

Ano 2007
Relatório e Contas



RELATÓRIO DE GESTÃO Ano de 2007

BA

R

1. Introdução

Felw

O Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL, RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM, vem apresentar o relatório de Gestão referente ao ano de 2007, para apreciação da Excelentíssima Câmara Municipal da Maia.

2. Logística

A actividade da empresa mantém-se nas mesmas instalações. Todavia, face às dificuldades de espaço que se começam a sentir pela necessidade de reforçar os meios humanos quer na área social, quer na técnica, quer mesmo na administrativa já deliberou o Conselho de Administração mandar estudar e promover o concurso para obras a realizar nas instalações onde actualmente funciona a 1ª Repartição de Finanças a fim de adaptar aquela área à sede da empresa. Como é sabido, o edifício em questão é pertença da EM e está arrendado ao Ministério das Finanças que, no decorrer do ano de 2008 vai deslocar as suas actividades para o edifício do Parque Central.





Empreendimento de Ponte das cabras - Vermoim

3. Actividade

Prosseguiu a actividade normal de gestão quer dos fogos integrados no património da empresa, quer dos empreendimentos construídos pela Câmara Municipal da Maia ao abrigo do Programa Especial de Realojamento e do DL 226/87.

Também o trabalho de manutenção e reparação de patologias nos edifícios se vem desenrolando a um ritmo condizente com as reais disponibilidades que, como é sabido, nunca são aquelas com que gostaríamos de contar, até porque a exigência dos utilizadores é, naturalmente, cada vez maior e, para além disso, alguns empreendimentos já estão a atingir os catorze anos de existência.

Prosseguem os trabalhos da operação de requalificação urbana designada pelo Novo Centro Direccional da Maia. Em 26 de Outubro de 2007 foi constituída a sociedade anónima "Parque Maior, Reabilitação Urbana da Maia, SA, que será a responsável pela futura condução do processo. Nesta empresa, a Espaço Municipal é detentora de 25% do capital social e no respectivo CA tem assento dois vogais por si designados.

3.1. Sectores de actividade

3.1.1. O social

Continuam a ser desenvolvidos esforços no sentido de uma maior aproximação às populações servidas, tendo-se feito um acompanhamento dos casos mais problemáticos sob o ponto de vista sócio económico. O serviço de atendimento de três técnicas de serviço social e de uma socióloga privilegia agora um trabalho de campo mais efectivo. O gestor de proximidade, para além das visitas diárias a diversos empreendimentos, efectuou 43 reuniões de assembleias gerais de locatários e continua a visitar os locais de





Empreendimento do Pinhal - Moreira

onde são retiradas as famílias que são realojadas pela Câmara Municipal no âmbito do PER.

3.1.2. As pequenas obras de reparação

Este é um sector de actividade que absorve bastantes meios da empresa. Com efeito, a realização de pequenas obras de reparação permite a resolução de algumas patologias e mesmo de defeitos de construção nos empreendimentos. Por isso, esta vertente é cada vez mais uma realidade a equacionar nos meios a utilizar no futuro.

No património edificado propriedade da Espaço Municipal que, como se sabe, tem cerca de 30 anos, vai naturalmente surgindo a necessidade de reparações a nível das redes de águas, esgotos e electricidade. Por isso, dispomos de uma pequena equipa operária de quatro elementos, cuja actuação tem sido de registar positivamente, obtendo uma considerável economia nas intervenções realizadas. Apesar da estratégia de avançar com a operação de requalificação designada por Novo Centro Direccional da Maia, acima referido, é necessário conferir entretanto a qualidade recomendável pelo que foram efectuadas obras de reparação e pequena conservação nos bairros antigos, incluindo no bairro do Sobreiro. Ao todo procedeu-se a 193 intervenções. Destas, 137 foram executadas com meios próprios, no valor de oitenta e quatro mil euros

3.1.3. Os programas de participação

Como ficou previsto no contrato programa assinado com a Câmara Municipal da Maia, a empresa vem assegurando o normal





Empreendimento do Paiol - Milheirós

funcionamento do programa RECRIMAIA. Neste âmbito, foram analisadas 143 candidaturas tendo sido aprovadas ecomparticipadas 118 famílias distribuídas por todas as freguesias e que envolveram um total de participações no valor total de oitenta e quatro mil euros.

Falvo

3.1.4. Participação nas despesas de condomínios

Tem sido grande a intervenção na pedagogia e formação dos moradores na constituição e acompanhamento das administrações de condomínio. As acções vão desde a participação nas assembleias ordinárias anuais, controle “*a posteriori*” das contas de gerência, visitas mensais para verificação do estado dos jardins e restantes arranjos exteriores, etc. Também a participação de despesas quer nas quotas de condomínio e seguros multiriscos das famílias no regime de renda apoiada, quer no pagamento da manutenção de jardins é significativa, atingindo no ano de 2007 o montante de 52.747,80 €, assim distribuídos: quotas de condomínio 25.659,00 €, prémios de seguro, 3.415,80 € e pagamento de manutenção de jardins, 23.673,00 €.

Em 2007 foi atribuído o prémio “O Melhor Condomínio da Maia” que mais uma vez contou com uma larga participação tendo sido nesta edição entregues troféus especialmente concebidos para o efeito, para além dos prémios pecuniários. Verifica-se que esta iniciativa é muito motivadora e tem um impacto positivo nos moradores dos empreendimentos municipais notando-se que, em alguns casos, se “contagia” aos empreendimentos privados mais próximos.





Empreendimento da Bajouca - Gemunde

3.1.5. O Novo Centro Direccional da Maia

Como acima se refere, a aprovação do Plano de Pormenor segue ainda a sua tramitação. Todavia, dado que o processo não é tão célere quanto o exigido pela operacionalização do plano de negócios, está-se a trabalhar numa matriz assente em unidades de execução que conduz à realização de três ou quatro loteamentos. Prossegue o plano de realojamento das famílias residentes na primeira fase do NCDM, estando concluídos os dos blocos 48 a 57, para além dos blocos 5, 6, 7 e 10. Todos eles, bem como o edifício onde funcionava Centro Comunitário já foram demolidos.

Nesta data, a empresa "Parque Maior, Reabilitação Urbana da Maia, SA, está já em funcionamento e a trabalhar em duas frentes, isto é, preparação de projectos para construção de empreendimentos para realojamento em Barca (Monte do Xisto) e Maia (Outeiro), bem como elaboração do projecto para o primeiro loteamento na designada "Praça do Oxigénio", sita no gaveto da Rua Engº Duarte Pacheco com a Av. Altino Coelho.

4. Recursos

4.1. Os recursos humanos

Desde 2007 já foi possível contar com pessoal transferido da Câmara. Foi assim que entraram ao serviço da EM mais uma técnica de serviço social, uma socióloga e um funcionário administrativo. Foi também admitido em contrato a termo certo um desenhador de CAD.

Está em curso a implementação do processo de avaliação de desempenho do pessoal ao serviço da empresa cujo projecto foi devidamente aprovado em Conselho de Administração. Durante o ano de 2008 vai ser feita a avaliação com carácter experimental





Empreendimento de Frejufe – Silva Escura

sendo em 2009 feita a aplicação com as alterações que a experiência possa demonstrar necessárias.

Actualmente o quadro de pessoal é o seguinte:

Arquitectos	2
Engenheiros Cívicos	1
Advogados	1
Secretárias	1
Técnicas Serviço Social	3
Sociólogas	1
Operadores de Informática	2
Gestores de proximidade	1
Administrativos	2
Operários	4
TOTAL	18

Para além destes recursos humanos dispomos ainda da colaboração, em regime de avença, de um Consultor Jurídico e de um Técnico Oficial de Contas, responsável pela contabilidade e, por obrigação legal, temos também um Revisor Oficial de Contas.

4.2. Os recursos materiais

4.2.1. O equipamento

Dispõe a EM de diverso mobiliário, equipamento e ferramenta ligeira e tudo está devidamente inventariado. É também proprietária de quatro viaturas ligeiras e utiliza uma quinta em regime de Aluguer Operacional de Viaturas (AOV).





Empreendimento de Monte Vilar - Nogueira

4.2.2. As instalações

As actuais instalações estão a ser adquiridas em leasing junto do Tottaleasing. Como acima se refere o objectivo nesta matéria é adaptar as actuais instalações da 1ª Repartição de Finanças para, em 2008, mudar a sede da empresa para aquele edifício.

5. Aquisições/Alienções

No período em análise foi adquirida a participação no capital social de 25% da empresa “Parque Maior, Reabilitação Urbana da Maia, SA”, no montante de 1.250.000,0 € (um milhão duzentos e cinquenta mil euros), tendo a sua realização sido efectuada em espécie.

6. 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 negativo apesar dos resultados operacionais serem positivos. Aliás, verifica-se que nos termos do nº 1 do artº 31 da Lei 53-F/2006 de 29 de Dezembro de 2006 a empresa apresenta resultados anuais equilibrados não sendo por isso necessário que, nesta perspectiva, a Câmara Municipal proceda a qualquer transferência financeira.

O resultado líquido do exercício é de (160.759,30 €) (menos cento e sessenta mil setecentos e cinquenta e nove euros e trinta cêntimos).





Empreendimento de Souto de Cima – Santa Maria de Avioso

7. Aplicação dos Resultados

Os resultados encontrados transitam para os anos seguintes.

8. Situação de dívida com o Estado

Não há dívidas à Segurança Social. Quanto a dívidas ao Estado, prosseguem os convenientes recursos junto dos competentes Tribunais por não haver concordância com os resultados dos relatórios de inspecções tributárias efectuadas à empresa. O Gabinete do Dr Pedro Marinho Falcão faz correr processos no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto sendo expectante, pela experiência e idoneidade amplamente reconhecidas àquele fiscalista, que os processos sejam decididos a contento da Espaço Municipal.

9. Objectivos para o ano de 2008

Mantêm-se os objectivos estabelecidos em anos anteriores, isto é, continuação das acções em curso como princípio e orientação estratégica de actuação da Empresa. Para além disso, a Operação de requalificação Urbana designada por Novo Centro Direcional da Maia continua a ser o grande objectivo da Empresa.

Modificou-se o objectivo da aquisição à Renovarum do terreno de que aquela empresa é proprietária em Santa Maria de Avioso, pois a opção é agora obter a fusão daquela empresa com a Espaço Municipal. Esta mudança de estratégia tem a ver com o contencioso/recurso com a Administração Fiscal já que, enquanto ele decorre não é possível outra alternativa.





Empreendimento das Cardosas – S. Pedro de Fins

Há que dar resposta às exigências consignadas na Lei 53-F/2006 de 29 de Dezembro pelo que julgamos ser esta uma oportunidade para se proceder à revisão dos estatutos e da orgânica funcional da empresa. Estão nesta data concluídos os estudos de conformação/adaptação dos estatutos e contrato programa com a Câmara Municipal que serão aprovados pelo CA, Câmara Municipal e Assembleia Municipal ainda no primeiro semestre de 2008.

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

Maia, 20 de Março de 2008

Os Administradores,

Eng.º António Domingos da Silva Tiago, Presidente

Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes, Vogal

Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, Vogal





Balancos Comparativos

Código das Contas	Activo	ANO 2007			ANO 2006
		AB	A/Ajust	AL	AL
	<u>Imobilizado:</u>				
	Imobilizações incorpóreas:				
431	Despesas de instalação	2.160,69	2.160,48	0,21	0,21
438	Outras Imob. Incorporeas	85.806,21	25.001,26	60.804,95	65.682,57
441/6	Imobilizações em curso	0,00	0,00	0,00	
		87.966,90	27.161,74	60.805,16	65.682,78
	Imobilizações corpóreas:				
421	Terrenos e Rec. Naturais	3.289.710,72	0,00	3.289.710,72	3.289.710,72
422	Edifícios e Outras Construções	10.219.437,49	1.308.967,34	8.910.470,15	9.034.045,53
423	Equipamento básico	1.212,85	970,28	242,57	485,14
424	Equipamento de transporte	27.980,00	17.867,50	10.112,50	8.617,50
426	Equipamento administrativo	230.517,16	178.729,07	51.788,09	68.707,01
429	Outras imobilizações corpóreas	0,00	0,00	0,00	0,00
441/6	Imobilizações em curso	4.330.755,24		4.330.755,24	5.559.908,93
		18.099.613,46	1.506.534,19	16.593.079,27	17.961.474,83
	Investimentos financeiros:				
4112+4132	Títulos e out.aplicações financeiras	1.264.295,73		1.264.295,73	0,00
		1.264.295,73	0,00	1.264.295,73	0,00
	<u>Circulante:</u>				
	Existências:				
36	Matérias primas, subsid.e de cons.				
35	Produtos e trabalhos em curso				
34	Subprod., desperd., resid.e refugos				
33	Produtos acabados e intermédios				
32	Mercadorias	0,00		0,00	0,00
37	Adiantam.por conta de compras				
		0,00	0,00	0,00	0,00
	Dívidas de terceiros - Médio longo Prazo				
	Dívidas de terceiros - Curto Prazo				
211	Clientes, c/c	618.254,88	222.760,17	395.494,71	416.065,61
24	Estado e outros entes públicos	15.810,28		15.810,28	8.852,60
262+266+267+268+221	Outros devedores	312.774,71		312.774,71	455.472,10
264	Subscritores de capital	0,00		0,00	0,00
		946.839,87	222.760,17	724.079,70	880.390,31
	Títulos negociáveis:				
1513+1523+153/9	Outros títulos negociáveis	0,00		0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	Depósitos bancários e caixa:				
12+13+14	Depósitos bancários	361.086,91		361.086,91	168.063,28
11	Caixa	1.696,84		1.696,84	1.752,75
		362.783,75		362.783,75	169.816,03
	<u>Acréscimos e diferimentos:</u>				
271	Acréscimos de proveitos	0,00		0,00	0,00
272	Custos diferidos	79.292,59		79.292,59	121.331,38
		79.292,59		79.292,59	121.331,38
	Total de amortizações		1.533.695,93		
	Total de Ajustamentos		222.760,17		
	Total do activo	20.840.792,30	1.756.456,10	19.084.336,20	19.198.695,33

Responsável pela escrita:

Alberto José Vinicius de Fomace

A Administração:

Juliano
Juliano P. P. P.
Juliano P. P. P.





Balancos Comparativos

Códigos das Contas:		ANO 2007	ANO 2006
	Capital próprio e passivo		
	<u>Capital próprio:</u>		
51	Capital	12.686.638,50	12.686.638,50
53	Prestações Suplementares	650.000,00	0,00
571	Reservas legais	43.729,16	43.729,16
59	Resultados transitados	-334.715,76	-360.662,59
88	Resultado líquido do exercício	-160.759,30	25.946,83
		12.884.892,60	12.395.651,90
293/8	<u>Provisões para Riscos e Encargos:</u>	100.000,00	0,00
	<u>Dívidas a terceiros - Médio-Longo Prazo:</u>		
221	Fornecedores, c/c	1.351.963,42	1.351.963,42
2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	255.814,06	277.708,81
		1.607.777,48	1.629.672,23
	<u>Dívidas a terceiros - Curto prazo:</u>		
231+12	Dívidas a instituições de crédito	410.000,00	589.846,11
269	Adiantamentos por conta de vendas		
221	Fornecedores, c/c	497.638,98	789.242,14
2611	Fornecedores de imobilizado, c/c	0,00	0,00
24	Estado e outros entes públicos	37.927,01	23.169,46
262+263+264+265+267+268+211	Outros credores	2.214,33	38.577,05
		947.780,32	1.440.834,76
	<u>Acréscimos e diferimentos:</u>		
273	Acréscimos de custos	56.393,12	51.620,40
274	Proveitos diferidos	3.487.492,68	3.680.916,04
		3.543.885,80	3.732.536,44
	Total do passivo	6.199.443,60	6.803.043,43
	Total do capital próprio e do passivo	19.084.336,20	19.198.695,33

Responsável pela escrita:

Albino José Vieira de Fomaca

A Administração:

Juan...
Décio...
...





Demonstração dos Resultados

Códigos das Contas:		ANO 2007		ANO 2006	
	Custos e perdas				
61	Custo mercad.vend.e mat.primas cons.		0,00		0,00
62	Fornecimentos e serviços externos		352.069,26		559.678,96
	Custos com pessoal:				
641+642	Remunerações	329.554,98		311.606,13	
643+648	Encargos sociais:				
	Pensões				
	Outros	105.300,26	434.855,24	111.544,53	423.150,66
66	Amortizações e Ajustamentos	399.795,39		363.737,93	
67	Provisões	100.000,00	499.795,39	0,00	363.737,93
63	Impostos	191.065,63		119.830,93	
65	Outros custos operacionais	1.000,00	192.065,63	1.000,00	120.830,93
	(A).....		1.478.785,52		1.467.398,48
683+684	Amortiz. e provisões aplic.e invest.financ.				
	Juros e custos similares				
	Relativos a empresas do grupo				
	Outros	133.971,10	133.971,10	84.025,71	84.025,71
	(C).....		1.612.756,62		1.551.424,19
69	Custos e perdas extraordinárias		359.400,98		86.986,51
	(E).....		1.972.157,60		1.638.410,70
86	Imposto sobre o rendimento do exercício		47.988,27		-36.735,07
	(G).....		2.020.145,87		1.601.675,63
88	Resultado liquido do exercício		-160.759,30		25.946,83
			1.859.386,57		1.627.622,46
	Proveitos e ganhos				
71	Vendas:				
	Mercadorias				
	Produtos				
72	Prestações de serviços	1.378.987,22	1.378.987,22	1.377.365,67	1.377.365,67
	Variação da produção				
75	Trabalhos para a própria empresa				
73	Proveitos suplementares e outros	0,00		0,00	
74	Subsídios à exploração	2.631,64		1.838,24	
76	Outros proveitos operacionais				
77	Ajustamentos	244.482,45	247.114,09	0,00	1.838,24
	(B).....		1.626.101,31		1.379.203,91
	Outros juros e proveitos similares:				
	Relativos a empresas do grupo				
	Outros	138,79	138,79	1.137,34	1.137,34
78	(D).....		1.626.240,10		1.380.341,25
79	Proveitos e ganhos extraordinários		233.146,47		247.281,21
	(F).....		1.859.386,57		1.627.622,46
	Resumo				
	Resultados operacionais: (B) - (A)		147.315,79		-88.194,57
	Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		-133.832,31		-82.888,37
	Resultados correntes: (D) - (C)		13.483,48		-171.082,94
	Resultados antes de impostos: (F) - (E)		-112.771,03		-10.788,24
	Resultado liquido do exercício: (F) - (G)		-160.759,30		25.946,83

Responsável pela escrita:

Albino José Viana de Sousa

A Administração:

[Assinatura]
[Assinatura]





ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2007 DA EMPRESA:

NOTA INTRODUTÓRIA:

A sociedade tem como objecto a promoção imobiliária e habitacional social.

As notas que se seguem respeitam a numeração definida no Plano Oficial de Contabilidade (POC). As notas cuja numeração não são referidas neste documento, não são aplicáveis à empresa ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

1 – INDICAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO POC:

Foram cumpridas todas as disposições do POC.

2 – INDICAÇÃO E COMENTÁRIO DAS CONTAS DO BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CUJOS CONTEÚDOS NÃO SEJAM COMPARÁVEIS COM OS DO EXERCÍCIO ANTERIOR:

Foram feitas entregas de Prestações Suplementares pela Câmara Municipal da Maia no valor de 650.000,00€ (seiscentos e cinquenta mil euros).

3 – CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS UTILIZADOS:

As demonstrações financeiras anexas, foram preparadas a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa, mantidos de acordo com os princípios da contabilidade geralmente aceites.





Imobilizações corpóreas e incorpóreas:

Estão valorizados ao custo de aquisição.

As amortizações são calculadas segundo o método das quotas constantes, de acordo com o decreto - regulamentar 2/90, no seu limite máximo.

6 – SITUAÇÕES QUE AFECTEM IMPOSTOS FUTUROS:

Ver anexos 1, 2 e 3.

7 – NÚMERO MÉDIO DE PESSOAS AS SERVIÇO DA EMPRESA:

O número de pessoas ao serviço da empresa é de 18 (dezoito), com os vínculos indicados no relatório de gestão.

8 – COMENTÁRIOS ÀS CONTAS 431 (DESPESAS INSTALAÇÃO) e 432 (DESPESAS DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO):

As despesas de instalação, dizem respeito a custos com a constituição da sociedade e estão amortizadas na sua totalidade.

10 - MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS RUBRICAS DO ACTIVO IMOBILIZADO CONSTANTES DO BALANÇO E NAS RESPECTIVAS AMORTIZAÇÕES E PROVISÕES, NO EXERCÍCIO DE 2007, DE ACORDO COM OS SEGUINTE QUADROS:





ACTIVO BRUTO

RUBRICAS	SALDO INICIAL	REAVALIAÇÕES/ AJUSTAMENTOS	AUMENTOS	ALIENAÇÕES	SALDO FINAL
IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS:					
DESPESAS DE INSTALAÇÃO	2.160,69				2.160,69
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS	82.103,21		3.703,00		85.806,21
	84.263,90		3.703,00		87.966,90
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS:					
TERRENOS E REC. NATURAIS	3.289.710,72				3.289.710,72
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	10.106.093,97		113.343,52		10.219.437,49
EQUIPAMENTO BÁSICO	1.212,85				1.212,85
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	26.300,64		1.679,36		27.980,00
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	216.039,67		14.477,49		230.517,16
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS					
IMOBILIZAÇÕES EM CURSO	5.559.908,93			1.229.153,69	4.330.755,24
	19.199.266,78		129.500,37	1.229.153,69	19.199.266,78
INVESTIMENTOS FINANCEIROS:					
TÍTULOS E OUTRAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	0,00		1.264.295,73		1.264.295,73

AMORTIZAÇÕES E PROVISÕES

RUBRICAS	SALDO INICIAL	REFORÇO	REGULARIZAÇÕES	SALDO FINAL
IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS:				
DESPESAS DE INSTALAÇÃO	2.160,48			2.160,48
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS	16.420,64	8.580,62		25.001,26
	18.581,12	8.580,62		27.161,74
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS:				
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	1.072.048,44	236.918,90		1.308.967,34
EQUIPAMENTO BÁSICO	727,71	242,57		970,28
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	10.872,50	6.995,00		17.867,50
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	147.332,66	31.396,41		178.729,07
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS				
	1.230.981,31	275.552,88		1.506.534,19





14 - VALOR GLOBAL EM RELAÇÃO ÀS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS:

- immobilizações afectas a cada uma das actividades da empresa:

a) afecta aos serviços:	13.768.858,22
Total	13.768.858,22

15 – INDICAÇÃO DOS BENS UTILIZADOS EM REGIME DE LOCAÇÃO FINANCEIRA:

422- Escritório: 376.362,43 4822- Amortização Escritório: 26.007,70

16 – FIRMA E SEDE DAS EMPRESAS ASSOCIADAS COM INDICAÇÃO DA FRACÇÃO DE CAPITAL DETIDA:

PARQUE MAIOR – Reabilitação Urbana da Maia, S.A., NIPC 507 949 390, participação em 25% do Capital Social de valor nominal de 1.250.000,00€

21 – INDICAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DAS PROVISÕES EXTRAORDINÁRIAS:

Foi efectuada uma provisão extraordinária no montante de 100.000,00€, relativa a um processo de possível compensação à empresa “PARQUE EXPO” por incumprimento de contrato.

23 – VALOR GLOBAL DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DÚVIDOSA:

Dívidas de cobrança duvidosa:

Rendas em dívida: 460.852,13





32 – DESCRIÇÃO DAS RESPONSABILIDADES DA EMPRESA POR GARANTIAS PRESTADAS:

Encontram-se em fase de processos de impugnação judicial, liquidações adicionais das finanças relativamente a IVA e a IRC dos anos 2002,2003,2004 e 2005, os montantes em questão atingem o valor de 1.497.959,61€ e foram dados de garantia os seguintes bens:

- Artigo 1807, fracções de A a G – VP 212.610,00€
- Artigo 1835, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 2965, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1833, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1832, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1841, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1846, fracções de B a I – VP 264.880,00€
- Artigo 2953, fracções de C a E – VP 99.330,00€
- TOTAL**-----VP **1.901.220,00€**

34- MAPA DE AJUSTAMENTOS E PROVISÕES:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
28-Prov cobrança duvidosa	351.580,73	115.661,89	244.482,45	222.760,17
29-Prov riscos e encargos	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
Total	351.580,73	215.661,89	244.482,45	322.760,17

37 – PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SUBSCRITO DE EM PESSOAS COLECTIVAS COM DETENÇÃO SUPERIOR A 20%:

PARQUE MAIOR – Reabilitação Urbana da Maia, S.A., NIPC 507 949 390, participação em 25% do Capital Social de valor nominal de 1.250.000,00€.





40 –EXPLICAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DOS MOVIMENTOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO EM CADA UMA DAS RÚBRICAS DE CAPITAIS PRÓPRIOS:

Verificou-se a distribuição do resultado líquido de 2006 para resultados transitados e o apuramento do resultado líquido do exercício de 2007 e a entrega de Prestações Suplementares.

Assim sendo os Capitais Próprios em 31 de Dezembro de 2007 ficaram decompostos do seguinte modo:

Capital:	12.686.638,50
Prestações Suplementares:	650.000,00
Reservas Legais:	43.729,16
Resultados Transitados:	(334.715,76)
Resultado Líquido do Exercício:	(160.759,30)
TOTAL:	12.884.892,60

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Remuneração da administração : 50.266,64 Euros

44 – REPARTIÇÃO DO VALOR LÍQUIDO DAS VENDAS E DAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS, POR ACTIVIDADE E MERCADOS:

Todos os serviços prestados, considerados nas demonstrações financeiras, foram para o mercado interno. E subdividem-se da seguinte forma:

- Proc. Judiciais: 733,54€
- Recrimai: 5.310,00€
- Rendas: 1.317.052,08€
- Outros: 55.891,60€
- Total: 1.378.987,22€





45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS:

Custos e perdas	Exercícios		Proveitos e ganhos	Exercícios	
	2007	2006		2007	2006
681 - Juros suportados	106.924,85	55.134,61	781 - Juros obtidos	138,79	1.136,31
682 - Perdas em empresas do grupo e associadas			782 - Ganhos em empresas do grupo e associadas		
683 - Amortizações de investimentos em imóveis			783 - Rendimentos de imóveis		
684 - Provisões para aplicações financeiras			784 - Rendimentos de participações de capital		
685 - Diferenças de câmbio desfavoráveis			785 - Diferenças de câmbio favoráveis		
686 - Descontos de pronto pagamento concedidos			786 - Descontos de pronto pagamento obtidos		
687 - Perdas na alienação de aplicações de tesouraria			787 - Ganhos na alienação de aplicações de tesouraria		
688 - Outros custos e perdas financeiros	27.046,25	28.891,10	788 - Outros proveitos e ganhos financeiros		1,03
Resultados Financeiros	(133.832,31)	(82.888,37)			
Total	138,79	1.137,34		138,79	1.137,34

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS:

Custos e perdas	Exercícios		Proveitos e ganhos	Exercícios	
	2007	2006		2007	2006
691 - Donativos	30,00		791 - Restituição de impostos		
692 - Dívidas incobráveis	244.482,45		792 - Recuperação de dívidas		
693 - Perdas em existências			793 - Ganhos em existências		
694 - Perdas em imobilizações	103.369,08		794 - Ganhos em imobilizações	193.423,36	193.723,36
695 - Multas e penalidades	10.662,44		795 - Benefícios de penalidades contratuais		
696 - Aumentos de amortizações e provisões			796 - Reduções de amortizações e de provisões		
697 - Correções relativas a exercícios anteriores			797 - Correções relativas a exercícios anteriores		
698 - Outros custos e perdas extraordinários	857,01	86.986,51	798 - Outros proveitos e ganhos extraordinários	39.723,11	53.557,85
Resultados Extraordinários	(126.254,51)	160.294,70			
Total	233.146,47	247.281,21		233.146,47	247.281,21





48 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Encontram-se em fase de processos de impugnação judicial, liquidações adicionais das finanças relativamente a IVA e a IRC dos anos 2002,2003,2004 e 2005, os montantes em questão atingem o valor de 1.497.959,61€ e foram dados de garantia os seguintes bens:

- Artigo 1807, fracções de A a G – VP 212.610,00€
- Artigo 1835, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 2965, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1833, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1832, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1841, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1846, fracções de B a I – VP 264.880,00€
- Artigo 2953, fracções de C a E – VP 99.330,00€
- TOTAL**-----**VP 1.901.220,00€**

O responsável pela escrita:

A Administração:

Alberto José Viana de Sousa

[Handwritten signature in blue ink]
[Handwritten signature in black ink]
[Handwritten signature in black ink]





NEXOS I, II E III

1 Reconciliação do imposto do exercício e do imposto corrente

	Total		Operações na Demonstração de Resultados		Movimentações noutras Rubricas de Capital Próprio			
	2007	2006	2007	2006	Reavaliação		Outras	
					2007	2006	2007	2006
I Imposto do exercício	72 988,27	2 156,63						
II Gastos (projeitos) de impostos do exercício reconhecidos neste exercício e anteriormente reconhecidos como impostos diferidos provenientes de:								
Impostos diferidos com origem em diferenças temporárias	0,00	0,00						
2 Impostos diferidos pela reversão de diferenças temporárias	0,00	0,00						
3 Impostos diferidos relativos à alteração das taxas de tributação ou lançamento ou abolição de impostos	0,00	0,00						
4 Diminuição de activos por impostos diferidos	67 038,79	0,00						
5 Reversão da diminuição de activos por impostos diferidos	0,00	0,00						
6 Reporte de prejuízos anteriormente reconhecidos como impostos diferidos	0,00	0,00						
7 Imposto diferido relativo à realização da reserva de reavaliação de imobilizações	0,00	0,00						
	67 038,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Gastos (projeitos) de impostos não reconhecidos anteriormente como impostos diferidos:								
1 Ajustamentos de impostos correntes de exercícios anteriores	0,00	0,00						
2 Alteração de políticas contabilísticas e erros fundamentais	0,00	0,00						
Reporte de prejuízos	0,00	0,00						
4 Imposto diferido relativo à constituição de reserva de reavaliação de imobilizações	0,00	0,00						
5 Impostos diferidos com origem em diferenças temporárias	0,00	0,00						
6 Outras diferenças não reconhecidas anteriormente como impostos diferidos	0,00	0,00						
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Imposto diferido (II + III)	67 038,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V Imposto corrente (I + IV)	5 949,48	2 156,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2 Decomposição dos activos e passivos por impostos diferidos

	Total		Operações na Demonstração de Resultados		Movimentações noutras Rubricas de Capital Próprio			
	2007	2006	2007	2006	Reavaliação		Outras	
					2007	2006	2007	2006
A Diferenças temporárias que originam Activos por impostos diferidos								
Provisões não aceites fiscalmente	100 000,00	0,00	100 000,00					
Resultados positivos em ACE	0,00	0,00						
Resultados negativos pela aplicação do método da equivalencia patrimonial	0,00	0,00						
Amortizações não aceites fiscalmente	0,00	0,00						
Benefícios de reforma quando não há fundo externo	0,00	0,00						
Diferenças entre o justo valor e a BT	0,00	0,00						
Prejuízos fiscais	217 170,36	441 205,02					217 170,36	441 205,02
Efeito da transposição de demonstrações financeiras	0,00	0,00						
Dupla tributação	0,00	0,00						
Reconhecimento inicial de activos e passivos	0,00	0,00						
TOTAL I	317 170,36	441 205,02	100 000,00	0,00	0,00	0,00	217 170,36	441 205,02
A Diferenças temporárias que originaram passivos por impostos diferidos								
Reavaliação de activos imobilizados	0,00	0,00						
Resultados negativos em ACE	0,00	0,00						
Resultados positivos pela aplicação do método da equivalencia patrimonial	0,00	0,00						
Diferimento de tributação das mais-valias	0,00	0,00						
Benefício de reforma, quando não há fundo externo	0,00	0,00						
Efeito de transposição de demonstrações financeiras	0,00	0,00						
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valores reflectidos no balanço								
Activos por impostos diferidos (Total I x taxa(s))	79 292,59	121 331,38	25 000,00	0,00	0,00	0,00	54 292,59	121 331,38
Passivos por impostos diferidos (Total II x taxa(s))	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferenças temporárias relativamente às quais não foi reconhecido qualquer imposto diferido(s)								
Perdas fiscais não utilizadas	0,00	0,00						
Outras	0,00	0,00						

72 = *[Handwritten signature]*





3. Decomposição dos impostos relativos a resultados líquidos do exercício, reservas livres e resultados transitados:

Rubricas	Valores			Totais
	Resultados	Resultados Transitados	Noutras rubricas dos capitais próprios	
Resultados, reservas livres e resultados transitados antes de impostos (contabilísticos)				0,00
Diferenças definitivas				0,00
Resultados, reservas livres e resultados transitados antes de impostos (fiscais)				0,00
Resultados, reservas livres e resultados transitados líquidos de impostos (contabilísticos)				0,00
Imposto do exercício				0,00
Impostos diferidos				0,00
Imposto corrente				0,00

4. Decomposição das reavaliações e reconhecimentos iniciais de activos e passivos e outras variações:

Rubricas	Valores		
	Reavaliações	Reconhec. iniciais	Outras variações
Valores das reservas de reavaliação ou equivalentes			
Reconhecimento do passivo por impostos diferidos - reavaliação			
Variação do trespasso - imposto diferido			

Taxa de imposto, efectiva média

	Total		Operações na Demonstração de Resultados		Movimentação noutras rubricas de capital			
	2007	2006	2007	2006	Reavaliação		Outras	
					2007	2006	2007	2006
1. Resultados e outras var. patrimoniais antes de impostos	(112.771,03)	0,00	(112.771,03)					
2. Taxa(s) do imposto	25,0%	27,5%	25,0%	27,5%	25,0%	27,5%	25,0%	27,5%
3. Imposto do exercício	(28.192,76)	0,00	(28.192,76)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Lucro tributável	0,00	0,00	0,00					
5. Imposto sobre o rendimento	4.022,33	0,00	4.022,33					
6. Tributações autónomas	1.927,15	0,00	1.927,15					
7. Imposto total	7=5+6 5.949,48	0,00	5.949,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Taxa média	8=7/4 0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9. Taxa efectiva	9 = 7/1 -5,28%	0,00%	-5,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Responsável pela Escrita:

Ilídio Jorge Viana de Almeida

A Administração:

Juan Carlos
João B. Amorim





DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

	2007	2006
Vendas e prestações de serviços	1.378.987,22	1.377.365,67
Custo da vendas e prestações de serviços	960.560,59	953.809,01
Resultados brutos	418.426,63	423.556,66
Outros proveitos e ganhos operacionais	244.482,45	1.838,24
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	517.224,93	513.589,47
Outros custos e perdas operacionais	132.200,67	82.888,40
Resultados operacionais	13.483,48	-171.082,97
Custo líquido de financiamento	0,00	0,00
Ganhos (perdas) em filiais e associadas	0,00	0,00
Ganhos (perdas) em outros investimentos	0,00	0,00
Resultados correntes	13.483,48	-171.082,97
Impostos sobre os resultados correntes	82.708,26	-80.816,24
Resultados correntes após impostos	-69.224,78	-90.266,73
Resultados extraordinários	-126.254,51	160.294,70
Impostos sobre os resultados extraordinários	-34.719,99	44.081,04
Resultados líquidos	-160.759,30	25.946,93
Resultados por ação		

Responsável pela escrita.

Albino José Viana de Sousa

A Administração:

[Handwritten signature]
Daniel B. Romão
[Handwritten signature]





DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

ACTIVIDADES OPERACIONAIS	ANO	2007	ANO	2006
Recebimentos de Clientes	1.339.237,09		1.002.129,82	
Pagamentos a Fornecedores	665.438,33		700.940,42	
Pagamentos ao Pessoal	268.801,34		262.412,01	
Fluxos gerados pelas operações	404.997,42		38.777,39	
Pagamento/recebimento de imposto sobre o rendimento	0,00		0,00	
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	(196.831,68)		(802.741,66)	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	208.165,74		-763.964,27	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	39.723,11		53.857,85	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	114.918,53		85.963,16	
Fluxos das actividades Operacionais (1)		132.970,32		(624.143,26)
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações Corpóreas				
Imobilizações Incorpóreas	0,00		0,00	
Subsídios de investimento				
Juros e Proveitos similares	138,79		1.136,31	
Dividendos		138,79		1.136,31
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros				
Imobilizações Corpóreas	276.324,29		183.879,59	
Imobilizações Incorpóreas	0,00	276.324,29	0,00	183.879,59
Fluxos das actividades de investimento (2)		(276.185,50)		(182.743,28)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos Obtidos	0,00		589.846,11	
Aumentos de Capital, prestações suplementares e prémios emissão	650.000,00			
Subsídios e doações				
Vendas de acções próprias				
Cobertura de prejuízos		650.000,00		589.846,11
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos Obtidos	179.846,00			
Amortização de contratos de locação financeira	14.277,91		21.980,42	
Juros e custos similares	119.693,19		84.025,71	
Dividendos				
Redução de Capital e prestações suplementares				
Aquisições de acções próprias		313.817,10		106.006,13
Fluxos das actividades de financiamento (3)		336.182,90		483.839,98
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		192.967,72		(323.046,56)
Efeitos das diferenças de câmbio				
Caixa e seus equivalentes no início do período		169.816,03		492.862,59
Caixa e seus equivalentes no fim do período		362.783,75		169.816,03

Técnico de Contas:

Albino José Viana de Fomaca

Administração:

J. M. U. F.
D. M. P. P. P. P. P.



Anexo à demonstração dos fluxos de caixa

As notas cuja numeração não são referidas neste documento, não são aplicáveis à empresa ou a sua aplicação não é relevante.

2- Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes, reconciliando os montantes evidenciados na demonstração dos fluxos de caixa com as rubricas do balanço:

	Ano 2007	Ano 2006
Saldo inicial	1.696,84	1.752,75
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	361.086,91	168.063,28
Equivalentes a caixa:		
Caixa e seus equivalentes		
Outras disponibilidades:		
Disponibilidades constantes do balanço	0,00	0,00

Técnico de Contas:

Alberto Jorge Viana de Sousa

Administração:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras de **ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, E.M.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2007, (que evidencia um total de 19.084.336,20 euros e um total de capital próprio de 12.884.892,60 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 160.759,30 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

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

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:



- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela Administração, utilizadas na sua preparação;
- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

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

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

Opinião

7. Em nossa opinião as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de **ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, E.M.** em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

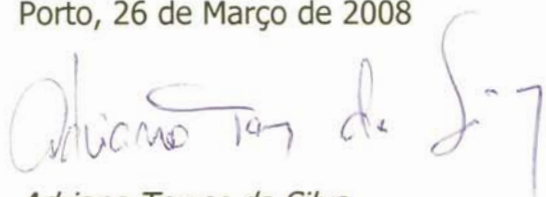
Ênfases

8. Sem afectar a nossa opinião, devemos relatar o seguinte:

8.1 Existem processos de impugnação judicial de actos de liquidação de IVA e IRC para os exercícios de 2002 a 2005 no montante de € 1.497.959,61, tendo sido oferecidos imóveis em garantia cujo VPT ascende a € 1.901.220,00.

8.2 Ainda não foi renegociado o contrato de prestação de serviços com a empresa Parque Expo, tendo sido constituída uma provisão para riscos e encargos no montante de € 100.000,00.

Porto, 26 de Março de 2008



Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030

RELATÓRIO DA FISCALIZAÇÃO EFECTUADA

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Maia
e Exma. Administração e Exma. Assembleia Municipal
da **ESPAÇO MUNICIPAL – RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO,
E.M.**

Exmos. Senhores.

1. O presente relatório é emitido nos termos do n.º 2 do art. 451.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea a) do n.º 1 do art. 52.º do Decreto-Lei nº 487/99, de 16 de Novembro.
2. Procedi à revisão legal das contas dessa Empresa relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria aprovadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias. Em consequência do exame efectuado emiti a respectiva certificação legal das contas com data de 26 de Março de 2008.
3. O meu trabalho incluiu, entre outros aspectos, o seguinte:
 - Reuniões com a Administração e outros responsáveis e leitura das actas relevantes, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários.
 - Apreciação da adequação e consistência das políticas contabilísticas adoptadas pela Empresa e que se encontram divulgadas no Anexo.
 - 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 efectuados 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) Confirmação directa e por escrito junto de terceiros (bancos, clientes, fornecedores e outros) dos saldos de contas, responsabilidades e



garantias prestadas ou obtidas, análise e teste das reconciliações subsequentes preparadas pela Empresa; nos casos em que não foi obtida resposta, efectuámos os procedimentos alternativos que considerámos necessários.

- c) Solicitação directa a advogados e outras entidades de informações sobre cobranças em curso, litígios ou acções judiciais pendentes e reclamações e impugnações fiscais.
- d) Observação das operações de inventariação física de existências, incluindo a apreciação das normas internas aplicáveis à sua execução, testes das contagens efectuadas e da respectiva valorização, cálculo e compilação.
- e) Inspeção física dos principais elementos do imobilizado corpóreo, confirmação directa da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.
- f) Análise e teste dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo.
- g) Análise das situações justificativas da constituição de provisões para redução de activos, para passivos ou responsabilidades contingentes ou para outros riscos.
- h) Verificação da situação fiscal e da adequada contabilização dos impostos sobre lucros.
- i) Apreciação da política de seguros do imobilizado e do pessoal, incluindo a actualização dos capitais seguros.

4. Solicitação da Declaração do órgão de gestão datada de 26 de Março de 2008.
5. Cumpre-me ainda informar que apreciei o relatório da Administração, o qual satisfaz os requisitos legais e que verifiquei a conformidade da informação financeira nele constante com as demonstrações financeiras do exercício.
6. Em consequência do trabalho efectuado, e para além dos aspectos referidos na certificação legal das contas, entendo dever relatar o seguinte:

Rua João de Deus, 6 – 6º, Sala 604 – 4100-456 Porto

Tel./Fax: 226095633; Telm.:966160969; e-mail: adrianotorres.roc@sapo.pt – adrianotorres.roc@gmail.com

- ◇ A empresa contratou um empréstimo de curto prazo sob a forma de C/C em 24-10-2007 encontrando-se utilizado no montante de € 410.000,00.
- ◇ Em 23/10/2007 foi constituída a sociedade "Parque Maior – Reabilitação Urbana da Maia, S A", na qual a Espaço Municipal participou com três imóveis, ficando a deter 25% do capital, sendo que o VPT do Artigo 4052º gerou uma variação positiva para efeitos de tributação de € 218.321,16.
- ◇ Três dos cinco administradores da sociedade "Parque Maior – Reabilitação Urbana da Maia, S A", foram nomeados pela Câmara Municipal e pela Espaço Municipal, pelo que de acordo com a alínea b) do artigo 3º da Lei nº 53-F/2006, e salvo melhor opinião, a empresa Parque Maior – Reabilitação Urbana da Maia, S A" deve-se sujeitar às normas definidas pela referida Lei nº 53-F/2006.
- ◇ Verifiquei que ainda não sujeitaram a registo a recondução dos órgãos sociais da Espaço Municipal ocorrida em 2005, pelo que se recomenda o seu registo na Conservatória do Registo Comercial.
- ◇ Ainda não foram nomeados os elementos relativos ao Conselho Geral da sociedade nos termos do Artigo 15º dos estatutos, contudo estão a decorrer estudos para adequar os estatutos da Espaço Municipal à Lei nº 53-F/2006, prevendo-se na nova redacção a eliminação deste órgão.
- ◇ Com a constituição da sociedade "Parque Maior - Reabilitação Urbana da Maia, S A", esvazia-se por completo o contrato firmado em 2002 entre a Espaço Municipal e a sociedade "Parque Expo" para a requalificação urbana, pelo que a Espaço Municipal poderá ter que indemnizar a Parque Expo até ao montante de € 500.000,00, conforme clausula penal constante no referido contrato, no entanto foi constituída provisão para riscos e encargos de acordo com a expectativa do valor a indemnizar.
- ◇ A empresa tem processos de impugnação judicial de actos de liquidação de IVA e IRC para os exercícios de 2002 a 2005 no montante de € 1.497.959,61 , tendo já prestado garantias através de penhoras de imóveis com VPT de € 1.901.220,00.
- ◇ O passivo exigível totaliza € 2.555.557,80 sendo o de curto prazo de € 947.780,32 e o activo circulante € 1.101.159,18.

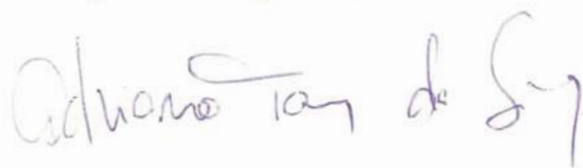
Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas

Pág.4 / 4

- ◇ Os encargos financeiros do exercício ascenderam a € 133.971,10, sendo de juros de empréstimos bancários € 27.381,84 , de juros de mora € 51.085,59, de juros compensatórios € 13.277,37 , de juros de leasing 14.277,91 sendo os restantes encargos de serviços bancários.
- ◇ Os custos extraordinários tiveram no exercício um incremento acentuado face a 2006, fundamentalmente porque se reconheceram como incobráveis rendas no montante de € 244.482,45 , provisionadas em exercícios anteriores, estando também reconhecido o correspondente proveito decorrente da utilização da provisão .

Porto, 26 de Março de 2008



Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030

Rua João de Deus, 6 – 6º, Sala 604 – 4100-456 Porto

Tel./Fax: 226095633; Telm.:966160969; e-mail: adrianotorres.roc@sapo.pt – adrianotorres.roc@gmail.com

INSCRITO NA ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS SOB O Nº 1030