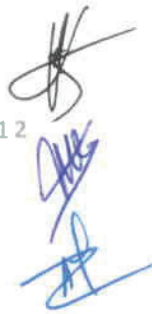




**FIGUEIRAcomus**  
empresa municipal

# Relatório De Atividades

E Contas 20**12**



## ÍNDICE

1. Mensagem do Conselho de Administração .....	2
2. Empresa.....	5
2.1. Objeto.....	5
2.2. Recursos Humanos .....	5
2.3. Ações De Formação .....	7
3. Atividades Desenvolvidas .....	8
3.1. Área Social - Serviço de Ação Social e Intervenção Local (SASIL).....	8
3.1.1. Gestão E Intervenção Social .....	8
3.1.2. Abertura De Processos De Procura De Alojamento (PPA) .....	8
3.1.3. Atribuições E Permutas .....	10
3.1.4. Projetos De Intervenção Social.....	11
3.1.5. Comissões Sociais de Freguesia .....	13
3.1.6. Reuniões Com Presidentes De Junta De Freguesia.....	13
3.1.7. Parcerias.....	13
3.1.8. Outras atividades.....	13
3.2. Jurídico .....	14
3.3. Património - Serviço de Intervenção Técnica, Estudo e Projetos (SITEP) .....	15
3.4. Arrendatários .....	17
3.4.1. Evolução Das Dividas .....	17
3.4.2. Evolução Das Receitas .....	20
4. Contas Do Exercício .....	21
4.1. Situação Económico-Financeira Da Empresa.....	21
5. Proposta para Aplicação dos resultados.....	29
6. Balanço .....	30
7. Demonstração De Resultados .....	32
8. Contabilidade Analítica.....	34
9. Demonstração das Alterações no Capital Próprio .....	36
10. Demonstração De Fluxos De Caixa .....	37
11 . Anexo.....	38
12. Relação Dos Financiamentos .....	45
13. Pareceres do Fiscal Único .....	47
Anexo I Alterações No Conselho De Administração E Mapas De Remunerações.....	48
Anexo II Demonstrações Financeiras (em P.O.C.) Para Harmonização Com As Contas Da Câmara Municipal da Figueira Da Foz .....	50



## 1. MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*O presente exercício, representa um esforço de consolidação e de desenvolvimento de um conjunto de projetos estruturantes, com o objetivo de criar as bases para uma empresa de serviço e apoio social sustentável.*

*Tem-se discutido e refletido em vários fóruns qual o modelo, qual a dimensão e que tipo de atuação deverá ter uma autarquia no apoio à habitação social e qual o número de fogos / famílias sustentáveis para um município/ empresa municipal.*

*Esse foi um dos exercícios que este Conselho de Administração tentou fazer ao longo do presente ano, ficando claro para o Conselho de Administração da empresa que gerir cerca de 600 fogos de habitação social é tarefa financeiramente gigantesca que implica uma constante criatividade de gestão e de procura de soluções para dar resposta ao agravamento social que se tem verificado ao longo dos últimos anos e que é ilustrado no decréscimo das receitas provenientes das rendas apoiadas que em 2010 atingiram o montante de 371.898,40 euros e em 2012 o montante de 276.604,01 euros. Tendo em conta que as rendas apoiadas são calculadas de acordo com os rendimentos dos agregados familiares beneficiários da habitação social, infere-se que as condições sociais se degradaram a tal ponto que os incumprimentos com os contratos de fornecimento de água e luz aumentaram exponencialmente acelerando a depreciação das condições de vida dos agregados familiares beneficiários da habitação social da Figueira da Foz.*

*Para tentar colmatar estas situações, alterou-se o regulamento dos Beneficiários da Habitação Social, permitindo desta forma minimizar algumas situações, possibilitando a comparticipação dos custos de saúde a todo o agregado através do abatimento até 3/10 do Salário Mínimo Nacional, nos rendimentos que dão origem ao cálculo da Renda Apoiada, ou seja durante o ano de 2012 o município, direta ou indiretamente subsidiou rendas no valor de 1,4 milhões de euros, e comparticipou em despesas de saúde as famílias mais carenciadas, em cerca de 12.000 euros.*

*Foi no decorrer do presente exercício que se concluíram e se renegociaram vários processos pendentes que decorriam nesta empresa, nomeadamente no Bairro do Hospital (expropriações por concluir referentes a exercícios anteriores), Bairro da Matioa (processo de uma creche), bem como o processo que decorria no tribunal de trabalho que culminou em acordo, e foi encerrado o processo judicial com a empresa Centro Cerro.*

Foi apresentado um “dossier” ao Município solicitando que se isentasse de IMI as habitações geridas por esta empresa, petição essa que veio a ser deferida em Assembleia Municipal com efeitos no corrente exercício, que culminou numa poupança de cerca de 60.000 euros ano.

Foi aditado o Protocolo entre a Figueira Domus, E.E.M., e a Associação Novo Olhar no âmbito do projeto denominado “Habitação Partilhada”, tendo sido celebrado entre as partes o Acordo de Utilização da Habitação Partilhada.

O Conselho de Administração aprovou, a título experimental, a alteração de atendimentos nos bairros, fomentando uma maior proximidade incrementando-se as visitas domiciliárias aos utentes que não se podiam dirigir à Figueira Domus, EM por motivos de saúde, idade ou manifesta falta de meios financeiros ou de transporte.

Foi também proposta a minuta de aditamento aos contratos de arrendamento, por obras realizadas pelos arrendatários, que contra apresentação de documentos comprovativos de obras e respetiva validação técnica das obras realizadas, o valor é deduzido no montante de rendas a pagar, possibilitando disponibilizar 42 fogos durante o presente exercício.

Finalmente e não menos importante, traçaram-se linhas orientadoras para uma nova postura de apoio e assistência social, estabelecendo uma maior proximidade entre a população que servimos, construindo pontes que permitam uma maior estabilidade social que potenciem, no futuro, uma relação saudável entre a Figueira Domus, E.E.M., o município e os seus utentes. Dentro desta nova missão de proximidade, consolidaram-se as bases para um melhor relacionamento com os beneficiários de habitação social propondo-se planos de pagamento ajustáveis e flexíveis a cada uma das famílias, mantendo-se assim as cumplicidades necessárias para um clima de bom entendimento, sem que com isso se encubra os incumpridores crónicos que se habituaram à impunidade, prejudicando essencialmente quem necessita verdadeiramente de habitação e que não tem tido oportunidade de lhes ser atribuído o fogo a que teriam direito.


Tendo em conta a incerteza da decisão do Tribunal Constitucional relativamente à suspensão do subsídio de férias, e tendo em conta que à data do encerramento das contas o tribunal ainda não se ter pronunciado, o Conselho de Administração deliberou por prudência, incluir neste exercício a estimativa dos custos referentes ao subsídio de férias dado o impacto que terá nas contas caso a suspensão venha a ser decretada inconstitucional pelo Tribunal de Contas

Assim, considerando o disposto na alínea i) do n.º 2 no artigo 43º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, vem o Conselho de Administração da Figueira Domus, E.E.M. submeter à apreciação e votação da Tutela, para que esta mandate o seu representante na Assembleia Geral da empresa com o sentido de voto resultante da referida

*apreciação, o Relatório de Atividades e Contas 2012, aprovado pelo Conselho de Administração na reunião de 28 de março de 2013.*

O Conselho de Administração 28 de março de 2013

O Conselho de Administração,

Presidente  
  
Hugo Manuel Ramos Rocha

Administrador Executivo  
  
José Fernando Alexandre de Matos Rodrigues

Administradora Não Executiva  
  
Anabela Almeida Marques e Gaspar



## 2. EMPRESA

Empresa Municipal de capitais públicos é dotada de personalidade jurídica e de autonomia administrativa, financeira e patrimonial detida pelo Município da Figueira da Foz.

Rege-se pelo Capítulo VII, Lei 50/2012, de 31 de Agosto pelo constante do diploma do Regime do Sector Empresarial Local, pelos presentes Estatutos, subsidiariamente, pelo Regime do Sector Empresarial do Estado e pelo Código das Sociedades Comerciais, na parte aplicável às sociedades comerciais anónimas.

### 2.1. OBJETO

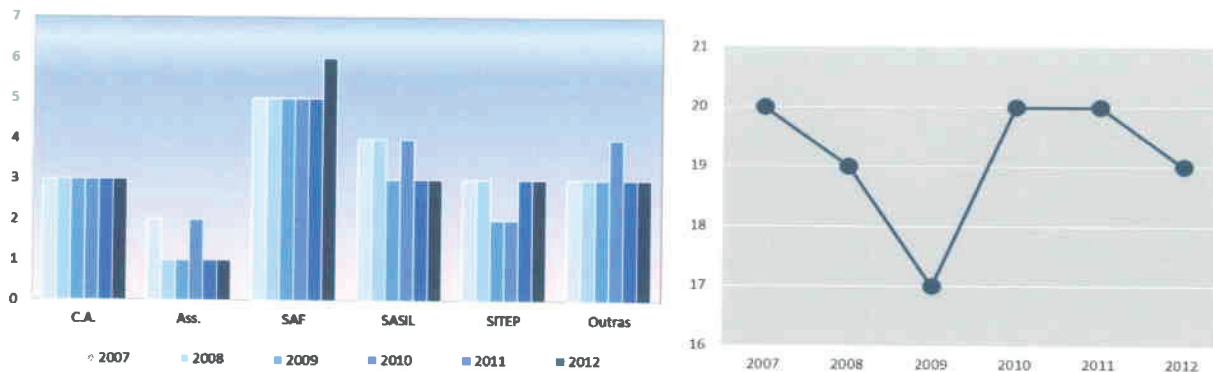
Por delegação do Município da Figueira da Foz, nos termos da deliberação das Assembleias Municipais de 30 de Setembro de 2008 e 28 de Dezembro de 2012 e nos termos do n.º 1 do artigo 20º, da Lei 50/2012, de 31 de agosto, tem por objeto a promoção do desenvolvimento da gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos e fogos de habitação social da Câmara Municipal da Figueira da Foz e da Empresa, a promoção de habitação a custos controlados, em execução da política de habitação da Câmara Municipal da Figueira da Foz, promovendo permutas ou vendas que forem determinadas; executar as obras que a gestão dos empreendimentos exija.

### 2.2. RECURSOS HUMANOS

A estrutura orgânica da empresa tem-se mantido de acordo com o Regulamento Interno aprovado em Conselho de Administração e em Reunião de Câmara de 15 e de 20 de julho 2009, respetivamente.

O número de colaboradores tem tido pequenas variações:

Gráfico 1 e 2 - Histórico

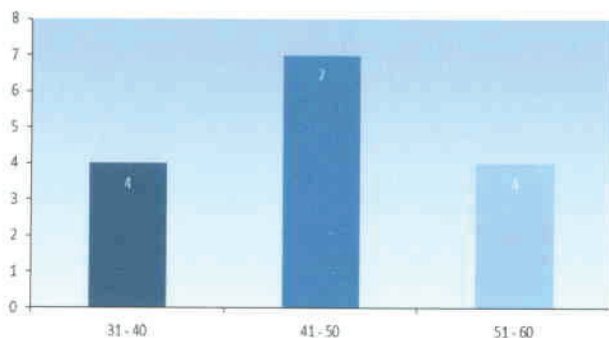


\* Informático, Jardineiro, ROC

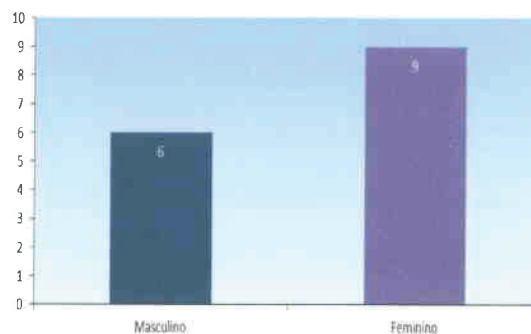
*[Handwritten signatures]*

A caracterização atual dos Recursos Humanos da Figueira Domus, E.E.M. é a seguinte:

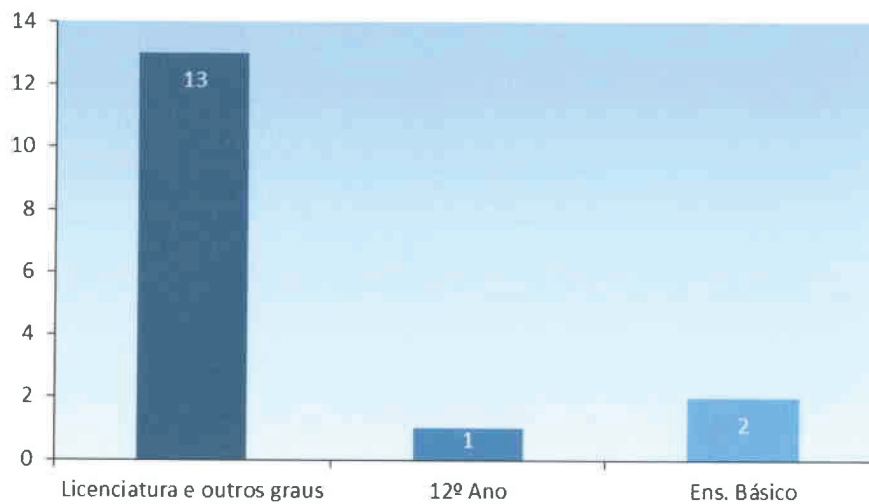
**Gráfico 3 - Estrutura Etária**



**Gráfico 4 - Distribuição por Género**



**Gráfico 5 - Qualificações Académicas**





### 2.3. AÇÕES DE FORMAÇÃO

Com vista a promover a valorização dos Recursos Humanos, a empresa criou condições para a participação dos seus colaboradores em ações de formação, e seminários, dos quais se destacam os seguintes:

**Quadro 1 - Ações de Formação**

TEMA	DATA	DESTINATÁRIOS	ENTIDADE
As Comunidades Ciganas e a Intervenção	23,29,30.10.2012	CA e SASIL	EAPN - Coimbra
3º Congresso de Habitação Social	08,09.11.2012	CA e SASIL	CECODHAS
Violência Doméstica	12.11.2012	SASIL	Barca da Vida
Igualdade de Género para profissionais de ação social	19,20,21.11.2012	CA e SASIL	CMFF, Qualidade
Lei dos compromissos e dos pagamentos em atraso	28.09.2012	CA e SAF	Fundação Cefa



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### 3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

#### 3.1. ÁREA SOCIAL - SERVIÇO DE AÇÃO SOCIAL E INTERVENÇÃO LOCAL (SASIL)

O presente relatório de atividades do SASIL, relativamente ao ano de 2012, centrou-se nas práticas desenvolvidas pelo departamento, no que se refere à atribuição e gestão integrada e participada do parque habitacional, atualmente composto por 563 fogos, tendo como objetivo a promoção da melhoria do bem-estar da população residente.

##### 3.1.1. GESTÃO E INTERVENÇÃO SOCIAL

Relativamente ao SASIL, as atividades desenvolvidas no ano de 2012, tiveram como objetivo cumprir o plano de atividades aprovado, incidindo em três vertentes fundamentais:

Receção e apreciação de pedidos de candidatura a habitação a custos controlados;

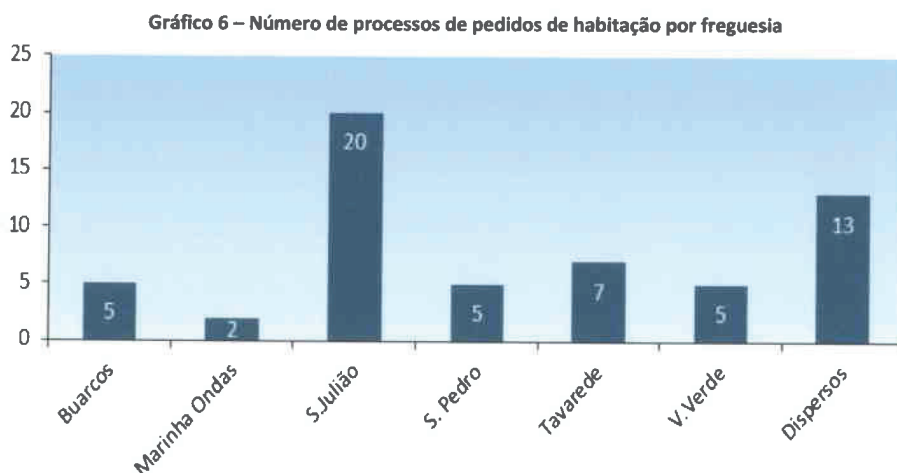
Atribuição de habitação em regime de arrendamento (renda apoiada);

Gestão social dos fogos que constituem o parque habitacional.

##### 3.1.2. ABERTURA DE PROCESSOS DE PROCURA DE ALOJAMENTO (PPA)

Em 2012, procedeu-se à abertura de 61 Processos de Pedido de Alojamento (PPA).

Relativamente ao ano de 2011 constatou-se um decréscimo de abertura de processos de pedido de habitação de 0,3%.



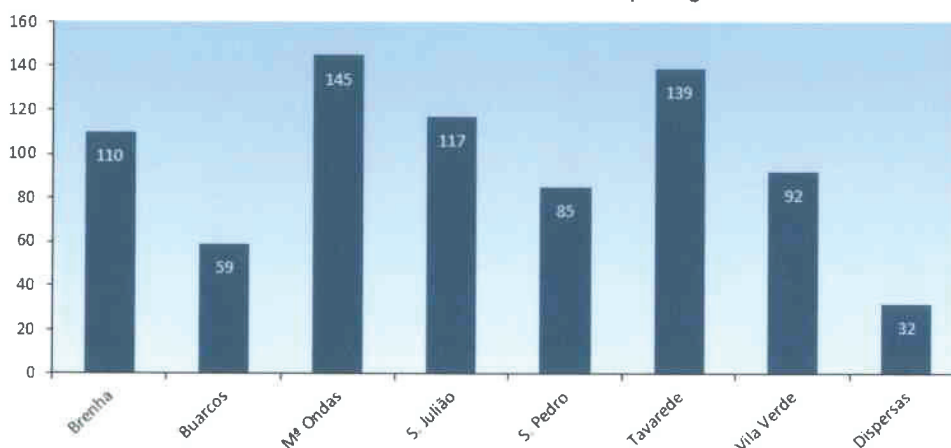
No final de 2012 a lista de espera para atribuição de fogo municipal era de 408 munícipes.

Num modelo de gestão integrada e descentralizada, efetuaram-se, diariamente, atendimentos a arrendatários e munícipes do Concelho. Contabilizaram-se, 779 atendimentos realizados.

Relativamente ao ano de 2011 constatou-se um aumento significativo de atendimentos efetuados de 31,8%.

*[Handwritten signatures]*

**Gráfico 7 - Nº de Atendimentos efetuados por freguesia**



Os problemas apresentados pelos utentes, nestes atendimentos, são diversos, sendo na sua maioria relacionados com:

- Atualização dos processos de pedido de alojamento relacionados com situações de mudança de residência, alteração de rendimentos, alteração da composição do agregado familiar;
- Carência habitacional grave devido a iminentes ações de despejo.
- Pedidos de reavaliação do valor da renda, por parte de arrendatários, em função das alterações de rendimentos, situações de desemprego ou alteração da composição dos agregados familiares;
- Necessidade de mobília, eletrodomésticos e outros equipamentos;
- Pedidos de autorização de residência nos fogos municipais de outros elementos com ligação familiar;
- Conflitos de vizinhança e gestão dos espaços comuns, tais como queixas diversas relativas aos seus vizinhos, falta de limpeza dos espaços comuns, falta de interesse e colaboração na conservação e limpeza dos espaços, entre outros.

O aumento significativo de atendimentos realizados é fruto do aumento de problemáticas sociais existentes no Concelho, bem como de novas estratégias sociais adotadas pela nova administração, relativamente à situação de arrendatários devedores.

O número elevado de atendimentos verificado deve-se sobretudo ao facto de terem sido efetuados com a administração, atendimentos, não só a munícipes em situação de carência habitacional, como a arrendatários devedores, no sentido de elaborar acordos de pagamento da dívida a cada um deles, de acordo com a possibilidade económica de cada um, fruto do aumento de problemáticas sociais existentes no Concelho, bem como de novas estratégias sociais adotadas pela nova administração, relativamente à situação de arrendatários devedores e munícipes.

A intervenção social efetuada tem por base o princípio de proximidade, privilegiando o contacto direto com as populações residentes nos diversos bairros, razão pela qual foram efetuadas visitas domiciliárias periodicamente.

Pretende-se contribuir para a harmonização das relações de vizinhança, resolução e regulação de eventuais problemas que possam surgir e para avaliação das condições de utilização do fogo, integração dos indivíduos nos bairros, estudar e acompanhar os agregados familiares, controlar o pagamento das rendas, sensibilizar e formar os arrendatários.



Todo este trabalho é articulado entre a Figueira Domus e diversas instituições, tais como, a Câmara Municipal da Figueira da Foz, Escolas, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Instituto de Segurança e Solidariedade Social, Instituto de Emprego e Formação Profissional, Instituto de Reinserção Social, Centros de Saúde, Hospitais, Juntas de Freguesia, Instituto da Droga e Toxicoddependência, entre outras.

Assim, pretende-se que o SASIL exerça uma gestão integrada e participada de forma a:

- Envolver os moradores;
- Potenciar os recursos
- Dinamizar os agentes locais.

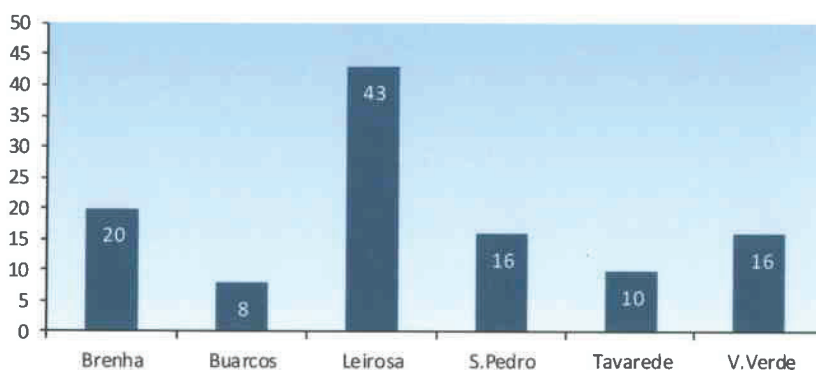
Dada a existência de arrendatários devedores as técnicas do Serviço de Ação Social e Intervenção Local efetuaram contactos permanentes a arrendatários com rendas em atraso, no sentido de os sensibilizar para o cumprimento do pagamento das mesmas, nos prazos legais e para as consequências inerentes ao incumprimento.

Foram efetuados 113 acordos de pagamento.

Relativamente ao ano de 2011 constatou-se um aumento de acordos efetuados de 182,5%.

Foram solicitados documentos a todos os arrendatários, no sentido de proceder à atualização anual dos agregados familiares e respetivos rendimentos.

Gráfico 8 - Número de acordos de pagamento efetuados por freguesia



### 3.1.3. ATRIBUIÇÕES E PERMUTAS

Dada a existência de vários fogos devolutos, foram realizadas 42 atribuições em vários empreendimentos do parque habitacional sob gestão desta Empresa Municipal, as quais se encontram referidas no quadro abaixo indicado:

Quadro nº 2 – Atribuições		
Freguesia	Bairro	Fogos Atribuídos
Brenha	Fonte Nova	14
São Pedro	Hospital e Gala/Sidney – 2ª fase	6
Marinha das Ondas	Leirosa	5
Tavarede	Qtª Paço e Vila Robim	12
S. Julião	Bela Vista	2
Vila Verde	Qtª Recolhidas	3
<b>Total</b>		<b>42</b>

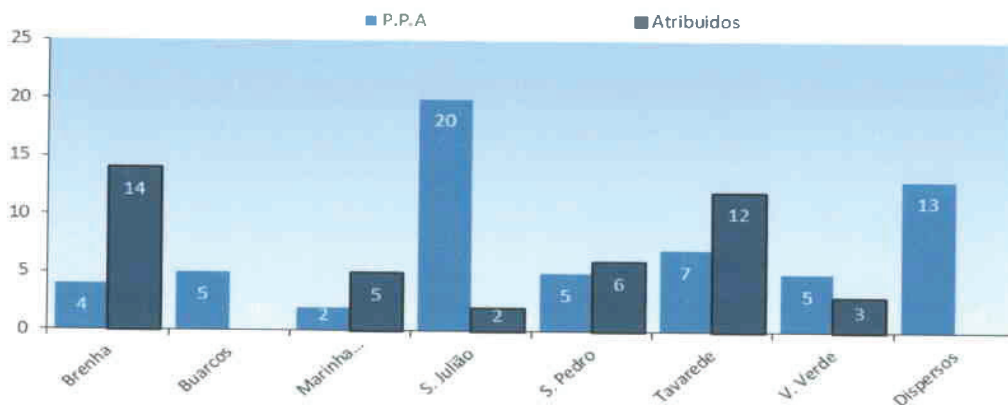
*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Relativamente ao ano de 2011 constatou-se um aumento de atribuições efetuadas de 162,5%.

Com o intuito de adequar a dimensão do agregado familiar à tipologia do fogo, foram efetuadas 11 permutas nos diversos bairros.

Em colaboração com o SITEP, as técnicas do SASIL acompanharam nas vistorias efetuadas aos fogos que se encontravam devolutos, nos diversos bairros sociais, bem como em todas as visitas domiciliárias efetuadas por aquele serviço e em que se entendeu pertinente a presença das técnicas. Pretende-se garantir uma utilização cada vez mais adequada das habitações, sensibilizar os moradores para uma maior responsabilização pelo seu próprio espaço e para a manutenção e conservação dos espaços comuns de modo a evitar a sua degradação e promover assim a qualidade de vida dos moradores. A gestão participada e eficaz dos espaços comuns dos edifícios só é possível com a socialização e o envolvimento dos residentes.

**Gráfico 9 - Nº de pedidos de habitação/ nº de habitações atribuídas**



### 3.1.4. PROJETOS DE INTERVENÇÃO SOCIAL

Mantendo como objetivo primordial a qualidade de vida nos bairros, visando a integração, o desenvolvimento social e a formação dos moradores, foram realizadas ações de integração e desenvolvimento, que têm como objetivo o reforço dos sentimentos de pertença e das capacidades individuais, assentando toda a intervenção e desenvolvimento destas ações, num princípio de proximidade. Pretende-se desenvolver uma atitude positiva, visando acima de tudo, conciliar uma intenção pedagógica promotora de competências e realizações pessoais.

A mudança de atitudes e competências é gradualmente conseguida, com a realização das referidas ações, as quais constam dos Projetos de Intervenção Social, delineados para cada bairro, sendo as mesmas definidas tendo em linha de conta os interesses dos próprios arrendatários.

Foram dinamizadas no decorrer deste ano, atividades de lazer, desportivas, bem como encontros e convívios e algumas visitas culturais.

As ações foram desenvolvidas em parcerias institucionais, sendo solicitada, muitas das vezes, a colaboração da Câmara Municipal da Figueira da Foz na cedência de transporte e a articulação com outros organismos para realização das visitas efetuadas.

Foram desenvolvidas 8 ações no âmbito dos projetos de intervenção social, cuja descrição e objetivos se encontram abaixo descritos.

Quadro nº 3 – Projetos de Intervenção Social

AÇÕES	OBJETIVOS	ATIVIDADES	DESTINATÁRIOS	PARCERIAS
CELEBRAÇÃO DO DIA DO VIZINHO	Promover uma maior proximidade entre a empresa e os arrendatários e do convívio entre todos os participantes, potenciando boas relações de vizinhança.	Atelier de pintura e lanche; workshop de Hip Hop; sardinhada, música ao vivo/ baile.	Arrendatários dos bairros de Vila Robim – Tavarade, Buarcos, S. Pedro e Vila Verde.	
VISITA AO CASTELO DE MONTEMOR-O-VELHO E À CIDADE DE COIMBRA	Promover uma maior proximidade entre a empresa e os arrendatários, o convívio entre os participantes, potenciando boas relações de vizinhança e dar relevo à vertente pedagógica, proporcionando a aquisição de conhecimentos.	Visita ao Castelo de Montemor-o-Velho e à cidade de Coimbra Almoço convívio.	Arrendatários dos bairros de Vila Verde, Buarcos (Mártir Santo) e Brenha (Fonte Nova).	Câmara Municipal da Figueira da Foz
VIAGEM À OFICINA DOS OVOS-MOLES – AVEIRO	Proporcionar o conhecimento do fabrico dos ovos-moles e a história dos mesmos.	Projeção de um filme alusivo ao tema; Viagem nos moliceiros na ria de Aveiro.	Arrendatários dos bairros da Fonte Nova – Brenha, Vila Verde e Buarcos	Câmara Municipal da Figueira da Foz
FESTA DE NATAL	Proporcionar às crianças residentes no bairro uma tarde de animação alusiva à época.	Pinturas faciais Moldagem de balões Espetáculo musical Entrega de lembranças	Crianças dos 3 aos 12 anos – filhos de arrendatários dos bairros sociais.	CMFF FGT CAE Escola Profissional da Figueira da Foz Jumbo Figueira da Foz





### 3.1.5. COMISSÕES SOCIAIS DE FREGUESIA

O SASIL participou nas reuniões das Comissões Sociais de Freguesia, em representação do Conselho de Administração da Figueira Domus, E.E.M. prosseguindo o trabalho de colaboração com as Juntas de Freguesia, relativamente à resolução de situações ao nível habitacional e outras que se enquadrem no âmbito das suas competências.

Assim, estiveram presentes em 17 reuniões, conforme quadro abaixo.

Quadro 4 - Reuniões das Comissões Sociais de Freguesia	
Comissão Social de Freguesia	Nº Reuniões
S. Julião	1
Vila Verde	4
Tavarede	10
Brenha	1
S. Pedro	1

Deu-se continuidade à parceria existente com o Serviço Local da Segurança Social e Núcleo Local de Intervenção (NLI), no sentido de fornecer, periodicamente, todas as informações necessárias relativas ao cumprimento de pagamento de rendas dos arrendatários, beneficiários de RSI e com acordos de inserção na área da habitação.

Pretendeu-se que os arrendatários que estavam a beneficiar desta prestação tivessem a obrigatoriedade de cumprir com o pagamento da sua renda mensal e acordos de pagamento de rendas em dívida, sob pena de ser cessada a referida prestação.

### 3.1.6. REUNIÕES COM PRESIDENTES DE JUNTA DE FREGUESIA

Foram efetuadas várias reuniões com alguns presidentes de Junta de Freguesia, no sentido de debater e encontrar solução para as suas preocupações, relacionadas com situações de carência social e habitacional, de munícipes e arrendatários.

### 3.1.7. PARCERIAS

Para além do trabalho habitual de parceria, efetuado com várias instituições do Concelho e na tentativa de resolver problemáticas sociais, há a salientar a realização de um protocolo com a Associação Novo Olhar, tendo como finalidade a cedência àquela instituição de um fogo municipal, de tipologia T4, no empreendimento da Gala Sidney, freguesia de S. Pedro, destinado à inserção de munícipes em situação de sem abrigo e, como tal, em carência extrema não só a nível habitacional como também a nível socioeconómico.

Foi efetuado ainda um protocolo com a Cruz Vermelha Portuguesa, no seguimento de um projeto desta instituição que visa dar resposta a situações de vítimas de violência doméstica, tendo sido disponibilizado pela Figueira Domus um fogo municipal, tipologia T4, sito no empreendimento da Quinta do Paço, freguesia de Tavarede.

### 3.1.8. OUTRAS ATIVIDADES

Foi planeado o Regulamento "Domus Activo", programa que permite uma dupla recuperação: por parte dos arrendatários que ao executar um conjunto de trabalhos (horas/crédito) que podem ser deduzidos nas dívidas existentes, no que diz respeito às dívidas com a Figueira Domus.

Foi aprovado o Regulamento de Atribuição e Gestão da Habitação Social.

Foi celebrado um protocolo com a NORFIN- Mercado Social De Arrendamento, que resulta de uma parceria entre o Estado, os Municípios e as Entidades Bancárias aderentes. Este Mercado Social de Arrendamento dirige-se a classes sociais que, apresentando rendimentos superiores aos que permitem a atribuição de uma habitação social, não têm capacidade financeira para arrendarem um imóvel em mercado livre, representando um triplo benefício. Na Figueira da foz estão disponíveis 18 fogos.



No âmbito do Programa combate à violência Doméstica, foi protocolado um imóvel da Quinta do Paço com polo da Cruz Vermelha da Figueira da Foz.

### **3.2. JURÍDICO**

No âmbito do Jurídico prosseguiu-se a consecução dos objetivos de gestão, nomeadamente no que concerne à efetiva e regular cobrança das rendas em dívida. Foram notificados 94 arrendatários com rendas em atraso, na tentativa de recuperar o montante em dívida, de acordo com deliberação do Conselho de Administração no perdão de juros de mora, caso o pagamento fosse efetuado até ao final de 2012.

Foram encaminhadas para a Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), as duas reclamações apresentadas no Livro de Reclamações.

O processo intentado por um proprietário de um imóvel do Bairro de Brenha contra a Figueira Domus está em fase de audiência de julgamento e encontra-se a aguardar sentença.

Foram propostas a extinção de 10 Notificações Judiciais Avulsas, dado que os arrendatários, no início de 2012 celebraram acordos de pagamento e estão cumprir os mesmos.

Foi finalizado um processo de execução existente desde 2011 com Entrega de Coisa Certa, proveniente de Notificação Judicial Avulsa.

Na tentativa de recuperar o montante em dívida foram notificados 94 arrendatários, com rendas em atraso.



### 3.3. PATRIMÓNIO - SERVIÇO DE INTERVENÇÃO TÉCNICA, ESTUDO E PROJETOS (SITEP)

As atividades desenvolvidas tiveram em atenção o protelamento da execução do processo de reabilitação do património ao abrigo do programa PROHABITA.

Perante as indefinições do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) foi transmitido a esta empresa, verbalmente, que os financiamentos se encontravam suspensos pelo que o programa delineado estava abandonado.

Foi encerrado o processo concursal do primeiro concurso público que se encontrava na fase de adjudicação dos trabalhos correspondentes à empreitada designada por "Reabilitação de fogos de Habitação Social na Rua Professor João Oliveira Coelho nº 12 e 14-Tavarede-Figueira da Foz".

A degradação do parque habitacional acentuou-se, tendo-se verificado várias infiltrações provocadas pelas ruturas das redes de abastecimento de águas, implicando inúmeras intervenções imediatas, de forma a atenuar o risco de aumento de custos inerentes a reparações posteriores.

Efetuararam-se 26 substituições integrais de redes de abastecimento de água com um investimento aproximadamente 11.500,00€.

Duas das intervenções foram realizadas em obras mais abrangentes que representaram cerca de 8.000,00€ em materiais e algumas subempreitadas mais específicas como carpintarias, eletricidade e serralharias de alumínio e ferro.

Registe-se ainda o investimento em colunas montante de abastecimento de água que representaram um investimento de cerca de 6.000,00€.

Em termos de investimento de grande monta há que contabilizar ainda toda a implementação do sistema de Televisão Digital Terrestre (TDT) nos prédios geridos por esta empresa municipal que ascendeu a cerca de 4.000,00€.

Para além destes investimentos de maior monta há ainda que contabilizar todo um conjunto de trabalhos e intervenções de menor expressão mas que no seu cômputo geral representam investimentos na ordem da dezena de milhar de euros.

Dentro destes trabalhos salienta-se um pela envolvimento de um agregado familiar, Beneficiário de Habitação Social, na execução de mais de uma centena de tampas de chaminés em betão para aplicar em diversos bairros para substituir as existentes muito degradadas.

Foram realizadas 95 intervenções de reabilitação de média ou grande dimensão em fogos (37 só no Bairro da Quinta do Paço) e 57 em espaços comuns dos edifícios ou zonas envolventes (21 só no Empreendimento da Fonte Nova em Brenha).

Verificando-se um decréscimo de reclamações escritas (55) em face do ano transato (77) a sua relação não é direta porquanto existiram muitas reparações realizadas sem a comunicação escrita e muitas vezes intervencionadas quase de imediato por os colaboradores da empresa se encontrarem nos locais (Bairros). Influenciou esta diminuição a integração na equipa do colaborador técnico que se encontrava a realizar um estágio profissional ao abrigo do Programa de Estágios Profissionais na Administração Local (PEPAL).

Ao nível de gestão do património habitacional da empresa há ainda a registar a forte aposta na comercialização dos fogos do Empreendimento do Bairro do Hospital uma vez que, a previsão a prazo e em face da conjuntura económica, se prevê uma forte desvalorização patrimonial. Foram diversas as atividades inerentes a essa comercialização: desde os contactos e preparação da venda com as empresas imobiliárias, que se disponibilizaram à prospeção dos clientes, até à realização de pequenas reparações e à diversa documentação a compilar como os processos de certificação energética dos fogos, preparação de plantas, fichas técnicas de habitação (FTH) e chaves.

Decorrente da maior necessidade de habitação por parte dos munícipes carenciados, quer pela habitação em si quer por necessidades de diferentes tipologias, registou-se um incremento nas visitas e respetivos relatórios de avaliação do estado de fogos devolutos ou em fase de desocupação. Como consequência direta foi necessário incrementar o volume das intervenções.





A participação em várias reuniões de condomínios com as empresas gestoras também se deve realçar pelo envolvimento da empresa face a proprietários que partilham espaços com arrendatários desta empresa.

Para além disso, e numa fase subsequente à entrega dos fogos, foi realizado o acompanhamento das mais diversas situações ligadas às redes técnicas de gás, eletricidade e água, para além de pequenas reparações necessárias.

Acréscce ainda a gestão do diverso património da empresa desde a manutenção dos espaços até ao parque automóvel que devido à sua antiguidade foi substituído, nas suas duas unidades mais antigas, por dois automóveis novos.

Por último, destaca-se a envolvimento deste departamento, em particular na comissão de trabalho, formada entre os vários departamentos que compõe a empresa, para a revisão do Regulamento de atribuição de fogos e da sua gestão que se encontra em fase de análise de propostas.

Particularizando algumas das principais intervenções tidas pelo SITEP poderemos salientar:

- Realização de reparações e manutenção em diversas coberturas e retirada de tampas de chaminés no Empreendimento da Gala-Sidney 2ª fase que ameaçavam cair na via pública;
- Realização de vistorias, de carácter preventivo previamente à ocorrência de chuvas, às coberturas dos diversos edifícios que compõem os empreendimentos sob gestão desta entidade incluindo algumas reparações necessárias.
- Diversas situações de arrombamentos de portas de fogos que se encontram devolutos mas cujos arrendatários não entregaram as respetivas chaves;
- Retirada de bens de fogos devolutos pelos ex arrendatários ou por falecimento;
- Realização de controlos de consumos de energia elétrica e água em zonas comuns nos imóveis que estão sob gestão desta empresa e não possuem condomínios;
- Realização do controlo de atividades de jardinagem por entidades externas;
- Solicitação de cotações quer para fornecimentos de material quer para fornecimento de serviços sobretudo de redes técnicas de abastecimento de água e eletricidade, tendo ocorrido um acréscimo substancial de trabalhos nas redes de abastecimentos de águas motivados por ruturas sucessivas devido à sua antiguidade e a correspondente ameaça de segurança por pessoas e bens devido à interação com as redes elétricas;
- Acompanhamento da execução de trabalhos realizados por entidades externas, nomeadamente ao nível da reabilitação de redes técnicas;
- Acompanhamento da execução de trabalhos realizados por entidades externas em fogos onde houve a ocorrência de incêndios, nomeadamente Bairro da Fonte Nova e Bairro do Hospital;
- Realização de diversas reparações versando sobretudo as áreas de pinturas, estores e redes técnicas;
- Acompanhamento das permutas de diversos arrendatários dos vários bairros com auxílio nos transportes e montagem e desmontagem de equipamentos e mobiliário;
- Verificação do estado das coberturas previamente ao surgimento de piores condições atmosféricas com limpezas de caleiras e algerozes e pequenas intervenções;
- Manutenção das viaturas da empresa, incluindo solicitação de cotação para as diversas intervenções;
- Acompanhamento dos trabalhos de reabilitação de diversos fogos executados por subempreiteiros;
- Preparação e acompanhamento do procedimento e respetiva preparação das peças concursais do Ajuste Direto "Aquisição de duas viaturas" com os inerentes procedimentos, nomeadamente elaboração do contrato de aquisição e acordo escrito com o adjudicatário.

*[Handwritten signatures]*

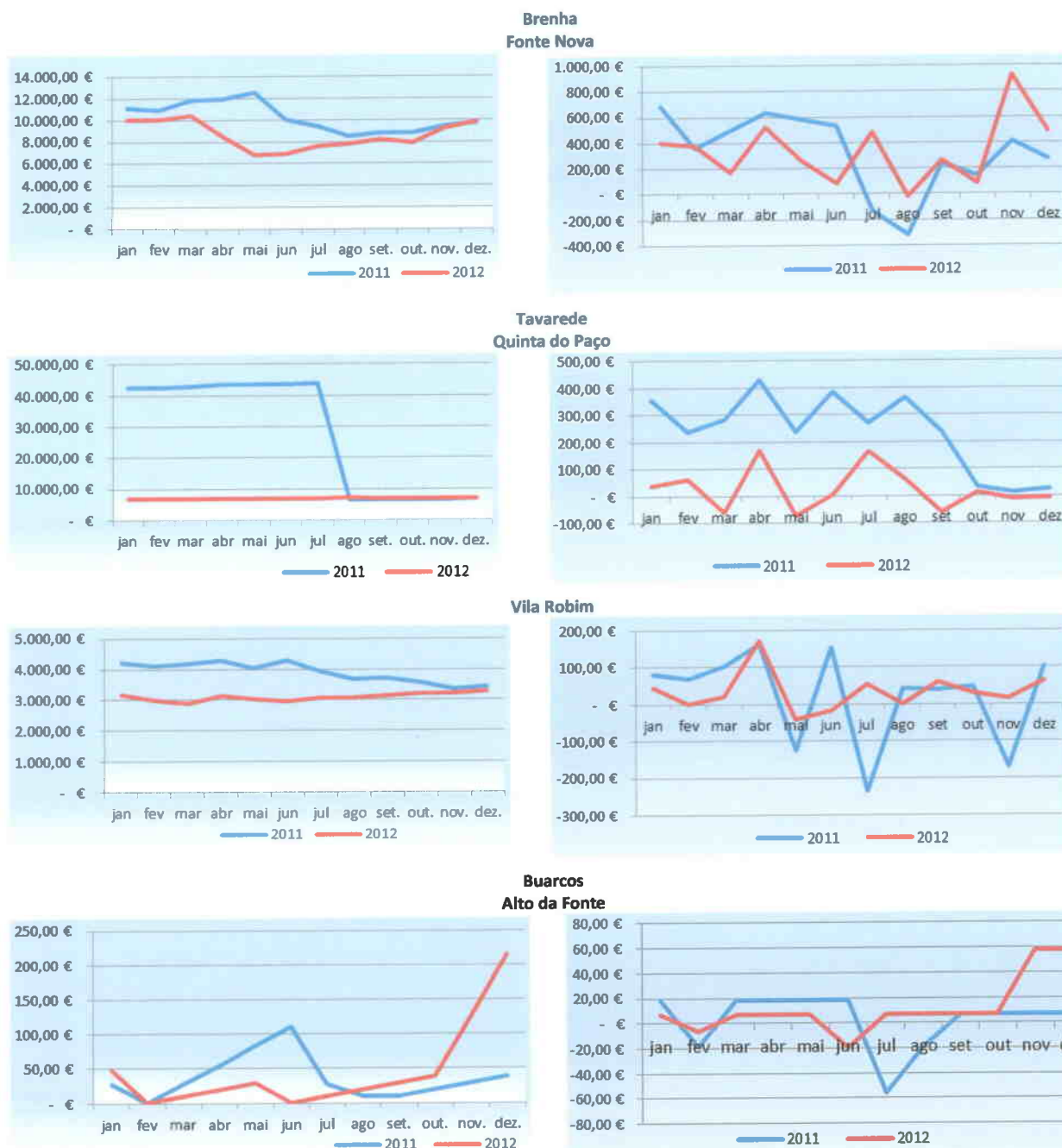
### 3.4. Arrendatários

#### 3.4.1. Evolução Das Dívidas

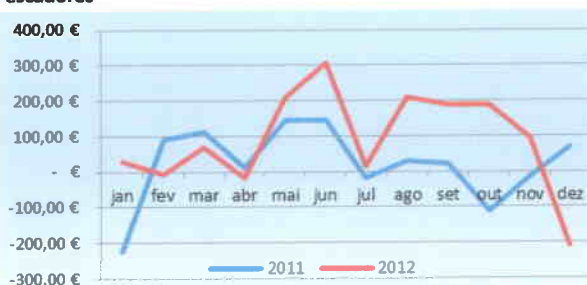
Os gráficos por bairro, ilustram a evolução mensal das dívidas. A dívida correspondente ao mês de dezembro representa o total da dívida acumulada em cada um dos anos.

O montante da dívida inclui os juros de mora cobrados a cada um dos utentes, e foi subdividida em gráfico autónomo.

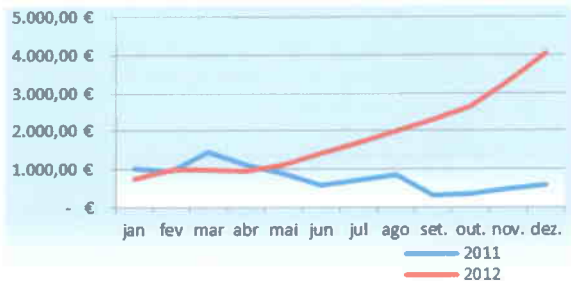
**Gráficos 11 - Evolução mensal das dívidas / caracterização da dívida**  
**Acumulada** **Não Acumulada**



**Bairro Pescadores**

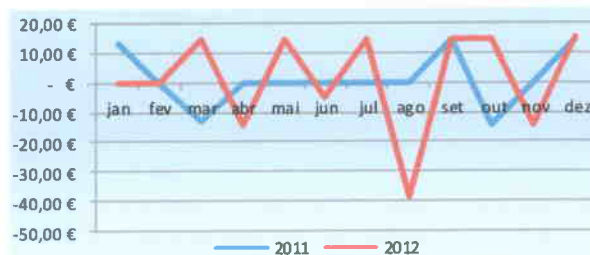


**Mártir Santo**



**S. Julião**

**Bela Vista**



**Bairro Cruzeiro**

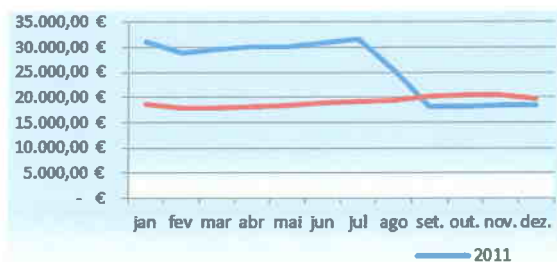


**Vila Verde**  
**Quinta das Recolhidas**



*[Handwritten signatures]*

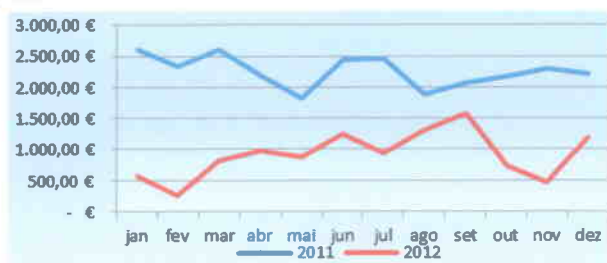
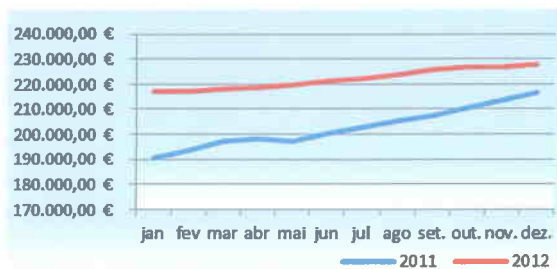
**S. Pedro  
Bairro Hospital**



**Gala Sidney**



**Marinha das Ondas  
Leirosa**



**Dispersos**



### 3.4.2. Evolução Das Receitas

No decorrer do contexto socioeconómico nacional vivenciado de o ano de 2012, caracterizado pelo aumento do desemprego e a consequente dificuldade na integração no mercado de trabalho, bem como o corte nos subsídios sociais, refletiu-se no agravamento das condições de vida dos arrendatários, que originou um crescimento no número de pedidos de redução de renda e de propostas de acordos de regularização de dívida apresentados pelos arrendatários.

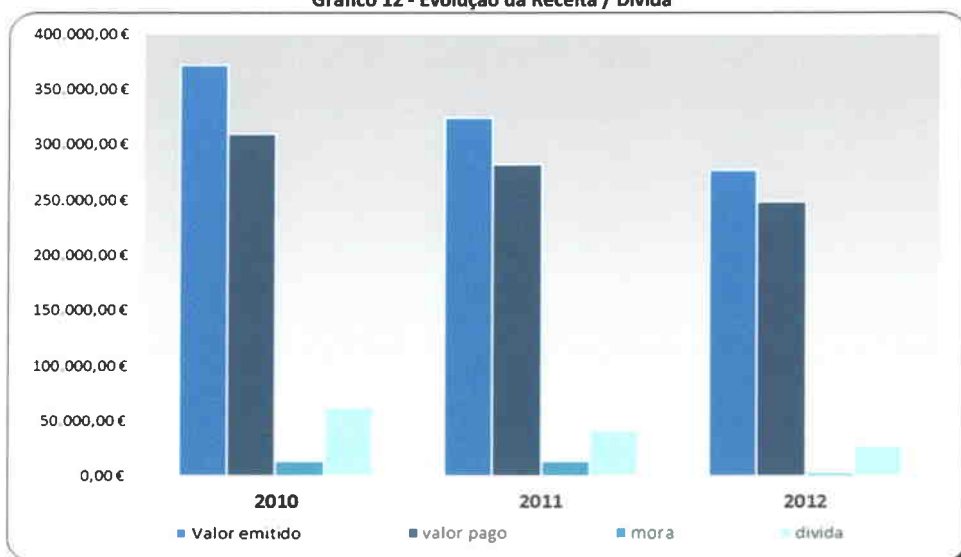
No ano de 2012 foram intensificadas as estratégias de combate ao não pagamento das rendas tendo deliberado o Conselho de Administração não cobrar os juros de mora, se o arrendatário efetuasse o pagamento das rendas referentes ao ano em curso.

Assim como a reformulação de acordos, quer através dos técnicos sociais quer através do Conselho de Administração foram uma constante ao longo de 2012, com o objetivo de reajustar as prestações do acordo às capacidades financeiras das famílias.

**Quadro 5 - Evolução da Receita / Dívida**

	2010	2011	2012
Valor emitido	371.898,40 €	324.109,71 €	276.604,01 €
Valor pago	309.460,50 €	282.258,54 €	249.008,16 €
Mora	13.934,67 €	13.899,36 €	3.841,52 €
Dívida	62.437,90 €	41.851,17 €	28.405,26 €
% da dívida	17%	13%	10%

**Gráfico 12 - Evolução da Receita / Dívida**





#### 4. CONTAS DO EXERCÍCIO

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração apresenta o Relatório de Contas, as Demonstrações Financeiras, assim como a Proposta de Aplicação de Resultados do Exercício correspondente ao ano de 2012.

##### 4.1. Situação Económico-Financeira Da Empresa

Durante 2012 existem vários aspetos a salientar no trabalho realizado:

Venda de 4 fogos no bairro do Hospital:

Rua Hospital, nº27-1º.Esq. (Fr.R) - T2;

Rua Hospital, nº27-r/c.Esq. (Fr.A) - T2;

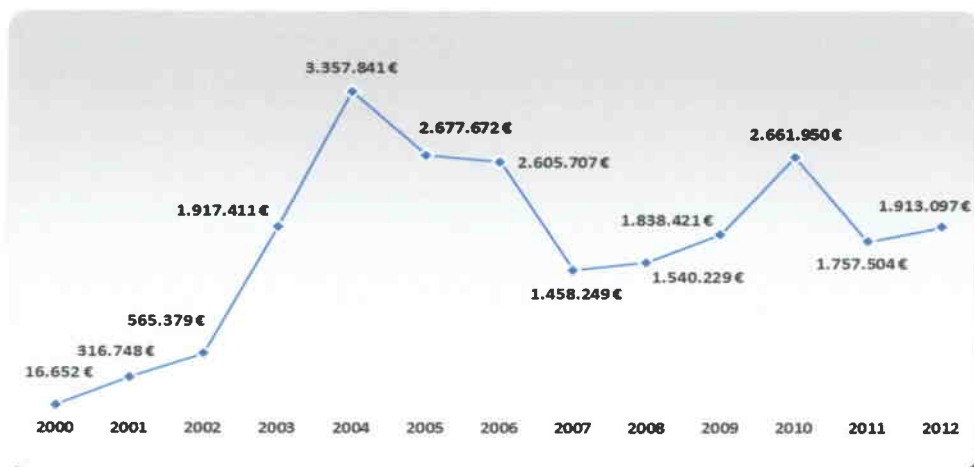
Rua Hospital, nº27-1º.Dtº. (Fr.F) - T3;

Rua Hospital, nº29-2º.Esq. (Fr.L) - T2;

Em 2012, verificou-se um aumento de 8,13% no volume de negócios da empresa relativamente ao ano transato.

Para este aumento do volume de negócios, foi determinante a evolução registada na subconta *Vendas*, cujo valor corresponde à concretização da venda de 4 fogos localizados no bairro do Hospital, face à venda de 1 fogo durante o ano de 2011.

Gráfico 13 – Volume de Negócios



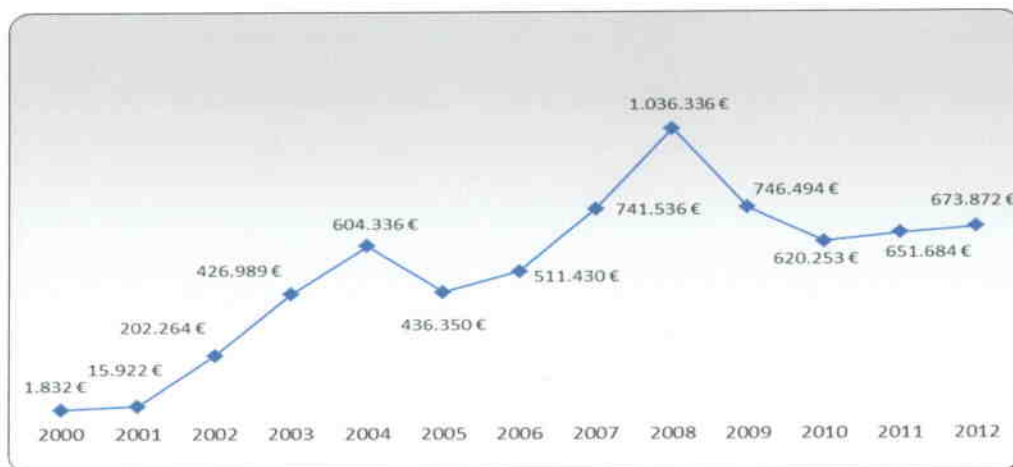
No contexto da conta de *Prestação de Serviços*, a renda apoiada, faturada diretamente aos arrendatários, corresponde, em 2012, a 276.814,44 €. A este valor foi deduzido o valor de 210,43 € de anulação de rendas do ano anterior decidida em Conselho de Administração.

Este valor de rendas emitidas não inclui o montante faturado aos arrendatários relativo ao agravamento de rendas resultante do atraso de pagamento e que perfaz 3.838,51 €. O diferencial para a renda técnica, faturada à Câmara Municipal da Figueira da Foz, ao abrigo dos respetivos contratos de gestão, corresponde o valor de 1.344.915,36 €.

Quadro 6 - Rendimentos por Bairro

Bairros	Rendas	Contratos Gestão
Bairro da Quinta do Paço	22.902,65 €	
Bairro da Belavista	3.480,37 €	
Bairro do Alto da Fonte	3.949,64 €	
Bairro da Leirosa	74.599,51 €	136.046,16 €
Bairro do Hospital	10.927,60 €	
Bairro da Quinta das Recolhidas	37.013,09 €	193.006,80 €
Dispersos	433,08 €	
Bairro da Gala/Sidney	42.876,46 €	321.031,80 €
Bairro da Vila Robim	12.707,89 €	153.801,72 €
Bairro da Fonte Nova	35.111,34 €	400.772,28 €
Bairro do Mártir Santo - Buarcos	22.209,15 €	140.256,60 €
Bairro dos Pescadores	8.044,10 €	
Bairro do Cruzeiro	2.559,56 €	
Alterações rendas-retroat. anos anteriores	-210,43 €	
<b>Total</b>	<b>276.604,01 €</b>	<b>1.344.915,36 €</b>

Gráfico 14 - Resultado Operacional



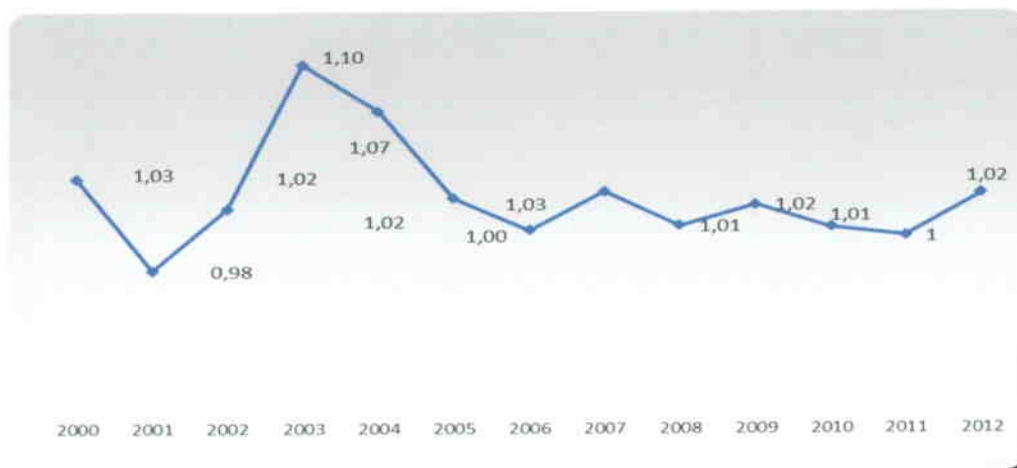
A rubrica de Resultado Antes de Impostos incorpora o valor que a Câmara Municipal da Figueira da Foz, acionista da totalidade do Capital da Figueira Domus, E.E.M., deve transferir para esta Empresa Municipal em cumprimento do n.º 2 do artigo 40º da Lei 50/2012, de 31 de agosto. Este artigo, refere que “no caso de o resultado líquido antes de impostos se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respetiva participação social, com vista a equilibrar os resultados do exercício em causa.”

Assim, o valor a inserir na conta 75 – Subsídios à Exploração é determinado da seguinte forma:

- Resultados antes de impostos: 68.612,88 €

Como este valor é positivo, significa que no final do ano de 2012 não há necessidade do Município efetuar qualquer transferência financeira, pois está a ser cumprido o n.º 2 do artigo 40º da Lei 50/2012, de 31 de agosto.

Gráfico 15 - Índice rendimentos/gastos



O Índice Rendimentos/Gastos mostra um valor sempre superior a 1, exceto no ano de 2001, o que significa que os rendimentos do exercício foram sempre superiores aos gastos do exercício ao longo dos últimos anos de atividade da empresa.

Em 2012 o Índice Rendimentos/Gastos é 1,02.

Quadro 7 - Evolução dos Gastos da Empresa

Designação	2008	2009	2010	2011	2012	Var.%11/12
Variação nos inventários da produção	0,00 €	103.476,82 €	1.235.263,65 €	93.558,58 €	369.289,87 €	294,72%
Trabalhos Especializados	22.513,89 €	14.085,75 €	47.857,72 €	30.615,82 €	43.573,40 €	42,32%
Vigilância e Segurança	358,88 €	413,19 €	1.249,66 €	523,09 €	666,08 €	27,34%
Honorários	23.688,54 €	29.464,61 €	15.047,51 €	13.267,80 €	17.921,62 €	35,08%
Comissões	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.628,60 €	0,00%
Conservação e Reparação	27.779,21 €	101.153,12 €	81.275,48 €	40.179,24 €	57.625,84 €	43,42%
Outros Fornecimentos e Serviços	784,49 €	1.328,43 €	1.488,43 €	1.782,21 €	1.342,03 €	-24,70%
Ferramentas e Utensílios de Desgaste Rápido	412,38 €	1.547,06 €	385,11 €	176,27 €	470,11 €	166,70%
Livros e Documentação Técnica	21,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Material de Escritório	3.980,31 €	3.658,52 €	4.323,57 €	2.904,89 €	4.374,53 €	50,59%
Artigos para Oferta	183,18 €	220,35 €	44,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Eletricidade	10.137,54 €	8.820,22 €	10.138,49 €	8.884,47 €	6.819,81 €	-23,24%
Combustíveis	2.091,29 €	1.948,10 €	1.909,45 €	2.224,31 €	2.632,51 €	18,35%
Água	8.277,55 €	9.873,45 €	11.996,97 €	1.386,45 €	1.568,02 €	13,10%
Deslocações, Estadas e Transportes	363,70 €	167,20 €	794,70 €	238,32 €	1.184,75 €	397,13%
Comunicação	8.502,68 €	7.418,33 €	7.813,09 €	6.221,24 €	5.914,93 €	-4,92%
Seguros	26.854,58 €	25.506,33 €	28.136,62 €	24.909,93 €	24.372,09 €	-2,16%
Contencioso e Notariado	7.066,07 €	779,22 €	294,79 €	4.135,59 €	34.562,35 €	735,73%
Despesas de representação	434,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Limpeza Higiene e Conforto	583,50 €	622,32 €	708,48 €	954,15 €	1.057,05 €	10,78%
Condomínios	18.241,96 €	19.783,82 €	23.409,53 €	17.590,26 €	16.438,24 €	-6,55%





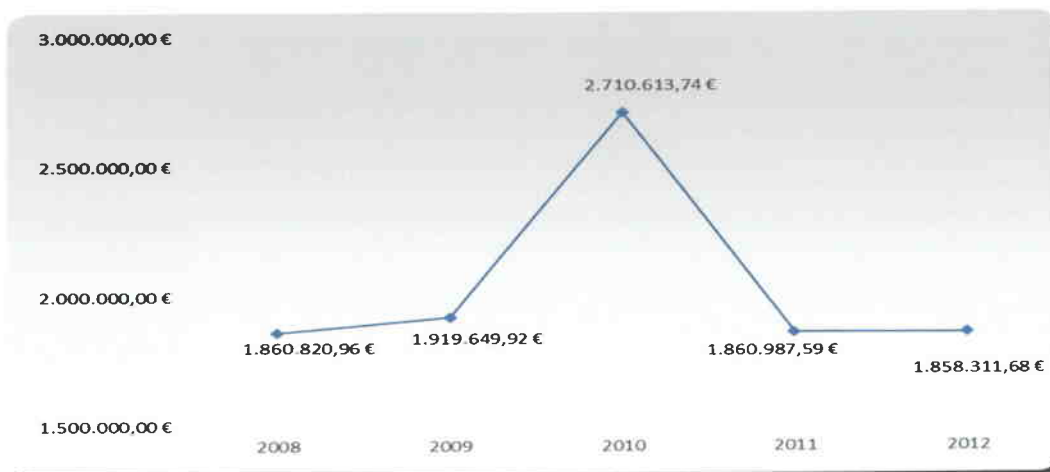
Designação	2008	2009	2010	2011	2012	Var.%11/12
Remunerações dos Órgãos Sociais	19.811,90 €	45.556,12 €	46.666,12 €	38.411,40 €	39.756,49 €	3,50%
Remunerações do Pessoal	136.921,51 €	106.805,70 €	104.866,27 €	151.112,96 €	168.211,13 €	11,31%
Encargos sobre Remunerações Seguro Acidentes Trabalho e Doenças Profissionais	31.550,07 €	35.408,91 €	34.958,00 €	39.593,61 €	42.711,19 €	7,87%
Gastos de Acção Social	7.250,04 €	7.314,51 €	7.160,79 €	9.735,60 €	11.550,35 €	18,64%
Outros Gastos com o Pessoal	524,36 €	1.365,48 €	2.379,68 €	1.622,55 €	2.648,68 €	63,24%
Gastos de Depreciação e Amortização	239.678,07 €	297.063,05 €	290.983,21 €	287.744,48 €	289.130,28 €	0,48%
Provisões do Período	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00%
Outros Gastos e Perdas	198.558,71 €	220.214,02 €	104.613,31 €	130.120,20 €	80.529,76 €	-38,11%
Gastos e Perdas de Financiamento	1.056.148,80 €	711.469,43 €	606.477,29 €	651.684,25 €	605.259,48 €	-7,12%
Ganhos/Perdas imputados de subsid., ass., emp. conj.	0,00 €	85.455,45 €	37.389,64 €	298.263,72 €	0,00 €	-100,00%
<b>Total</b>	<b>1.860.820,96 €</b>	<b>1.919.649,92 €</b>	<b>2.710.613,74 €</b>	<b>1.860.987,59 €</b>	<b>1.858.311,68 €</b>	<b>-0,14%</b>

Os Gastos da Empresa registaram uma diminuição em 2012, relativamente ao ano anterior de 0,14%. Esta diminuição deve-se, essencialmente, à rubrica Outros Gastos e Perdas, uma vez que não foram estimados os valores do IMI a pagar em 2013 (referentes a 2012) pelo motivo de ter sido concedida à Figueira Domus a isenção do pagamento deste imposto.

Ocorreu um grande aumento dos gastos com Contencioso decorrente do início do processo HAGEN, SA.

Também ocorreu um aumento nos Gastos com Pessoal dado que se procedeu à estimativa do subsídio de férias a pagar em 2013, acrescendo os encargos com os trabalhadores da Câmara Municipal, ao abrigo dos Acordos de Cedência de Interesse Público, serem suportados pela empresa na totalidade do ano de 2012 ao passo que no ano de 2011 apenas foram suportados pela empresa a partir de Maio (portanto apenas em oito meses), data em que foi deliberada essa situação.

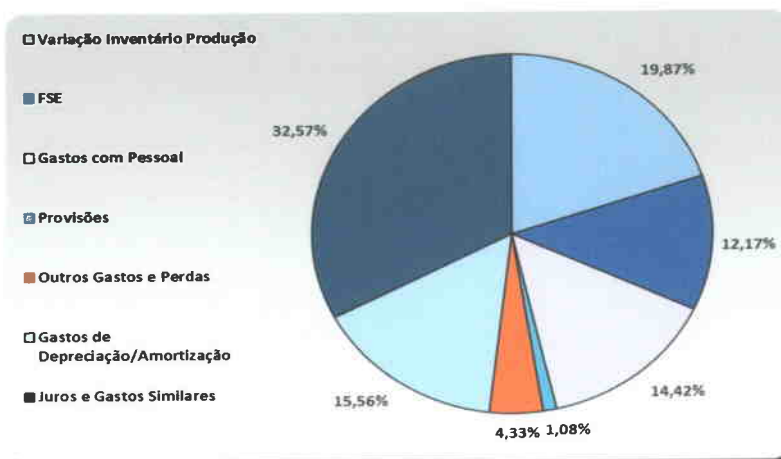
Gráfico 16 - Evolução dos Gastos da Empresa



Os Gastos da Empresa registaram, em 2012, uma variação pouco significativa face a 2011.

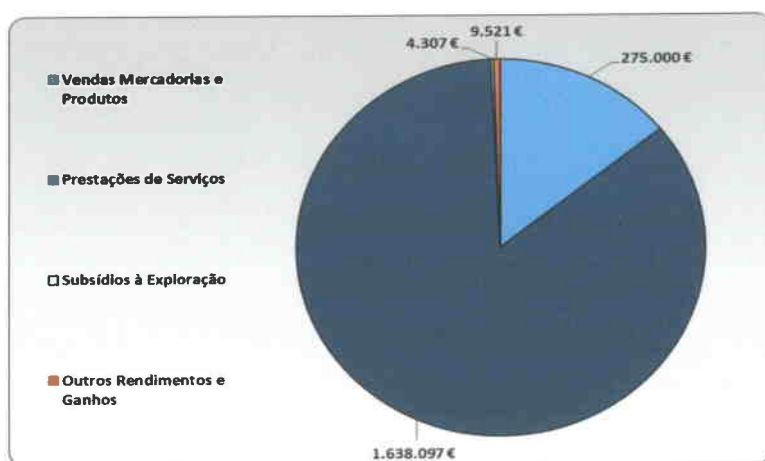
*[Handwritten signatures and initials]*

**Gráfico 17 - Gastos e Perdas – 2011**



O gráfico dos Gastos e Perdas demonstra a divisão por rubricas dos gastos do exercício da empresa em 2012, que totalizaram 1.858.311,68 €.

**Gráfico 18- Rendimentos e Ganhos – 2011**

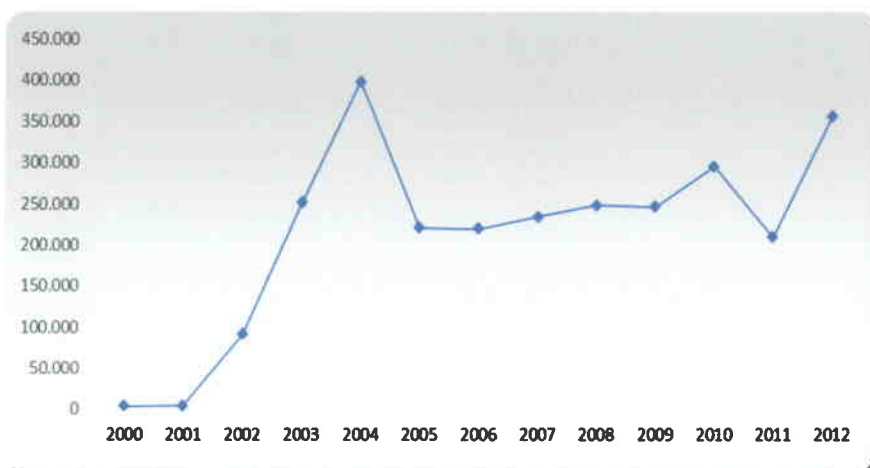


O gráfico anterior reflete a divisão por rubricas dos rendimentos do exercício da empresa, que totalizaram 1.926.924,56 €.

Ao nível dos rendimentos é de salientar o aumento das vendas, decorrente da realização da venda de 4 habitações do bairro do Hospital.

Relativamente à evolução dos Meios Libertos Líquidos verifica-se que sofreu um aumento em 2012. Os Meios Libertos Líquidos da empresa são determinados pela soma do Resultado Líquido do Exercício, dos Gastos/reversões de depreciação e de amortização do Exercício e das Provisões do Exercício.

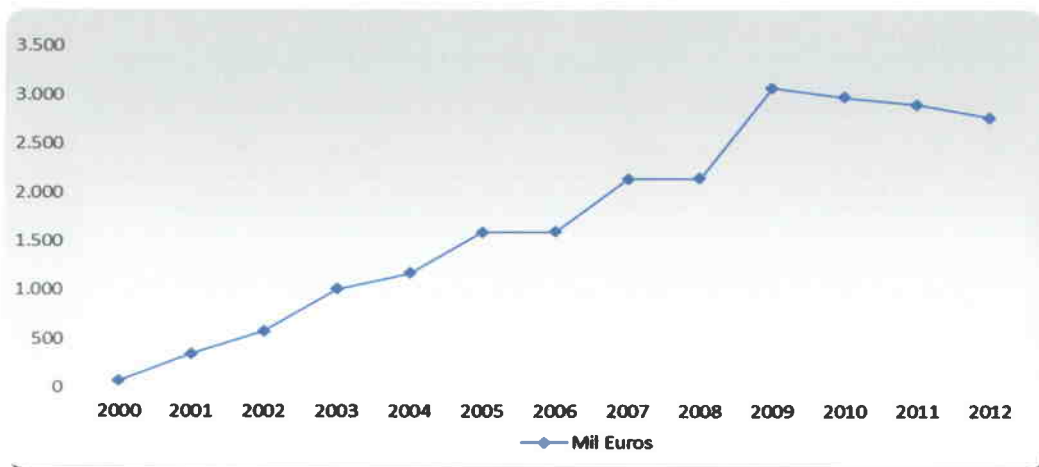
**Gráfico 19- Evolução dos Meios libertos líquidos**



O "cash-flow" líquido aumentou relativamente a 2011, registando em 2012 um valor de 355.454,21 €.

O Capital Próprio da empresa aumentou sempre entre 2000 e 2009 devido aos resultados líquidos do exercício positivos obtidos mas, nos anos de 2010, 2011 e 2012 sofreu uma diminuição devido aos resultados da participada Figueira Paranova, E.M.

**Gráfico 20- Evolução do Capital Próprio**

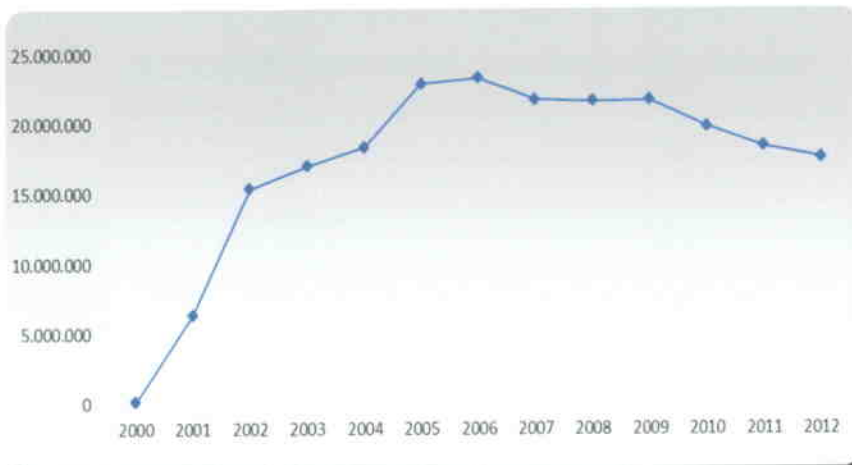


O Ativo da empresa aumentou sempre entre 2000 e 2006, devido à política de construção de habitação social seguida durante esse período, e que proporcionou um aumento do imobilizado da empresa. Em 2007 observa-se uma diminuição do Ativo, que corresponde à venda efetuada de algumas habitações, que estavam no imobilizado da empresa, a arrendatários que mostraram interesse em adquirir os fogos onde residiam.

Em 2010 há uma nova diminuição no Ativo da empresa originada pela venda de 12 habitações situadas no bairro do Hospital, registadas no Inventário da empresa, situação que se repete em 2011 pela venda de 1 habitação e 4 em 2012.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**Gráfico 21- Evolução do Ativo**

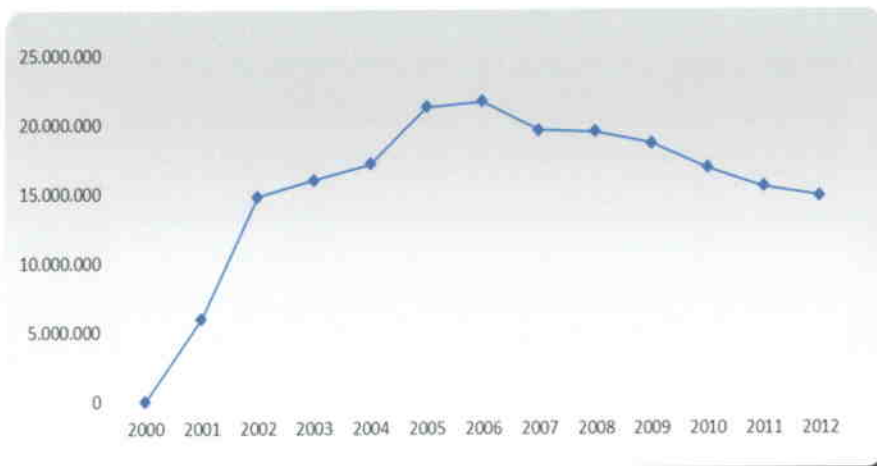


Entre 2000 e 2006, o Passivo da empresa aumentou devido aos empréstimos contraídos, durante este período, para financiar a construção de habitação social.

Em 2012, à semelhança de 2011, observa-se uma diminuição do Passivo no montante de 677.633,20 € relativamente ao período anterior. Esta diminuição resulta essencialmente de uma forte contenção na despesa e também da amortização de empréstimos bancários.

A diminuição do Passivo em 2011 face a 2010 foi de 7,91 %. Já no ano de 2012, e face a 2011, esta diminuição foi de 4,38 %.

**Gráfico 22- Evolução do Passivo**





De seguida apresentam-se alguns indicadores financeiros e de gestão relevantes.

**Quadro 8 - Indicadores Financeiros e de Gestão**

INDICADOR	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>- Endividamento</b>						
Passivo / Capitais Próprios	9,14	9,07	6,07	5,65	5,34	5,35
<b>- Estrutura</b>						
Inverso de Autonomia Financeira	4,98	4,72	3,09	2,70	2,60	2,51
<b>- Autonomia Financeira</b>						
Capitais Próprios / Empréstimos M.L. Prazo	0,20	0,21	0,32	0,37	0,39	0,40
<b>- Liquidez Geral</b>						
Ativo Circulante (Existências + Dívidas de Terceiros C. Prazo + Depósitos bancários e caixa) / Passivo Circulante (Dívidas a Terceiros C. Prazo)	1,08	1,02	0,51	0,28	0,18	0,10
<b>- Liquidez Reduzida</b>						
(Dívidas de Terceiros C. Prazo + Depósitos bancários e caixa) / Dívidas a Terceiros C. Prazo	0,08	0,12	0,22	0,19	0,10	0,07
<b>- Capacidade de Endividamento</b>						
Capitais Próprios / (Empréstimos M.L. Prazo + Fornecedores Imobilizado M.L. Prazo)	0,16	0,17	0,27	0,31	0,32	0,34
<b>- Solvabilidade</b>						
Capitais Próprios / Passivo	0,11	0,11	0,16	0,18	0,19	0,19

O Rácio de autonomia financeira apresenta uma evolução positiva ao longo dos últimos anos. Este rácio sugere que a empresa apresenta uma estabilidade financeira, apesar de se verificar uma falta de liquidez refletida no valor do Rácio da liquidez geral que é inferior à unidade.

O Rácio de solvabilidade mede a relação entre os capitais próprios e os capitais alheios (passivo) da empresa. Uma vez que este rácio apresenta um aumento de 2007 a 2011 e mantém-se estável desde 2011, constata-se que a empresa apresenta uma estrutura financeira sólida.



## **5. Proposta para Aplicação dos resultados**

O Conselho de Administração propõe que ao resultado líquido do período no montante de 46.323,93 € (quarenta e seis mil trezentos e vinte e três euros e noventa e três cêntimos), positivo, seja dada a seguinte aplicação:

- Reservas Legais: 4.632,39 € (quatro mil seiscientos e trinta e dois euros e trinta e nove cêntimos);
- Reservas para fins Sociais: 1.158,10 € (mil cento e cinquenta e oito euros e dez cêntimos);
- Resultados Transitados: 40.533,44 € (quarenta mil quinhentos e trinta e três euros e quarenta e quatro cêntimos).

## 6. Balanço

O Passivo da empresa regista uma diminuição de 4,38% no final de 2012, relativamente ao período homólogo do ano anterior. Esta variação ocorre essencialmente devido à diminuição da dívida a instituições de crédito, inscrita na rubrica “financiamentos obtidos”.

Por sua vez, o Ativo da empresa também regista uma diminuição, neste caso de 4,40%, durante o período em análise. Esta diminuição é resultado da venda de património da empresa e da diminuição do valor dos ativos fixos tangíveis, decorrente da sua amortização anual.

A rubrica “resultados transitados” inclui o valor que transitou de 2011 da rubrica “ajustamentos em ativos financeiros” (-98.891,19 €) e também o valor do Resultado Líquido de 2011 no valor de -77.997,64 €, assim como os valores apurados relativos à regularização para equilíbrio financeiro a efetuar à participada Figueira Paranova, S.A., de acordo com o artigo 31º da Lei nº53-F/2006, referente aos anos 2007, 2008, 2009 e 2010, no total de 178.169,33 €.



**BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

RÚBRICAS	NOTAS	2012	2011
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo Não Corrente</b>			
Ativos Fixos Tangíveis	7 / 8	16.909.597,42 €	17.199.980,05 €
		<b>16.909.597,42 €</b>	<b>17.199.980,05 €</b>
<b>Ativo Corrente</b>			
Inventários	11	169.371,94 €	538.661,81 €
Clientes	17	304.822,69 €	285.886,48 €
Outras Contas a Receber	6 / 17	158.979,22 €	240.568,22 €
Diferimentos		8.226,96 €	8.341,42 €
Caixa e Depósitos Bancários	4 / 17	18.858,25 €	105.897,10 €
		<b>660.259,06 €</b>	<b>1.179.355,03 €</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>17.569.856,48 €</b>	<b>18.379.335,08 €</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital Próprio</b>			
Capital Realizado	17	1.790.217,00 €	1.790.217,00 €
Reservas Legais		40.046,51 €	40.046,51 €
Outras Reservas		1.243.854,75 €	1.243.854,75 €
Resultados Transitados		-355.058,16 €	-98.891,19 €
		<b>2.719.060,10 €</b>	<b>2.975.227,07 €</b>
Resultado Líquido do Período		46.323,93 €	-77.997,64 €
<b>Total do Capital Próprio</b>		<b>2.765.384,03 €</b>	<b>2.897.229,43 €</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo Não Corrente</b>			
Provisões	13	20.000,00 €	0,00 €
Financiamentos Obtidos	17	6.941.600,95 €	7.518.421,43 €
Outras Contas a Pagar	17	1.268.000,00 €	1.472.000,00 €
		<b>8.229.600,95 €</b>	<b>8.990.421,43 €</b>
<b>Passivo Corrente</b>			
Fornecedores	17	29.005,51 €	16.329,35 €
Adiantamento de Clientes		0,00 €	35.000,00 €
Estado e Outros Entes Públicos		8.492,11 €	77.462,26 €
Financiamentos Obtidos	17	5.361.666,38 €	5.186.568,87 €
Outras Contas a Pagar	6 / 17	1.175.145,31 €	1.175.778,93 €
Diferimentos		562,19 €	544,81 €
		<b>6.574.871,50 €</b>	<b>6.491.684,22 €</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>14.804.472,45 €</b>	<b>15.482.105,65 €</b>
<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>		<b>17.569.856,48 €</b>	<b>18.379.335,08 €</b>

A Administração \_\_\_\_\_



O Técnico Oficial de Contas \_\_\_\_\_







## 7. Demonstração De Resultados

No que respeita aos valores apresentados nas rubricas da Demonstração de Resultados, relativa ao ano de 2012, verifica-se que o volume de negócios da empresa registou um aumento de 8,85%, quando comparado com o período homólogo do ano transato. Este aumento é explicado pela venda de quatro fogos do Bairro do Hospital, enquanto que no período homólogo do ano anterior foi vendido apenas um fogo. Esta diferença no número de fogos vendidos, em ambos os períodos, implicou também um aumento na rubrica “variação nos inventários da produção”.

Na rubrica “subsídios à exploração” está incluído o valor de 4.307,05 € referente ao Subsídio recebido no âmbito do programa POPH – Estágios Profissionais.

Esta rubrica incorpora também o valor que a Câmara Municipal da Figueira da Foz, acionista da totalidade do Capital da Figueira Domus, E.E.M., deve transferir para a Figueira Domus, E.E.M. em cumprimento do n.º 2 do artigo 40º da Lei 50/2012, de 31 de agosto. Este artigo, refere que “no caso de o resultado líquido antes de impostos se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respetiva participação social, com vista a equilibrar os resultados do exercício em causa.”

Assim, o valor a inserir na conta 75 – Subsídios à Exploração é determinado da seguinte forma:

- Resultados antes de impostos: 68.612,88 €

Como este valor é positivo, significa que no final do ano de 2012 não há necessidade do Município efetuar qualquer transferência financeira, pois está a ser cumprido o n.º 2 do artigo 40º da Lei 50/2012, de 31 de agosto.

Os gastos com “fornecimentos e serviços externos” registaram um aumento de 44,97% face ao período homólogo do ano transato. Este aumento resulta dos gastos com Contencioso e Notariado suportados pela Figueira Domus, com o início da defesa referente ao contencioso com a empresa Hagen – dossier “Protocolo Habitação Social” - que está a ser conduzido pela Sociedade de Advogados – Vieira de Almeida & Associados.

Os “gastos com o pessoal” aumentaram 9,98% face ao período homólogo do ano transato, pois os encargos com os trabalhadores da Câmara Municipal, ao abrigo dos Acordos de Cedência de Interesse Público, são suportados pela empresa na totalidade do ano de 2012 ao passo que no ano de 2011 apenas foram suportados pela empresa a partir de Maio de 2011 (portanto apenas em oito meses), data em que foi deliberada essa situação.

Também está considerado em 2012 a estimativa do subsídio de férias a pagar em 2013 na sua totalidade, enquanto que em 2011 tal não foi feito.

Em relação a “outros rendimentos e ganhos”, registaram uma diminuição de 78,70% face ao período homólogo do ano transato. Isto deve-se à existência de vários acordos efetuados com diversos arrendatários onde se estipulou o não pagamento de agravamento de rendas enquanto cumprissem o pagamento das respetivas rendas mensalmente, mesmo que fora de prazo, o que originou uma diminuição da cobrança de agravamentos de renda.

Na rubrica “Outros Gastos e Perdas” ocorreu uma diminuição de 38,11% face ao período homólogo, uma vez que não foram estimados os valores do IMI a pagar em 2013 (referentes a 2012) pelo motivo de ter sido concedida à Figueira Domus, a isenção de pagamento deste imposto.

Uma vez que tem sido alienado património da empresa, esta diminuição no valor do imobilizado da empresa implica uma diminuição no valor dos “Gastos/reversões de depreciação e de amortização”, em 0,48%, uma vez que este incide directamente sobre o montante do património.

No corrente ano verifica-se uma diminuição de 7,12 % dos “Juros e gastos similares suportados”

O Resultado Líquido do Exercício à data de 31 de dezembro de 2012 apresenta um valor positivo de 46.323,93 €.



**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	2012	2011
Vendas e serviços prestados	6 / 12	1.913.096,95 €	1.757.504,24 €
Subsídios à exploração	14	4.307,05 €	76.926,16 €
Ganhos/perdas imputados de subsid., associadas e empreend. conjuntos	10	0,00 €	-298.263,72 €
Variação nos inventários da produção	11	-369.289,87 €	-93.558,58 €
Fornecimentos e serviços externos	6	-226.151,96 €	-155.994,04 €
Gastos com o pessoal	6	-267.950,33 €	-243.622,32 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0,00 €	-18.140,24 €
Provisões (aumentos/reduções)	13	-20.000,00 €	0,00 €
Outros rendimentos e ganhos		9.520,56 €	44.697,43 €
Outros gastos e perdas		-80.529,76 €	-130.120,20 €
<b>Resultado antes de depreciação, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>963.002,64 €</b>	<b>939.428,73 €</b>
Gastos/Reversões de depreciação e de amortização	7	-289.130,28 €	-287.744,48 €
<b>Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>673.872,36 €</b>	<b>651.684,25 €</b>
Juros e gastos similares suportados	9 / 17	-605.259,48 €	-651.684,25 €
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>68.612,88 €</b>	<b>0,00 €</b>
Imposto sobre o rendimento do período	16	-22.288,95 €	-77.997,64 €
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>46.323,93 €</b>	<b>-77.997,64 €</b>

A Administração



O Técnico Oficial de Contas





## 8. Contabilidade Analítica

Foram identificados diversos **Centros de Custo** (Conselho de Administração, SAF- Contabilidade e Finanças, SAF - Administrativo e Recursos Humanos, SASIL, SITEP, Assessoria Jurídica, Bairro Alto da Fonte, Bairro Bela Vista, Bairro Cruzeiro, Bairro Hospital, Bairro Pescadores, Bairro Fonte Nova, Bairro Gala Sidney, Bairro Leirosa, Bairro Mártir Santo, Bairro Quinta Recolhidas, Bairro Quinta do Paço, Bairro Vila Robim, Fogos Dispersos) e Fatores de Imputação dos gastos que permitem imputar gastos quando não é possível fazê-lo diretamente a um centro de custo específico.

De seguida, apresentamos os gastos relativos ao ano de 2012, que totalizaram 1.858.311,68 €:

**Quadro 9 – TOTAL DOS GASTOS – 2012**

<b>Total dos Gastos Diretos + Gastos Indiretos – 2012</b>			
1001	Conselho Administração	86.222,59 €	4,64%
1002	Contabilidade e Finanças	36.100,58 €	1,94%
1003	Administrativos e Rec. Humanos	78.508,31 €	4,23%
1004	SASIL	87.785,93 €	4,72%
1005	SITEP	69.491,12 €	3,74%
1006	Assessoria Jurídica	51.683,72 €	2,78%
1007	B.Alto da Fonte - Buarcos	1.549,40 €	0,08%
1008	B.Bela Vista - S.Julião	7.984,31 €	0,43%
1009	B.Cruzeiro - S.Julião	2.974,16 €	0,16%
1010	B.Hospital - S.Pedro	449.063,94 €	24,17%
1011	B.Pescadores - Buarcos	5.461,65 €	0,29%
1012	B.Fonte Nova - Brenha	504.622,68 €	27,16%
1013	B.Gala/Sidney - S.Pedro	127.929,48 €	6,88%
1014	B.Leirosa - M.Ondas	61.638,45 €	3,32%
1015	B.Martir Santo - Buarcos	72.579,08 €	3,91%
1016	B.Qta.Recolhidas - Vila Verde	71.925,94 €	3,87%
1017	B.Qta.Paço - Tavarede	46.071,79 €	2,48%
1018	B.Vila Robim - Tavarede	46.517,97 €	2,50%
1019	B.Dispersos	50.200,58 €	2,70%
<b>Totais</b>		<b>1.858.311,68 €</b>	<b>100,00%</b>

Relativamente à distribuição de gastos pelos diversos bairros sociais, verifica-se que o bairro que apresenta maiores gastos é o de Fonte Nova.



QUADRO 10 – Gastos Por Bairro – 2012



Bairro	Total de Gastos	Conservação e Reparação	Depreciações	Juros e outros Enc. Financeiros	Outros Gastos
Fonte Nova	504.622,68 €	8.861,95 €	62.668,88 €	404.262,61 €	28.829,24 €
Leirosa	61.638,45 €	1.603,67 €	47.180,60 €	8.665,69 €	4.188,49 €
Quinta do Paço	46.071,79 €	13.813,52 €	23.246,76 €	0,00 €	9.011,51 €
Gala /Sidney	127.929,48 €	8.418,05 €	49.843,08 €	63.585,53 €	6.082,82 €
Vila Robim	46.517,97 €	7.059,20 €	22.387,88 €	14.440,05 €	2.630,84 €
Mártir Santo	72.579,08 €	186,66 €	17.320,56 €	40.701,98 €	14.369,88 €
Quinta Recolhidas	71.925,94 €	2.397,16 €	40.166,48 €	19.693,63 €	9.668,67 €
Hospital	449.063,94 €	6.175,93 €	10.163,28 €	51.619,90 €	381.104,83 €
Pescadores	5.461,65 €	343,96 €	2.213,06 €	0,00 €	2.904,63 €
Bela Vista	7.984,31 €	6.466,99 €	1.517,32 €	0,00 €	0,00 €
Cruzeiro	2.974,16 €	217,68 €	1.832,24 €	0,00 €	924,24 €
Alto da Fonte	1.549,40 €	547,40 €	1.002,00 €	0,00 €	0,00 €
Dispersos	50.200,58 €	356,36 €	1.562,48 €	0,00 €	48.281,74 €
<b>Total</b>	<b>1.448.519,43 €</b>	<b>56.448,53 €</b>	<b>281.104,62 €</b>	<b>602.969,39 €</b>	<b>507.996,89 €</b>



## 9. Demonstração das Alterações no Capital Próprio

## DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2011

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe							Total do Capital Próprio
		Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Ajustamentos em ativos financeiros	Resultados transitados	Resultado Líquido do período	Total	
Posição no início do período 01.Jan.2011		1.240.217,00	39.601,93	1.239.853,49	-98.891,19		4.445,84	2.425.227,07	2.425.227,07
Alterações no período									
Primeira adoção do novo referencial contabilístico									
Ajustamentos por impostos diferidos									
Outras alterações reconhecidas no Capital Próprio									
Resultado Líquido do Período			444,58	4.001,26	98.891,19	-98.891,19	-4.445,84		0,00
Resultado Integral			444,58	4.001,26	98.891,19	-98.891,19	-4.445,84		0,00
Operações com detentores de capital no período							-77.997,64	-77.997,64	-77.997,64
Realizações de capital		550.000,00					-77.997,64	-77.997,64	-77.997,64
Posição no fim do período 31.Dez.2011		1.790.217,00	40.046,51	1.243.854,75		-98.891,19	-77.997,64	2.897.229,43	2.897.229,43

## DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2012

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe							Total do Capital Próprio
		Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido	Total	Total do Capital Próprio	
Posição no início do período 01.Jan.2012		1.790.217,00	40.046,51	1.243.854,75	-176.888,83		2.897.229,43	2.897.229,43	
Alterações no período									
Primeira adoção do novo referencial contabilístico									
Ajustamentos por impostos diferidos									
Outras alterações reconhecidas no Capital Próprio									
Resultado Líquido do Período					-178.169,33		-178.169,33	-178.169,33	
Resultado Integral					-178.169,33		-178.169,33	-178.169,33	
						46.323,93	46.323,93	46.323,93	
						46.323,93	-131.845,40	-131.845,40	
Posição no fim do período 31.Dez.2012		1.790.217,00	40.046,51	1.243.854,75	-355.058,16	46.323,93	2.765.384,03	2.765.384,03	

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

## 10. Demonstração De Fluxos De Caixa

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2012	2011
<u>Fluxos de caixa das atividades operacionais - método direto</u>			
Recebimentos de clientes		336.207,04	343.825,28
Pagamentos a fornecedores		-198.146,39	-134.457,53
Pagamentos ao pessoal		-267.950,33	-243.622,32
Caixa gerada pelas operações		-129.889,68	-34.254,57
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-70.494,61	0,00
Outros recebimentos/pagamentos		1.055.143,28	730.387,19
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		854.758,99	696.132,62
<u>Fluxos de caixa das atividades de investimento</u>			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		18.850,00	15.946,01
Outros Ativos		275.000,00	80.000,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		293.850,00	95.946,01
<u>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio			550.000,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-630.388,36	-603.484,26
Juros e gastos similares		-605.259,48	-651.684,25
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)		-1.235.647,84	-705.168,51
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		-87.038,85	86.910,12
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		105.897,10	18.986,98
Caixa e seus equivalentes no fim do período		18.858,25	105.897,10

A Administração

O Técnico Oficial de Contas






## 11 . Anexo

### 1 — IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

A FIGUEIRA DOMUS, E.E.M. é uma Entidade Empresarial Municipal, cujo capital é detido em 100% pelo Município da Figueira da Foz, com sede em Rua da Fonte, nº54 - 3080-177 Figueira da Foz, tendo sido constituída em 26 de julho de 2000 e tem como objeto social a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos e fogos de habitação social da Câmara Municipal da Figueira da Foz, nos termos e condições a definir por esta entidade, a promoção de habitação a custos controlados e a aquisição de fogos e terrenos, em execução da política de habitação da Câmara; administrar o património habitacional do Município, promovendo, designadamente, as compras, permutas ou vendas que a Câmara Municipal da Figueira da Foz determinar; execução de obras que a gestão dos empreendimentos municipais exija; a construção de novos fogos de habitação a custos controlados, através de administração direta ou por empreitada, assim como operações de loteamento.

### 2 — REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 — As Demonstrações Financeiras foram preparadas de harmonia com os pressupostos subjacentes e as características qualitativas daquelas demonstrações definidos no Sistema de Normalização Contabilística (SNC).

2.2 — Não foi derogada qualquer disposição do Sistema de Normalização Contabilística (SNC).

2.3 — As Demonstrações Financeiras são comparáveis com o ano anterior.

### 3 — PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1 — Bases de apresentação e mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras:

Bases de Apresentação: As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da empresa, mantidos de acordo com as NCRF em vigor à data da elaboração das demonstrações financeiras.

Bases de Mensuração: As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o custo histórico. As políticas contabilísticas aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do ano anterior, e descritas nas respetivas notas anexas.

As demonstrações financeiras são apresentadas em euros. O Euro é a moeda funcional e de apresentação.

3.2 — No que respeita às participações financeiras, estas estão mensuradas de acordo com o método da equivalência patrimonial. Em 2012 foi decidido em Assembleia Geral da Figueira Paranova, EM no dia 3 de Abril de 2012, a venda da participação que a Figueira Domus detinha ao Município da Figueira da Foz pelo valor de 1,00€.

3.3 — Para além das estimativas contabilísticas que o órgão de gestão fez no processo de aplicação das políticas contabilísticas, não foram utilizados juízos de valor na elaboração destas demonstrações financeiras.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes.

### 4 — FLUXOS DE CAIXA

4.1 — Todos os valores apresentados em caixa e seus equivalentes estão disponíveis para uso.

4.2 — Desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e em depósitos bancários.

	Dezembro/12	Dezembro/11
Numerário	1.261,60 €	455,30 €
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	17.596,65 €	105.441,80 €
Equivalentes de caixa		
Caixa e seus equivalentes	18.858,25 €	105.897,10 €
Outras disponibilidades		
Disponibilidades Constantes No Balanço	18.858,25 €	105.897,10 €



## 5 — POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

- 5.1 — Estas Demonstrações Financeiras são comparáveis com as apresentadas no comparativo.
- 5.2 — As políticas contabilísticas são consistentes entre os vários períodos apresentados.
- 5.3 — Não se verificaram alterações em estimativas contabilísticas nos vários períodos apresentados.
- 5.4 — Não foram detetados erros materiais de períodos anteriores nas demonstrações financeiras.

## 6 — PARTES RELACIONADAS

### 6.1 — Entidades relacionadas

A Figueira Domus, EEM é uma Entidade Empresarial Municipal, cujo capital é detido em 100% pelo Município da Figueira da Foz, tendo sido constituída em 26 de Julho de 2000.

A Figueira Domus, EEM detinha, até 3 de Abril de 2012, 52% do capital da empresa municipal Figueira Paranova, EM, data em que foi decidido em Assembleia Geral da Figueira Paranova, EM a venda da participação que a Figueira Domus detêm ao Município da Figueira da Foz pelo valor de 1,00€.

### 6.2 — Remunerações do pessoal chave da gestão

- O Conselho de Administração é composto por 3 elementos, dos quais, apenas 2 auferem remuneração (um administrador executivo e um administrador não executivo).

Total de remunerações:

- Remunerações do Administrador executivo: 34.743,11 euros
- Remunerações do Administrador não executivo: 2.404,26 euros

### 6.3 — Transações entre partes relacionadas

#### a) Natureza do relacionamento com as partes relacionadas

Município da Figueira da Foz:

- Débito à Figueira Domus, EEM de despesas de eletricidade, cujos contratos se encontram celebrados com o Município da Figueira da Foz, mas cuja exploração pertence à Figueira Domus, EEM.
- Em 2012 foi decidido em Assembleia Geral da Figueira Paranova, EM no dia 3 de Abril de 2012, a venda da participação que a Figueira Domus detinha ao Município da Figueira da Foz pelo valor de 1,00€.
- Celebração de Contratos-Programa referente às atribuições cometidas à Figueira Domus, EEM pela Câmara.

#### b) Transações e saldos pendentes, reportados a 31 de dezembro de 2012:

##### i) Quantia das transações:

	Município da Figueira da Foz
Gastos	
Débito despesas do Município à Figueira Domus	956,19 €
Réditos	
Câmara Municipal Figueira da Foz (Contratos Programa)	1.344.915,36 €

##### ii) Quantia dos saldos pendentes:

	Município da Figueira da Foz
Saldos devedores (Contratos Programa)	112.076,28 €
Saldos Credores	3.279,31 €

iii) Não existem Ajustamentos de dívidas de cobrança duvidosa relacionados com a quantia dos saldos pendentes.

## 7 — ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS:

### 7.1 — Divulgações sobre ativos fixos tangíveis.

#### a) Bases de mensuração usadas para determinar a quantia escriturada bruta



Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzidos de depreciações acumuladas, calculadas de acordo com a vida útil estimada.

b) Métodos de depreciação usados

Os Ativos Fixos Tangíveis foram depreciados utilizando o método das quotas constantes, atendendo à legislação em vigor. No entanto, a partir de 01 de Janeiro de 2010, os bens de valor inferior a 1.000,00€ foram totalmente depreciados.

c) Vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;

Não existem divergências entre a vida útil dos bens e a taxa máxima definida pela legislação em vigor, pelo que foram estas as taxas de depreciação utilizadas.

Estimativa de períodos de vida útil esperada:

- Edifícios e obras de modificação: 50 anos
- Equipamento e ferramentas ligeiras: 3 a 8 anos
- Equipamento de transporte: 4 anos

d) Quantia escriturada bruta e depreciação acumulada no início e fim do período:

Rubricas	Quantia escriturada bruta		Depreciação acumulada	
	Saldo inicial (Jan.12)	Saldo final (Dez.12)	Saldo inicial (Jan.12)	Saldo final (Dez.12)
Ativos Fixos Tangíveis				
Terrenos e recursos naturais	28.801,43 €	28.801,43 €		
Edifícios e outras construções	19.082.148,00 €	19.059.819,00 €	1.912.539,90 €	2.197.155,20 €
Equipamento de transporte	30.888,09 €	40.793,60 €	30.888,09 €	23.394,11 €
Equipamento administrativo	86.061,91 €	86.061,91 €	84.491,39 €	85.329,21 €
Outros ativos fixos tangíveis	34.406,01 €	34.406,01 €	34.406,01 €	34.406,01 €
	19.262.305,44 €	19.249.881,95 €	2.062.325,39 €	2.340.284,53 €

e) Reconciliação da quantia escriturada no início e no fim do período mostrando as adições, as revalorizações, as alienações, os ativos classificados como detidos para venda, as amortizações, as perdas de imparidade e suas reversões e outras alterações.

Quantia escriturada bruta

Rubricas	Saldo inicial (Jan.12)	Reforço	Alienação	Saldo final (Dez.12)
Ativos Fixos Tangíveis				
Terrenos e recursos naturais	28.801,43 €			28.801,43 €
Edifícios e outras construções	19.082.148,00 €		-22.329,00 €	19.059.819,00 €
Equipamento de transporte	30.888,09 €	19.736,89 €	-9.831,38 €	40.793,60 €
Equipamento administrativo	86.061,91 €			86.061,91 €
Outros ativos fixos tangíveis	34.406,01 €			34.406,01 €
	19.262.305,44 €	19.736,89 €	-32.160,38 €	19.249.881,95 €

Depreciação acumulada

Rubricas	Saldo inicial (Jan.12)	Reforço	Diminuições	Saldo final (Dez.12)
Ativos fixos tangíveis				
Edifícios e outras construções	1.912.539,90 €	285.955,06 €	-1.339,76 €	2.197.155,20 €
Equipamento de transporte	30.888,09 €	2.337,40 €	-9.831,38 €	23.394,11 €
Equipamento administrativo	84.491,39 €	837,82 €		85.329,21 €
Outros ativos fixos tangíveis	34.406,01 €	0,00 €		34.406,01 €
	2.062.325,39 €	289.130,28 €	-11.171,14 €	2.340.284,53 €

7.2. — Ativos dados em garantia ou penhor

ATIVO	QUANTIA ESCRITURADA BRUTA	DEPRECIACÕES ACUMULADAS	EMPRÉSTIMO	BANCO	DATA DO CONTRATO	MONTANTE UTILIZADO	VALOR EM DÍVIDA
15 fogos no Empreendimento da Quinta das Recolhidas 3ª Fase	691.352,75	114.073,19	- Aquisição de 15 fogos no Empreendimento da Quinta das Recolhidas 3ª Fase (Nº2496970830002 e 2496970830004)	BPI	23.05.2001	673.596,63	331.180,69
32 fogos para arrendamento no Empreendimento de Vila Robim	1.805.955,74	297.982,63	- Empreendimento de Vila Robim (32 fogos) e da Gala/Sidney - 1ª Fase (31 fogos)	C G D	15.11.2001	3.367.673,91	1.796.507,71
31 fogos para arrendamento no Empreendimento da Gala/Sidney - 1ª Fase	1.616.200,75	266.673,22	Financiamento à aquisição para arrendamento (Nº9015/002664/0/91 e Nº9015/002665/9/91)				
10 fogos para arrendamento no Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 4.ª Fase	570.160,55	85.524,10	- Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 4.ª Fase - Financiamento à aquisição de 10 fogos p/ arrendamento (Nº9015/002779/5/91 e Nº9015/002780/9/91)	C G D	25.03.2002	551.171,68	301.919,53
14 + 17 fogos para arrendamento no Empreendimento Mártir Santo (Buarcos)	1.622.787,92	121.709,30	- Empreendimento Mártir Santo (Buarcos) - Construção 14+17 fogos, Garagens e Espaço Comercial para arrendamento (Nº9015/003506/2/91, Nº9015/003507/0/91 e Nº9015/003508/9/91)	C G D	27.12.2002	1.637.969,99	1.250.844,08
34 fogos para arrendamento no Empreendimento da Fonte Nova (Brenha)	2.043.711,26	275.901,75	- Empreendimento da Fonte Nova (Brenha) Aquisição 34 fogos p/ arrendamento (Nº9015/003505/4/91)	C G D	27.12.2002	2.063.000,00	1.538.333,96
17 fogos para arrendamento no Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 5ª fase	1.063.637,91	127.636,96	- Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 5ª fase - Financiamento à aquisição 17 fogos p/ arrendamento (Nº9015/004079/1/91 e Nº9015/004080/5/91)	C G D	28.12.2004	969.423,00	724.896,90
136 fogos para arrendamento no Empreendimento da Fonte Nova (Brenha)	3.952.087,58	237.125,20	- Empreendimento da Fonte Nova (Brenha) Construção de 136 fogos (Nº9015/002876/1/92)	C G D	02.04.2002	7.540.726,85	4.658.933,66
Edifício sede - Rua da Fonte, 54	319.529,00	53.354,84	- Aquisição do edifício sede - Rua da Fonte, 54 Contrato de leasing nº 507520	C G D	05.04.2001	304.990,12	149.043,74
15 garagens na Quinta das Recolhidas para arrendamento	102.666,98	15.400,50	- Aquisição de 15 garagens na Quinta das Recolhidas Contrato de leasing nº 508134	C G D	28.11.2002	102.666,98	41.425,48
47 fogos para arrendamento no Empreendimento da Gala/Sidney - 2ª fase	2.639.235,92	277.119,92	- Empreendimento da Gala/Sidney - 2ª fase - Contrato cessação de créditos à aquisição de 47 fogos para arrendamento (Nº 9015/004592/0/91)	C G D	03.11.2005	2.580.000,00	1.495.200,00

7.3. - Depreciação reconhecida nos gastos do período

Rubricas	Saldo final (Dez.12)
Activos fixos tangíveis	
Edifícios e outras construções	285.955,06 €
Equipamento transporte	2.337,40 €
Equipamento administrativo	837,82 €
	<b>289.130,28 €</b>

7.4. - Depreciação acumulada no final do período

Rubricas	Saldo final (Dez.12)
Ativos fixos tangíveis	
Edifícios e outras construções	2.197.155,20 €
Equipamento de transporte	23.394,11 €
Equipamento administrativo	85.329,21 €
Outros ativos fixos tangíveis	34.406,01 €
	<b>2.340.284,53 €</b>

**8 – LOCAÇÕES**

Tal como preceituado na NCRF 9, os ativos tangíveis adquiridos em regime de locação financeira (Sede, Garagens Qta. Recolhidas e Viaturas) são reconhecidas ao custo histórico depreciado. No passivo reconhecem-se os valores correntes das prestações em dívida às locadoras.

**9 — CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS:**

9.1 — Política contabilística adotada nos custos dos empréstimos obtidos.

Os custos com empréstimos obtidos são imediatamente considerados como gastos do período.

**10 — INTERESSES EM EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS E INVESTIMENTOS EM ASSOCIADAS**

Em 2012 foi decidido em Assembleia Geral da Figueira Paranova, no dia 3 de Abril de 2012, a venda da participação que a Figueira Domus detinha ao Município da Figueira da Foz pelo valor de 1,00€.

**11 — INVENTÁRIOS**

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

Os inventários estão relevados no balanço pelo mais baixo entre o custo e o valor realizável líquido de acordo com a revisão que, no final de cada período de relato, foi efetuada à sua quantia recuperável em face das condições de mercado.

Aplicaram-se as definições e critérios da NCRF 18.

11.2 — Quantia total escriturada de inventários e quantia escriturada em classificações apropriadas.

	Dez-12	Dez-11
Produtos Acabados e Intermédios	169.371,94 €	538.661,81 €

11.3 — Quantia de inventários reconhecida como um gasto durante o período.

Os gastos contabilizados durante o período se encontram descritos no quadro que se segue:

Movimentos	Produtos Acabados e Intermédios
Inventário inicial (01/01/2012)	538.661,81 €
Compras	0,00 €
Regularização de inventários	0,00 €
Inventário final (31/12/2012)	169.371,94 €
Gastos no período	<b>369.289,87 €</b>

**12 — RÉDITO**

12.1 — Políticas contabilísticas adotadas para o reconhecimento do rédito

O rédito das vendas e das prestações de serviços é reconhecido no momento da emissão da fatura de transmissão do bem ou da prestação do serviço.

12.2 — Quantia de cada categoria significativa de rédito reconhecida durante o período incluindo o rédito proveniente de:

	Dez-12	Dez-11
Vendas	275.000,00 €	80.000,00 €
Prestação de serviços	1.638.096,95 €	1.677.504,24 €

O valor das Vendas refere-se à venda efetuada de 4 fogos do Bairro do Hospital.

### 13 — PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

Foi constituída uma provisão, no montante de 20.000,00 €, referente a um processo judicial em curso, no âmbito de uma cessação de contrato de prestação de serviços.

### 14 — SUBSÍDIOS DO GOVERNO E APOIOS DO GOVERNO

- Subsídios relacionados com rendimentos — na rubrica “subsídios à exploração” está incluído o valor de 4.307,05€ referente ao subsídio recebido no âmbito do programa POPH — Estágios Profissionais.

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

Subsídios relacionados com rendimentos	Dez-12	Dez-11
Demonstração dos Resultados		
Subsídios reconhecidos nos rendimentos	4.307,05 €	76.926,16 €

### 15 — ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO:

As Demonstrações Financeiras foram autorizadas para emissão em 28 de março de 2013, pelo Conselho de Administração da Figueira Domus - EEM

Não temos qualquer informação de acontecimentos após a data do balanço que alteram estas demonstrações financeiras.

### 16 — IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO:

16.1 — Divulgação separada dos seguintes principais componentes de gasto (rendimento) de impostos:

	Dez-12	Dez-11
Gasto (rendimento) por impostos correntes	22.888,95 €	77.997,64 €
Imposto sobre o rendimento do período	22.888,95 €	77.997,64 €

16.2 — Relacionamento entre gasto (rendimento) de impostos e lucro contabilístico (em uma ou em ambas das seguintes formas):

	Dez-12	Dez-11
Resultado antes de imposto do período	68.612,88 €	0,00 €
Imposto sobre o rendimento do período	22.888,95 €	-77.997,64 €

### 17 — INSTRUMENTOS FINANCEIROS:

17.1 — Os instrumentos financeiros foram mensurados ao custo menos perda por imparidade.

17.2 — Quantia escriturada de cada uma das categorias de ativos financeiros e passivos financeiros.

	Dez-12	Dez-11
<b>Ativos Financeiros</b>		
Clientes	304.822,69 €	285.886,48 €
Outras Contas a Receber	158.979,22 €	240.568,22 €
Depósitos Bancários	17.596,65 €	105.441,80 €
Caixa	1.261,60 €	455,30 €
<b>Passivos Financeiros</b>		
Financiamentos Obtidos (não corrente)	6.941.600,95 €	7.518.421,43 €
Outras Contas a Pagar (não Corrente)	1.268.000,00 €	1.472.000,00 €
Fornecedores	29.005,51 €	16.329,35 €
Financiamentos Obtidos (corrente)	5.361.666,38 €	5.186.568,87 €
Outras Contas a Pagar	1.175.145,31 €	1.175.778,93 €

17.3 — Situações de incumprimento para empréstimos bancários contraídos à data do balanço:

À data do Balanço havia sido pedida a prorrogação do prazo referente aos financiamentos de Curto Prazo (contrato nº 9015/002876/1/92) e M/L Prazo (contrato nº 9015/003509/7/91).

Em relação aos restantes financiamentos, e à data de 31.12.2012, o montante em incumprimento era de 141.151,72€.

17.4 — Total de gastos de juros para passivos financeiros não mensurados ao justo valor:

	Dez-12	Dez-11
Financiamentos Obtidos (não corrente)	6.941.600,95 €	7.518.421,43 €
Outras Contas a Pagar (não corrente)	1.268.000,00 €	1.472.000,00 €
Financiamentos Obtidos (corrente)	5.361.666,38 €	5.186.568,87 €
Outras Contas a Pagar (corrente)	227.200,00 €	226.300,00 €
Total Financiamento	13.798.467,33 €	14.403.290,30 €
Juros e gastos similares suportados	605.529,48 €	651.684,25 €

17.5 — Em 31 de dezembro de 2012, o capital social está totalmente realizado, conforme quadro seguinte:

	Dez-12	Dez-11
Capital nominal	1.790.217,00 €	1.790.217,00 €
Capital realizado	1.790.217,00 €	1.790.217,00 €

17.6 — A Figueira Domus, EEM é uma Entidade Empresarial Municipal, cujo capital é detido em 100% pelo Município da Figueira da Foz, tendo sido constituída em 26 de julho do ano de 2000, pelo que não existem ações.

18 — DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS:

18.1 — Código das Sociedades Comerciais: Art.º 66º-A

Remuneração do Fiscal Único: 10.387,92 euros (valor com IVA incluído).

Figueira da Foz, 28 de março de 2013

O Técnico Oficial das Contas



O Conselho de Administração



## 12. Relação Dos Financiamentos

### FINANCIAMENTOS DE MÉDIO E LONGO PRAZO EM 31.12.2012

EMPRÉSTIMO	BANCO	DATA DO CONTRATO	VALOR DO EMPRÉSTIMO	MONTANTE UTILIZADO	AMORTIZAÇÕES ANOS ANTERIORES	AMORTIZAÇÕES DE 2012	SALDO
- Aquisição de 15 fogos no Empreendimento da Quinta Recolhidas 3ª Fase (Nº2496970830002 e 2496970830004)	BPI	23.05.2001	673.596,63	673.596,63	303.091,60	39.324,34	331.180,69
- Empreendimento da Leirosa - 2ª Fase Financiamento bonificado à construção de 28 fogos para arrendamento (Nº0131/000163/9/91)	C G D	20.09.2001	1.193.613,39	1.178.883,89	517.995,05	41.291,90	619.596,94
- Empreendimento da Leirosa - 2ª Fase Financiamento complementar à construção de 28 fogos para arrendamento (Nº0131/000164/7/91)	C G D	20.09.2001	358.052,09	358.052,09	171.871,67	16.665,25	169.515,17
- Empreendimento de Vila Robim e da Gala/Sidney - 1ª Fase Financiamento não bonificado à aquisição 32 fogos+31fogos para arrendamento (Nº9015/002664/0/91)	C G D	15.11.2001	774.292,00	774.292,00	325.582,13	39.275,70	409.434,17
- Empreendimento de Vila Robim e da Gala/Sidney - 1ª Fase Financiamento bonificado à aquisição de 32 fogos + 31fogos p/ arrendamento (Nº9015/002665/9/91)	C G D	15.11.2001	2.593.381,91	2.593.381,91	1.094.528,91	111.779,46	1.387.073,54
- Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 4.ª Fase Financiamento não bonificado à aquisição de 10 fogos p/ arrendamento (Nº9015/002779/5/91)	C G D	25.03.2002	121.922,17	121.922,17	43.812,10	6.416,45	71.693,62
- Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 4.ª Fase Financiamento bonificado à aquisição de 10 fogos p/ arrendamento (Nº9015/002780/9/91)	C G D	25.03.2002	429.249,51	429.249,51	176.055,20	22.968,40	230.225,91
- Empreendimento Mártir Santo (Buarcos) Construção 14 fogos para arrendam. (Nº9015/003507/0/91)	C G D	27.12.2002	585.000,00	501.414,99	68.999,13	10.866,50	421.549,36
- Empreendimento do Mártir Santo (Buarcos) Construção 17 fogos p/ arrendamento(Nº9015/003508/9/91)	C G D	27.12.2002	795.000,00	795.000,00	192.198,82	22.724,30	580.076,88
- Empreendimento Mártir Santo (Buarcos) Garagens e Espaço Comercial (Nº9015/003506/2/91)	C G D	27.12.2002	341.555,00	341.555,00	82.574,15	9.763,01	249.217,84
- Empreendimento da Fonte Nova (Brenha) Aquisição 34 fogos p/ arrendamento (Nº9015/003505/4/91)	C G D	27.12.2002	2.063.000,00	2.063.000,00	487.455,66	37.210,38	1.538.333,96
- Empreendimento Hospital , S.Pedro - 2ªfase Construção 30 fogos p/ venda (Nº9015/003509/7/91)	C G D	27.12.2002	2.212.700,00	2.212.700,00	1.508.906,39	0,00	703.793,61
- Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 5ªfase Financiamento bonificado à aquisição 17 fogos p/ arrendamento (Nº9015/004079/1/91)	C G D	28.12.2004	795.566,20	795.566,20	177.940,42	30.519,06	587.106,72
- Empreendimento da Quinta das Recolhidas - 5ªfase Financiamento não bonificado à aquisição 17 fogos p/ arrendamento (Nº 9015/004080/5/91)	C G D	28.12.2004	173.856,80	173.856,80	29.879,70	6.186,92	137.790,18
<b>TOTAL</b>			<b>13.110.785,71</b>	<b>13.012.471,19</b>	<b>5.180.890,93</b>	<b>394.991,67</b>	<b>7.436.588,59</b>

### FINANCIAMENTOS DE CURTO PRAZO EM 31.12.2012

EMPRÉSTIMO	BANCO	DATA DO CONTRATO	VALOR DO EMPRÉSTIMO	MONTANTE UTILIZADO	AMORTIZAÇÕES ANOS ANTERIORES	AMORTIZAÇÕES DE 2012	SALDO
- Empreendimento da Fonte Nova (Brenha) Construção de 136 fogos (Nº9015/002876/1/92)	C G D	02.04.2002	7.540.726,85	7.540.726,85	2.881.793,19	0,00	4.658.933,66

### CONTRATOS DE LEASING E CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS EM 31.12.2012

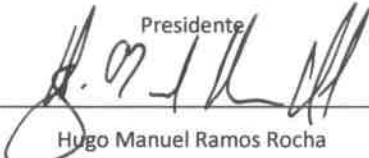
Un.: Euro

EMPRÉSTIMO	BANCO	DATA DO CONTRATO	VALOR DO EMPRÉSTIMO	MONTANTE UTILIZADO	AMORTIZAÇÕES ANOS ANTERIORES	AMORTIZAÇÕES DE 2012	SALDO
- Aquisição do edifício sede - Rua da Fonte,54 Contrato de leasing nº 507520	C G D	05.04.2001	304.990,12	304.990,12	139.440,15	16.506,23	149.043,74
- Aquisição de 15 garagens na Quinta das Recolhidas Contrato de leasing nº 508134	C G D	28.11.2002	102.666,98	102.666,98	53.740,57	7.500,93	41.425,48
- Empreendimento da Gala/Sidney – 2ª fase Contrato cessão de créditos à aquisição de 47 fogos para arrendamento (Nº 9015/004592/0/91)	C G D	03.11.2005	2.580.000,00	2.580.000,00	881.700,00	203.100,00	1.495.200,00




Figueira da Foz, 28 de março de 2013

O Conselho de Administração,

Presidente  
  
Hugo Manuel Ramos Rocha

Administrador Executivo  
  
José Fernando Alexandre de Matos Rodrigues

Administradora Não Executiva  
  
Anabela Almeida Marques e Gaspar



### **13. PARECERES DO FISCAL ÚNICO**



**ANEXO I**

**ALTERAÇÕES NO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E MAPAS DE REMUNERAÇÕES**

Não ocorreram quaisquer alterações durante 2012 nos membros do Conselho de Administração da Figueira Domus, E.E.M.:



Presidente – Hugo Rocha

Administrador Executivo – José Matos Rodrigues

Administradora Não Executiva – Anabela Gaspar

Mapas de remunerações auferidas durante o ano de 2012 pelo Conselho de Administração:

Estatuto Remuneratório dos Órgãos Sociais			
Período	De 01/01/2012 a 31/12/2012		
Órgão	Conselho de Administração		
Cargo	Presidente	Administrador executivo	Administradora não executiva
Nome	Hugo Manuel Ramos Rocha	José Fernando Alexandre de Matos Rodrigues	Anabela Almeida Marques e Gaspar
<b>1. Remunerações</b>			
Remuneração base	N	35.847,00	2.812,00 a)
Redução por aplicação da Lei nº12-A/2010, de 30 de junho	N	-1.792,32	-140,60
Redução por aplicação da Lei nº55-A/2010, de 31 de dezembro	N	-2.745,12	-267,14
Remuneração efetiva	N	31.309,56	2.404,26
Acumulação de funções de gestão	NA	NA	NA
Remuneração complementar	N	N	N
Despesas de representação	N	3.734,64	N
Redução por aplicação da Lei nº55-A/2010, de 31 de dezembro	N	-301,08	N
Prémios de gestão	N	N	N
Outras	N	N	N
<b>2. Outras regalias e compensações</b>			
Gasto de utilização de telefones	N	N	N
Valor de aquisição, pela empresa, da viatura de serviço	N	N	N
Valor do combustível gasto com viatura do serviço	N	N	N
Subsídio de deslocação	N	N	N
Subsídio de refeição	N	969,29	N
Outras	N	N	N
<b>3. Encargos com benefícios sociais</b>			
Segurança Social obrigatório	N	N	N
Planos complementares de reforma	N	N	N
Seguros de saúde	N	N	N
Outros	N	N	N
<b>4. Informações adicionais</b>			
Opção pelo vencimento de origem (s/n)	NA	NA	NA
Indicação do regime de segurança social	NA	NA	NA
Cumprimento de RCM 155/2005	NA	NA	NA
Ano de aquisição de viatura pela empresa	NA	NA	NA
Exercício de opção de aquisição da viatura (s/n)	NA	NA	NA
Usufruto de casa de função (s/n)	NA	NA	NA
Exercício de funções remuneradas fora do grupo	NA	NA	NA
Outras	NA	NA	NA

a) Referente a senhas de presença



**ANEXO II**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM P.O.C.) PARA HARMONIZAÇÃO COM AS CONTAS DA CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ**

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

DEZEMBRO

PAG.1 de 1  
2012



CONTAS		2012		2011	
CUSTOS E PERDAS					
61	Custo das merc. vend. e das mat. cons.				
612	Mercadorias	0,00 €		0,00 €	
613	Produtos Acabados	369.289,87 €	369.289,87 €	93.558,58 €	93.558,58 €
62	Fornecimentos e serviços externos		226.151,96 €		155.994,04 €
64	Custos com o pessoal:				
641+642	Remunerações	207.967,62 €		189.524,36 €	
	Encargos Sociais:				
643	Pensões	0,00 €		0,00 €	
645+646+647+648	Outros	59.982,71 €	267.950,33 €	54.097,96 €	243.622,32 €
66	Amortizações do imob. corp. e incorp.	289.130,28 €		287.744,48 €	
67	Provisões	20.000,00 €	309.130,28 €	18.140,24 €	305.884,72 €
63	Impostos	18.236,43 €		109.657,38 €	
65	Outros custos operacionais	1.000,00 €	19.236,43 €	1.000,00 €	110.657,38 €
	(A) .....		1.191.758,87 €		909.717,04 €
682	Perdas em empresas do grupo	0,00 €		298.263,72 €	
683	Amort. e prov. aplicações inv. financ.	0,00 €		0,00 €	
681/5/9	Juros e custos assimilados				
	Relativos a empresas do grupo	0,00 €		0,00 €	
	Outros	605.259,48 €	605.259,48 €	651.684,25 €	949.947,97 €
	(C) .....		1.797.018,35 €		1.859.665,01 €
69	Custos e perdas extraordinários		61.293,33 €		19.462,82 €
	(E) .....		1.858.311,68 €		1.879.127,83 €
86	Imposto sobre o rendimento do exercício		22.288,95 €		77.997,64 €
	(G) .....		1.880.600,63 €		1.957.125,47 €
88	Resultado líquido do exercício		46.323,93 €		-77.997,64 €
			1.926.924,56 €		1.879.127,83 €

PROVEITOS E GANHOS					
71	Vendas de mercadorias e produtos	275.000,00 €		80.000,00 €	
72	Prestação de serviços	1.638.096,95 €	1.913.096,95 €	1.677.504,24 €	1.757.504,24 €
33+34+35+38	Variação da produção		0,00 €		0,00 €
75	Trabalhos para a própria empresa		0,00 €		0,00 €
73	Proveitos suplementares e outros	0,00 €		0,00 €	
74	Subsídios à exploração	4.307,05 €		76.926,16 €	
76	Outros proveitos e ganhos operacionais	0,00 €	4.307,05 €	0,00 €	76.926,16 €
	(B) .....		1.917.404,00 €		1.834.430,40 €
782	Ganhos em empresas do grupo e associadas	1,00 €		0,00 €	
784	Rendimentos de participação de capital	0,00 €		0,00 €	
7812,7815,7816,783	Rendimentos de títulos negoc.e outras aplic.financ.	0,00 €		0,00 €	
7811/3/4/8 + 785/8	Outros juros e proveitos similares	26,81 €	27,81 €	0,00 €	0,00 €
	(D) .....		1.917.431,81 €		1.834.430,40 €
79	Proveitos e ganhos extraordinários		9.492,75 €		44.697,43 €
	(F) .....		1.926.924,56 €		1.879.127,83 €
RESUMO:	Resultados operacionais: (B) - (A)		725.645,13 €		924.713,36 €
	Resultados Financeiros: (D-B) - (C-A)		-605.231,67 €		-949.947,97 €
	Resultados Correntes: (D) - (C)		120.413,46 €		-25.234,61 €
	Resultados antes dos impostos: (F) - (E)		68.612,88 €		0,00 €
	Resultado líquido do exercício:(F) - (G)		46.323,93 €		-77.997,64 €

**BALANÇO**

**DEZEMBRO**

**2012**

CONTAS	ACTIVO	2012			2011
		AB	AP	AL	AL
	<b>Imobilizações incorpóreas</b>				
431	Despesas de instalação	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
432	Despesas de investimento e de desenvolvimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
433	Propriedade industrial e outros direitos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
434	Trespases	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
449	Adiant. por conta de imobiliz.incorpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Imobilizações corpóreas</b>				
421	Terrenos e outros recursos naturais	28.801,43 €	0,00 €	28.801,43 €	28.801,43 €
422	Edifícios e outras construções	19.059.819,00 €	2.197.155,20 €	16.862.663,80 €	17.169.608,10 €
423	Equipamento básico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
424	Equipamento de transporte	40.793,60 €	23.394,11 €	17.399,49 €	0,00 €
425	Ferramentas e utensílios	34.406,01 €	34.406,01 €	0,00 €	0,00 €
426	Equipamento administrativo	86.061,91 €	85.329,21 €	732,70 €	1.570,52 €
427	Taras e vasilhame	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
429	Outras imobilizações corpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
441/6	Imobilizações em curso	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
448	Adiant. por conta de imobilizações corpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		19.249.881,95 €	2.340.284,53 €	16.909.597,42 €	17.199.980,05 €
	<b>Investimentos financeiros</b>				
4111/2	Partes de capital em empresas interligadas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
4121/2+4131/2	Empréstimos a empresas interligadas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
4113	Partes de capital em empresas participadas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
4123+4133	Empréstimos a empresas participadas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
4114+414+415	Títulos e outras aplicações financeiras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4124+4134	Outros empréstimos concedidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
447	Adiant. Por conta de investim. financeiros	0,00 €		0,00 €	0,00 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Nota: AB - Ativo Bruto  
AP - Amortizações / Provisões  
AL - Ativo Líquido

Moeda: EURO

BALANÇO

DEZEMBRO

2012

CONTAS	ACTIVO	2012			2011
		AB	AP	AL	AL
	<b>Circulante:</b>				
	<b>Existências</b>				
36	Matérias primas, subsidiárias e de consumo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
35	Produtos e trabalhos em curso	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
34	Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
33	Produtos acabados e intermédios	169.371,94 €	0,00 €	169.371,94 €	538.661,81 €
32	Mercadorias	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
37	Adiantamentos por conta de compras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		169.371,94 €	0,00 €	169.371,94 €	538.661,81 €
	<b>Dividas de terceiros - Médio e longo prazo</b>				
	<b>Dividas de terceiros - Curto prazo</b>				
211+214	Clientes, c/c	304.822,69 €	0,00 €	304.822,69 €	285.886,48 €
212	Clientes - Títulos a receber	0,00 €		0,00 €	0,00 €
218	Clientes de cobrança duvidosa	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
252+253	Empresas interligadas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
254	Empresas participadas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
251+255	Restantes accionistas (sócios)	0,00 €		0,00 €	0,00 €
229	Adiantamentos a fornecedores	0,00 €		0,00 €	0,00 €
2619	Adiantamentos a fornecedores de imobilizado	0,00 €		0,00 €	0,00 €
24	Estado e outros entes públicos	0,00 €		0,00 €	0,00 €
262+266/7/8+221	Outros devedores	158.979,22 €		158.979,22 €	240.568,22 €
264	Subscritores de capital	0,00 €		0,00 €	0,00 €
		463.801,91 €	0,00 €	463.801,91 €	526.454,70 €
	<b>Títulos Negociáveis</b>				
1511/2	Ações em empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1521/2	Obrigações em empresas interligadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1512	Ações em empresas associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1522	Obrig.e tit. de partic. em empr.associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
153+159	Outros títulos negociáveis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
18	Outras aplicações de tesouraria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Outros empréstimos concedidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Depósitos bancários e caixa</b>				
12+13+14	Depósitos bancários	17.596,65 €	0,00 €	17.596,65 €	105.441,80 €
11	Caixa	1.261,60 €	0,00 €	1.261,60 €	455,30 €
		18.858,25 €	0,00 €	18.858,25 €	105.897,10 €
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>				
271	Acréscimos de proveitos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
272	Custos diferidos	8.226,96 €	0,00 €	8.226,96 €	8.341,42 €
		8.226,96 €	0,00 €	8.226,96 €	8.341,42 €
	<b>Total de amortizações</b>		2.340.284,53 €		
	<b>Total de provisões</b>		0,00 €		
	<b>Total do activo</b>	<b>19.910.141,01 €</b>	<b>2.340.284,53 €</b>	<b>17.569.856,48 €</b>	<b>18.379.335,08 €</b>

Nota: AB - Activo Bruto  
AP - Amortizações / Provisões  
AL - Activo Líquido

**BALANÇO**

PAG.1 DE 1  
DEZEMBRO

2012

CONTAS	CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	2012	2011
	<b>Capital</b>		
51	Capital	1.790.217,00 €	1.790.217,00 €
521	Ações (quotas) próprias - Valor nominal	0,00 €	0,00 €
522	Ações (quotas) próprias - Descontos e prémios	0,00 €	0,00 €
53	Prestações suplementares	0,00 €	0,00 €
54	Prémios de emissão de ações (quotas)	0,00 €	0,00 €
55	Ajust. de partes de capital em filiais e associadas	0,00 €	0,00 €
56	Reservas de reavaliação	0,00 €	0,00 €
57	Reservas:	0,00 €	0,00 €
571	Reservas legais	40.046,51 €	40.046,51 €
572	Reservas estatutárias	0,00 €	0,00 €
573	Reservas contratuais	0,00 €	0,00 €
574	Reservas livres	341.827,13 €	341.827,13 €
577	Reservas para fins sociais	10.561,49 €	10.561,49 €
578	Autos de Cessão	891.466,13 €	891.466,13 €
579	Outras	0,00 €	0,00 €
59	Resultados transitados	-355.058,16 €	-98.891,19 €
88	Resultado líquido do exercício	46.323,93 €	-77.997,64 €
89	Dividendos antecipados	0,00 €	0,00 €
	<b>Total do capital próprio</b>	<b>2.765.384,03 €</b>	<b>2.897.229,43 €</b>
	<b>Passivo</b>		
	<b>Provisões para riscos e encargos</b>		
291	Provisões para pensões	0,00 €	0,00 €
292	Provisões para impostos	0,00 €	0,00 €
293/8	Outras provisões para riscos e encargos	20.000,00 €	0,00 €
		20.000,00 €	0,00 €
	<b>Dívidas a terceiros - Médio e longo prazo</b>		
231+12	Dívidas a instituições de crédito	6.941.600,95 €	7.518.421,43 €
2611+2613/4	Fornecedores de imobilizado, c/c	1.268.000,00 €	1.472.000,00 €
		8.209.600,95 €	8.990.421,43 €
	<b>Dívidas a terceiros - Curto prazo</b>		
	<b>Empréstimos por obrigações:</b>		
2321	Convertíveis	0,00 €	0,00 €
2322	Não convertíveis	0,00 €	0,00 €
233	Empréstimos por títulos de participação	0,00 €	0,00 €
231+12	Dívidas a instituições de crédito	5.361.666,38 €	5.186.568,87 €
269	Adiantamentos por conta de vendas	0,00 €	35.000,00 €
221	Fornecedores, c/c	29.005,51 €	16.329,35 €
228	Fornecedores - Fact. Em receção e conferência	0,00 €	0,00 €
222	Fornecedores - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
2612	Fornecedores de imobilizado - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
252+253	Empresas interligadas	0,00 €	0,00 €
254	Empresas participadas	0,00 €	0,00 €
251+255	Outros acionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €
219	Adiantamentos de clientes	0,00 €	0,00 €
239	Outros empréstimos obtidos	0,00 €	0,00 €
2611+2613/4	Fornecedores de imobilizado, c/c	760.080,10 €	822.178,08 €
24	Estado e outros entes públicos	8.492,11 €	77.462,26 €
262/3/5/7/8+211	Outros credores	204.092,53 €	184.995,76 €
		6.363.336,63 €	6.322.534,32 €
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>		
273	Acréscimo de custos	210.972,68 €	168.605,09 €
274	Proveitos diferidos	562,19 €	544,81 €
		211.534,87 €	169.149,90 €
	<b>Total do passivo</b>	<b>14.804.472,45 €</b>	<b>15.482.105,65 €</b>
	<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>17.569.856,48 €</b>	<b>18.379.335,08 €</b>