



RELATÓRIO E CONTAS 2008



RELATÓRIO DE GESTÃO Ano de 2008

1. Introdução

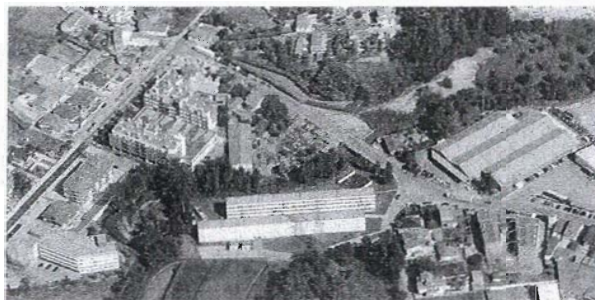
O Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL, RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, EM, vem apresentar o relatório de Gestão referente ao ano de 2008, para apreciação da Excelentíssima Câmara Municipal da Maia.

2. Logística

A actividade da empresa mantém-se nas mesmas instalações sendo agora certo que, ainda no decorrer do primeiro semestre do ano em curso se poderá fazer a mudança para as instalações que serão alvo de obras de adaptação no edifício da Rua Carlos Felgueiras onde antes funcionava a 1ª Repartição de Finanças da Maia.

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.



Empreendimento de Ponte das cabras - Vermoim

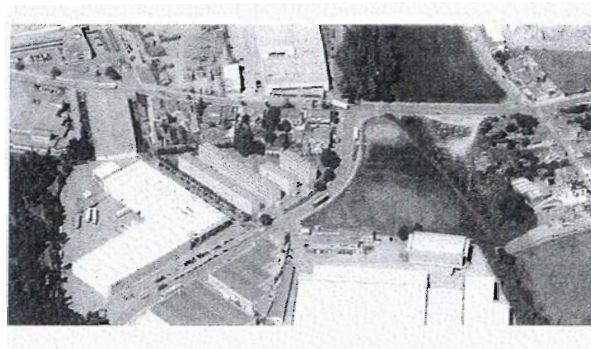
Também o trabalho de manutenção e reparação de patologias nos edifícios se vem desenrolando a um ritmo condizente com as reais disponibilidades.

Prosseguem os trabalhos da operação de requalificação urbana designada pelo Novo Centro Direccional da Maia. A sociedade anónima "Parque Maior, Reabilitação Urbana da Maia, SA, vem prosseguindo nas necessárias acções no plano jurídico, urbanístico e em todo o processo de arquitectura e engenharia. Foi por isso possível proceder à aprovação e celebração de um Plano de Acção Territorial em que participam a Autarquia, esta empresa e a Parque Maior, SA e, com esse instrumento, obter um salto qualitativo no caminho do plano de negócios.

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 como sempre um trabalho de campo mais efectivo. O gestor de proximidade, para além das visitas diárias a diversos empreendimentos, efectuou 46 reuniões de assembleias gerais de locatários e continua a visitar os locais de onde são retiradas as famílias que são realojadas pela Câmara Municipal no âmbito do PER. Neste aspecto tem havido uma interacção com a Policia Municipal e dessa forma consegue-se



Empreendimento do Pinhal -
Moreira

corrigir ou mesmo evitar situações de ocupação indevida. De realçar que a actuação concertada deste técnico juntamente com a das técnicas de serviço social também tem conseguido dirimir situações de conflito entre vizinhos.

De anotar que, com o agravamento da situação económica das famílias como reflexo directo da crise que se vive, constata-se um incremento assinalável nos pedidos de habitação em que os candidatos são agora de um perfil diferente, tendencialmente de famílias que não conseguem satisfazer as suas obrigações com o empréstimo bancário ou que, mesmo para o aluguer da casa não tem rendimento suficiente.

3.1.2. As obras de reparação

Este é um sector de actividade que continua a absorver bastantes meios da empresa. Na verdade, 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 continua a ser uma realidade a ter em conta.

No património edificado propriedade da Espaço Municipal que, como se sabe, tem cerca de 30 anos, surge cada vez com mais frequência a necessidade de reparações a nível das redes de águas, esgotos e electricidade e, para isso, dispomos de uma pequena equipa operária de quatro elementos.

Apesar da estratégia de avançar com a operação de requalificação designada por Novo Centro Direccional da Maia, acima referido, não podemos deixar de conferir a qualidade de vida recomendável aos moradores que entretanto ainda vão estar nos prédios existentes pelo que foram efectuadas obras de reparação e pequena conservação nos bairros antigos, incluindo no bairro do



Empreendimento do Paiol - Milheirós

Sobreiro. Ao todo procedeu-se a 238 intervenções (mais 23 % que no ano anterior). Destas, 125 foram executadas com meios próprios, no valor de oitenta e quatro mil euros.

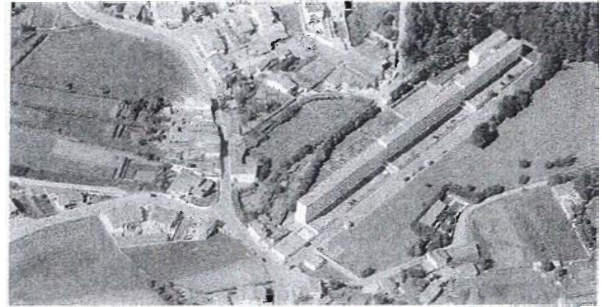
Quanto às obras de grande conservação, ficarão concluídas as do empreendimento da Arroteia, em Pedrouços e irão ser concursadas as empreitadas de reparação das casas de Moreira, Maninhos (Gueifães) e Meilão (Águas Santas). Para isso decorre a preparação das respectivas candidaturas ao programa PROHABITA.

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 funcionamento do programa RECRIMAIA. Neste âmbito, foram analisadas 253 candidaturas tendo sido aprovadas e participadas 211 famílias distribuídas por todas as freguesias e que envolveram um total de participações no valor total de duzentos e trinta mil euros.

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



Empreendimento da Bajouca - Gemunde

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 2008 o montante de 42.278.97 €, assim distribuídos: quotas de condomínio e prémios de seguro, 24.645,44 € e pagamento de manutenção de jardins, 17.633.53 €.

3.1.5. O Novo Centro Direccional da Maia

Como acima se refere, optou-se pela adopção de um PAT (Plano de Acção Territorial) que é um instrumento urbanístico que, enquanto não ocorre a aprovação do Plano de Pormenor permite prosseguir com as necessárias operações.

Entretanto empresa "Parque Maior, Reabilitação Urbana da Maia, SA, está a preparar os projectos para construção do primeiro loteamento na designada "Praça do Oxigénio", sita no gaveto da Rua Engº Duarte Pacheco com a Av. Altino Coelho. Neste vai ter lugar a construção do novo Centro Comunitário. É de assinalar que a candidatura apresentada ao QREN para a aludida construção bem como para a requalificação das infraestruturas envolventes e outras acções imaterias, envolvendo 4.274.460,00 € e seis parcerias.

4. Recursos

4.1. Os recursos humanos

Não obstante ter sido transferido pessoal da Câmara, designadamente técnica de serviço social, uma socióloga e um



Empreendimento de Frejufe - Silva Escura

funcionário administrativo, é neste campo necessário um reforço de Maíos. Na verdade, o funcionário administrativo foi assumir funções autárquicas e, dos dois arquitectos ao serviço só um subsiste e já pediu a reforma pelo que, a muito curto prazo irá também sair. Por outro lado, é bem patente a necessidade de contratar dois engenheiros para acudir às obras de grande reparação que forçosamente vamos ter de programar já no decurso do ano de 2009.

Actualmente o quadro de pessoal é o seguinte:

Arquitectos	1
Engenheiros Civis	1
Advogados	1
Secretárias	1
Técnicas Serviço Social	3
Sociólogas	1
Operadores de Informática	2
Gestores de proximidade	1
Administrativos	3
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



Empreendimento de Monte Vilar - Nogueira

Dispõe a EM de diverso mobiliário, equipamento e ferramenta ligeira e tudo está devidamente inventariado. É também proprietária de quatro viaturas ligeiras.

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 2009, mudar a sede da empresa para aquele edifício.

Falvo

5. Aquisições/Alienções

No período em análise foi celebrada a escritura de compra e venda de um terreno em Santa Maria de Avioso à Renovarum, Renovação Urbana da Maia, Lda. Desta forma possibilita-se a fusão da Renovarum na Espaço Municipal, conforme deliberação já aprovada pelo Executivo.

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 positivo pelo 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 assim necessário que, nesta perspectiva, a Câmara Municipal proceda a qualquer transferência financeira.





Empreendimento de Monte Vilar - Nogueira

Dispõe a EM de diverso mobiliário, equipamento e ferramenta ligeira e tudo está devidamente inventariado. É também proprietária de quatro viaturas ligeiras.

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 2009, mudar a sede da empresa para aquele edifício.

5. Aquisições/Alienções

No período em análise foi celebrada a escritura de compra e venda de um terreno em Santa Maria de Avioso à Renovarum, Renovação Urbana da Maia, Lda. Desta forma possibilita-se a fusão da Renovarum na Espaço Municipal, conforme deliberação já aprovada pelo Executivo.

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 positivo pelo 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 assim necessário que, nesta perspectiva, a Câmara Municipal proceda a qualquer transferência financeira.



Empreendimento de Souto de Cima – Santa Maria de Avioso

O resultado líquido do exercício é de 130.873.61 € (cento e trinta mil oitocentos e setenta e três euros e sessenta e um cêntimos).

7. Aplicação dos Resultados

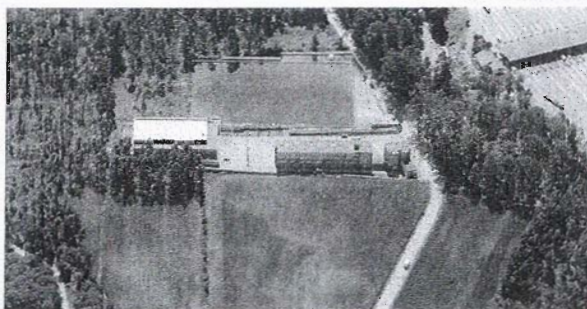
Os resultados encontrados transitam para os anos seguintes.

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 2009

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.



Empreendimento das Cardosas – S. Pedro de Fins

Foi dada resposta às exigências consignadas na Lei 53-F/2006 de 29 de Dezembro pelo que se procedeu à revisão dos estatutos e da orgânica funcional da empresa. Foram concluídos os estudos de conformação/adaptação dos estatutos e contrato programa com a Câmara Municipal que mereceram a aprovação pelo CA, Câmara Municipal e Assembleia Municipal.

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, 18 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



ESPAÇO MUNICIPAL

renovação urbana e
gestão de património, E.E.M.

Balancos Comparativos

Código das Contas	Activo	ANO 2008			ANO 2007
		AB	A/Ajust	AL	AL
	Imobilizado:				
	Imobilizações incorpóreas:				
431	Despesas de instalação	2.160,69	2.160,48	0,21	0,21
438	Outras Imob. Incorporaeas	82.103,21	32.841,28	49.261,93	60.804,95
441/6	Imobilizações em curso	0,00	0,00	0,00	
		84.263,90	35.001,76	49.262,14	60.805,16
	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	1.545.886,24	8.673.551,25	8.910.470,15
423	Equipamento básico	1.212,85	1.212,85	0,00	242,57
424	Equipamento de transporte	29.314,98	22.196,25	7.118,73	10.112,50
426	Equipamento administrativo	243.917,39	210.676,29	33.241,10	51.788,09
429	Outras imobilizações corpóreas	20.030,47	2.003,05	18.027,42	0,00
441/6	Imobilizações em curso	4.363.405,24		4.363.405,24	4.330.755,24
		18.167.029,14	1.781.974,68	16.385.054,46	16.593.079,27
	Investimentos financeiros:				
4131	Emprestimo Financiamento	14.295,73		14.295,73	14.295,73
4112+4132	Títulos e out.aplicações financeiras	1.250.000,00		1.250.000,00	1.250.000,00
		1.264.295,73	0,00	1.264.295,73	1.264.295,73
	Circulante:				
	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	500.000,00		500.000,00	0,00
37	Adiantam.por conta de compras				
		500.000,00	0,00	500.000,00	0,00
	Dívidas de terceiros - Médio longo Prazo				
	Dívidas de terceiros - Curto Prazo				
211	Clientes, c/c	622.372,84	296.760,17	325.612,67	395.494,71
24	Estado e outros entes públicos	30.816,19		30.816,19	15.810,28
262+266+267+268+221	Outros devedores	20.869,47		20.869,47	312.774,71
264	Subscritores de capital	0,00		0,00	0,00
		674.058,50	296.760,17	377.298,33	724.079,70
	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	540.063,68		540.063,68	361.086,91
11	Caixa	1.290,51		1.290,51	1.696,84
		541.354,19		541.354,19	362.783,75
	Acréscimos e diferimentos:				
271	Acréscimos de proveitos	0,00		0,00	0,00
272	Custos diferidos	25.000,00		25.000,00	79.292,59
		25.000,00		25.000,00	79.292,59
	Total de amortizações		1.816.976,44		
	Total de Ajustamentos		296.760,17		
	Total do activo	21.256.001,46	2.113.736,61	19.142.264,85	19.084.336,20

Responsável pela escrita:

Alberto José Vitor de Sousa

A Administração:

[Assinatura]

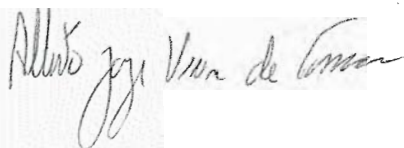


Balanços Comparativos

Códigos das Contas:		ANO 2008	ANO 2007
Capital próprio e passivo			
<i>Capital próprio:</i>			
51	Capital	12.686.638,50	12.686.638,50
53	Prestações Suplementares	650.000,00	650.000,00
571	Reservas legais	43.729,16	43.729,16
59	Resultados transitados	-495.475,06	-334.715,76
88	Resultado líquido do exercício	130.873,61	-160.759,30
		13.015.766,21	12.884.892,60
293/8	<i>Provisões para Riscos e Encargos:</i>	100.000,00	100.000,00
<i>Dívidas a terceiros - Médio-Longo Prazo:</i>			
221	Fornecedores, c/c	1.351.963,42	1.351.963,42
2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	233.274,68	255.814,06
		1.585.238,10	1.607.777,48
<i>Dívidas a terceiros - Curto prazo:</i>			
231+12	Dívidas a instituições de crédito	500.000,00	410.000,00
269	Adiantamentos por conta de vendas		
221	Fornecedores, c/c	451.867,09	497.638,98
2611	Fornecedores de imobilizado, c/c	0,00	0,00
24	Estado e outros entes públicos	89.260,17	37.927,01
262+263+264+265+267+268+211	Outros credores	52.066,36	2.214,33
		1.093.193,62	947.780,32
<i>Acréscimos e diferimentos:</i>			
273	Acréscimos de custos	53.997,60	56.393,12
274	Proveitos diferidos	3.294.069,32	3.487.492,68
		3.348.066,92	3.543.885,80
	Total do passivo	6.126.498,64	6.199.443,60
	Total do capital próprio e do passivo	19.142.264,85	19.084.336,20

Responsável pela escrita:

A Administração:

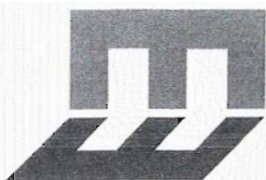




Demonstração dos Resultados

Códigos das Contas:	Custos e perdas	ANO 2008		ANO 2007	
61	Custo mercad.vend.e mat.primas cons.		0,00		0,00
62	Fornecimentos e serviços externos		516.888,49		352.069,26
	Custos com pessoal:				
641+642	Remunerações	341.964,25		329.554,98	
643+648	Encargos sociais:				
	Pensões				
	Outros	113.545,32	455.509,57	105.300,26	434.855,24
66	Amortizações e Ajustamentos	357.280,51		399.795,39	
67	Provisões	0,00	357.280,51	100.000,00	499.795,39
63	Impostos	73.818,96		191.065,63	
65	Outros custos operacionais	1.000,00	74.818,96	1.000,00	192.065,63
	(A).....		1.404.497,53		1.478.785,52
683+684	Amortiz. e provisões aplic.e invest.financ.				
	Juros e custos similares				
	Relativos a empresas do grupo				
	Outros	70.859,67	70.859,67	133.971,10	133.971,10
	(C).....		1.475.357,20		1.612.756,62
69	Custos e perdas extraordinárias		12.772,94		359.400,98
	(E).....		1.488.130,14		1.972.157,60
86	Imposto sobre o rendimento do exercício		97.800,22		47.988,27
	(G).....		1.585.930,36		2.020.145,87
88	Resultado liquido do exercício		130.873,61		-160.759,30
			1.716.803,97		1.859.386,57
	Proveitos e ganhos				
71	Vendas:				
	Mercadorias				
	Produtos				
72	Prestações de serviços	1.510.332,36	1.510.332,36	1.378.987,22	1.378.987,22
	Variação da produção				
75	Trabalhos para a própria empresa				
73	Proveitos suplementares e outros	0,00		0,00	
74	Subsídios à exploração	0,00		2.631,64	
76	Outros proveitos operacionais				
77	Ajustamentos	0,00	0,00	244.482,45	247.114,09
	(B).....		1.510.332,36		1.626.101,31
	Outros juros e proveitos similares:				
	Relativos a empresas do grupo				
	Outros	1.766,67	1.766,67	138,79	138,79
	(D).....		1.512.099,03		1.626.240,10
79	Proveitos e ganhos extraordinários		204.704,94		233.146,47
	(F).....		1.716.803,97		1.859.386,57
	Resumo				
	Resultados operacionais: (B) - (A)		105.834,83		147.315,79
	Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		-69.093,00		-133.832,31
	Resultados correntes: (D) - (C)		36.741,83		13.483,48
	Resultados antes de impostos: (F) - (E)		228.673,83		-112.771,03
	Resultado liquido do exercício: (F) - (G)		130.873,61		-160.759,30

[Handwritten signatures and initials]



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

renovação urbana e
gestão de património, E.E.M.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

	2008	2007
Vendas e prestações de serviços	1.510.332,36	1.378.987,22
Custo da vendas e prestações de serviços	912.273,39	960.560,59
Resultados brutos	598.058,97	418.426,63
Outros proveitos e ganhos operacionais	0,00	244.482,45
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	491.224,14	514.593,29
Outros custos e perdas operacionais	1.000,00	1.000,00
Resultados operacionais	105.834,83	147.315,79
Custo líquido de financiamento	69.093,00	133.832,31
Ganhos (perdas) em filiais e associadas	0,00	0,00
Ganhos (perdas) em outros investimentos	0,00	0,00
Resultados correntes	36.741,83	13.483,48
Impostos sobre os resultados correntes	45.018,92	82.708,26
Resultados correntes após impostos	-8.277,09	-69.224,78
Resultados extraordinários	191.932,00	-126.254,51
Impostos sobre os resultados extraordinários	52.781,30	-34.719,99
Resultados líquidos	130.873,61	-160.759,30
Resultados por acção		

Responsável pela escrita.

A Administração:

Albino José Viana de Sousa

[Signature]
Faleiro



DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

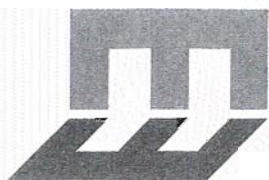
ACTIVIDADES OPERACIONAIS	ANO	2008	ANO	2007
Recebimentos de Clientes	1.602.645,00		1.339.237,09	
Pagamentos a Fornecedores	731.276,77		665.438,33	
Pagamentos ao Pessoal	287.421,00		268.801,34	
Fluxos gerados pelas operações	583.947,23		404.997,42	
Pagamento/recebimento de imposto sobre o rendimento	0,00		0,00	
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	(313.948,53)		(196.831,68)	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	269.998,70		208.165,74	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	47.742,74		39.723,11	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	12.772,94		114.918,53	
Fluxos das actividades Operacionais (1)		304.968,50		132.970,32
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	1.766,67		138,79	
Dividendos		1.766,67		138,79
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros				
Imobilizações Corpóreas	57.305,06		276.324,29	
Imobilizações Incorpóreas	0,00	57.305,06	0,00	276.324,29
Fluxos das actividades de investimento (2)		(55.538,39)		(276.185,50)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos Obtidos	0,00		0,00	
Aumentos de Capital, prestações suplementares e prémios emissão	0,00		650.000,00	
Subsídios e doações				
Vendas de acções próprias				
Cobertura de prejuízos		0,00		650.000,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos Obtidos	32.639,86		179.846,00	
Amortização de contratos de locação financeira	14.755,82		14.277,91	
Juros e custos similares	23.463,99		119.693,19	
Dividendos				
Redução de Capital e prestações suplementares				
Aquisições de acções próprias		70.859,67		313.817,10
Fluxos das actividades de financiamento (3)		(70.859,67)		336.182,90
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		178.570,44		192.967,72
Efeitos das diferenças de câmbio				
Caixa e seus equivalentes no início do período		362.783,75		169.816,03
Caixa e seus equivalentes no fim do período		541.354,19		362.783,75

Técnico de Contas:

Adriano José Viana de Fomica

Administração:

[Assinatura]
[Assinatura]
[Assinatura]



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

renovação urbana e
gestão de património, E.E.M.

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 2008	Ano 2007
Numerário	1.290,51	1.696,84
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	540.063,68	361.086,91
Equivalentes a caixa:		
Caixa e seus equivalentes		
Outras disponibilidades:		
Disponibilidades constantes do balanço	0,00	0,00

Técnico de Contas:

Albino José Viana de Fomaca

Administração:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2008 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.

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.





ESPAÇO MUNICIPAL

renovação urbana e
gestão de património, E.M.

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:

As situações que afectam impostos futuros relacionam-se com a provisão para outros riscos e encargos no montante de 200.000,00 e que tem o impacto de 50.000,00.

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 2008, 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	85.806,21			-3.703,00	82.103,21
	87.966,90			-3.703,00	84.263,90
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS:					
TERRENOS E REC. NATURAIS	3.289.710,72				3.289.710,72
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	10.219.437,49				10.219.437,49
EQUIPAMENTO BÁSICO	1.212,85				1.212,85
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	27.980,00		1.334,98		29.314,98
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	230.517,16		13.400,23		243.917,39
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS			20.030,47		20.030,47
IMOBILIZAÇÕES EM CURSO	4.330.755,24		32.650,00		4.363.405,24
	18.099.613,46		67.415,68		18.167.029,14
INVESTIMENTOS FINANCEIROS:					
TÍTULOS E OUTRAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	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	25.001,26	7.840,02		32.841,28
	27.161,74	7.840,02		35.001,76
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS:				
EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	1.308.967,34	236.918,90		1.545.886,24
EQUIPAMENTO BÁSICO	970,28	242,57		1.212,85
EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE	17.867,50	4.328,75		22.196,25
EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	178.729,07	31.947,22		210.676,29
OUTRAS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS		2.003,05		2.003,05
	1.506.534,19	275.440,49		1.781.974,68





14 - VALOR GLOBAL EM RELAÇÃO ÀS IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS:

- immobilizações afectas a cada uma das actividades da empresa:

a) afecta aos serviços:	13.800.623,90
Total	13.800.623,90

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

422- Escritório: 376.362,43 4822- Amortização Escritório: 31.209,24

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: 455.963,28





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:



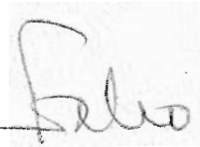
- Artigo 1807, fracções de A a G – VP 212.610,00€
- Artigo 1835, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 2965, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1833, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1832, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- Artigo 1841, fracções de A a H – VP 264.880,00€
- 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 PROVISÕES:

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
29-Prov riscos e encargos	100.000,00	100.000,00	0,00	200.000,00
Total	100.000,00	100.000,00	0,00	200.000,00

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 2007 para resultados transitados e o apuramento do resultado líquido do exercício de 2008.
Assim sendo os Capitais Próprios em 31 de Dezembro de 2008 ficaram decompostos do seguinte modo:

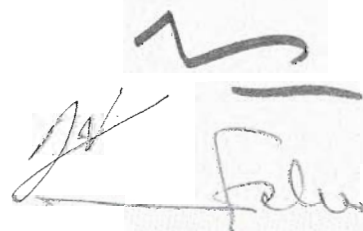
Capital:	12.686.638,50
Prestações Suplementares:	650.000,00
Reservas Legais:	43.729,16
Resultados Transitados:	(495.475,06)
Resultado Líquido do Exercício:	121.038,49
TOTAL:	13.005.931,09

41 - DEMONSTRAÇÃO DO CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS, COMO SEGUE:

Movimentos	Mercadorias	Matérias Primas, Subs. e Consumo
Existências Iniciais	0,00	0,00
Compras	500.000,00	0,00
Regularização de existências	0,00	0,00
Existências Finais	500.000,00	0,00
Custo no Exercício	0,00	0,00

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Remuneração da administração : 50.669,30 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: €
- Recrimai: 20.650,74€
- Rendas: 1.448.403,06 €
- Outros: 56.291,82€
- Total: 1.525.345,62€

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS:

Custos e perdas	Exercícios		Proveitos e ganhos	Exercícios	
	2008	2007		2008	2007
681 - Juros suportados	47.395,63	106.924,85	781 - Juros obtidos	1.766,67	138,79
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	23.464,04	27.046,25	788 - Outros proveitos e ganhos financeiros		
Resultados Financeiros	(69.093,00)	(133.832,31)			
Total	1.766,67	138,79		1.766,67	138,79



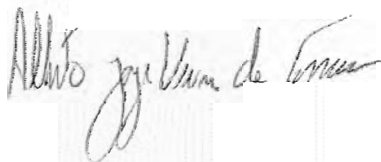
46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS:

Custos e perdas	Exercícios		Proveitos e ganhos	Exercícios	
	2008	2007		2008	2007
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	197.348,36	193.423,36
695 - Multas e penalidades	2.710,90	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	10.062,04	857,01	798 - Outros proveitos e ganhos extraordinários	7.356,86	39.723,11
Resultados Extraordinários	191.932,00	(126.254,51)			
Total	204.704,94	247.281,21		204.704,94	247.281,21


48 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:

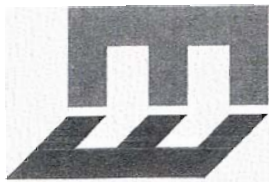
Relativamente ao Resultado Líquido do Exercício de 2008 resultar num lucro de 130.873,61€, temos a salientar que se deve exclusivamente aos Proveitos Extraordinários relativos ao diferimento da cedência dos créditos das rendas que ascendem a 193.423,36€. Sem esta situação o resultado seria de um lucro de 35.250,57 antes de impostos, e um Resultado Líquido do exercício de lucro de 31.628,27€.

O responsável pela escrita:



A Administração:





ESPAÇO MUNICIPAL

renovação urbana e
gestão de património, E.E.M.

ANEXOS I, II E III

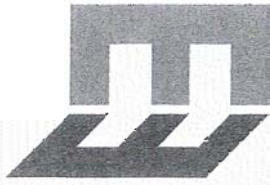
1. Reconciliação do imposto do exercício e do imposto corrente

	Total		Operações na Demonstração de Resultados		Movimentações noutras Rubricas de Capital Próprio			
	2008	2007	2008	2007	Reavaliação		Outras	
					2008	2007	2008	2007
I Imposto do exercício	64 056,58	72 988,27						
II Gastos (proventos) de impostos do exercício reconhecidos neste exercício e anteriormente reconhecidos como impostos diferidos provenientes de:								
1. 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	22 248,25	67 038,79						
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						
	22 248,25	67 038,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Gastos (proventos) 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						
3. 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Imposto diferido (II + III)	22 248,25	67 038,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V Imposto corrente (I + IV)	41 808,33	5 949,48	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			
	2008	2007	2008	2007	Reavaliação		Outras	
					2008	2007	2008	2007
Diferenças temporárias que originam Activos por Impostos diferidos								
Provisões não aceites fiscalmente	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00				
Resultados positivos em ACE	0,00	0,00						
Resultados negativos pela aplicação do método da equivalência 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	88 992,98	217 170,36					88 992,98	217 170,36
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	188 992,98	317 170,36	100 000,00	100 000,00	0,00	0,00	88 992,98	217 170,36
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 equivalência 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))	50 000,00	79 292,59	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00	25 000,00	54 292,59
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 proporcionais relativamente às quais não foi reconhecido qualquer imposto diferido(s)								
Perdas fiscais não utilizadas	0,00	0,00						
Outras	0,00	0,00						





ESPAÇO MUNICIPAL

renovação urbana e
gestão de património, E.E.M.

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

Rubricas	Valores			
	Resultados	Resultados Transitados	Valores rubricas dos capitais próprios	Totais
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 (sociabilísticos)				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			
Aumento do passivo por impostos diferidos - reavaliação			
Variação do trespassado - imposto diferido			

5. Taxa de imposto, efectiva média

	Total		Operações na Demonstração de Resultados		Movimentação noutras rubricas de capital			
	2008	2007	2008	2007	Reavaliação		Outras	
					2008	2007	2008	2007
1. Resultados e outras var. patrimoniais antes de impostos	122.261,38	(112.771,03)	122.261,38	(112.771,03)				
2. Taxa(s) do imposto	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
3. Imposto do exercício	30.565,35	(28.192,76)	30.565,35	(28.192,76)	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Lucro tributável	141.056,23	0,60	141.056,23	0,00				
5. Imposto sobre o rendimento	38.714,79	4.022,33	38.714,79	4.022,33				
6. Tributação autónoma	3.093,54	1.927,15	3.093,54	1.927,15				
7. Imposto total 7=5+6	41.808,33	5.949,48	41.808,33	5.949,48	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Taxa média 8=7/4	29,64%	0,00%	29,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9. Taxa efectiva 9=7/1	34,20%	-5,28%	34,20%	-5,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Responsável pela Escrita:

Adriano José Vitor de Fomaca

A Administração:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



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 art. 14.º, alínea e) da Lei 58/98, de 18 de Agosto.
2. Procedi à revisão legal das contas dessa Empresa relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, 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 19 de Março de 2009.
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, fornecedores e outros) dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas, análise e teste das reconciliações

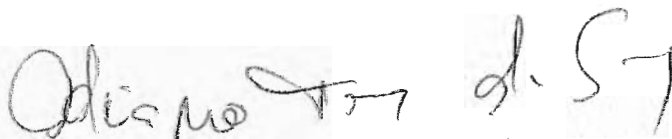
subsequentes preparadas pela Empresa; nos casos em que não foi obtida resposta, efectuámos os procedimentos alternativos que considerámos necessários.

- 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) Inspeção de elementos do immobilizado corpóreo, confirmação directa da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.
- e) Análise e teste dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo.
- f) Análise das situações justificativas da constituição de provisões para redução de activos, para passivos ou responsabilidades contingentes ou para outros riscos.
- g) Verificação da situação fiscal e da adequada contabilização dos impostos sobre lucros.
- h) Apreciação da política de seguros do immobilizado e do pessoal, incluindo a actualização dos capitais seguros.

- 4. Solicitação da Declaração do órgão de gestão datada de 19 de Março de 2009.
- 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:
 - ◇ A empresa contratou um empréstimo de curto prazo (68 dias) sob a forma de C/C em 24-10-2008 encontrando-se utilizado no montante de € 500.000,00.
 - ◇ A participação na sociedade "Parque Maior – Reabilitação Urbana da Maia, S A", encontra-se relevada ao custo.

- ◇ 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.
- ◇ Encontra-se ainda em vigor o contrato firmado em 2002 entre a Espaço Municipal e a sociedade "Parque Expo" para a requalificação urbana. A Espaço Municipal mantém a provisão para riscos e encargos no montante de € 100.000,00.
- ◇ 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 € 2.678.432,02 sendo o de curto prazo de € 1.093.193,62 e o activo circulante € 1.412.240,07.

Porto, 19 de Março de 2009



Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030



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 2008, (que evidencia um total de 19.142.264,85 euros e um total de capital próprio de 13.015.766,21 euros, incluindo um resultado líquido positivo de 130.873,61 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 2008, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

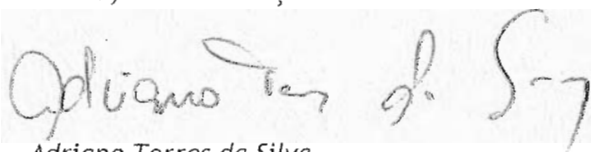
Ênfases

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

8.1 mantém-se os 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, existe uma provisão para riscos e encargos no montante de € 100.000,00.

Porto, 19 de Março de 2009



Adriano Torres da Silva

Revisor Oficial de Contas nº 1030