao justo valor por contrapartida em resultados

17.7. Divulgações para cada classe de ativos financeiros transferidos para uma outra entidade em transações que não se qualificaram para desreconhecimento

17.8. Situações de incumprimento para empréstimos contraídos reconhecidos à data do balanço

17.9. Contabilidade de cobertura

17.10. Coberturas de risco de taxa de juro fixa ou risco de preço de mercadorias numa cobertura de bens detidos



- 17.11. Coberturas do risco de taxa de juro variável, risco de taxa de câmbio, risco de preço de mercadorias num compromisso firme ou numa transação futura de elevada probabilidade, ou num investimento líquido numa operação no estrangeiro
- 17.12. Indicação das quantias do capital social nominal e do capital social por realizar e respetivos prazos de realização
- 17.13. Número de ações representativas do capital social, respetivas categorias e valor nominal
- 17.14. Reconciliação, para cada classe de ações, entre o número de ações em circulação no início e no fim do período (Identificando separadamente cada tipo de alterações verificadas no período, incluindo novas emissões, exercício de opções, direitos e warrants, conversões de valores mobiliários convertíveis, transações com ações próprias, fusões ou cisões e emissões de bónus (aumentos de capital por incorporação de reservas) ou splits de ações)
- 17.15. Quantias de aumentos de capital realizados no período e a dedução efetuada como custos de emissão
- 17.16. Quantias e descrição de outros instrumentos de capital próprio emitidos e a respetiva quantia acumulada à data do balanço
- 17.17. Divulgações sobre colateral prestada com ativos financeiros e garantias bancárias
- 17.18. Divulgações adicionais para ativos financeiros mensurados ao custo amortizado menos imparidade

18. Benefícios dos empregados

- 18.1. Pessoal ao serviço da empresa e horas trabalhadas
- 18.2. Benefícios dos empregados e encargos da entidade
- 18.3. Benefícios pós-emprego
- 18.4. Outros benefícios a longo prazo de empregados
- 18.5. Benefícios de cessação de emprego
- 18.6. Outras divulgações

19. Divulgações exigidas por diplomas legais

- 19.1. Informação por atividade económica
- 19.2. Informação por mercado geográfico
- 19.3. Outras divulgações exigidas por diplomas legais

20. Outras informações

- 20.1. Discriminação dos fornecimentos e serviços externos
- 20.2. Outras divulgações consideradas relevantes para melhor compreensão da posição financeira e dos resultados



Notas às Demonstrações Financeiras

1. Identificação da entidade

1.1. Dados de identificação

Designação da entidade: ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Sede social: Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4470-157, Maia

Endereço eletrónico: geral@espacomunicipal.pt

Página da Internet: www.espacomunicipal.pt

Natureza da atividade: Promoção de habitação social, incluindo a respetiva gestão social, patrimonial e financeira. Desenvolvimento de ações de renovação e requalificação urbanística. Construção de edifícios (residenciais e não residenciais) e gestão de património.

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

2.1. Referencial contabilístico utilizado

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com todas as normas que integram o Sistema de Normalização Contabilística (SNC), as quais contemplam as Bases para a Apresentação de Demonstrações Financeiras, os Modelos de Demonstrações Financeiras, o Código de Contas e as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF). Mais especificamente foram utilizadas as Normas contabilísticas e de relato financeiro (NCRF).

Na preparação das demonstrações financeiras tomou-se como base os seguintes pressupostos:

- Pressuposto da continuidade

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e a partir dos livros e registos contabilísticos da entidade, os quais são mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

- Regime da periodização económica (acrécimo)

A Entidade reconhece os rendimentos e ganhos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento. As quantias de rendimentos atribuíveis ao período e ainda não recebidos ou liquidados são reconhecidas em “Devedores por acréscimos de rendimento”; por sua vez, as quantias de gastos atribuíveis ao período e ainda não pagos ou liquidados são reconhecidas “Credores por acréscimos de gastos”.



- Materialidade e agregação

As linhas de itens que não sejam materialmente relevantes são agregadas a outros itens das demonstrações financeiras. A Entidade não definiu qualquer critério de materialidade para efeito de apresentação das demonstrações financeiras.

- Compensação

Os ativos e os passivos, os rendimentos e os gastos foram relatados separadamente nos respetivos itens de balanço e da demonstração dos resultados, pelo que nenhum ativo foi compensado por qualquer passivo nem nenhum gasto por qualquer rendimento, ambos vice-versa.

- Comparabilidade

As políticas contabilísticas e os critérios de mensuração adotados a 31 de dezembro de 2015 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras em 31-12-2014.

2.2. Disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido derrogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras

---Não aplicável.

2.3. Contas do balanço e da demonstração dos resultados cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior

---Não aplicável.

3. Principais políticas contabilísticas

3.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As principais bases de reconhecimento e mensuração utilizadas foram as seguintes:

- Eventos subsequentes

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são refletidos nas demonstrações financeiras. Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do balanço, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

- Moeda de apresentação



As demonstrações financeiras estão apresentadas em euro, constituindo esta a moeda funcional e de apresentação. Neste sentido, os saldos em aberto e as transações em moeda estrangeira foram transpostas para a moeda funcional utilizando as taxas de câmbio em vigor à data de fecho para os saldos em aberto e à data da transação para as operações realizadas.

Os ganhos ou perdas de natureza cambial daqui decorrentes são reconhecidos na demonstração dos resultados no item de “Juros e rendimentos similares obtidos” se favoráveis ou “Juros e gastos similares suportados” se desfavoráveis, quando relacionados com financiamentos obtidos/concedidos ou em “Outros rendimentos e ganhos” se favoráveis e “Outros gastos ou perdas” se desfavoráveis, para todos os outros saldos e transações.

- Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e das perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas, após o início de utilização dos bens, pelo método da linha reta em conformidade com o período de vida útil estimado para cada classe de ativos. Não foram apuradas depreciações por componentes.

As despesas com reparação e manutenção destes ativos são consideradas como gasto no período em que ocorrem. As beneficiações relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos adicionais futuros são capitalizadas no item de ativos fixos tangíveis.

Os ativos fixos tangíveis em curso representam bens ainda em fase de construção / instalação, são integrados no item de “ativos fixos tangíveis” e mensurados ao custo de aquisição. Estes bens não forem depreciados enquanto tal, por não se encontrarem em estado de uso.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate de ativos fixos tangíveis são determinadas pela diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico que estiver reconhecido na data de alienação do ativo, sendo registadas na demonstração dos resultados no itens “Outros rendimentos e ganhos” ou “Outros gastos e perdas”, consoante se trate de mais ou menos valias, respetivamente.

- Propriedades de investimento

As propriedades de investimento compreendem essencialmente edifícios e outras construções detidos para auferir rendimento e/ou valorização do capital. Trata-se de ativos que não são utilizados na produção ou fornecimento de bens e serviços que fazem parte do objeto social da entidade, nem para fins administrativos ou para venda no decurso da sua atividade corrente.

O modelo de reconhecimento das propriedades de investimento é equivalente ao referido para os ativos fixos tangíveis.

Os gastos incorridos com propriedades de investimento em utilização, nomeadamente manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (imposto municipal sobre imóveis), são reconhecidos na demonstração dos resultados do período a que se referem, nos respetivos itens de gastos. As beneficiações relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos adicionais futuros são capitalizadas no item de propriedades de investimento.



- Ativos intangíveis

À semelhança dos ativos fixos tangíveis, os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações e das perdas por imparidade acumuladas. Observa-se o disposto na respetiva NCRF, na medida em que só são reconhecidos se for provável que deles advenham benefícios económicos futuros, sejam controláveis e se possa medir razoavelmente o seu valor.

Os gastos com investigação são reconhecidas na demonstração dos resultados quando incorridas. Os gastos de desenvolvimento são capitalizadas, quando se demonstre capacidade para completar o seu desenvolvimento e iniciar a sua comercialização ou uso e para as quais seja provável que o ativo criado venha a gerar benefícios económicos futuros. Quando não se cumprirem estes requisitos, são registadas como gasto do período em que são incorridos.

As amortizações de ativos intangíveis com vidas úteis definidas são calculadas, após o início de utilização, pelo método da linha reta em conformidade com o respetivo período de vida útil estimado, ou de acordo com os períodos de vigência dos contratos que os estabelecem.

Nos casos de ativos intangíveis, sem vida útil definida, não são calculadas amortizações, sendo o seu valor objeto de testes de imparidade numa base anual.

- Investimentos financeiros

Os investimentos financeiros em subsidiárias e empresas associadas consideradas estas últimas como aquelas onde exerce alguma influência sobre as políticas e decisões financeiras e operacionais (participações compreendidas entre 20% a 50% do capital de da participada - influência significativa), são registados pelo método da equivalência patrimonial no item "Investimentos financeiros – método da equivalência patrimonial".

De acordo com este método, as participações financeiras são inicialmente registadas pelo seu custo de aquisição, sendo subsequentemente ajustadas pelas variações dos capitais próprios e pelo valor correspondente à participação da Entidade nos resultados líquidos das empresas detidas. Qualquer excesso do custo de aquisição face ao valor dos capitais próprios na percentagem detida, à data da aquisição, é considerado "Goodwill", sendo reconhecido no ativo e a sua recuperação sujeita a teste de imparidade. Caso a diferença seja negativa ("Goodwill negativo"), é reconhecido na demonstração dos resultados.

Quando a proporção da Empresa nos prejuízos acumulados da empresa associada ou participadas excede o valor pelo qual o investimento se encontra registado, o investimento é reportado por valor nulo enquanto o capital próprio da empresa associada não for positivo, exceto quando a Empresa tenha assumido compromissos para com a empresa associada ou participada, registando nesses casos uma provisão no item do passivo "Provisões" para fazer face a essas obrigações.

- Imposto sobre o rendimento

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 21% sobre a matéria coletável. Ao valor de coleta de IRC assim apurado acresce ainda derrama e tributações autónomas sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88.º do Código do IRC.



A Entidade procede ao registo de impostos diferidos, correspondentes às diferenças temporárias entre o valor contabilístico dos ativos e passivos e a correspondente base fiscal, conforme disposto na NCRF 25 – Impostos diferidos, sempre que seja provável que sejam gerados lucros fiscais futuros contra os quais as diferenças temporárias possam ser utilizadas e com base na taxa normal de IRC em vigor à data de balanço.

- Inventários

As mercadorias, matérias-primas subsidiárias e de consumo encontram-se valorizadas ao custo de aquisição, o qual é inferior ao valor de realização, pelo que não se encontra registada qualquer perda por imparidade por depreciação de inventários.

Os produtos e trabalhos em curso encontram-se valorizados ao custo de produção, que inclui o custo dos materiais incorporados, mão-de-obra direta e gastos de produção considerados como normais. Não incluem gastos de financiamento, nem gastos administrativos.

- Clientes e outros valores a receber

As contas de “Clientes” e “Outros valores a receber” estão reconhecidas pelo seu valor nominal diminuído de eventuais perdas por imparidade, registadas na conta de “Perdas por imparidade acumuladas”, por forma a que as mesmas reflitam o seu valor realizável líquido.

- Caixa e depósitos bancários

Este item inclui caixa, depósitos à ordem e outros depósitos bancários. Os descobertos bancários são incluídos na rubrica “Financiamentos obtidos”, expresso no “passivo corrente”. Os saldos em moeda estrangeira foram convertidos com base na taxa de câmbio à data de fecho.

- Provisões

A Entidade analisa com regularidade os eventos passados em situação de risco e que venham a gerar obrigações futuras. Embora com a subjetividade inerente à determinação da probabilidade e montante de recursos necessários para cumprimento destas obrigações futuras, a gerência procura sustentar as suas expectativas de perdas num ambiente de prudência.

- Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.



- Financiamentos bancários

Os empréstimos são registados no passivo pelo valor nominal recebido líquido de comissões com a emissão desses empréstimos. Os encargos financeiros apurados de com base na taxa de juro efetiva são registados na demonstração dos resultados em observância do regime da periodização económica.

Os empréstimos são classificados como passivos correntes, a não ser que a Empresa tenha o direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data de relato, caso em que serão incluídos em passivos não correntes pelas quantias que se vencem para além deste prazo.

- Locações

Os contratos de locação são classificados ou como locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse do ativo sob locação ou, caso contrário, como locações operacionais.

Os ativos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados de acordo com a NCRF 9 - Locações, reconhecendo o ativo fixo tangível, as depreciações acumuladas correspondentes, conforme definido nas políticas anteriormente referidas para esta tipo de ativo, e as dívidas pendentes de liquidação, de acordo com o plano financeiro do contrato. Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas e as depreciações do ativo fixo tangível são reconhecidos como gasto na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto na demonstração dos resultados durante o período do contrato de locação e de acordo com as obrigações a este inerentes.

- Rédito e regime do acréscimo

O rédito compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da atividade normal da Empresa. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

Observou-se o disposto na NCRF 20, dado que o rédito só foi reconhecido por ter sido razoavelmente mensurável, é provável que se obtenham benefícios económicos futuros e todas as contingências relativas a uma venda tenham sido substancialmente resolvidas.

Os rendimentos dos serviços prestados são reconhecidos na data da prestação dos serviços ou se periódicos, no fim do período a que dizem respeito.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime da periodização económica, tendo em consideração o montante em dívida e a taxa efetiva durante o período até à maturidade. Os dividendos são reconhecidos na rubrica "Outros ganhos e perdas líquidos" quando existe o direito de os receber.



- Subsídios

Os subsídios do governo são reconhecidos ao seu justo valor, quando existe uma garantia suficiente de que o subsídio venha a ser recebido e de que a Entidade cumpre com todos os requisitos para o receber.

Os subsídios atribuídos a fundo perdido para o financiamento ativos fixos tangíveis e intangíveis estão incluídos no item de “Outras variações nos capitais próprios”. São transferidos numa base sistemática para resultados à medida em que decorrer o respetivo período de depreciação ou amortização.

Os subsídios à exploração destinam-se à cobertura de gastos, incorridos e registados no período, pelo que são reconhecidos em resultados à medida que os gastos são incursos, independentemente do momento de recebimento do subsídio.

3.2. Outras políticas contabilísticas relevantes

--Não aplicável.

3.3. Juízos de valor (excetuando os que envolvem estimativas) que o órgão de gestão fez no processo de aplicação das políticas contabilísticas e que tiveram maior impacte nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras

--Não aplicável.

3.4. Principais pressupostos relativos ao futuro (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

--Não aplicável.

3.5. Principais fontes de incerteza das estimativas (envolvendo risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o ano financeiro seguinte)

--Não aplicável.



4. Fluxos de caixa

4.1. Desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e em depósitos bancários:

Descrição	Saldo inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
Caixa	3.633,41	5.143.080,10	5.132.454,19	14.259,32
Depósitos à ordem	1.453.368,32	6.912.555,91	6.218.287,53	2.147.636,70
Outros depósitos bancários				
Total	1.457.001,73	12.055.636,01	11.350.741,72	2.161.896,02

5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

5.1. Efeitos das alterações de políticas e estimativas contabilísticas bem como da deteção de erros nos períodos anterior, corrente e futuros, conforme quadro seguinte:

--Não aplicável.

6. Partes relacionadas

--Não aplicável.



7. Ativos intangíveis

7.1. Divulgações para cada classe de ativos intangíveis, conforme quadro seguinte:

Descrição	Trespasse	Projetos desenvolvimento	Programas de computador	Propriedade industrial	Outros ativos intangíveis	Ativos intangíveis em curso	Adiantamentos ativos intangíveis	TOTAL
TOTAIS ATIVOS INTANGÍVEIS								
Valor bruto total no fim do período			21.760,00					21.760,00
Amortizações acumuladas totais no fim do período			21.760,00					21.760,00
VIDA ÚTIL INDEFINIDA								
Saldo no início do período								
Valor líquido no fim do período								
VIDA ÚTIL DEFINIDA								
Saldo no início do período			7.254,79					7.254,79
Variações do período			(7.254,78)					(7.254,78)
Total de aumentos								
Amortizações do período			7.254,78					7.254,78
Total diminuições			7.254,78					7.254,78
Saldo no final do período			0,00					0,00



8. Ativos fixos tangíveis

8.1. Divulgações sobre ativos fixos tangíveis, conforme quadro seguinte:

Descrição	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Equipamentos biológicos	Outros AFT	AFT em curso	Adiantamentos AFT	TOTAL
Valor bruto no início	53.435,67	445.438,42	13.565,26	103.472,16	341.114,31		20.030,47			977.056,29
Depreciações acumuladas		160.220,47	11.828,67	94.972,16	310.163,40		7.660,10			584.844,80
Saldo no início do período	53.435,67	285.217,95	1.736,59	8.500,00	30.950,91		12.370,37			392.211,49
Variações do período		(29.739,36)	(6.156,56)	(4.250,00)	(12.101,74)		(1.218,00)			(53.465,66)
Total de aumentos					23.512,68					23.512,68
Total diminuições		29.739,36	1.736,59	4.250,00	8.196,78		5.637,93			49.560,66
Depreciações do período		29.739,36	1.736,59	4.250,00	8.196,78		5.637,93			49.560,66
Outras transferências										
Saldo no fim do período	53.435,67	255.478,59	0,00	4.250,00	22.801,09		6.732,44			342.697,79
Valor bruto no fim do período	53.435,67	445.438,42	13.565,26	103.472,16	364.626,99		20.030,47			1.000.568,97
Depreciações acumuladas no fim do período		189.959,83	13.565,26	99.222,16	341.872,86		13.298,03			657.918,14

8.2. Divulgações sobre ativos fixos tangíveis contabilizados por quantias revalorizadas:

--Não aplicável.

8.3. Divulgações associadas e quantias de ativos fixos tangíveis

--Não aplicável.

8.4. Outras divulgações

--Não aplicável.



9. Resultados Transitados

9.1. Decomposição da rubrica Resultados Transitados de acordo com o quadro seguinte:

Descrição	Valor Período
Saldo Inicial	- 5.737.201,82
Variações Positivas	43.711,44
Variações Negativas	- 948.817,73
Saldo Final	- 6.642.308,11

No exercício de 2016, a Administração acatou uma orientação do Tribunal de Contas em sede de homologação das contas de gerência do município da Maia relativas aos exercícios de 2004 e 2005, decorrentes da operação de concessão de créditos das rendas de habitação social celebrado em 2004, tendo reconhecido a 01.01.2016 um endividamento de € 2.888.923,63, desconhecido proveitos diferidos de € 1.940.105,90, o que implicou uma variação negativa nos capitais próprios de € 948.817,73.

10. Locações Financeiras e Custo dos empréstimos Obtidos

10.1 Decomposição das Locações, de acordo com o quadro seguinte:

Descrição	Ativos intangíveis	Ativos fixos tangíveis	Propriedades de investimento	Total	Locações Operacionais
Valor Bruto		17.000,00	0,00	17.000,00	0,00
Saldo no fim do período		4.250,00	0,00	4.250,00	
Total dos futuros pagamentos mínimos		4.286,79	0,00	4.286,79	0,00
Até um ano		4.286,79	0,00	4.286,79	
De um a cinco anos		0,00	0,00	0,00	
Mais de cinco anos		0,00	0,00	0,00	



10.2 Descrição geral dos acordos de locação financeira significativos

Locadora	Bem locado	Valor	Opção de compra e outros detalhes
Caixa Agrícola	Smart	8.500,00	425,00
Caixa Agrícola	Smart	8.500,00	425,00

10.3 Descrição geral dos acordos de locação operacional

--Não aplicável.

10.3 Outras divulgações

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros e gastos similares suportados	149 428,60	1 623,12
Juros de financiamentos suportados	149 428,60	1 623,12
<i>Outros juros de financiamentos obtidos</i>	<i>149 428,60</i>	<i>1 623,12</i>

11. Propriedades de investimento

11.1. Divulgações sobre propriedades de investimento ao justo valor

--Não aplicável.

11.2. Divulgações sobre propriedades de investimento ao custo, conforme quadro seguinte:

Descrição	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Outras propriedades de investimento	Prop. Invest. em Curso	Adiantamentos	TOTAL
Saldo no início do período	3.086.325,21	6.745.882,70				9.832.207,91
Variações do período						
Total de aumentos		37.094,05				37.094,05
Total diminuições		254.957,87				254.957,87
Saldo no final do período	3.086.325,21	6.528.018,88				9.614.344,09

Nota: O método de depreciação utilizado foi o método de quotas constantes, sendo utilizada a taxa de 2%.

O valor das diminuições ocorre por dois motivos, um pelas depreciações do exercício.



11.3. Informação adicional sobre propriedades de investimento, conforme quadro seguinte:

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Quantias reconhecidas nos resultados		
Rendas e outros rendimentos em propriedade de investimento	1.667.623,24	1.592.258,66
Gastos operacionais diretos em imóveis que geraram rendimentos		
Gastos operacionais diretos em imóveis que não geraram rendimentos		
Quantias reconhecidas no passivo		
Obrigações contratuais p/comprar, reparar ou desenvolver propriedades investimento		

11.4. Medida em que o justo valor da propriedade de investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras) se baseou numa valorização de um avaliador independente que possui uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que tem experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento que foi valorizada

A administração, após avaliação das propriedades de investimento, concluiu que os valores expressos a custo amortizado não diferem do justo valor das propriedades de investimento, pelo que utilizam o valor de custo amortizado como forma de valorização.

12. Inventários

12.1. Políticas contabilísticas adotadas na mensuração dos inventários e fórmula de custeio usada

- Não aplicável.



12.2. Apuramento do custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas e outras informações sobre estas naturezas de inventários, conforme quadro seguinte:

Descrição	Mercadorias	Total Período	Mercadorias Per. Anterior	Mat. Prim. e Sub. Per. Anterior	Total Per. Anterior
APURAMENTO DO CUSTO DAS MERC. VENDIDAS E MAT. CONSUMIDAS					
Inventários iniciais					
Compras					
Reclassificação e regularização de inventários					
Inventários finais					
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas					
OUTRAS INFORMAÇÕES					

13. Rédito

13.1. Políticas contabilísticas adotadas para o reconhecimento do rédito incluindo os métodos adotados para determinar a fase de acabamento de transações que envolvem a prestação de serviços

--Não aplicável.

13.2. Quantia de cada categoria significativa de rédito reconhecida durante o período, conforme quadro seguinte:

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Vendas de bens		
Prestação de serviços	2.219.313,67	1.628.304,32
Juros		
Total	2.219.313,67	1.628.304,32



14. Subsídios do Governo e apoios do Governo

14.1. Política contabilística adotada para os subsídios do Governo, incluindo os métodos de apresentação adotados nas demonstrações financeiras

A empresa no exercício de 2016, obteve subsídios.

Obteve um subsídio da Câmara Municipal da Maia com um caráter de subsídio à exploração, tendo o mesmo sido considerado como um ganho no exercício.

14.2. Natureza e extensão dos subsídios do Governo reconhecidos nas demonstrações financeiras e indicação de outras formas de apoio do Governo de que diretamente se beneficiou

Descrição	Do Estado Valor Total	Do Estado - Valor Imputado Período	Outras Ent. Valor Total	Outras Ent. - Valor Imputado Período
Subsídios ao investimento				
Para ativos fixos tangíveis				
Para ativos intangíveis				
Para outras naturezas de ativos				
Subsídios à exploração			1.874.522,85	1.874.522,85
Valor dos reembolsos efetuados no período				
De subsídios ao investimento				
De subsídios à exploração			1.874.522,82	1.874.522,82
Total			1.874.522,82	1.874.522,82

15. Acontecimentos após a data do balanço

--Não aplicável.



16. Impostos e contribuições

16.1. Divulgação dos seguintes principais componentes de gasto de imposto sobre o rendimento:

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Resultado antes de impostos do período	18.039,90	73.574,45
Imposto corrente	4.643,63	21.125,84
Imposto diferido	3.880,34	3.880,34
Imposto sobre o rendimento do período	8.523,97	25.006,18
Tributações autônomas	1.350,94	2.911,91
Taxa efetiva de imposto	47,25	33,98

16.2. Imposto diferido e corrente reconhecido nos resultados e em capitais próprios, conforme quadro seguinte

Descrição	Resultados	Capitais próprios	Total	Resultados Per. Anterior	Cap. Próprios Per. Anterior	Total Período Anterior
Imposto do período	8.523,97		8.523,97	25.006,18		25.006,18
Gastos (rendimentos) de impostos reconhecidos no período e anteriormente reconhecidos como impostos diferidos provenientes de:						
Gastos (rendimentos) de impostos não reconhecidos anteriormente como impostos diferidos:						
Impostos do período - discriminação:						
Imposto diferido	3.880,34		3.880,31	3.880,34		3.880,31
Imposto corrente	4.643,63		4.643,63	21.125,84		25.125,84

16.3. Divulgações de diferenças temporárias

--Não aplicável.

16.4. Outras divulgações relacionadas com impostos sobre o rendimento

--Não aplicável.



16.5. Divulgações relacionadas com outros impostos e contribuições

Descrição	Saldo Devedor	Saldo Credor	Saldo Devedor Período Anterior	Saldo Credor Período Anterior
Imposto sobre o rendimento	229.999,82	4.643,63	229.119,07	21.125,84
Pagamentos por conta	2.056,72		3.920,00	
Pagamentos normais			3.920,00	
Pagamentos especiais	2.056,72			
Retenções efetuadas por terceiros	51.733,18		48.989,20	
Imposto estimado		4.643,63		21.125,84
IRC a receber / pagar	176.209,87		176.209,87	
Retenção de impostos sobre rendimentos		9.009,25		7.918,01
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)		184.551,96		91.928,52
Contribuições para a Segurança Social		9.887,28		9.531,98
Outras tributações				
Outras tributações		3.614,13		3.360,04
Total	229.999,82	211.706,25	229.119,07	133.864,39

17. Instrumentos financeiros

17.1. Perdas por imparidade em ativos financeiros, conforme discriminação no quadro seguinte:

Descrição	Perdas por Imparidade Período	Rev. Perdas Imparidade Período	Valor Líquido Período	Perdas por Imp. Per. Anterior	Rev. Perdas Imp. Per. Anterior	Valor Líquido Per. Anterior
Dívidas a receber de clientes	275.300,00		275.300,00	229.599,28		299.599,28
Outras dívidas a receber						
Instrumentos de capital próprio e outros títulos						
Outras perdas por imparidade em ativos financeiros						
Total	275.300,00		275.300,00	229.599,28		299.599,28



17.2. Discriminação das dívidas de cobrança duvidosa:

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Relativos a processos de insolvência e recuperação		
Reclamadas judicialmente		
Em mora:		
Há mais de seis meses e até doze meses		
Há mais de doze meses e até dezoito meses		
Há mais de dezoito e até vinte e quatro meses		
Há mais de vinte e quatro meses		
Total	695.267,29	383.352,86

18. Benefícios dos empregados

18.1. Pessoal ao serviço da empresa e horas trabalhadas

Descrição	N.º Médio de Pessoas	N.º de Horas Trabalhadas	N.º Médio de Pessoas Per. Anterior	N.º de Horas Trabalhadas Per. Anterior
Pessoas ao serviço da empresa	25	42625	25	42625
Pessoas não remuneradas				
Pessoas ao serviço da empresa por tipo horário				
Pessoas a tempo completo	25	42625	25	42625
(das quais pessoas remuneradas)	25	42625	25	42625
Pessoas a tempo parcial				
(das quais pessoas remuneradas)				
Pessoas ao serviço da empresa por sexo				
Masculino	15	25575	15	25575
Feminino	10	17050	10	17050
Pessoas ao serviço da empresa afetas a I&D				
Prestadores de serviços				
Pessoas colocadas por agências de trabalho temporário				



18.2. Benefícios dos empregados e encargos da entidade

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Gastos com o pessoal	636.107,42	620.894,41
Remunerações dos órgãos sociais	39.591,58	37.306,21
Remunerações do pessoal	421.304,88	398.018,48
Indemnizações		8.000,00
Encargos sobre as remunerações	86.058,65	82.183,84
Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	5.705,64	6.346,38
Gastos de ação social	7.557,37	1.437,97
Outros gastos com o pessoal	75.889,30	87.601,53

19. Divulgações exigidas por diplomas legais

19.1. Informação por atividade económica

Descrição	Atividade CAE 1	Atividade CAE 2	Atividade CAE 3	Atividade CAE 4	Atividade CAE 5	Atividade CAE 6	Total
Vendas							
De mercadorias							
Prestações de serviços	2.219.313,67						2.219.313,67
Fornecimentos e serviços externos	3.217.575,38						3.217.575,38
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas							
Mercadorias							
Gastos com o pessoal	636.107,42						636.107,42
Remunerações	460.896,46						460.896,46
Outros gastos	175.210,96						175.210,96
Ativos fixos tangíveis							
Valor líquido final	342.697,79						342.697,79
Propriedades de investimento							
Valor líquido final	9.614.344,09						9.614.344,09



Quadro comparativo anterior:

Descrição	Atividade CAE 1	Atividade CAE 2	Atividade CAE 3	Atividade CAE 4	Atividade CAE 5	Atividade CAE 6	Total
Vendas							
De mercadorias							
Prestações de serviços	1.628.304,32						1.628.304,32
Fornecimentos e serviços externos	2.348.381,20						2.348.381,20
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas							
Mercadorias							
Gastos com o pessoal	620.894,41						620.894,41
Remunerações	431.324,69						431.324,69
Outros gastos	185.569,72						185.569,72
Ativos fixos tangíveis							
Valor líquido final	392.211,49						392.211,49
Propriedades de investimento							
Valor líquido final	9.832.207,91						9.832.207,91

19.2. Informação por mercado geográfico:

Descrição	Mercado Interno	Comunitário	Extra-comunitário	Total
Vendas				
Prestações de serviços	2.219.313,67			2.219.313,67
Fornecimentos e serviços externos	3.217.575,38			3.217.575,38
Rendimentos suplementares:	796,65			796,65

Quadro comparativo ano anterior:

Descrição	Mercado Interno	Comunitário	Extra-comunitário	Total
Vendas				
Prestações de serviços	1.628.304,32			1.628.304,32
Fornecimentos e serviços externos	2.348.381,20			2.348.381,20
Rendimentos suplementares:	13.360,88			13.360,88



19.3. Outras divulgações exigidas por diplomas legais

A Administração informa que a empresa não apresenta dívidas correntes ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei N.º 534/80, de 7 de novembro.

A empresa tem um processo em tribunal contra a Administração Fiscal.

Dando cumprimento ao estipulado no Decreto n.º 411/91, de 17 de outubro, a Administração informa que a situação da empresa perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

Para efeitos da alínea d) do n.º 5 do Artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, durante o exercício de 2016, a empresa não efetuou transações com ações próprias, sendo nulo o n.º de ações próprias detidas em 31 de dezembro de 2016.

Não foram concedidas quaisquer autorizações nos termos do Artigo 397.º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que nada há a indicar para efeitos do n.º 2, alínea e) do Artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais.

Nos termos da alínea b) do n.º 1 do art.º 66-A do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que, relativamente à Revisão Legal das Contas, os honorários faturados pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas totalizaram €6.000,00 (seis mil euros).

20. Outras informações

20.1. Discriminação dos fornecimentos e serviços externos

Descrição	Valor Período	V. Período Anterior
Subcontratos	56.186,40	11.070,00
Serviços especializados	2.502.511,40	2.033.802,92
Trabalhos especializados	150.970,23	130.799,24
Publicidade e propaganda	8.335,62	313,65
Vigilância e segurança	117.183,71	
Honorários	44.332,27	49.487,01
Conservação e reparação	2.181.689,57	1.853.203,02
Materiais	83.855,60	80.779,70
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	52.714,66	47.965,41
Livros e documentação técnica	758,88	874,27
Material de escritório	23.961,53	27.635,02
Artigos para oferta	6.420,53	4.305,00
Energia e fluidos	304.773,35	59.658,50



Eletricidade	280.762,56	44.315,70
Combustíveis	10.873,86	11.893,43
Água	10.099,65	3.272,20
Outros	3.037,28	177,17
Deslocações, estadas e transportes	20.241,61	7.088,37
Deslocações e estadas	5.550,01	7.088,37
Transportes de mercadorias		
Outros	14.691,60	
Serviços diversos	250.007,02	155.981,71
Rendas e alugueres	68.856,69	3.540,00
Comunicação	6.614,40	7.132,13
Seguros	40.874,37	56.615,10
Contencioso e notariado	5.701,39	9.085,85
Despesas de representação	6.754,68	14.559,56
Limpeza, higiene e conforto	70.772,86	9.695,21
Outros serviços	50.432,63	55.353,86
Total	3.217.575,38	2.348.381,20

20.2. Outras divulgações consideradas relevantes para melhor compreensão da posição financeira e dos resultados

20.2.1.

Encontram-se em fase de processo de impugnação judicial liquidações adicionais das finanças relativamente a IRC dos anos de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008. Os montantes em questão atingem o valor de 3.218.071,91€ e foram dados de garantia os seguintes bens patrimoniais:

- a) Artigo 1807, frações A a G;
- b) Artigo 1835, frações A a H;
- c) Artigo 2965, frações A a H;
- d) Artigo 1833, frações A a H;
- e) Artigo 1832, frações A a H;
- f) Artigo 1841, frações A a H;
- g) Artigo 1846, frações B a I;
- h) Artigo 2953, frações C a E;
- i) Artigo 1837, frações A a F;
- j) Artigo 2943, frações AA a DE .



20.2.2. Relação das participações no capital de sociedades e financiamentos concedidos a MLP no ano de 2015

MAPA DE PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

1) PARTICIPANTE

NOME:	NIPC:	MONTANTE :	PERCENTAGEM:
Câmara Municipal da Maia	505 387 131	12.811.337,98	100%

2) PARTICIPADA

NOME:	NIPC:	MONTANTE :	PERCENTAGEM:
-------	-------	------------	--------------

MAPA DE FINANCIAMENTOS A MLP:

NOME:	NIPC:	MONTANTE :
-------	-------	------------

20.2.3. Relatório sobre a execução anual do Plano Plurianual de Investimentos:

PLANO DO ANO 2016	VALOR PREVISIONAL	VALOR EXECUTADO
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	300.000,00	37.094,05
EQUIP. BÁSICO OUT. MÁQUINAS E INSTALAÇÕES	0,00	0,00
MATERIAL DE CARGA E TRANSPORTE	0,00	0,00
FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS	0,00	0,00
EQUIPAMENTO ADMIN. SOCIAL MOB. DIVERSO	0,00	23.512,68
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS	0,00	0,00
IMOBILIZAÇÕES EM CURSO	0,00	0,00
PROGRAMAS INFORMÁTICOS	0,00	0,00
TOTAL DE INVESTIMENTOS	300.000,00	60.606,73

20.2.4. Instruções Tribunal de Contas

No exercício de 2016, e de acordo com instruções do Tribunal de Contas, alterou-se a contabilização da cessão das rendas efetuada com o Sindicato Bancário em 2004, pelo que se reconheceu endividamento de 2.688.161,07€.

Esta alteração teve um impacto negativo nos Capitais Próprios de 948.817,73€.



ANEXO

Certificação Legal de Contas



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Em cumprimento das disposições Legais e Estatutárias, nomeadamente nas que me são cometidas pelos artigos 420º e seguintes do Código das Sociedades Comerciais, acompanhamos com regularidade a atividade e a gestão da **ESPAÇO MUNICIPAL - RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.** durante o exercício de 2016, tendo recebido da Administração e dos serviços todos os elementos e esclarecimentos que entendemos necessários ao desempenho da nossa função.

Apreciamos o Relatório, o Balanço e Contas apresentadas pela Administração, os quais satisfazem os requisitos legais e elaboramos a respetiva Certificação Legal de Contas decorrente dos trabalhos de verificação de contas a que procedemos e cujo o conteúdo é parte integrante deste relatório.

Nesta conformidade, somos do **parecer** que a Assembleia Geral:

1. Delibere sobre o Relatório de Gestão, Balanço e Contas apresentados pela Administração, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2016;
2. Delibere sobre a proposta de aplicação de resultados contida no Relatório de Gestão;
3. Proceda à apreciação geral da Administração e da Fiscalização da sociedade e de cada um dos seus membros nos termos do art. 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Maia, 27 de Março de 2017

O Fiscal Único

Adriano Torres da Silva,

Revisor Oficial de Contas nº 1030



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Em cumprimento das disposições Legais e Estatutárias, nomeadamente nas que me são cometidas pelos artigos 420º e seguintes do Código das Sociedades Comerciais, acompanhamos com regularidade a atividade e a gestão da **ESPAÇO MUNICIPAL - RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.** durante o exercício de 2016, tendo recebido da Administração e dos serviços todos os elementos e esclarecimentos que entendemos necessários ao desempenho da nossa função.

Apreciamos o Relatório, o Balanço e Contas apresentadas pela Administração, os quais satisfazem os requisitos legais e elaboramos a respetiva Certificação Legal de Contas decorrente dos trabalhos de verificação de contas a que procedemos e cujo o conteúdo é parte integrante deste relatório.

Nesta conformidade, somos do **parecer** que a Assembleia Geral:

1. Delibere sobre o Relatório de Gestão, Balanço e Contas apresentados pela Administração, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2016;
2. Delibere sobre a proposta de aplicação de resultados contida no Relatório de Gestão;
3. Proceda à apreciação geral da Administração e da Fiscalização da sociedade e de cada um dos seus membros nos termos do art. 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Maia, 27 de Março de 2017

O Fiscal Único

Adriano Torres da Silva,

Revisor Oficial de Contas nº 1030



Carta de Compromisso de Auditoria

Exma. Administração ou dos encarregados da governação da Sociedade ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.

Objetivo e âmbito da auditoria

Solicitaram-nos que auditássemos as demonstrações financeiras da Sociedade ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A., que compreendem o balanço (ou demonstração da posição financeira) em 31 de dezembro de 2016, a demonstração dos resultados, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, bem como as notas às demonstrações financeiras, incluindo um resumo das políticas contabilísticas significativas. Temos o prazer de confirmar pela presente a nossa aceitação e o nosso entendimento deste trabalho de auditoria. A nossa auditoria será conduzida com o objetivo de expressarmos uma opinião sobre as demonstrações financeiras.

Os objetivos da nossa auditoria são obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais, devido a fraude ou erro, e emitir um relatório de auditoria que inclua a nossa opinião. Segurança razoável é um grau de segurança elevado, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) detetará sempre uma distorção material quando existir. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, individual ou agregadamente, puderem com razoabilidade influenciar as decisões económicas tomadas pelos utilizadores com base nessas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor

Executaremos a nossa auditoria de acordo com as ISA as quais exigem que cumpramos requisitos éticos. Como parte da auditoria de acordo com as ISA, faremos julgamentos profissionais e manteremos o ceticismo profissional ao longo da auditoria. Adicionalmente:

- Identificaremos e analisaremos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou erro, conceberemos e executaremos procedimentos de resposta aos riscos identificados, e obteremos prova que seja suficiente e apropriada que proporcione uma base para a nossa opinião. O risco de não detetarmos uma distorção material resultante de fraude é maior do que o que resulta de erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou não aplicação de controlos internos.
- Obteremos conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade. Porém, comunicar-vos-emos por escrito quaisquer deficiências significativas de controlo interno



relevantes para a auditoria das demonstrações financeiras que tenhamos identificado durante a mesma.

- Avaliaremos a adequação dos princípios contabilísticos usados e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e divulgações efetuadas pela gerência.
- Avaliaremos a apropriação do uso pela gerência da continuidade e, com base na prova obtida, concluiremos sobre se existe alguma incerteza material relativa a acontecimentos ou condições que possam colocar dúvida significativa sobre a capacidade da sociedade em prosseguir a sua atividade. Se concluirmos que existe uma incerteza material, é exigido que chamemos a atenção no nosso relatório para as respetivas divulgações nas demonstrações financeiras ou, se tais divulgações forem inadequadas, modifiquemos a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria que obtivemos até à data do nosso relatório. Porém, futuros acontecimentos ou condições podem causar que a sociedade não dê continuidade à sua atividade.
- Avaliaremos a apresentação global, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de uma forma que atinja uma apresentação apropriada. Devido às limitações inerentes a uma auditoria, juntamente com as limitações inerentes ao controlo interno, existe inevitavelmente o risco de que algumas distorções materiais possam não ser detetadas, mesmo que a auditoria seja devidamente planeada e executada de acordo com as ISA.

Responsabilidades da gerência e identificação do referencial de relato financeiro

A nossa auditoria será conduzida na base de que Administração reconhece e compreende que têm a responsabilidade:

(a) Pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística;

(b) Pelo controlo interno que a Administração determine ser necessário para possibilitar a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido a fraude ou a erro; e

(c) De nos proporcionarem:

(i) Acesso a toda a informação de que Administração tenha conhecimento e que seja relevante para a preparação das demonstrações financeiras, tais como registos, documentação e outras matérias;

(ii) Informações adicionais que possamos pedir à Administração para efeitos da auditoria; e

(iii) Acesso sem restrições a pessoas que dentro da entidade determinemos ser necessário contactar para obter prova de auditoria.



Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas

Como parte do nosso processo de auditoria, solicitaremos à Administração e, quando apropriado, aos encarregados da governação, confirmação escrita respeitante a declarações que nos foram feitas relacionadas com a auditoria.

Esperamos uma total cooperação do vosso pessoal durante a nossa auditoria.

Outras informações relevantes

A forma e o conteúdo do nosso relatório poderão ter de ser alterados à luz das conclusões da nossa auditoria.

Maia, 8 de Novembro de 2016

Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030

. Tomámos conhecimento e concordamos em nome da Sociedade ESPAÇO MUNICIPAL –
RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.

Eng. Fialho de Almeida, Administrador



Carta de Compromisso de Auditoria

Exma. Administração ou dos encarregados da governação da Sociedade ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.

Objetivo e âmbito da auditoria

Solicitaram-nos que auditássemos as demonstrações financeiras da Sociedade ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A., que compreendem o balanço (ou demonstração da posição financeira) em 31 de dezembro de 2016, a demonstração dos resultados, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, bem como as notas às demonstrações financeiras, incluindo um resumo das políticas contabilísticas significativas. Temos o prazer de confirmar pela presente a nossa aceitação e o nosso entendimento deste trabalho de auditoria. A nossa auditoria será conduzida com o objetivo de expressarmos uma opinião sobre as demonstrações financeiras.

Os objetivos da nossa auditoria são obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais, devido a fraude ou erro, e emitir um relatório de auditoria que inclua a nossa opinião. Segurança razoável é um grau de segurança elevado, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) detetará sempre uma distorção material quando existir. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, individual ou agregadamente, puderem com razoabilidade influenciar as decisões económicas tomadas pelos utilizadores com base nessas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor

Executaremos a nossa auditoria de acordo com as ISA as quais exigem que cumpramos requisitos éticos. Como parte da auditoria de acordo com as ISA, faremos julgamentos profissionais e manteremos o ceticismo profissional ao longo da auditoria. Adicionalmente:

- Identificaremos e analisaremos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou erro, conceberemos e executaremos procedimentos de resposta aos riscos identificados, e obteremos prova que seja suficiente e apropriada que proporcione uma base para a nossa opinião. O risco de não detetarmos uma distorção material resultante de fraude é maior do que o que resulta de erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou não aplicação de controlos internos.
- Obteremos conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade. Porém, comunicar-vos-emos por escrito quaisquer deficiências significativas de controlo interno



relevantes para a auditoria das demonstrações financeiras que tenhamos identificado durante a mesma.

- Avaliaremos a adequação dos princípios contabilísticos usados e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e divulgações efetuadas pela gerência.
- Avaliaremos a apropriação do uso pela gerência da continuidade e, com base na prova obtida, concluiremos sobre se existe alguma incerteza material relativa a acontecimentos ou condições que possam colocar dúvida significativa sobre a capacidade da sociedade em prosseguir a sua atividade. Se concluirmos que existe uma incerteza material, é exigido que chamemos a atenção no nosso relatório para as respetivas divulgações nas demonstrações financeiras ou, se tais divulgações forem inadequadas, modifiquemos a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria que obtivemos até à data do nosso relatório. Porém, futuros acontecimentos ou condições podem causar que a sociedade não dê continuidade à sua atividade.
- Avaliaremos a apresentação global, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de uma forma que atinja uma apresentação apropriada. Devido às limitações inerentes a uma auditoria, juntamente com as limitações inerentes ao controlo interno, existe inevitavelmente o risco de que algumas distorções materiais possam não ser detetadas, mesmo que a auditoria seja devidamente planeada e executada de acordo com as ISA.

Responsabilidades da gerência e identificação do referencial de relato financeiro

A nossa auditoria será conduzida na base de que Administração reconhece e compreende que têm a responsabilidade:

- (a) Pela preparação e apresentação apropriadas das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística;
- (b) Pelo controlo interno que a Administração determine ser necessário para possibilitar a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido a fraude ou a erro; e
- (c) De nos proporcionarem:
 - (i) Acesso a toda a informação de que Administração tenha conhecimento e que seja relevante para a preparação das demonstrações financeiras, tais como registos, documentação e outras matérias;
 - (ii) Informações adicionais que possamos pedir à Administração para efeitos da auditoria; e
 - (iii) Acesso sem restrições a pessoas que dentro da entidade determinemos ser necessário contactar para obter prova de auditoria.



Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas

Como parte do nosso processo de auditoria, solicitaremos à Administração e, quando apropriado, aos encarregados da governação, confirmação escrita respeitante a declarações que nos foram feitas relacionadas com a auditoria.

Esperamos uma total cooperação do vosso pessoal durante a nossa auditoria.

Outras informações relevantes

A forma e o conteúdo do nosso relatório poderão ter de ser alterados à luz das conclusões da nossa auditoria.

Maia, 8 de Novembro de 2016

Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030

. Tomámos conhecimento e concordamos em nome da Sociedade ESPAÇO MUNICIPAL –
RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.

Eng. Fialho de Almeida, Administrador



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS/RELATÓRIO DE AUDITORIA

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.**, que compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2016 (que evidencia um total de 13.411.318,41 euros e um total de capital próprio de 7.104.215,21 euros, incluindo um resultado líquido positivo de 9.515,93 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.** em 31 de Dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística .

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo.

Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Enfases

De acordo com o descrito nas notas anexas ao Balanço e à Demonstração de Resultados, foi acatada, no exercício de 2016, a orientação do Tribunal de Contas datada de Agosto de 2016, em



sede de homologação das Contas de Gerência do Município da Maia dos exercícios de 2004 e 2005, relativamente à operação de concessão de créditos de rendas de habitação social celebrada em 2004. Em consequência, a 1/1/2016, os Empréstimos Obtidos foram incrementados em 2.888.923,63 euros, os Resultados Transitados foram reduzidos em 948.817,73 euros e os Proveitos Diferidos reduzidos em 1.940.105,90 euros (nota 9).

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; - a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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



-identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

-obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;

-avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

-concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

-avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

-comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.





Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas

Relatório sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Castêlo da Maia, 27 de Março de 2017

Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030



RELATÓRIO SOBRE A SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

Exmos. Membros da Assembleia Municipal, Ex.mo Senhor Presidente da Câmara Municipal

da **Maia**

Exmos. Senhores.

1. O presente relatório é emitido nos termos do art. 25.º, nº 6, alínea h) da Lei 50/2012, de 31 de Agosto.
2. Procedi à análise das contas e apreciação da situação económica e financeira dessa Empresa relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2016, de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria aprovadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias.
3. O nosso trabalho incluiu, entre outros aspetos, o seguinte:
 - Reuniões com a Administração e outros responsáveis, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários.
 - Apreciação da adequação e consistência das políticas contabilísticas adotadas pela Empresa.
 - Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte.
 - Análise do sistema de controlo interno, com vista ao planeamento do âmbito e extensão dos procedimentos de auditoria, tendo sido efetuados os testes de controlo apropriados.
 - Realização dos testes substantivos seguintes, que considero adequados em função da materialidade dos valores envolvidos:
 - a) Análise e teste das reconciliações bancárias preparadas pela Empresa.
 - b) Inspeção física dos principais elementos do ativo não corrente, confirmação direta da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.
 - c) Análise e teste dos vários elementos de gastos, rendimentos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo.
 - d) Análise das situações justificativas da constituição de provisões para redução de ativos, para passivos ou responsabilidades contingentes ou para outros riscos.
 - e) Apreciação da política de seguros do ativo não corrente e do pessoal, incluindo a atualização dos capitais seguros.



4. Em consequência do trabalho efetuado, entendemos dever relatar o seguinte:
- ◇ A empresa teve no exercício de 2016 resultados líquidos positivos de € 9.515,93.
 - ◇ O activo corrente da empresa ascende a € 3.388.366,55 e o seu passivo corrente ascende a € 3.816.704,69.
 - ◇ A Espaço Municipal, teve um incremento de atividade em 2016, fruto da assunção da operação Tecmaia a partir do segundo semestre.
 - ◇ Esta operação ainda se mostra deficitária, sendo previsível que no decurso de 2017, se inverta a tendência através de medidas entretanto implementadas e melhorias de gestão.
 - ◇ No exercício de 2016, e de acordo com instruções do Banco de Portugal, alterou-se a contabilização da cessão de rendas efetuada ao sindicato bancário em 2004, pelo que se reconheceu endividamento a 1/1/2016 de 2.888.923,63 euros. Esta alteração teve um impacto negativo nos capitais próprios de 948.817,73 euros e nos proveitos diferidos de 1.940.105,90 euros.
 - ◇ Em consequência, a autonomia financeira desceu para 53%, face aos 66% de 2015.

Maia, 27 de Março de 2017

Adriano Torres da Silva
ROC nº 1030

Declaração do Órgão de Gestão

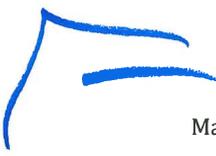
Ex.mo. Senhor:

Adriano Torres da Silva

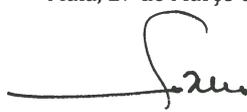
Rua Eng. Frederico Ulric, 1309 – R/C – Sala 2

Castêlo da Maia

4475-130 Maia



Maia, 27 de Março de 2017



Exmos. Senhores:

Os nossos cumprimentos.

A presente declaração é emitida, a vosso pedido, em conexão com a vossa auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade **ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM., S.A.** as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2016, (que evidencia um total de 13.411.318,41 euros e um total de capital próprio de 7.104.215,21 euros, incluindo um resultado líquido positivo de 9.515,93 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do período findo naquela data, e o correspondente Anexo com a finalidade de expressar uma opinião sobre se as demonstrações financeiras dão uma imagem verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

Reconhecemos que é de nossa responsabilidade a preparação das demonstrações financeiras e que estas apresentam de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa naquela data, o resultado das operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa no período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal, aplicados de forma consistente, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado, que permita prevenir e detetar eventuais erros ou irregularidades.

As principais políticas e critérios contabilísticos adotados na preparação das demonstrações financeiras encontram-se devidamente divulgados no Anexo, estando cada componente das mesmas adequadamente classificado, descrito e divulgado, de acordo com as NCRF.

Como membros do Órgão de Gestão, acreditamos que o sistema de controlo interno implementado na Empresa é adequado à mesma e permita a preparação de demonstrações financeiras fiáveis.



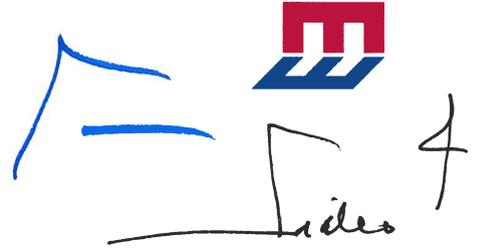
Confirmamos que, tanto quanto é do nosso conhecimento e convicção, à data desta carta, depois de termos feito as indagações que considerámos necessárias com a finalidade de nos informarmos apropriadamente, as informações seguintes que vos foram prestadas no decurso da vossa auditoria:

Demonstrações Financeiras

1. Cumprimos as nossas responsabilidades, conforme estabelecido nos termos do trabalho de auditoria datado de 08/11/2016, relativas à preparação das demonstrações financeiras de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro. Em particular, as demonstrações financeiras dão uma imagem verdadeira e apropriada de acordo com essas normas.
2. Os pressupostos significativos por nós usados ao fazer estimativas contabilísticas, incluindo as mensuradas pelo justo valor, são razoáveis. (ISA 540)
3. Os relacionamentos com entidades relacionadas incluindo, nomeadamente, as transações, saldos de contas a receber e a pagar, incluindo vendas e prestações de serviços, compras, empréstimos, juros, transferências de ativos, alugueres e garantias (escritas ou verbais) prestadas ou recebidas foram apropriadamente contabilizados e divulgados de acordo com os requisitos das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro. (ISA 550)
4. Todos os acontecimentos subsequentes à data das demonstrações financeiras e relativamente aos quais as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro exigem ajustamento ou divulgação foram ajustados ou divulgados. (ISA 560)
5. Os efeitos de distorções não corrigidas são imateriais, individualmente ou em agregado, para as demonstrações financeiras como um todo. Uma lista das distorções não corrigidas está anexa a esta carta. (ISA 450).
6. Consequentemente, as demonstrações financeiras não se encontram afetadas por erros ou omissões materialmente relevantes, nomeadamente em relação a ativos, passivos e transações ou eventos sujeitos a registo ou divulgação.
7. Foram efetuados ajustamentos adequados para reduzir os ativos, em particular as aplicações de tesouraria, as contas a receber, os inventários e os investimentos financeiros aos seus valores líquidos estimados de realização.

Informação disponibilizada

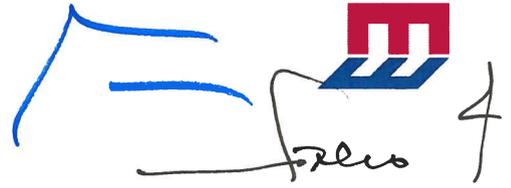
8. Disponibilizámos-vos
 - a. Acesso a toda a informação de que temos conhecimento relevante para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras como registos, documentação e outras matérias;



- b. A informação adicional que nos pediram para efeito da auditoria;
 - c. Acesso, sem restrições, às pessoas da entidade junto das quais consideraram necessário obter prova de auditoria; e
 - d. Acesso a todos os registos contabilísticos e respetivos suportes documentais e outros, assim como a todos os contratos, acordos e toda a correspondência relevante e às atas de todas as reuniões dos acionistas e dos órgãos sociais e comissões.
9. Todas as operações e condicionalismos respeitantes ao capital social estão adequadamente registados e divulgados nas demonstrações financeiras e foram devidamente registados na Conservatória do Registo Comercial respetiva.
 10. Estão registados todos os ativos de que a empresa é titular e não existem acordos ou opções de recompra, ónus ou quaisquer outros encargos sobre os mesmos, para além dos divulgados no Anexo.
 11. Não existem situações que conduzam ou possam conduzir à obsolescência ou perda de valor de investimentos, resultantes de progresso tecnológico ou de condições de mercado.
 12. Registámos e divulgámos, consoante o apropriado, todos os compromissos assumidos e todas as responsabilidades, reais ou contingentes, incluindo naquelas as respeitantes a benefícios concedidos ao pessoal e aos membros dos órgãos sociais, assim como todas as garantias prestadas a terceiros.
 13. Para além das constantes das demonstrações financeiras, não há quaisquer reclamações relativas a litígios existentes ou esperados, ações judiciais pendentes ou impugnações fiscais.
 14. Todas as transações realizadas pela empresa se encontram devidamente suportadas com base em documentos que cumprem os requisitos legais exigidos, nomeadamente as relacionadas com vendas, prestação de serviços, gastos com o pessoal e com outros colaboradores da empresa. Todas as despesas registadas, nomeadamente as relacionadas com gastos com o pessoal, fornecimentos e serviços de terceiros, acréscimos de ativos, dizem diretamente respeito à atividade desenvolvida pela Empresa.
 15. Confirmamos que todas as transações que envolvem a Empresa, e no que lhe é aplicável, respeitam as obrigações impostas pela Lei 25/2008 de 5 de junho (assim como, as obrigações impostas pelas atualizações posteriores a este diploma), o qual estabelece medidas de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de capitais e de financiamento ao terrorismo.
 16. Todos e apenas os itens do inventário existentes em nosso poder, à data de encerramento do exercício, estão adequadamente apresentados nas listagens que vos foram entregues. Além dos constantes na listagem respetiva, não existem outros itens de inventário de nossa propriedade em nosso poder ou em poder de terceiros, naquela data.
 17. Não há acordos com instituições financeiras envolvendo compensação de saldos ou restrições de movimentação de dinheiro ou linhas de crédito ou acordos similares.



18. A empresa não detém qualquer conta bancária além das evidenciadas no balancete final do período findo em 31 de Dezembro de 2016.
19. Demos-vos conhecimento da identidade das partes relacionadas da entidade e de todos os relacionamentos e transações com partes relacionadas de que tivemos conhecimento. (ISA 550). Para este efeito consideramos partes relacionadas tal como são definidas na NCRF 5, parágrafo 8.
20. Não temos projetos ou intenções:
 - a. que de uma forma significativa possam afetar os saldos ou a classificação de ativos ou passivos constantes das demonstrações financeiras;
 - b. de encerrar ou alienar linhas de produção, nem planos de abandonar ou reduzir atividades, ou quaisquer outros planos ou intenções dos quais possam resultar excessos, obsolescência ou perda de valor dos inventários, nem perdas de valor dos investimentos;
 - c. que possam por em causa a continuidade das operações da empresa.
21. A Empresa cumpriu as obrigações derivadas de contratos e de disposições legais e regulamentares, cujo incumprimento, a verificar-se, teria um efeito materialmente relevante nas demonstrações financeiras.
22. Não existem despesas que devessem ser escrituradas como confidenciais.
23. Demo-vos conhecimento dos resultados da nossa avaliação do risco de as demonstrações financeiras poderem estar materialmente distorcidas em consequência de fraude e de toda a informação em relação a fraude ou a suspeita de fraude de que tivemos conhecimento e que pudesse afetar a entidade envolvendo:
 - a. A gerência;
 - b. Empregados com cargos importantes no controlo interno: ou
 - c. Outros, quando a fraude possa ter um efeito material nas demonstrações financeiras (ISA 240)
24. Em consequência, concluímos que não se verificaram:
 - a. Irregularidades envolvendo a Administração, diretores ou empregados que desempenhem um papel importante nos sistemas de controlo interno e contabilístico;
 - b. Irregularidades envolvendo outros empregados que pudessem ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras.
 - c. Comunicações de entidades oficiais ou para-oficiais relativamente ao não cumprimento, ou ao deficiente cumprimento, de disposições legais e regulamentares que pudessem ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras, exceto quanto ao indicado no Anexo.



25. Os seguintes assuntos foram adequadamente registados ou evidenciados nas demonstrações financeiras:
- Opções ou acordos de recompra de ações, bem como partes de capital subordinadas ao exercício de opções ou outros acordos;
 - Acordos com instituições financeiras envolvendo compensação de saldos ou restrições de movimentação de fundos ou linhas de crédito ou acordos similares;
 - Acordos de recompra de ativos previamente vendidos pela Empresa;
 - Contratos de opções e de futuros e outros instrumentos financeiros derivados;
 - Todos os compromissos assumidos e todas as responsabilidades, efetivas ou contingentes incluindo naquelas as respeitantes a benefícios concedidos ao pessoal e aos membros dos órgãos sociais, assim como todas as garantias prestadas a terceiros (escritas e verbais);
 - Quaisquer reclamações relativas a litígios existentes ou esperados;
 - Estimativas relevantes, incertezas e riscos significativos que sendo do nosso conhecimento devessem ser divulgados.
26. Os prejuízos resultantes de eventuais sinistros que possam ocorrer e afetem a continuidade das operações estão cobertos por seguros contratados por capitais suficientes.
27. Não temos projetos ou intenções de ações que possam pôr em causa a continuidade das operações.
28. Foi-vos dado conhecimento de todas as situações que possam afetar as demonstrações financeiras, não tendo sido praticados ou omitidos quaisquer factos, realizadas operações ou assumidos compromissos, afetando ou não o património da Empresa, que não tenham sido transmitidos aos serviços competentes para o devido registo contabilístico ou de outra natureza. Caso não vos tenham sido disponibilizadas todas as certidões das conservatórias dos registos predial e automóvel solicitadas, garantimos que os bens constantes do balanço, exceto os bens em regime de locação financeira, são nossa propriedade e além dos referidos no Anexo não existem outros compromissos ou ónus relacionados com os mesmos.
29. Confirmamos a informação verbal na qual declaramos que não procedemos à avaliação independente das propriedades de investimento. No entanto, é nossa convicção que, dadas as atuais circunstâncias, o justo valor dos referidos bens não se afastará da quantia escriturada. Estamos cientes que se as circunstâncias se alterarem, num sentido ou noutro, teremos de efetuar uma avaliação independente desses elementos e ajustar o valor contabilístico dos mesmos, se for o caso.
30. Todos os passivos e contingências, incluindo os associados a garantias, escritas ou verbais, foram adequadamente refletidos nas demonstrações financeiras, não tendo conhecimento de violações ou possíveis violações que devam ser divulgadas como outras perdas contingentes, nem quaisquer reclamações relativas a litígios existentes ou esperados.



31. A Empresa não assumiu quaisquer compromissos ou obrigações contratuais que não estejam relacionados com o curso normal dos negócios e que possam ter um efeito negativo para a Empresa (compras ou vendas abaixo de preços de mercado; compromissos para aquisição de terrenos, edifícios e equipamentos; compromissos relativos a taxas de câmbio; créditos documentários; compromissos de compras de quantidades excessivas face ao normal ou a preços mais elevados face às condições normais de mercado; incapacidade de satisfazer as vendas contratadas).
32. Estão a ser cumpridas as disposições do contrato social, leis, contratos ou quaisquer outras normas ou regulamentos, incluindo as relacionadas com a livre concorrência, meio ambiente, higiene e segurança no trabalho e proteção dos consumidores e demais condicionamentos aplicáveis à entidade ou ao sector, cujos efeitos do não cumprimento devessem ter sido registados nas demonstrações financeiras ou dadas a conhecer no respetivo Anexo. Foram cumpridas todas as obrigações fiscais e parafiscais. As responsabilidades respeitantes a impostos e contribuições, vencidas ou não, diferidas ou contingentes (verbas de impostos e contribuições, multas e coimas e juros contados até à data do balanço) estão integral e apropriadamente escrituradas e divulgadas, não tendo a Empresa dívidas ao Estado nem à Segurança Social em situação de mora. O valor dos impostos a pagar e/ou recuperar no futuro foram calculados utilizando as melhores estimativas possíveis, baseadas na informação disponível. Todas as notificações judiciais para retenção do valor de créditos sobre terceiros foram comunicadas aos serviços e estão a ser integralmente cumpridas. Foram igualmente cumpridas todas as obrigações impostas pela legislação relativa ao planeamento fiscal abusivo, que estabelece deveres de comunicação, informação e esclarecimento às autoridades fiscais.

Consequentemente, não temos conhecimento de quaisquer transgressões às disposições legais, estatutárias e de natureza legal, que devam afetar as demonstrações financeiras, por terem efeitos relevante nas mesmas, nomeadamente através de provisões ou registo de imparidade de ativos.

33. Confirmamos, para efeitos do disposto nos n.º 1 e 2 do artigo 25.º do Código Fiscal do Investimento, que estamos na posse da totalidade dos elementos previstos no artigo 7.º da Portaria n.º 297/2015, de 21 de setembro, e que cumprimos com todas as condições e requisitos legalmente exigidos/previstos, à utilização dos Benefícios Fiscal no apuramento da Matéria Coletável, na Modelo 22 do IRC, e assumimos o firme compromisso de os incluir no processo de documentação fiscal a que se refere o Artigo 130.º do Código do IRC.
34. Temos conhecimento que a portaria n.º 1446-C/2001, de 21 de Dezembro estipula que, nas operações realizadas entre entidades em situação de relações especiais devem ser contratados e praticados preços tal como entre entidades independentes em operações equiparáveis. Demos instruções aos serviços de contabilidade para a determinação dos preços de transferência destas operações, de acordo com o método mais adequado, de entre os referidos no citado diploma e a organização, ao tempo das operações, do processo administrativo justificativo dos preços utilizados, atendendo ao disposto no artigo 63.º do CIRC.
35. Temos consciência que algumas demonstrações financeiras, nomeadamente o Anexo e a Demonstração das alterações do capital próprio não estão completamente de acordo com as NCRF. Tal facto deve-se à



utilização da aplicação informática que não responde cabalmente às nossas necessidades. No futuro iremos providenciar para que tal não volte a acontecer.

36. Confirmamos que as demonstrações financeiras do período findo em 31/12/2016, foram aprovadas pelo Conselho de Administração, em 21/3/2017.
37. O Revisor Oficial de Contas desempenhou cabalmente as missões de fiscalização inerentes à sua função, nomeadamente, para efeito do que se acha consagrado na última parte do n.º 2 do artigo 24.º da Lei Geral Tributária.

Sem outro assunto, subscrevemo-nos,

De V. Ex^a.

Atentamente

O Conselho de Administração,

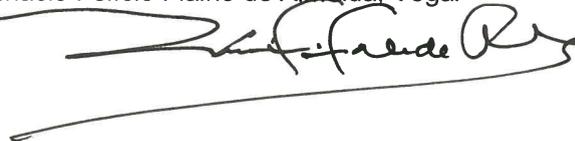


Eng.º António Domingos da Silva Tiago, Presidente



Dr.ª Ana Miguel Vjeira de Carvalho, Vogal

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Vogal



O responsável técnico pela
elaboração das demonstrações
financeiras

Dr. Jorge Fonseca, CC

