



# vallishabita

EMPRESA MUNICIPAL

**PLANO DE ATIVIDADES**

**E**

**ORÇAMENTO**

**2022**

NOVEMBRO DE 2021



Entidade: Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão dos Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M.

Sede: Rua de Portugal, 26 – Apartado 6, 4440-590 VALONGO

Capital Social: 15.000,00 Euros

Número de Identificação Fiscal: 505.265.800

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Valongo: N.º 20/20000411

DOCUMENTO ELABORADO

PELO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

E

APROVADO POR UNANIMIDADE EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021, DE ACORDO COM A ALÍNEA E) DO ARTIGO 16.º DOS ESTATUTOS.

O DOCUMENTO FOI REMETIDO À EXCELENTÍSSIMA ASSEMBLEIA GERAL PARA SUA ANÁLISE E DELIBERAÇÃO SOBRE O MESMO, CONFORME O ESTIPULADO NA ALÍNEA D) DO PONTO 1, DO ARTIGO 14.º DOS ESTATUTOS.

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

## Índice

Mensagem do Conselho de Administração	5
Prioridades Estratégicas	8
Direção Geral	8
<i>Cumprimento dos objetivos gerais previstos neste documento</i>	8
<i>Manutenção da Certificação do Sistema de Gestão da Qualidade</i>	8
<i>Encarregado da Proteção de Dados da Vallis Habita, E.M. de acordo com Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados</i>	9
<i>Publicitação permanente, no sítio da internet da VH, de todas as informações cuja publicação é exigida por Lei</i>	10
<i>Apoio às organizações que estão inseridas no universo dos EHS</i>	10
Setor Administrativo e Financeiro	10
<i>Cumprimento dos objetivos administrativos e financeiros previstos neste documento</i>	10
<i>Sistema de Normalização Contabilística para as Entidades Públicas Reclassificadas, imposto pelo Sistema de Normalização Contabilística para a Administração Pública (SNC-AP)</i>	11
<i>Atualização de dados dos Agregados Familiares realojados por forma a cumprir com todos os critérios do arrendamento apoiado</i>	12
<i>Celebração de Acordos de Pagamento em prestações com inquilinos em incumprimento</i>	15
<i>Instauração de despejos administrativos</i>	15
Setor Fiscal	16
<i>Acompanhamento e fiscalização das obras e manutenções realizadas pelo SOML</i>	16
<i>Acompanhamento da Ocupação das Habitações</i>	16
<i>Cumprimento do Plano de Fiscalização Preventiva</i>	16
<i>Notificações Presenciais de Inquilinos em Incumprimento</i>	16
Setor de Obras, Manutenção e Limpeza	17
<i>Cumprimento do Plano de Manutenção Preventiva</i>	17
<i>Execução das Manutenções Corretivas</i>	17
Setor Social	18
<i>Reativação das atividades realizadas em parceira com a CMV</i>	18
Vizinhos em Festa	18
Final de Férias!	18
Seniores em Convívio	19
Festa de Natal	19

12/21  
AS  
V

<i>Animação desportiva e cultural nos EHS</i> -----	19
<i>Projeto Tampa Ajuda</i> -----	20
<i>Residências Partilhadas</i> -----	20
Setor Técnico -----	21
<i>Reabilitação das habitações que ficarem devolutas no decorrer do exercício</i> -----	21
<i>Adaptação de casas de banho para pessoas com mobilidade reduzida</i> -----	22
<i>Substituição de cobertura do EHS do Baldeirão II</i> -----	22
<i>Intervenção nas Coberturas do EHS das Saibreiras</i> -----	22
<i>Intervenção nas Coberturas do EHS das Pereiras</i> -----	23
<i>Substituição das Caixilharias das Habitações do EHS do Calvário</i> -----	23
<i>Intervenção na Fachada Sul do EHS de 1.º de Maio</i> -----	24
Demonstrações orçamentais previsionais-----	25
Apresentação das Demonstrações Previsionais pela primeira em SNC-AP-----	25
<i>Orçamento da Receita Previsional</i> -----	26
<i>Orçamento da Despesa Previsional</i> -----	27
Plano Plurianual de Investimento-----	29
Demonstração Orçamental Previsional -----	30
Saldo de Gerência a Transitar -----	31
Demonstrações Financeiras Previsionais-----	32
Prestação de Serviços-----	32
<i>Rendas do Edificado Próprio</i> -----	32
<i>Gestão Administrativa e Manutenção Corrente do Edificado</i> -----	33
Outros Rendimentos e Ganhos -----	34
Rendimentos e Ganhos de Financiamento-----	35
Fornecimentos e Serviços Externos -----	35
Despesas com Pessoal -----	37
Gastos de Depreciação e de Amortizações-----	37
Perdas por Imparidade-----	38
Outros Gastos e Perdas-----	38
Gastos e Perdas de Financiamento -----	39
Demonstração de Resultados Previsional por Naturezas -----	40
Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional-----	41
Balanço Previsional-----	42
Anexo A - Minuta Contrato-Programa de 2022 -----	44
Anexo B - Parecer do Revisor Oficial de Contas -----	57



## Mensagem do Conselho de Administração

Será mais um exercício económico, à semelhança dos dois últimos, por força das contingências difíceis que a Humanidade atravessa. A pandemia da COVID-19 está a afetar, sobremaneira, o nosso dia a dia, mas, sobretudo, a economia mundial e por arrasto, a economia portuguesa.

Como é perceptível, as camadas da população mais expostas a esta crise, serão as de mais baixos recursos económicos e financeiros, ou seja, grande parte da população que reside nos diversos Empreendimentos Habitacionais Sociais que existem pelo País fora e de que, certamente, o concelho de Valongo, não será a exceção.

Este Plano e Orçamento nortear-se-á pelos mesmos objetivos dos planos dos últimos anos: o investimento na reabilitação e conservação do património edificado, propriedade da empresa municipal e a manutenção do investimento do património habitacional da Câmara Municipal de Valongo gerido pela Vallis Habita, E.M.

Acresce o facto de que, conforme verificarão ao logo deste documento, iniciaremos de forma cabal a utilização do novo normativo contabilístico para as entidades de cariz público - Sistema de Normalização Contabilística para a Administração Pública (SNC-AP) - e que para entidades empresariais como são as empresas municipais, obriga a um repesar total da visão dos seus modelos de gestão, baseados até então em Rendimentos *versus* Gastos, para um equilíbrio de fluxos de caixa, designadamente, recebimentos de receitas *versus* pagamentos de despesas.

No entanto, pensamos que conseguimos com o presente orçamento para 2022, manter uma atividade nos padrões de normalidade que se requerem a uma entidade pública que se quer próxima e que responda as necessidades do seu público alvo.

Por tudo isto, para 2022, o que o Conselho de Administração (CA) da Vallis Habita, E.M. (VH), solicitou aos serviços municipais foi que se mantivesse a estratégia das tarefas e obras que estavam previstas e que não puderam ser concluídas em 2021 e que, dentro das possibilidades, se realizassem novos investimentos por forma a manter o bom estado de conservação do edificado.

Nunca é demais referir que, ao longo dos últimos anos, foram tomadas medidas que levaram a uma maior dignificação da empresa municipal como entidade pública, designadamente:

- A mudança das instalações da sede social da VH para instalações municipais que proporcionam a acessibilidade física a todos, com espaços que permitem atender, receber e reunir com os inquilinos que procurem os serviços e/ou a Administração da empresa municipal;
- O investimento em reabilitação, que aumentou significativamente, alterando o padrão que vinha sendo seguido pelos anteriores executivos, passando a haver investimento real no edificado. Verificaram-se, para o mandato do atual Conselho de Administração, valores acima dos 1.900.000 euros para intervenções no património propriedade da VH e no património da Tutela, que é gerido pela empresa municipal;
- A introdução da gestão social que sempre esteve prevista nos Estatutos e que só no decurso do exercício económico anterior foi iniciada com a contratação de uma colaboradora para esse efeito. Além disso, é de salientar o investimento que se tem realizado na implementação de atividades de cariz social, tendo estas assumido, definitivamente, grande importância na ação da VH, uma vez que são direcionadas para diferentes públicos-alvo, desde as crianças até aos mais idosos.

Ao nível da gestão patrimonial, uma das atividades que ocupa mais tempo e recursos da VH é o trabalho de manutenção preventiva e/ou corretiva, o acompanhamento diário, corrente e contínuo do edificado, através de uma gestão integrada, sendo que não existe qualquer distinção ao nível das intervenções, quer a propriedade seja da CMV ou da empresa municipal. Todos os trabalhos de manutenção de caráter preventivo e/ou corretivo são realizados de acordo com a tabela de ponderação de prioridade dos serviços técnicos e em conformidade com o procedimento do Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) auditado por uma entidade certificadora, no caso em concreto, a APCER.

Quanto à gestão social, e em parceria com os Serviços Sociais da Autarquia, tentaremos manter as atividades que proporcionam bem-estar e alegria e elevem a autoestima dos nossos moradores de todas as faixas etárias. Cumpriremos assim não só os objetivos estatutários, mas, e principalmente, os grandes valores e desígnios sociais com que se rege a empresa municipal e a Câmara Municipal de Valongo.

Aprovada a Estratégia Local de Habitação do concelho de Valongo, *que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições*

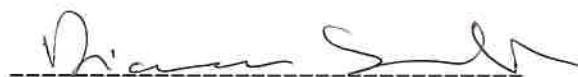




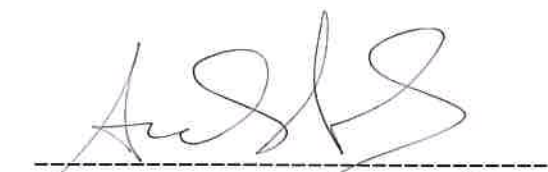
*habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*, a Vallis Habita, E.M. estará disponível para colaborar na implementação da mesma com os serviços da Edilidade. Este programa colaboração visará a construção de empreendimentos no regime de renda apoiada e renda acessível, a conservação/reabilitação do património edificado, e ainda a possibilidade de construção/adaptação de habitação a ser ocupada em regime de habitação partilhada.

Por fim, o rumo inicialmente traçado pelos órgãos autárquicos aquando da decisão de criação da empresa municipal, continua a ser seguido, sendo respeitadas as orientações estratégicas aprovadas ao longo do tempo e dos sucessivos mandatos, não deixando de apresentar contas consolidadas e resultados positivos, no cumprimento dos objetivos estatutários e legais.

O Conselho de Administração,



(Diomar Santos, Eng.º)



(Paula Fonseca Teles, Dra.)



(João Fernando Morgado)



Handwritten signature and initials in blue ink.

## Prioridades Estratégicas

O conjunto de prioridades estratégicas que irão orientar a atuação e a tomada de decisões na Vallis Habita, EM (VH), para o ano de 2022, é o que se apresenta de seguida.

### Direção Geral

#### *Cumprimento dos objetivos gerais previstos neste documento*

A direção geral deverá encetar todos os esforços para o cumprimento de todos os objetivos previstos neste Plano e Orçamento (PO), relativos a cada setor da empresa municipal.

Com vista ao cumprimento integral do que estiver preconizado para o próximo exercício económico, deverá haver um especial cuidado na coordenação e na direção das tarefas, assim como no respetivo planeamento.

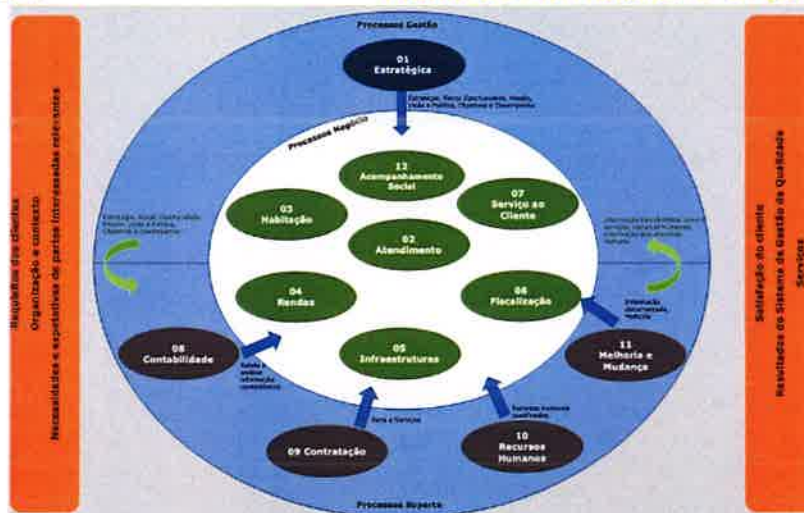
#### *Manutenção da Certificação do Sistema de Gestão da Qualidade*

O Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) da empresa municipal encontra-se no 5.º ciclo de certificação, desde que foi implementado, em 2009. A qualidade de toda a atividade da empresa está certificada pela Associação Portuguesa de Certificação (APCER), no âmbito da norma NP EN ISO 9001. Ao longo destes 13 anos, o SGQ da VH tem sido sujeito a diversas auditorias e adaptações aos normativos.

O processo de elaboração e de implementação de um SGQ obrigaram à sistematização rigorosa de todos os processos e procedimentos associados à totalidade da atividade da empresa municipal, incluindo os aspetos relativos à manutenção – preventiva e corretiva – do edificado sob gestão da VH.

Segue-se um fluxograma com todos os processos e circuitos de *inputs* e *outputs* do SGQ da empresa municipal.





O processo de implementação do SGQ e da certificação da qualidade dos serviços da VH foi realizado de uma forma transversal a todos os setores da empresa municipal, sendo o seu responsável o Diretor Geral. Este deve desenvolver todos os esforços para que, no âmbito da certificação anual do SGQ, na VH, sejam realizadas as auditorias – interna e externa –, no cumprimento do que se encontra prescrito na norma NP EN ISO 9001.

No exercício de 2022 terá lugar a primeira auditoria de acompanhamento do presente ciclo de certificação, prevendo-se que seja dada grande relevância à gestão dos riscos subjacentes ao momento que atravessamos.

**Encarregado da Proteção de Dados da Vallis Habita, E.M. de acordo com Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados**

No decorrer do ano de 2020, foi preparado todo o dossier para a contratação do serviço de Encarregado da Proteção de Dados, no âmbito do acompanhamento e da implementação do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, pelo que se deverá, no início do novo ano, realizar o devido procedimento de contratação pública.

Refira-se que a empresa municipal investiu na proteção informática e física dos dados pessoais existentes e mudou uma série de procedimentos, por forma a cumprir com toda a regulamentação. Houve um especial cuidado em todo este processo, uma vez que a VH trata e dispõe de alguns dados sensíveis relativos aos moradores dos EHS. Note-se, contudo, que esta recolha de informações está prevista na Lei e é uma tarefa necessária e essencial no âmbito da atividade da empresa, tendo em conta a Lei do Arrendamento Apoiado.

*Publicitação permanente, no sítio da internet da VH, de todas as informações cuja publicação é exigida por Lei*

As diversas Leis que regulamentam o setor empresarial público exigem a publicação de determinadas informações, que devem ser do conhecimento público, tais como, Planos e Orçamentos, Relatórios de Gestão, Dívidas a Fornecedores, Composição dos Órgãos de Gestão, etc.

A VH continuará a disponibilizar todos estes elementos *online* no sítio da *internet* da empresa municipal, em [www.vallishabita.net](http://www.vallishabita.net), devendo ser atualizadas sempre que necessário.

Manter-se-á uma relação atualizada de notícias e de atividades organizadas pela VH, no sítio da *internet*.

#### *Apoio às organizações que estão inseridas no universo dos EHS*

A VH continua a apoiar e a trabalhar com organizações com que interage no decorrer das atividades próprias nos EHS do concelho de Valongo.

Dentro destas organizações, existem as que trabalham diretamente com os agregados familiares residentes nos EHS em que estão inseridas e as que, por não terem uma sede social, recorrem à CMV e à empresa municipal para a disponibilização de um espaço para se instalarem.

## Setor Administrativo e Financeiro

### *Cumprimento dos objetivos administrativos e financeiros previstos neste documento*

À semelhança dos exercícios anteriores, os objetivos administrativos e financeiros para 2022 consistem, essencialmente, no cumprimento dos pressupostos do presente PO, quanto às taxas de emissão e de cobrabilidade das rendas.

Pretende-se atingir os resultados propostos e, para o efeito, no que respeita às contas dos rendimentos, devem ser ultrapassadas as metas propostas, enquanto, nas contas dos gastos, se pretende ficar dentro dos valores definidos.

Em exercícios anteriores, foi possível proceder à completa desmaterialização dos processos individuais dos inquilinos e da restante documentação da empresa, tal como:

- Ofícios enviados e recebidos;



- Listas de emissão e de cobrança de rendas;
- Extratos bancários;
- Relatórios de reabilitação de habitações;
- Relatórios de intervenção corretiva;
- Relatórios de intervenção preventiva;
- Pedidos de alteração pontual de renda;
- Informações;
- Atas das reuniões do Conselho de Administração;
- Assembleias Gerais;
- etc.

No intuito de manter a política de desmaterialização de toda a documentação da empresa municipal, o Setor Administrativo e Financeiro (SAF) está a considerar a implementação de novas formas de comunicação com os inquilinos, com o recurso a novas tecnologias e aplicações como, por exemplo, um serviço de *Frequently Asked Questions (FAQ) online*, o envio/ recebimento de mensagens escritas através de correio eletrónico, etc.

*Sistema de Normalização Contabilística para as Entidades Públicas Reclássificadas, imposto pelo Sistema de Normalização Contabilística para a Administração Pública (SNC-AP)*

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, e da Portaria n.º 218/2016, de 9 de agosto, a VH passaria a ter que aplicar o SNC-AP no exercício económico de 2018.

No entanto, através do Gabinete de Sua Excelência, Senhor Secretário de Estado das Autarquias Locais, foi prorrogado o prazo de entrada em vigor do SNC-AP, para o subsector da administração local, tendo entrado em vigor em 2021.

Na VH, a colaboradora responsável por esta tarefa já se encontra a executar a contabilidade neste referencial contabilístico e, sempre que possível, a frequentar ações de formação sobre este assunto, pois ainda existem muitas dúvidas relativamente as mais diversas matérias.

Assim, o presente documento é totalmente realizado no âmbito do referido normativo contabilístico, apesar de ainda não ser certo se a sua entrada em vigor será para os exercícios de 2021 e 2022.

Pelo exposto anteriormente e, numa atitude preventiva, que sempre pautou a maneira de atuar da VH, dever-se-á manter a contabilização pelos dois métodos (SNC e SNC-AP) pelo que se deverá manter o serviço de consultadoria contabilística e de apoio técnico por parte de um gabinete de contabilidade.

### *Atualização de dados dos Agregados Familiares realojados por forma a cumprir com todos os critérios do arrendamento apoiado*

Como se referiu anteriormente, os dois últimos anos foram totalmente atípicos e, das ações que não foram realizadas, figura a atualização anual dos dados dos agregados familiares realojados. Este aspeto prendeu-se com a tentativa de evitar deslocações dos moradores dos EHS, quer aos serviços da empresa municipal, quer aos diversos serviços e entidades terceiras para levantamento de comprovativos que deveriam ser anexados às suas fichas de atualização de dados.

Assim, crê-se ser possível, em 2022, voltar a realizar esta atividade em segurança e de modo desfasado temporalmente para os diversos EHS.

Relembramos que os serviços e entidades que gerem as habitações de cariz social viram alterada, através da Lei n.º 81/2014, de 14 de dezembro, a legislação que regulamenta a atividade do setor. Assim, relativamente ao Arrendamento Apoiado, as entidades gestoras são obrigadas a realizar esta atualização a cada triénio, sendo que a prática corrente, na VH, é a da atualização anual dos dados dos agregados familiares.

A empresa municipal aplica a referida legislação à totalidade dos residentes nos EHS do concelho de Valongo, recolhendo os dados respeitantes a todos os elementos dos agregados familiares o que, posteriormente, dá origem ao recálculo dos valores das rendas a aplicar em cada caso. Há um claro benefício para os inquilinos, uma vez que os novos parâmetros introduzidos, que não estavam previstos na legislação anterior, trouxeram uma série de benefícios, para os inquilinos, decorrentes da caracterização/constituição do seu agregado familiar.

Não deixa de ser importante referir que, na prática, existe um apoio real que o Estado, através das Autarquias e/ou Empresas Municipais de Habitação, concede à população realojada em empreendimentos sociais, sob a forma de subsídio ao arrendamento.

A legislação deixa entender, de forma implícita e teórica que, para uma boa gestão do edificado, ter-se-ia a totalidade dos inquilinos de habitação social a pagar uma renda condicionada, entenda-se, renda máxima.

No entanto, na prática, os inquilinos suportam uma renda apoiada – calculada nos termos da Lei e de acordo com a capacidade de esforço do agregado – que varia entre a renda mínima (1% do Indexante dos Apoios Sociais – 4,39 euros) e a renda condicionada.



O diferencial entre o valor calculado (renda apoiada) e a renda condicionada (renda máxima), poder-se-á designar por subsidiação ao arrendamento o que, no fundo, não é mais do que uma redução efetiva do valor da renda a pagar pelo inquilino.

O valor estimado deste tipo de subsidiação ao arrendamento apoiado no concelho de Valongo, quer pela via da empresa municipal (nas rendas do seu património próprio), quer pela via da CMV (nas rendas do património do município), é apresentado nas tabelas e nos gráficos seguintes, em que:

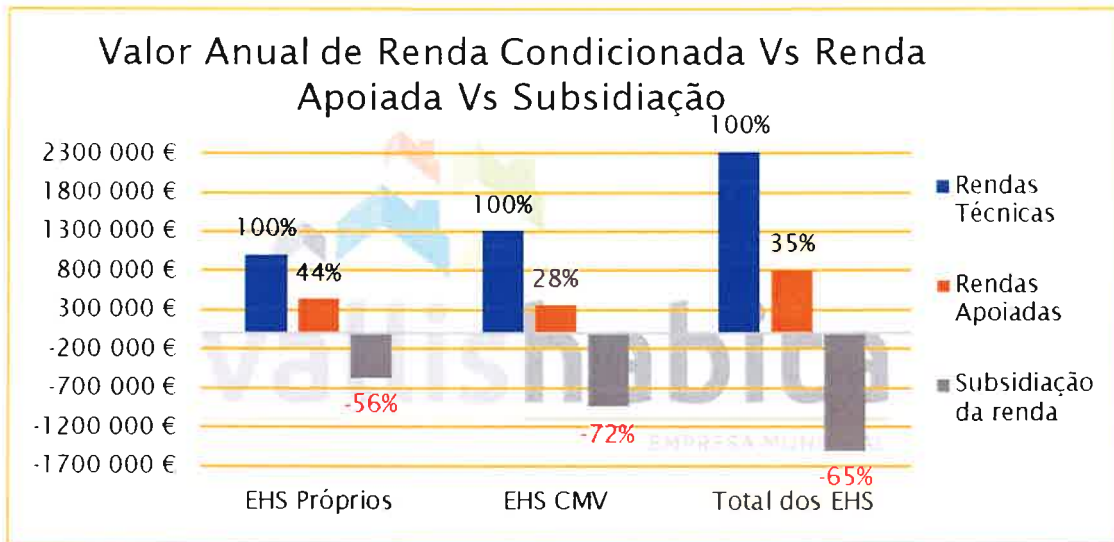
- A Renda Técnica, seria o valor máximo que poderíamos emitir por EHS;
- A Renda Apoiada é o valor efetivo que emitimos de rendas por EHS;
- A Subsidiação ao Arrendamento é a redução de renda total atribuída por EHS.

Rendas dos E.H.S. propriedade da Vallis Habita, E.M.	Renda Técnica	Renda Apoiada	Apoio Mensal	Subsidiação ao arrendamento
1030 - Calvário	31 680 €	14 100 €	-17 580 €	-55%
1058 - Saibreiras	48 846 €	18 000 €	-30 846 €	-63%
1060 - Pereiras	12 601 €	4 950 €	-7 651 €	-61%
<b>Total</b>	<b>93 126 €</b>	<b>37 050 €</b>	<b>-56 076 €</b>	<b>-60%</b>

Rendas dos E.H.S. propriedade da Câmara Municipal de Valongo	Renda Técnica	Renda Apoiada	Apoio Mensal	Subsidiação ao arrendamento
2001 - S. Amarela	5 774 €	1 425 €	-4 349 €	-75%
2002 - S. Bartolomeu	5 549 €	1 800 €	-3 749 €	-68%
2003 - Barreiro de Cima	9 654 €	2 850 €	-6 804 €	-70%
2004 - 1º de Maio	4 084 €	1 750 €	-2 334 €	-57%
2005 - P.ª Ant.ª Vieira	6 885 €	1 325 €	-5 560 €	-81%
2006 - Balseilhas	8 323 €	1 300 €	-7 023 €	-84%
2007 - Palmilheira	10 302 €	3 000 €	-7 302 €	-71%
2008 - Sampaio	11 277 €	2 950 €	-8 327 €	-74%
2009 - Montes da Costa	5 853 €	2 150 €	-3 703 €	-63%
2010 - Galinheiro	6 990 €	1 850 €	-5 140 €	-74%
2011 - Outrela	8 722 €	2 400 €	-6 322 €	-72%
2012 - Baldeirão I	4 781 €	2 000 €	-2 781 €	-58%
2013 - Baldeirão II	7 925 €	1 750 €	-6 175 €	-78%
2014 - Mirante dos Sonhos	12 634 €	4 450 €	-8 184 €	-65%
2016 - Outeiro do Linho	1 100 €	100 €	-1 000 €	-91%
<b>Total de Rendas Emitidas</b>	<b>109 852 €</b>	<b>31 100 €</b>	<b>-78 752 €</b>	<b>-72%</b>

Facilmente se constata que existe uma diferença substancial entre os EHS propriedade da VH e da CMV mas é notório que, independentemente do tipo de património, em média, os inquilinos têm reduções médias acima dos 50% do valor que putativamente poderiam vir a pagar. Ainda em termos médios, no cômputo da totalidade dos EHS, os moradores apenas suportam cerca de 1/3 do valor da renda condicionada (entenda-se máxima).

Traduzindo os valores mensais dos quadros anteriores numa projeção anual, verificamos que o valor anual global de subsidiação ao arrendamento, previsto para 2022 é de 1.510.000 euros, um pouco menos do que o estimado para o exercício económico de 2021. Em termos de valores médios mensais, isto significa que cada inquilino tem uma subsidiação da sua renda em cerca de 1.400 euros anuais.



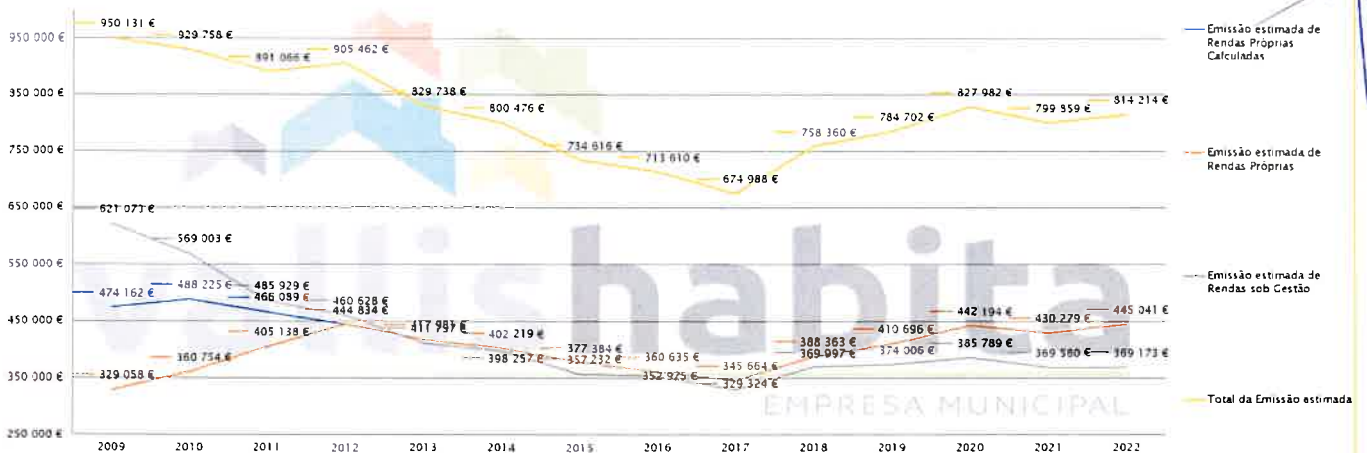
Este aspeto encontra-se relacionado com a conjuntura económico-social de Portugal, associada à crise profunda que afetou, desde 2009, o País, incluindo a população residente nos EHS. Verificou-se, de facto, uma perda real de rendimentos, tendo-se notado algum nível de recuperação dos mesmos, ainda que muito ténue.

No gráfico seguinte podemos observar esta realidade, uma vez que se comparam as estimativas dos valores de renda apoiada emitidos ao longo dos últimos anos para os agregados familiares que vivem nos EHS do concelho de Valongo.

Conforme referido anteriormente, os valores das rendas estão intimamente relacionados com os rendimentos das famílias residentes e, desde 2107 que estávamos a ter uma ligeira recuperação. Contudo, verificou-se uma ligeira regressão no ano de 2021, voltando a estimar-se uma ligeira recuperação para 2022.



Evolução das Estimativas de Emissão de Rendas nos Planos e Orçamentos anteriores



### Celebração de Acordos de Pagamento em prestações com inquilinos em incumprimento

A celebração de Acordos de Pagamento em prestações para os inquilinos em incumprimento é um objetivo transversal a todos os exercícios económicos.

Estes acordos de pagamento surgem como medida extraordinária, pelo facto de se começar a verificar alguma dificuldade em manter os bons níveis de cobrabilidade que a VH sempre apresentou. Refira-se que se encontram em curso diversas ações de despejo administrativo, que se crê virem a despoletar um efeito motivador no sentido do cumprimento das obrigações dos moradores.

### Instauração de despejos administrativos

Apesar da sensibilidade de que se reveste a medida referida no ponto anterior, a Administração solicitou à jurista da VH para avançar com diversas ações de despejo administrativo, tendo sido enviadas diversas notificações judiciais – primeiro passo para iniciar os processos de despejos administrativos – aos inquilinos com mais de 6 meses de renda em atraso e/ou mais de 1.330 euros (valor correspondente a 2 salários mínimos) de renda em atraso.

Esta medida demonstrou ter um *feedback* positivo em algumas situações, no entanto, nos processos em que não produziu qualquer efeito – resposta e/ou negociação –, tomou-se a decisão de avançar com processos de despejo administrativo, estando previsto que ocorram durante o ano de 2022.

Também foram intentadas ações no caso em que os inquilinos ou membros dos agregados familiares procedam à utilização indevida ou ilícita das habitações ou à destruição do património público.



Handwritten signature and a blue arrow pointing downwards.

## Setor Fiscal

### *Acompanhamento e fiscalização das obras e manutenções realizadas pelo SOML*

O Setor Fiscal (SF) é responsável pelo acompanhamento e fiscalização da ação do Setor de Obras, Manutenção e Limpeza (SOML). Dentro dessa ação pode-se incluir, ainda, a calendarização dos trabalhos, assim como a priorização e o registo dos mesmos.

### *Acompanhamento da Ocupação das Habitações*

Existem cada vez mais situações de má-utilização e de ocupação abusiva das habitações sob gestão da empresa municipal, tais como a permanência, nas habitações, de pessoas sem autorização de residência e a falta de comunicação prévia, no caso da admissão de cônjuges/companheiros(as), uma vez que, na maioria das vezes, estes casos originam o aumento no valor de renda.

Assim, no decorrer do próximo exercício económico, em conjunto com o Setor Social (SS), vão ser realizadas visitas domiciliárias aleatórias, no sentido de se analisar e repor a legalidade nas situações de incumprimento que forem encontradas.

### *Cumprimento do Plano de Fiscalização Preventiva*

A implementação do SGQ da VH criou, no caso do SF, um plano preventivo de ações de fiscalização que, através de visitas aos EHS, permite a identificação de anomalias que possam existir (neste caso dão origem a ações corretivas) e a observância da boa execução do Plano de Manutenção Preventiva (PMP).

Este deverá ser cumprido integralmente.

### *Notificações Presenciais de Inquilinos em Incumprimento*

No exercício de 2020 e 2021, os inquilinos em incumprimento não foram notificados presencialmente, devido à pandemia da COVID-19, no entanto, é intenção da VH retomar a notificação presencial de inquilinos em incumprimento no decorrer do próximo exercício.

A Notificação Presencial de Inquilinos em Incumprimento consiste em visitas domiciliares, aos agregados devedores de rendas, sobretudo, aos que têm mais de 6 meses em atraso, no sentido de os sensibilizar para a necessária regularização do pagamento ou para que os mesmos assumam um acordo de pagamento que possam cumprir, não aumentando o montante da dívida.

## Setor de Obras, Manutenção e Limpeza

### *Cumprimento do Plano de Manutenção Preventiva*

Através do SGQ, foi desenvolvido e implementado um PMP, cujo modelo é revisto e atualizado anualmente, sendo calendarizadas todas as tarefas de manutenção preventiva dos espaços e das instalações existentes nos diversos EHS do concelho de Valongo, quer pertençam à CMV, quer à VH.

Em termos operacionais, o PMP irá manter um número de 290 ações de manutenção preventiva, que os serviços operacionais da VH pretendem realizar com taxas próximas de 100%.

### *Execução das Manutenções Corretivas*

Além dos trabalhos desenvolvidos no ponto anterior, este setor é responsável pela execução de todas as tarefas de índole corretiva, agendadas de acordo com a tabela de priorização, tendo por base a análise de risco efetuada pelos serviços.

Refira-se que, cada vez mais, estas atividades têm um peso substancial na atividade visível da empresa municipal.

Para o próximo exercício prevê-se, ainda, a realização de pequenas obras de reparação em fogos arrendados e em utilização, a pedido dos inquilinos ou dos serviços sociais da CMV, e na sequência de avarias verificadas nas diversas instalações. Estes trabalhos são de carácter corretivo e têm assumido um cada vez maior peso na atividade do SOML da VH, correspondendo a cerca de 500 intervenções, em cada um dos três últimos exercícios.



## Setor Social

### *Reativação das atividades realizadas em parceria com a CMV*

Como é do conhecimento geral, houve atividades de caráter social que foram suspensas do decorrer dos anos de 2020 e 2021, no entanto, é intenção da VH que todas estas voltem a ser realizadas.

### *Vizinhos em Festa*

A comemoração do *Dia dos Vizinhos* foi substituída, em 2014, pela atividade *Vizinhos em Festa*, consistindo na realização de um passeio com os moradores dos EHS do concelho de Valongo, tendo sido realizados os seguintes:

- Terras de Bouro e Gerês, em 2014;
- Braga e Guimarães, em 2015;
- Aveiro e praias da Costa Nova, em 2016;
- Lamego e Peso da Régua, em 2017;
- Viana do Castelo e Ponte de Lima, em 2018;
- Chaves e Pedras Salgadas, em 2019;

Em 2020, a atividade não foi realizada devido à pandemia do COVID-19 tendo sido substituída, em 2021, por uma ação de sensibilização relacionada com a utilização das medidas de proteção relativas à mesma doença, com distribuição de informação, de máscaras de proteção e de frascos de álcool-gel.

O sucesso e a receptividade da iniciativa *Vizinhos em Festa*, por parte dos moradores dos vários EHS, foram notórios em todos os anos em que se realizou, tendo sido sempre atingido o limite máximo das 200 inscrições.

### *Final de Férias!*

Em 2015, a VH propôs a realização de uma atividade direcionada aos mais novos, tendo nascido o programa *Final das Férias na Praia!*, que decorreu no início de setembro, permitindo a uma centena de crianças, entre os 6 e 16 anos, residentes nos EHS do concelho de Valongo, acabarem as férias de verão com uma visita à praia.

Ao longo dos anos, esta atividade foi sendo adaptada, passando a consistir, numa fase inicial, em dois dias na praia e um dia num parque aquático, para dois

grupos de participantes. No ano de 2019, a atividade foi alargada até aos 18 anos de idade, consistindo em dois dias num parque aquático.

Em 2020 e 2021, esta atividade não foi realizada devido à pandemia COVID-19, no entanto, para 2022, cremos que a iniciativa se venha a realizar.

### Seniores em Convívio

A comemoração de um dia dedicado aos idosos tem sido realizada com a atividade *Seniores em Convívio*, tendo ocorrido, pela primeira vez, em 2017. O público-alvo é a população com mais de 62 anos, residente nos EHS do concelho de Valongo.

Nas três edições realizadas, foi visitado o Santuário de Fátima.

Em 2020 e 2021, a atividade não foi realizada devido à pandemia COVID-19, sendo que, em 2022, a iniciativa deverá ser realizada à semelhança dos outros anos.

### Festa de Natal

A atividade *Festa de Natal* realiza-se desde 2010 e tem como público-alvo as crianças residentes nos EHS do concelho de Valongo com idades até aos 12 anos.

O número de inscrições nesta atividade tem aumentado, demonstrando o impacto positivo que produz nos participantes e nas suas famílias.

Em 2017, a equipa operacional responsável pela realização da atividade mudou o conceito em que esta se realizava, passando da participação num espetáculo/convívio, para um passeio a um local/parque temático relativo ao Natal.

De referir que esta atividade teve ser repensada, durante o ano de 2020, tendo apenas sido distribuídas lembranças às crianças inscritas. Está prevista a sua realização, em 2021, nos moldes do ano passado sendo que, para 2022, crê-se já se poder voltar às dinâmicas anteriores.

### Animação desportiva e cultural nos EHS

A atividade de animação desportiva e cultural que estava prevista para 2020 e 2021 foi suspensa em ambos os anos devido à pandemia de COVID-19. Este tipo de ação surgiu na ótica da implementação de um maior peso de atividades de



cariz social no âmbito de atuação da VH, aliada à tentativa de rentabilizar os recintos polidesportivos existentes em diversos EHS.

As atividades programadas passariam pela prática de desportos coletivos e, também, pela participação em aulas de dança ou zumba, não estando vocacionada para nenhum público-alvo específico.

Refira-se, ainda, que no âmbito da parceria com a Associação HELPO, no projeto Bairros Saudáveis, está previsto avançar-se com as atividades desportivas já em janeiro de 2022, nomeadamente, no EHS das Saibreiras – Ermesinde, contudo, é necessário proceder a uma análise constante da evolução da Pandemia do COVID-19 para que as atividades decorram em segurança e de acordo com as normas emanadas pelas autoridades de saúde.

### *Projeto Tampa Ajuda*

O projeto *Tampa Ajuda*, que consiste na recolha de tampinhas de plástico para serem entregues a pessoas/instituições que necessitem de adquirir aparelhos ou equipamentos médicos, ortopédicos ou similares, não tem qualquer custo para a empresa municipal e permite criar um envolvimento de toda a comunidade realojada numa ação de solidariedade, pelo que há toda a conveniência em manter durante o ano de 2022.

### *Residências Partilhadas*

O projeto das *Residências Partilhadas* é uma iniciativa que a empresa municipal deseja implementar em uma ou duas habitações sob gestão, sendo essa uma das competências atribuídas pelo município de Valongo à VH, ou seja, encontrar fórmulas de gestão e otimização do parque habitacional gerido pela empresa municipal.

Os serviços da VH têm-se deparado com a necessidade de implementar este sistema de convivência, sobretudo nos casos de novos realojamentos de agregados familiares compostos por um só elemento, designados como famílias unipessoais. Este aspeto verifica-se, em especial, no caso do sexo masculino, em que há uma enorme dificuldade de cumprir com regras básicas de vivência em comunidade e no desempenho de tarefas diárias de alimentação e higienização das frações em que são realojados.

É um facto a existência de um elevado número de pedidos de habitação por parte de indivíduos isolados, pelo que parece fazer todo o sentido arrancar-se com o projeto das *Residências Partilhadas*. Este já está a ser implementado em diversos concelhos do País, no entanto, carece de um enorme envolvimento ao nível do acompanhamento social dos serviços da empresa municipal e da Autarquia, bem como ao nível das restantes instituições, uma vez que se tornam necessários os apoios de associações existentes no concelho.



Com vista à implementação deste projeto, foi apresentado aos serviços sociais da CMV um primeiro *draft* do Regulamento da Habitação Partilhada, onde constam as regras de funcionamento, estando-se a aguardar *feedback* da Autarquia no sentido de proceder à primeira experiência de realojamento.

## Setor Técnico

### *Reabilitação das habitações que ficarem devolutas no decorrer do exercício*

A análise dos últimos exercícios económicos da VH permite verificar o aumento do número de empreitadas de reabilitação de habitações devolutas, em virtude de necessidades urgentes de fogos para atribuição a novos agregados familiares e, por isso mesmo, da disponibilização de verbas para o efeito. A empresa municipal tem recorrido, quase exclusivamente, à contratação externa para a execução dos trabalhos.

Para o próximo ano, mantém-se a proposta de recorrer a este modelo de contratação, com a finalidade de acelerar a atribuição de habitações, tendo em vista o cumprimento de um período máximo de 6 meses entre o momento em que a habitação passa definitivamente para a posse da VH e o término dos trabalhos de reabilitação.

O património habitacional do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado que foi transferido para a VH – do qual esta é proprietária – tem uma idade superior a 40 anos pelo que, em grande parte dos casos, apresenta habitações muito degradadas, quer pela sua utilização intensiva, quer pela má utilização por parte de moradores.

Relativamente ao património habitacional da CMV que se encontra sob gestão da empresa municipal, apesar de ser bastante mais recente do que o anterior, também se encontra degradado, nomeadamente, no que concerne ao comportamento de alguns processos construtivos utilizados na sua conceção. Há a referir, ainda, a degradação relativa à má utilização do edificado, à semelhança do que foi referido acima.

Tendo em conta o histórico da VH, prevê-se a reabilitação de mais de uma dezena de fogos que, devido à escassez de recursos humanos da empresa municipal, será assegurada pela contratação externa de prestadores de serviços.

nesta  
AB  
↓

### *Adaptação de casas de banho para pessoas com mobilidade reduzida*

Tem-se verificado um número crescente de intervenções ao nível da adaptação de casas de banho para pessoas com mobilidade reduzida e com necessidades especiais, tanto nos empreendimentos da CMV, como da empresa municipal.

Os diversos EHS foram projetados tendo em conta as preocupações e a legislação aplicáveis à data. Assim, no sentido de se proporcionar às pessoas, nomeadamente, àquelas que carecem de cuidados especiais de mobilidade, melhores condições, tem-se procedido a alterações nas instalações sanitárias dos fogos.

Atualmente, numa grande parte dos trabalhos de reabilitação de habitações devolutas, procede-se à substituição das banheiras por bases de chuveiro, por forma a facilitar a utilização autónoma dos equipamentos por parte das pessoas com limitações físicas.

Além disso, tem-se verificado o aumento do número de pedidos relativos a estes trabalhos, solicitados por agregados familiares já realojados, respeitantes a situações de existência de pessoas com idade avançada, com doenças crónicas, com deficiência física e motora, etc.

### *Substituição de cobertura do EHS do Baldeirão II*

O EHS do Baldeirão II, na União das freguesias de Campo e Sobrado, encontra-se num estado de conservação razoável carecendo, contudo, de intervenção no que diz respeito ao revestimento das coberturas.

Foi considerada, para 2021, uma proposta de intervenção que consistia na substituição da telha cerâmica por nova, isto é, da mesma natureza. No entanto, constatou-se que compensaria substituir aquele revestimento por chapa em painel “Sandwich”, tendo em conta que, por um valor apenas um pouco superior estar-se-ia a melhorar o desempenho térmico dos edifícios, conferindo melhores características térmicas, pelo menos, aos fogos do último piso.

Assim, prevê-se a realização desta intervenção para o próximo exercício.

### *Intervenção nas Coberturas do EHS das Saibreiras*

Prevê-se uma intervenção, no EHS das Saibreiras em Ermesinde, de carácter corretivo e preventivo, ao nível das coberturas.

Desde que este EHS foi reabilitado integralmente, numa empreitada que decorreu em 2010 e 2011, não foram executadas intervenções de manutenção corretiva generalizada, ao nível das coberturas, tendo-se procedido a pequenos trabalhos desta natureza e, também, às inevitáveis tarefas de manutenção preventiva.

Torna-se, agora, necessária a reparação e/ou substituição de alguns elementos, como caleiras, rufos e vedações e, eventualmente, a dotação de linhas de vida para facultar um acesso mais expedito e seguro ao exterior das coberturas.

### *Intervenção nas Coberturas do EHS das Pereiras*

Os edifícios habitacionais do EHS das Pereiras sofreram obras de reabilitação anteriormente a 2005, ano em que este património transitou para a VH. A empreitada foi promovida pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, proprietário do EHS, à altura.

Em 2021, foi efetuado o prolongamento da rufagem entre o cume da cobertura e as chaminés, no sentido de resolver situações de infiltração de águas pluviais que se verificavam em algumas habitações.

Para 2022, propõe-se a reparação das caleiras e dos “*trop-plein*” existentes, eventualmente, com a substituição de alguns elementos.

### *Substituição das Caixilharias das Habitações do EHS do Calvário*

No decorrer de 2021, foi lançado o procedimento de contratação pública, por concurso público, da empreitada que visa a substituição das caixilharias, das janelas e das portas dos vãos exteriores dos edifícios habitacionais do EHS do Calvário em Valongo.

Esta intervenção, realizada ao nível das próprias habitações, constitui o último investimento a ser realizado neste empreendimento, na sequência dos anteriores:

- Em 2016, a reabilitação da cobertura;
- Em 2017, a pintura das fachadas;
- Em 2018, a aplicação de novas caixilharias e a reabilitação integral das escadarias, com pintura de paredes, tetos e elementos metálicos;
- Em 2019, a colocação de novos armários técnicos nas áreas comuns/caixas de escadas.

A obra encontra-se adjudicada e em preparação, acarretando bastante complexidade em termos logísticos, uma vez que envolve a substituição de mais de 1.300 caixilharias e portas/janelas, distribuídas pelas 144 frações.

Sendo o prazo de execução de 180 dias, prevê-se que a conclusão dos trabalhos ocorra no decurso do primeiro semestre de 2022.

### *Intervenção na Fachada Sul do EHS de 1.º de Maio*

O edifício habitacional do EHS de 1.º de Maio, na União das freguesias de Campo e Sobrado, é constituído por um único bloco, onde se distribuem 3 entradas.

Os panos exteriores das fachadas são revestidos por blocos em material compósito, com superfícies muito irregulares e porosas, em imitação de pedra. Os elementos têm forma paralelepípedica, sendo colocados de forma justaposta, e as juntas preenchidas com argamassa.

Tem-se verificado, ao longo do tempo, que a referida junta, pontualmente, terá ficado vazia, pela perda ou por retração do material de enchimento.

Os dois aspetos referidos, isto é, as características do material e a abertura das juntas, parecem manifestar-se de uma forma mais negativa em quatro panos de fachada das Entradas 574 e 588, permitindo a ocorrência de infiltrações de águas pluviais para o interior de duas habitações dessas entradas.

No sentido da resolução desta avaria, entende-se que a impermeabilização das fachadas, com a aplicação de um revestimento, quer com chapa metálica perfilada, quer com um sistema ETICS, é suscetível de impedir infiltrações futuras.

VSL  
AS  
V

## Demonstrações orçamentais previsionais

### Apresentação das Demonstrações Previsionais pela primeira em SNC-AP

Até ao presente documento, as demonstrações financeiras previsionais da VH foram apresentadas de acordo com o referencial contabilístico nacional SNC, integrando as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro e as Normas Interpretativas, nos termos do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, nas suas diversas redações.

Com o objetivo de resolver a fragmentação e inconsistências da normalização contabilística existente em Portugal, a introdução da adoção de normas internacionais de contabilidade (IAS/IFRS) e da manutenção de um sistema contabilístico para o setor público baseado em normas nacionais, entendeu o Estado Português implementar um novo referencial contabilístico SNC-AP, publicado através do Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro, tendo o mesmo tido algumas alterações, passando este a integrar as Normas de Contabilidade Pública.

A VH é uma empresa reclassificada e, por isso, passou a integrar o setor institucional das Administrações Públicas, fazendo parte do subsetor local, sendo abrangida pelo SNC-AP. Este, através da sua Norma 26 (NCP 26 – Contabilidade e Relato Orçamental), obriga à produção e execução orçamental, tendo esta como objetivo regular a contabilidade orçamental, com os devidos conceitos, regras e modelos de demonstrações orçamentais.

As previsões de receita e de despesa apresentadas neste capítulo têm por base os pressupostos enunciados no capítulo seguinte das demonstrações financeiras previsionais, baseado nas contas financeiras e que servirão de suporte para o fecho do exercício económico de 2022 e que permitem realizar os instrumentos financeiros previsionais que também são apresentados neste documento, tais como, a Demonstração de Resultados, os Fluxos de Caixa e o Balanço.

De acordo com a NCP 26, os documentos previsionais a apresentar são os seguintes:



## Orçamento da Receita Previsional

Rubrica orçamental	Classificação económica	Designação classificação económica	Orçamento 2022
<b>Receita corrente</b>			
<b>R11</b>	<b>01</b>	<b>Impostos diretos</b>	<b>200,00 €</b>
	<b>01.01</b>	<b>Sobre o rendimento</b>	<b>100,00 €</b>
	01.01.02	Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC)	100,00 €
	<b>01.02</b>	<b>Outros</b>	<b>100,00 €</b>
	01.02.02	Imposto municipal sobre imóveis	100,00 €
<b>R3</b>	<b>04</b>	<b>Taxas, multas e outras penalidades:</b>	<b>10 201,31 €</b>
	<b>04.02</b>	<b>Multas e outras penalidades</b>	<b>10 201,31 €</b>
	04.02.01	Juros de mora	10 201,31 €
<b>R4</b>	<b>05</b>	<b>Rendimentos de propriedade</b>	<b>432 067,35 €</b>
	<b>05.02</b>	<b>Juros - Sociedades Financeiras</b>	<b>400,00 €</b>
	05.02.01	Bancos e outras instituições bancárias	400,00 €
	<b>05.10</b>	<b>Rendas</b>	<b>431 667,35 €</b>
	05.10.03	Habitacões	431 667,35 €
<b>R6</b>	<b>07</b>	<b>Venda de bens e serviços correntes</b>	<b>310 657,47 €</b>
	<b>07.03</b>	<b>Rendas</b>	<b>310 657,47 €</b>
	07.03.01	Habitacões	310 657,47 €
<b>R7</b>	<b>08</b>	<b>Outras receitas correntes</b>	<b>15 036,00 €</b>
	<b>08.01</b>	<b>Outras</b>	<b>15 036,00 €</b>
	08.01.99	Outras	15 036,00 €
<b>Total das Receitas</b>			<b>768 162,14 €</b>





### Orçamento da Despesa Previsional

Rubrica orçamental (SNC-AP)	Classificação económica	Designação classificação económica	Orçamento 2022
<b>Despesa corrente</b>			
<b>D1</b>	<b>01</b>	<b>Despesas com o pessoal</b>	<b>278 381,65 €</b>
<b>D11</b>	<b>01.01</b>	<b>Remunerações certas e permanentes</b>	<b>213 602,27 €</b>
	01.01.03	Pessoal dos quadros — Regime de função pública	160 874,46 €
	01.01.03.01	Pessoal em funções	160 874,46 €
	01.01.04	Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	9 000,00 €
	01.01.04.01	Pessoal em funções	9 000,00 €
	01.01.13	Subsídio de refeição	15 415,40 €
	01.01.14	Subsídios de férias e de Natal	28 312,41 €
<b>D12</b>	<b>01.02</b>	<b>Abonos variáveis ou eventuais</b>	<b>9 480,00 €</b>
	01.02.04	Ajudas de custo	540,00 €
	01.02.06	Formação	300,00 €
	01.02.13	Outros suplementos e prémios	8 640,00 €
	01.02.13.03	Senhas de Presença	8 640,00 €
<b>D13</b>	<b>01.03</b>	<b>Segurança social</b>	<b>55 299,38 €</b>
	01.03.02	Outros encargos com a saúde	520,00 €
	01.03.05	Contribuições para a segurança social	47 069,38 €
	01.03.05.02	Segurança social do pessoal em regime de contrato de trabalho em funções públicas (RCTFP)	47 069,38 €
	01.03.05.02.02	Segurança social - Regime geral	47 069,38 €
	01.03.09	Seguros	2 460,00 €
	01.03.09.01	Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	2 460,00 €
	01.03.10	Outras despesas de segurança social	5 250,00 €
<b>D2</b>	<b>02</b>	<b>Aquisição de bens e serviços</b>	<b>140 659,57 €</b>
	<b>02.01</b>	<b>Aquisição de bens</b>	<b>9 795,00 €</b>
	02.01.02	Combustíveis e lubrificantes	5 220,00 €
	02.01.02.01	Gasolina	1 000,00 €
	02.01.02.02	Gasóleo	3 780,00 €
	02.01.02.99	Outros	440,00 €
	02.01.07	Vestuário e artigos pessoais	1 000,00 €
	02.01.08	Material de escritório	1 200,00 €
	02.01.15	Prémios, condecorações e ofertas	1 650,00 €
	02.01.17	Ferramentas e utensílios	675,00 €
	02.01.18	Livros e documentação técnica	50,00 €
	<b>02.02</b>	<b>Aquisição de serviços</b>	<b>130 864,57 €</b>
	02.02.01	Encargos das instalações	29 400,00 €
	02.02.02	Limpeza e higiene	420,00 €
	02.02.03	Conservação de bens	14 220,00 €
	02.02.09	Comunicações	5 700,00 €
	02.02.12	Seguros	16 150,00 €
	02.02.13	Deslocações e estadas	3 000,00 €
	02.02.17	Publicidade	300,00 €
	02.02.18	Vigilância e segurança	100,00 €
	02.02.20	Outros trabalhos especializados	57 074,57 €
	02.02.25	Outros serviços	4 500,00 €
<b>D3</b>	<b>03</b>	<b>Juros e outros encargos</b>	<b>1 184,09 €</b>
	<b>03.06</b>	<b>Outros encargos financeiros</b>	<b>1 184,09 €</b>
	03.06.01	Outros encargos financeiros	1 184,09 €
<b>D5</b>	<b>06</b>	<b>Outras despesas correntes</b>	<b>46 537,49 €</b>
	<b>06.02</b>	<b>Diversas</b>	<b>46 537,49 €</b>
	06.02.01	Impostos e taxas	7 215,00 €
	06.02.01.01	Impostos e taxas pagos pela Autarquia	7 215,00 €
	06.02.03	Outras	39 322,49 €
	06.02.03.02	IVA pago	36 322,49 €
	06.02.03.05	Outras	3 000,00 €

*Handwritten signature and scribbles in blue ink.*

Rubrica orçamental (SNC-AP)	Classificação económica	Designação classificação económica	Orçamento 2022
<b>Despesas de capital</b>			
<b>D6</b>	<b>07</b>	<b>Aquisição de bens de capital</b>	<b>301 399,35 €</b>
	<b>07.01</b>	<b>Investimentos</b>	<b>301 399,35 €</b>
	07.01.02	Habitções	29 000,00 €
	07.01.02.03	Reparação e beneficiação	29 000,00 €
	07.01.03	Edifícios	272 399,35 €
	07.01.03.07	Outros	272 399,35 €
<b>Total das Despesas</b>			<b>768 162,14 €</b>

## Plano Plurianual de Investimento

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS POR FONTE DE FINANCIAMENTO	Rubrica orçamental	Forma de realização	Fonte de Financiamento			Datas		Fase de execução	Realizado em periodos anteriores	Estimativa de realização do periodo 2021	Pagamentos				Total previsto	
			RG	RP	EU	EMPR	Início				Fim	Periodos seguintes				
												2022	2023	2024		2025
Reabilitação de Habitações	070102	Empreitada		x			02/01/2022	31/12/2021	- €	- €	28 000,00 €	- €	- €	- €	28 000,00 €	
Adaptação de WC a Pessoas com Mobilidade Reduzida	070102	Empreitada		x			02/01/2022	31/12/2021	- €	- €	1 000,00 €	- €	- €	- €	1 000,00 €	
Substituição das Caixilharias das Habitações do EHS do Calvário	070103	Empreitada		x			01/12/2021	01/08/2022	- €	53 750,00 €	270 899,35 €	- €	- €	- €	324 649,35 €	
Intervenção nas coberturas do EHS das Saibreyras	070103	Empreitada		x			01/01/2022	31/12/2022	- €	- €	1 000,00 €	- €	- €	- €	1 000,00 €	
Intervenção nas coberturas do EHS das Pereiras	070103	Empreitada		x			01/01/2022	31/12/2022	- €	- €	500,00 €	- €	- €	- €	500,00 €	
<b>Total de Investimentos</b>										- €	53 750,00 €	301 399,35 €	- €	- €	- €	355 149,35 €






## Demonstração Orçamental Previsional

Rubrica orçamental (SNC-AP)	Designação rubrica orçamental	Orçamento 2022		Plano orçamental plurianual				
		Períodos anteriores	Período	Soma	2023	2024	2025	206
	<b>Receita corrente (1)</b>	- €	768 162,14 €	768 162,14 €	754 441,15 €	764 941,15 €	775 441,15 €	775 941,15 €
R1	Receita fiscal	- €	200,00 €	200,00 €	- €	- €	- €	- €
R11	Impostos diretos	- €	200,00 €	200,00 €	- €	- €	- €	- €
R3	Taxas, multas e outras penalidades	- €	10 201,31 €	10 201,31 €	9 000,00 €	9 500,00 €	10 000,00 €	10 500,00 €
R4	Rendimentos de propriedade	- €	432 067,35 €	432 067,35 €	445 441,15 €	445 441,15 €	445 441,15 €	445 441,15 €
R6	Vendas e bens e Serviços	- €	310 657,47 €	310 657,47 €	300 000,00 €	310 000,00 €	320 000,00 €	320 000,00 €
R7	Outras receitas correntes	- €	15 036,00 €	15 036,00 €	- €	- €	- €	- €
	<b>Receitas de capital (2)</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Receita efetiva (1)	- €	768 162,14 €	768 162,14 €	754 441,15 €	764 941,15 €	775 441,15 €	775 941,15 €
	Receita não efetiva (2)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	<b>Receita total (3) = (1) + (2)</b>	- €	768 162,14 €	768 162,14 €	754 441,15 €	764 941,15 €	775 441,15 €	775 941,15 €
	<b>Despesa corrente (4)</b>	- €	466 762,79 €	466 762,79 €	410 600,00 €	396 950,00 €	388 300,00 €	401 000,00 €
D1	Despesa com o pessoal	- €	278 381,65 €	278 381,65 €	289 400,00 €	295 750,00 €	302 100,00 €	314 800,00 €
D11	Remunerações certas e permanentes	- €	213 602,27 €	213 602,27 €	220 000,00 €	225 000,00 €	230 000,00 €	240 000,00 €
D12	Abonos variáveis e eventuais	- €	9 480,00 €	9 480,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
D13	Segurança Social	- €	55 299,38 €	55 299,38 €	59 400,00 €	60 750,00 €	62 100,00 €	64 800,00 €
D2	Aquisição de bens e serviços	- €	140 659,57 €	140 659,57 €	105 000,00 €	85 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €
D3	Juros e outros encargos	- €	1 184,09 €	1 184,09 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €
D5	Outras despesas correntes	- €	46 537,49 €	46 537,49 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
	<b>Despesa capital (5)</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
D6	Venda de bens de investimento	- €	301 399,35 €	301 399,35 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €
	<b>Despesa efetiva (4)</b>	- €	768 162,14 €	768 162,14 €	460 600,00 €	446 950,00 €	438 300,00 €	451 000,00 €
	<b>Despesa não efetiva (5)</b>	- €	- €	- €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €
	<b>Despesa total (6) = (4) + (5)</b>	- €	768 162,14 €	768 162,14 €	510 600,00 €	496 950,00 €	488 300,00 €	501 000,00 €
	<b>Saldo total (3) - (6)</b>	- €	0,00 €	0,00 €	243 841,15 €	267 991,15 €	287 141,15 €	274 941,15 €
	<b>Saldo global (1) - (4)</b>	- €	0,00 €	0,00 €	293 841,15 €	317 991,15 €	337 141,15 €	324 941,15 €

## Saldo de Gerência a Transitar

Com o encerramento do fecho do exercício económico de 2021, poderemos introduzir o saldo de gerência desse ano, correspondendo este ao saldo de caixa apurado à data de relato.

Como facilmente é verificável este saldo de gerência na empresa municipal ascenderá a umas centenas de milhares de euros, o que permitiram assumir possíveis encargos e/ou despesas que possam vir a surgir ou a administração entenda serem necessárias realizar, sendo que para o efeito será realizada uma alteração modificativa orçamental nos termos da Lei.

## Demonstrações Financeiras Previsionais

### Prestação de Serviços

#### Rendas do Edifício Próprio

O cálculo dos valores das rendas tem por base os dados disponibilizados pelos inquilinos/moradores aquando da atualização dos dados dos agregados familiares residentes nos EHS.

Nos anos de 2020 e 2021, não foi realizada a atualização de dados dos agregados familiares, por opção do CA, pois os períodos previstos para o efeito coincidiram com os dos confinamentos que o País atravessou, pretendendo-se evitar deslocações das pessoas, quer aos serviços da empresa municipal, quer aos diversos serviços e entidade terceiras para levantamentos de comprovativos que deveriam ser anexados às suas fichas de atualização de dados.

Nesse sentido, prevê-se que essa atividade seja retomada no ano de 2022 e que o património habitacional propriedade da empresa municipal passe a gerar um rendimento de 445.041 euros em 2022, tendo em consideração, já, as reduções através dos pedidos de alterações pontuais de renda, que devem refletir uma diminuição média no valor das rendas na ordem dos 0,8% (com exceção do mês da atualização geral de rendas), o que resultará numa redução do valor emitido, no final do ano, de 8,80%.

Os débitos previstos para cada mês de receita são de 6% do valor emitido, sendo a previsão de recuperação dessa dívida, num curto prazo, de cerca de 40% desse valor. Por norma, as taxas de cobrabilidade mais elevadas ocorrem nos meses de julho e dezembro, em que as referidas taxas passam a ter os valores de 3% e de 100%, respetivamente, sendo que o valor estimado de recebimentos é de 431.667 euros.

<b>Rendas dos E.H.S. propriedade da Vallis Habita, E.M.</b>	<b>Total</b>
1030 - Calvário	169 368 €
1058 - Saibreiras	216 214 €
1060 - Pereiras	59 459 €
<b>Total de Rendas Emitidas</b>	<b>445 041 €</b>
Não Cobrado	-24 496 €
Recuperação de Dívida	11 122 €
<b>Total de Rendas Cobradas</b>	<b>431 667 €</b>



Apesar desta inversão de tendência, a Administração continuará a ter uma atitude de precaução procedendo, como habitualmente, a uma monitorização constante dos processos, para efetuar possíveis correções ao longo do exercício económico, assegurando uma correta gestão do seu património próprio.

### Gestão Administrativa e Manutenção Corrente do Edificado

A Gestão Administrativa e a Manutenção Corrente do Edificado referem-se, basicamente, ao custo das tarefas de gestão corrente do edificado que é propriedade da CMV e que se encontra sob gestão da VH.

Devido ao conceito “maior eficiência, maior ganho”, que desde sempre pautou a atividade da empresa municipal, o valor desta prestação é calculado com base numa percentagem do montante efetivamente cobrado de rendas do património habitacional sob gestão da empresa municipal e que é propriedade da CMV.

A incerteza quanto ao valor absoluto final origina que a empresa municipal tenha de assumir um risco e de ser capaz de manter o nível de cobrabilidade, para cumprimento dos objetivos propostos.

A taxa a ser aplicada ao valor cobrado de rendas para 2022 é de 92,5%, correspondendo a um valor previsto de 310.657 euros. No cômputo deste valor está incluída, para além da gestão corrente e económica, uma série de investimentos, que poderá ser verificada no Plano de Intervenções do Contrato-Programa (PICP) para o ano de 2022.

Serviços Prestados ao Município	Total
Gestão Administrativa e Manutenção Corrente - Contrato-Programa	310 657 €
<b>Total</b>	<b>310 657 €</b>

Quanto aos valores de rendas para os agregados familiares residentes nos EHS propriedade da CMV, temos a referir que o processo de atualização decorrerá em simultâneo com o dos EHS propriedade da VH, prevendo-se, em termos globais, também no universo dos EHS da CMV, um pequeno incremento nos valores das rendas.

Quanto às alterações pontuais de renda considerou-se, para os EHS propriedade da CMV, uma diminuição no valor superior ao estimado para os EHS de que a empresa municipal é proprietária, ou seja, um abatimento médio mensal de 1% (com exceção do mês da atualização geral de rendas), o que significa em termos anuais, 11%.

No que se refere aos débitos de renda para cada mês, também se considerou uma taxa mais elevada para os EHS da CMV, do que a que está prevista para o universo dos EHS próprios, com uma percentagem de 18% do valor emitido, prevendo-se uma taxa de recuperação de dívida no curto prazo de 40% desse mesmo valor. À semelhança do património próprio da empresa, nos meses de julho e dezembro, estas taxas passam a ser de 9% e 100%, respetivamente.

É apresentado um quadro com os detalhes relativos aos valores das rendas emitidas e cobradas nos EHS propriedade da CMV, permitindo o cálculo do valor da prestação de serviços mensal.

Rendas dos E.H.S. propriedade da Câmara Municipal de Valongo	Total
2001 - S. Amarela	16 915 €
2002 - S. Bartolomeu	21 366 €
2003 - Barreiro de Cima	33 830 €
2004 - 1º de Maio	20 773 €
2005 - P.ª Ant.º Vieira	15 728 €
2006 - Basselhas	15 431 €
2007 - Palmilheira	35 610 €
2008 - Sampaio	35 017 €
2009 - Montes da Costa	25 521 €
2010 - Galinheiro	21 960 €
2011 - Outrela	28 488 €
2012 - Baldeirão I	23 740 €
2013 - Baldeirão II	20 773 €
2014 - Mirante dos Sonhos	52 822 €
2016 - Outeiro do Linho	1 200 €
<b>Total de Rendas Emitidas</b>	<b>369 173 €</b>
Não Cobrado	-60 998 €
Recuperação de Dívida	27 671 €
<b>Total de Rendas Cobradas</b>	<b>335 846 €</b>

### Outros Rendimentos e Ganhos

A conta de Outros Rendimentos e Ganhos contabiliza os valores da imputação do subsídio a fundo perdido, proveniente do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), de que a VH beneficiou na sequência da empreitada de Reabilitação do EHS das Saibreiras, em Ermesinde.



Outros Rendimentos e Ganhos	Total
Outros não especificados	200 €
Imputação Subsídios para Investimento	15 036 €
<b>Total</b>	<b>15 236 €</b>

## Rendimentos e Ganhos de Financiamento

Na conta da Rendimentos e Ganhos de Financiamento são estimados os valores dos juros de mora relativos às rendas cobradas, assim como, o valor dos juros bancários das aplicações financeiras da empresa municipal.

De acordo com a legislação, os juros de mora são contabilizados a partir do dia subsequente à data-limite para o pagamento da renda, ou seja, o oitavo dia do mês. No entanto, na VH, dá-se mais tempo aos inquilinos para o cumprimento deste compromisso, enquanto se aplicam taxas de juros de mora reduzidas em mais de metade dos valores previstos na Lei.

Para o presente exercício, as taxas são de 6%, aplicadas do 23.º dia ao último dia de cada mês, e de 20% no mês seguinte ao mês em causa. Em casos excecionais e devidamente fundamentados, poderá o CA pronunciar-se sobre a cobrança, ou não, deste proveito como, por exemplo, um pagamento integral de uma dívida muito antiga e em contencioso.

Rendimentos e Ganhos de Financiamento	Total
Juros das Rendas	10 201 €
Juros de Aplicações	400 €
<b>Total</b>	<b>10 601 €</b>

## Fornecimentos e Serviços Externos

A previsão dos gastos com Fornecimentos e Serviços Externos para o exercício de 2022 foi efetuada pelo Setor Administrativo e Financeiro da empresa municipal, tendo em conta os valores verificados durante o atual exercício económico até ao presente momento, mantendo-se, à semelhança dos anos anteriores, o cuidado de especificar pormenorizadamente os gastos por rúbricas e especialidades técnicas, para uma melhor compreensão.

De referir que nos PO anteriores, os valores apresentados nesta conta estavam valorizados com a inclusão do Imposto de Valor Acrescentado (IVA) refletindo-se, desta forma, o valor total nas contas de origem do gasto, uma vez que a empresa municipal não pode deduzir IVA, pelo facto das suas receitas estarem isentas desse imposto.

No entanto, e uma vez que a partir de 2022, passaremos a ter contabilidade através do normativo SNC-AP, obrigando a que haja uma conta orçamental específica (06.02.03.02) para o cabimento, compromisso e contabilização do IVA, passamos assim a ter novamente a contabilização deste imposto em conta própria para o efeito.

Fornecimentos e Serviços Externos	Total
Subcontratos	40 875 €
Serviços Especializados	
- Manutenção das Cisternas	600 €
- Jurista	3 000 €
- Contabilista Certificado	6 000 €
- Revisor Oficial de Contas	4 200 €
- Informática	2 400 €
- Publicidade e propaganda	300 €
- Vigilância e segurança	100 €
- Conservação e reparação	13 500 €
- Outros	720 €
Materiais	
- Fer. e Utensílios	675 €
- Livros Doc. Técnica	50 €
- Material Escritório	1 200 €
- Artigos Oferta - Atividades Sociais	1 650 €
Energia e Fluidos	
- Eletricidade	14 400 €
- Combustíveis	5 220 €
- Água . Entradas	15 000 €
Desl., Estadas e Transp.	3 000 €
Serviços Diversos	- €
Rendas e Alugueres	2 400 €
Comunicações	5 700 €
Vestuário	1 000 €
Seguros	
- Multiriscos Escritório	200 €
- Responsabilidade Civil	1 100 €
- Veículos	2 350 €
- Habitações	12 500 €
Contencioso e notariado	300 €
Limpeza, higiene e conforto	420 €
Outros Serviços	1 800 €
<b>Total</b>	<b>140 660 €</b>



## Despesas com Pessoal

Tendo em conta que o quadro de pessoal da empresa municipal está sujeito a algumas limitações e regras impostas a todo o funcionalismo público, realizaram-se as devidas adaptações ao mapa de Despesas com Pessoal de forma a contemplar as mesmas.

Nesta conta, estão imputados todos os custos relativos aos colaboradores e à administração da empresa municipal, encontrando-se discriminada no quadro seguinte.

Gastos com o Pessoal	Total
Remunerações	169 874 €
Sub. Ferias	14 156 €
Sub. de Natal (duodécimos)	14 156 €
Sub. de Alimentação	15 415 €
Senhas de Presença	8 640 €
Ajudas de Custo	540 €
Segurança Social	47 069 €
Fundo de Compensação das Seg. Social	520 €
Regime Capitação-Seg. Social	5 250 €
Seg. de Acid. Trabalho	2 460 €
Formação	300 €
Seguro de Saúde	- €
<b>Total</b>	<b>278 382 €</b>

## Gastos de Depreciação e de Amortizações

Relativamente ao valor do edificado, manteve-se o critério da valorização através das regras do Valor Patrimonial Tributário, utilizado na avaliação do Imposto Municipal de Imóveis (IMI), tendo-se considerado que 75% do valor se refere ao edificado e 25% ao valor do terreno. Para o restante imobilizado foram considerados os valores do respetivo histórico.

Quanto às taxas de amortização, o critério adotado foi o utilizado desde há vários exercícios económicos. Note-se com a entrada em vigor do SNC-AP, dever-se-á estudar a atualização da vida útil dos bens nos termos do classificador complementar 2.



Gastos de Depreciações e Amortização	Valor Aq.	Total
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>21 247 345 €</b>	
- Terrenos e Recursos Naturais	4 595 173 €	- €
- Edifícios e Outras Construções	15 606 476 €	156 065 €
- Investimentos Edifícios Próprios	1 045 695 €	26 567 €
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>122 768 €</b>	
- Edifícios e Outras Construções	4 953 €	- €
- Equipamento Transporte	79 299 €	3 822 €
- Equipamento Básico	505 €	- €
- Equipamento Administrativo	28 248 €	1 479 €
- Outros Ativos Fixos Tangíveis	9 762 €	- €
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>26 114 €</b>	
- Programas de computador	26 114 €	- €
<b>Total</b>	<b>21 396 227 €</b>	<b>187 933 €</b>

### Perdas por Imparidade

Serão contabilizadas nesta conta as perdas por não cobrança de rendas aos inquilinos, para o exercício.

Perdas Por Imparidade	Valor Aq.	Total
Dividas à Receber	13 374 €	6 687 €
<b>Total</b>	<b>14 922 €</b>	<b>6 687 €</b>

### Outros Gastos e Perdas

Na conta Outros Gastos e Perdas estão contabilizados os impostos (por ex.: IVA e IMI), as quotas da Associação Portuguesa de Habitação Municipal e as Quotas de Condomínio do EHS das Pereiras.

Outros Gastos e Perdas	Total
Impostos Indiretos	
- IRC	3 000 €
- IVA	36 322 €
- IS	240 €
- IUC	225 €
Impostos diretos	
- IMI	3 750 €
Quota da APHM	1 000 €
Quotas de Condomínios do EHS Pereiras	2 000 €
<b>Total</b>	<b>46 537 €</b>

## Gastos e Perdas de Financiamento

Na conta Gastos e Perdas de Financiamento estão contabilizados as despesas de manutenção de contas nas instituições bancárias e de auditoria e certificação das contas.

Gastos e Perdas de Financiamento	Total
Juros Suportados	- €
Serviços Bancários	1 184 €
<b>Total</b>	<b>1 184 €</b>

## Demonstração de Resultados Previsional por Naturezas

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	PERÍODO
		2022
Impostos, contribuições e taxas		- €
Vendas		- €
Prestações de serviços e concessões	72	755 699 €
Transferências e subsídios correntes obtidos		- €
Rendimentos/Gastos imputados entidades controladas, associadas e empreend. conjuntos		- €
Variações nos inventários da produção		- €
Trabalhos para a própria entidade		- €
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		- €
Fornecimentos e serviços externos	62	- 140 660 €
Gastos com o pessoal	63	- 278 382 €
Transferências e subsídios concedidos		- €
Prestações sociais		- €
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		- €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		- €
Provisões (aumentos/reduções)		- €
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		- €
Outros rendimentos	78 (excepto 782 e 785)	15 236 €
Outros gastos	68 (excepto 682 e 685) + 6591 + 6599 - 76291 - 76299	- 53 224 €
<b>Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento</b>		<b>298 669 €</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	64 + 761	- 187 933 €
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		- €
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>		<b>110 736 €</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	782 + 790 + 791 + 7922	10 601 €
Juros e gastos similares suportados	682 + 6910 + 6911 + 6912	- 1 184 €
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>120 153 €</b>
Imposto sobre o rendimento	818	- 28 536 €
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>91 617 €</b>





## Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional

RUBRICAS	Notas	2022
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimentos de clientes		742 725 €
Recebimentos de contribuintes		- €
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		- €
Recebimentos de utentrs		- €
Pagamentos a fornecedores	-	140 660 €
Pagamentos ao pessoal	-	278 382 €
Pagamentos a contribuintes/utentes		- €
Pagamentos de transferências e subsídios		- €
Caixa gerada pelas operações		<b>323 684 €</b>
Outros recebimentos/pagamentos	-	46 537 €
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)</b>		<b>277 146 €</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>		
Ativos fixos tangíveis	-	301 399 €
Ativos intangíveis		- €
Propriedades de investimento		- €
Investimentos financeiros		- €
Outros ativos		- €
<b>Recebimentos provenientes de:</b>		
Ativos fixos tangíveis		- €
Ativos intangíveis		- €
Propriedades de Investimento		- €
Investimentos financeiros		200 €
Outros ativos		- €
Subsídios ao investimento		- €
Juros e rendimentos similares		10 201 €
Dividendos		- €
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)</b>	-	<b>290 998 €</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
<b>Recebimentos provenientes de:</b>		
Financiamentos obtidos		- €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital		- €
Cobertura de prejuízos		- €
Doações		- €
Outras operações de financiamento		15 036 €
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>		
Financiamentos obtidos		- €
Juros e gastos similares	-	1 184 €
Dividendos		- €
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital		- €
Outras operações de financiamento		- €
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)</b>		<b>13 852 €</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes (a+b+c)</b>		<b>0 €</b>
Efeito das diferenças de câmbio		0
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>		<b>972 865 €</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>		<b>972 865 €</b>



## Balanço Previsional

Rubricas	Notas	Período
		2022
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não Corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	43+453+4553-4593- 45953	12 087 €
Propriedades de investimento	42+452+4552- 45592+45952	18 462 166 €
Ativos intangíveis	44	- €
Ativos biológicos		- €
Investimentos financeiros		- €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		- €
Diferimentos	28	5 725 €
Outros ativos financeiros	278622- 27953+4113+4123+4133	1 598 €
Ativos por impostos diferidos		- €
<b>Total Ativo Não Corrente</b>		<b>18 481 576 €</b>
<b>Ativo Corrente</b>		
Inventários		- €
Ativos biológicos		- €
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis		- €
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis		- €
Clientes, contribuintes e utentes	21	79 849 €
Estado e Outros Entes Públicos	24	- €
Outros contas a receber	27	102 614 €
Ativos financeiros detidos para negociação		- €
Outros ativos financeiros		- €
Ativos não correntes detidos para venda		- €
Caixa e depósitos	1+12+13	972 865 €
<b>Total Ativo corrente</b>		<b>1 155 328 €</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>19 636 904 €</b>



Rubricas	Notas	PERÍODO
		2022
<b>PATRIMÓNIO LÍQUIDO</b>		
Património/Capital	51	15 000 €
Ações (quotas) próprias		- €
Outros instrumentos de capital próprio		- €
Prémios de emissão		- €
Reservas	55	214 153 €
Resultados transitados	56	- €
Ajustamentos em ativos financeiros	59	19 145 700 €
Excedentes de revalorização	58	- €
Resultado líquido do período	8 18	91 617 €
Dividendos antecipados		- €
Interesses que não controlam		- €
<b>Total do Património Líquido</b>		<b>19 466 470 €</b>
<b>Total do capital próprio</b>		<b>19 558 087 €</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo Não Corrente</b>		
Provisões		- €
Financiamentos obtidos	25	- €
Fornecedores de investimento		- €
Responsabilidades por benefícios pós-emprego		- €
Diferimentos		- €
Passivos por impostos diferidos		- €
Outras contas a pagar	27	- €
<b>Total Passivo Não Corrente</b>		<b>- €</b>
<b>Passivo Corrente</b>		
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis concedidos		- €
Fornecedores	22	- €
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes		- €
Estado e outros entes públicos	24	14 243 €
Acionistas/sócios/associados		- €
Financiamentos obtidos	25	- €
Fornecedores de investimento		- €
Outras contas a pagar	27	64 574 €
Diferimentos		- €
Passivos financeiros detidos para negociação		- €
Outros passivos financeiros		- €
<b>Total Passivo Corrente</b>		<b>78 817 €</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>78 817 €</b>
<b>Total do Património Líquido e Passivo</b>		<b>19 636 904 €</b>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

## Anexo A - Minuta Contrato-Programa de 2022

### Contrato-Programa

#### PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO DE 2022

#### ENTRE

Município de Valongo, a pessoa coletiva de direito público de natureza territorial, com o n.º 501.138.960, aqui representada pelo seu Presidente da Câmara, Senhor xxxxxxxxxxxxxx, adiante designado como Primeiro Outorgante e com sede na Avenida 5 de Outubro, n.º 160, em Valongo;

E

Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais de Valongo, E.M., pessoa coletiva nº 505.265.800, empresa municipal nos termos da Lei n.º 50/2012, com sede na Rua de Portugal, n.º 26, em Valongo, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração, Senhor(a) xxxxxxxxxxxx, e Vice-presidente do Conselho de Administração, Senhor(a) xxxxxxxxxxxx, adiante designada como Segunda Outorgante.

#### CONSIDERANDO QUE:

1. Na sequência das deliberações da Câmara Municipal de Valongo de 18 de março de 1998 e da Assembleia Municipal de Valongo de 3 de abril de 1998, foi constituída a Vallis Habita – Sociedade Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais de Valongo, E.M., e realizada escritura pública no Notário Privativo do Município;
2. Com a entrada em vigor da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, a mesma empresa foi transformada, por força da lei, em empresa local, mudando a designação para Vallis Habita, Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M.;

3. Ao abrigo do artigo 70.º, n.º 1 da mesma Lei os Estatutos da Vallis Habita, E.M. foram adaptados à nova legislação relativa à atividade empresarial local e aprovados em Assembleia Municipal datada de 28 de dezembro de 2012, tendo sido realizada escritura dos mesmos no Cartório Notarial Privado em 28 de janeiro de 2013;
4. A empresa Municipal tem por objeto social principal a promoção da habitação social no concelho de Valongo e a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos habitacionais de cariz social próprios ou propriedade do município de Valongo, nos termos e condições a definir pela Tutela podendo promover as compras, permutas ou vendas que a Tutela determinar e, ainda, exercer outras atividades relacionadas com o seu objeto e não excluídas por lei;
5. De acordo com o estatuído no artigo 37.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto são definidas pelo órgão executivo da entidade pública participante orientações estratégicas relativas ao exercício dos direitos societários nas empresas locais, pelo menos, com referência ao período de duração do mandato da gerência fixado pelos respetivos estatutos, as quais definem os objetivos a prosseguir tendo em vista a promoção do desenvolvimento local e contemplando a celebração de contratos-programa;
6. Também nos termos do artigo 50.º do mesmo diploma as entidades públicas participantes devem celebrar contratos-programa com as respetivas empresas locais de promoção do desenvolvimento local e regional onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local assumidas;
7. Da mesma forma, o artigo 29.º dos Estatutos da Vallis Habita, E.M., dispõe que:
  - “1 - As transferências financeiras provenientes do Município de Valongo para a Vallis Habita, E.M. exigem a celebração prévia de um contrato-programa.
  - 2- A Vallis Habita, E.M. deve celebrar com o Município de Valongo um contrato-programa onde se defina pormenorizadamente o seu objeto e missão, bem como as funções de desenvolvimento económico local a desenvolver.
  - 3- Os contratos referidos no número anterior definem pormenorizadamente o fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual, a

finalidade da mesma relação, bem como a eficácia e a eficiência que se pretende atingir com a mesma.

- 4- O desenvolvimento de políticas de preços das quais decorram receitas operacionais anuais inferiores aos custos anuais será objetivamente justificado e depende da adoção de sistemas de contabilidade analítica onde se identifique a diferença entre o desenvolvimento da atividade a preços de mercado e o preço subsidiado na ótica do interesse geral.
- 5- O desenvolvimento de políticas de preços nos termos do número anterior depende de negociação prévia com o município de Valongo dos termos que regulam as transferências financeiras necessárias ao financiamento anual das funções de desenvolvimento local, que constam do Contrato-Programa, devendo também constar obrigatoriamente o montante das participações públicas que a empresa tem o direito de receber como contrapartida das obrigações assumidas.”
8. A empresa tem procedido à gestão do definido no ponto 4 com os meios humanos próprios com elevada capacidade técnica e administrativa, adquirida ao longo dos últimos 20 anos de atividade, e de uma forma eficaz e eficiente de acordo com os parâmetros definidos pela Tutela, de uma forma sustentável e sem recurso, nos últimos três anos, a transferências extraordinárias no decorrer da sua atividade.

A Câmara Municipal de Valongo, órgão executivo do Município de Valongo, pessoa coletiva de direito público n.º 501.138.960, com sede na Avenida 5 de Outubro, n.º 560, em Valongo, definiu, as Orientações Estratégicas para o período de duração do presente mandato para a Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M., empresa local do Município de Valongo, pessoa coletiva de direito privado n.º 505.265.800 com sede na Rua de Portugal, n.º 26, em Valongo e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Valongo sob o n.º 20/20000411.

Tendo por base esse documento, será celebrado o presente Contrato-Programa entre ambos os outorgantes conforme disposto no artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, nos termos e com o conteúdo aqui definido:

Artigo 1.º

OBJETO

1. A Vallis Habita, E.M. tem por objeto social principal a promoção da habitação social no concelho de Valongo e a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos habitacionais de cariz social próprios ou propriedade do município de Valongo (ponto 1 do artigo 5.º dos Estatutos da Vallis Habita, E.M.), e exercer todas as atividades acessórias relacionadas com o seu objeto social, designadamente, as compras, permutas ou vendas de habitações ou terrenos que a Tutela determinar ou autorizar (ponto 2 do artigo 5.º dos Estatutos da Vallis Habita, E.M.), e complementarmente, a Vallis Habita, E.M. poderá exercer outras atividades que a tutela determinar e que não sejam excluídas por lei (ponto 5 do artigo 5.º dos Estatutos da Vallis Habita, E.M.).
  
2. A atuação da Vallis Habita, E.M. desenvolve-se em quatro vetores distintos:
  - O primeiro vetor será a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos habitacionais de cariz social próprios ou propriedade do município de Valongo, onde reside uma população carenciada, que não conseguiria garantir habitação senão através de um regime de renda apoiada, calculada de acordo com os seus rendimentos;
  
  - O segundo vetor consistirá na reabilitação dos empreendimentos mais degradados do concelho, nomeadamente, no que concerne, às fachadas, coberturas e caixilharias de modo a proporcionar um maior conforto aos moradores. Para tal, a Vallis Habita, E.M. deverá estudar a possibilidade de recorrer a programas estatais de apoio, devendo apresentar projetos económico-financeiros que serão alvo de apreciação por parte da Tutela;
  
  - O terceiro vetor será desenvolvido para as famílias que não têm capacidade financeira para obterem habitação de arrendamento, no mercado livre. A Vallis Habita, E.M. recorrerá, quando possível, aos Programas Nacionais de Apoio à Construção ou Aquisição de Habitações de Custos Controlados, para



desenvolver a construção/aquisição de habitações a custos controlados para arrendamento em regime de renda apoiada e/ou em regime de renda resolúvel;

- O quarto vetor será, e tal como o estudo de viabilidade da empresa apontava, e dever da empresa apresentar projetos económico-financeiros de construção, manutenção e exploração dos espaços e/ou equipamentos culturais, desportivos e educativos propriedade do Município por proposta da Tutela.
3. As decisões de gestão e administração devem seguir o rumo definido neste documento.
  4. De acordo com estes vetores, a atividade da Vallis Habita, E.M. deverá ser conduzida de forma a garantir a sustentabilidade económica segundo uma estratégia assente no cumprimento de objetivos e metas previamente definidos, através de instrumentos de planeamento, execução e controlo adequadamente explicitados, como Planos e Orçamentos Anuais.

## Artigo 2.º

### MISSÃO

A Vallis Habita, E.M. assume-se como uma empresa que busca a perfeição na realização de serviços de gestão que lhe sejam solicitados pela Tutela, compreendendo qualquer atividade constante nos seus Estatutos, desde o início do processo até à sua conclusão, utilizando, para tal, critérios de gestão que permitam obter a qualidade definida, respeitando a especificidade socioeconómica dos seus inquilinos/clientes e controlando os custos.

## Artigo 3.º

### COMPETÊNCIAS

Compete à Vallis Habita, E.M. toda a gestão do parque habitacional social sua propriedade ou propriedade da Tutela, e demais competências delegadas por esta, de acordo com as atribuições definidas no artigo 6.º dos Estatutos.

“1- Constituem atribuições específicas da Vallis Habita, E.M.:

- a) Promover a gestão integrada e participada dos empreendimentos habitacionais de cariz social do concelho de Valongo, e demais equipamentos que sejam designados pela Tutela;
- b) Promover e assegurar a manutenção e conservação do parque edificado dos empreendimentos habitacionais de cariz social, bem como a dos respetivos espaços exteriores que vierem a ser definidos;
- c) Promover uma adequada administração patrimonial, social, cultural e desportiva, designadamente, organizando e mantendo atualizado o cadastro de bens imóveis e um banco de dados relativo aos seus residentes do parque habitacional;
- d) Promover as ações de cobrança de rendas dos fogos a que se refere a alínea a), procedendo às respetivas atualizações de valor, nos termos e condições fixadas pela Lei;
- e) Promover ações de formação, informação e lúdicas junto das populações destes empreendimentos habitacionais de cariz social, bem como ações de divulgação e de publicidade, junto do público em geral, relativas às atividades e eventos organizados;
- f) Elaborar estudos e projetos relacionados com o seu objeto social;
- g) Promover a compra, venda ou permuta de bens imóveis que a Tutela lhe cometa;
- h) Assegurar a correta gestão financeira dos recursos da empresa;
- i) Exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores;
- j) Praticar os demais atos necessários à correta prossecução das suas atribuições gerais e específicas”.

Handwritten signature and initials in the top right corner.

## OBJETIVOS E FUNÇÕES DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO LOCAL

1. De acordo com o seu objeto social, a sua missão e as competências/poderes transferidos anteriormente identificados, a Vallis Habita, E.M., tendo em vista a promoção do desenvolvimento local, prosseguirá com o objetivo de garantir o direito constitucionalmente reconhecido à habitação às famílias, que de outra forma, não o conseguiriam alcançar, através da gestão social, patrimonial e financeira dos prédios sob sua gestão e da promoção de nova habitação para arrendamento em regime de renda apoiada ou através do desenvolvimento de parcerias para construção e venda a custos controlados e da criação de outras formas de apoio/incentivo à habitação para arrendamento em regime de renda apoiada ou de renda resolúvel.
  
2. De acordo com os objetivos gerais descritos, à Vallis Habita, E.M. compete-lhe, no período de duração do presente mandato dos seus órgãos sociais, designadamente ao seu Conselho de Administração, para além das competências atribuídas pelo artigo 16.º dos Estatutos, desenvolver as atividades a seguir identificadas, com vista à eliminação das assimetrias sociais e ao reforço da coesão social local:
  - a) Vender fogos em regime de arrendamento resolúvel;
  - b) Intervir nos casos de ocupação irregular de habitações sociais;
  - c) Manter a uniformização do cálculo do valor de renda apoiada em todo universo das habitações sociais existentes no concelho e promover o pagamento atempado das rendas por parte dos residentes;
  - d) Realizar acordos de pagamento de valores de renda em atraso e, caso os mesmos não sejam cumpridos, agir dentro da Lei restabelecendo o princípio da equidade face aos cumpridores;
  - e) Realizar acompanhamento social do edificado próprio, bem como, possuir uma atividade socio educacional para todos os residentes em património habitacional social do concelho, com um enfoque especial nos mais jovens

e idosos, que passará por programas de cariz desportivo, musical e literário;

- f) Reparar os fogos que forem entregues aos serviços, no sentido de serem o mais rapidamente ocupados por novos agregados familiares carenciados;
- g) Estudar o desenvolvimento de parcerias para a construção a custos controlados, para arrendamento em regime de renda apoiada ou para venda através de renda resolúvel, ou de outras formas de apoio/incentivo à habitação;

3. Os serviços da Vallis Habita, E.M. deverão continuar a reger-se pelos seguintes princípios:

- a) Transparência de processos;
- b) Imparcialidade e isenção na tomada de decisão;
- c) Justiça e equidade interna na gestão e valorização do capital humano da empresa;
- d) Preocupação com o ambiente e com a segurança de pessoas e bens;
- e) Gestão pela qualidade com vista à Qualidade Total.

4. A Vallis Habita, E.M. no desempenho das suas atividades, como entidade de desenvolvimento económico local, deverá prosseguir com os seguintes objetivos:

- a) Prossecução do Interesse Público no decorrer da sua atividade;
- b) Eficácia e eficiência na prestação dos serviços, tendo em consideração toda a regulamentação em vigor, em prol do bem-estar da população;
- c) Assegurar o máximo de rentabilidade dos recursos e alcançar os objetivos estabelecidos anualmente pela Tutela, através dos Planos e Orçamentos.

### OBJETIVOS E FUNÇÕES DE SERVIÇOS DE INTERESSE GERAL

1. Em desenvolvimento do objeto explanado neste documento e às competências/poderes já identificados, a Vallis Habita, E.M., tendo em vista assegurar a universalidade, a continuidade dos serviços prestados, a satisfação das necessidades básicas dos munícipes, a coesão económica e social local e a proteção dos utentes, e, sem prejuízo da eficiência económica, manterá o objetivo de realizar um estudo e apresentar à Tutela projeto económico-financeiro que vise a melhoria de serviços para a população do concelho com uma gestão empresarial dos espaços e/ou equipamentos quando a Tutela designar:

- a) Construção e/ou manutenção e gestão de espaços e/ou equipamentos culturais propriedade ou sob a gestão ou responsabilidade do Município;
- b) Construção e/ou manutenção e gestão de espaços e/ou equipamentos desportivos propriedade ou sob a gestão ou responsabilidade do Município;
- c) Construção e/ou manutenção e gestão de espaços e/ou equipamentos educativos propriedade do sob a gestão ou responsabilidade do Município.

2. A Vallis Habita, E.M., deverá apresentar à Tutela, quando solicitados, os referidos estudos no prazo de seis meses após a indicação de quais espaços/equipamentos a serem alvo de análise. Estes, em última instância, poderão obrigar a alteração/alargamento do objeto social da empresa municipal, reintegrando competências que constaram dos seus Estatutos antes da última revisão estatutária levada a cabo em 28 dezembro de 2012.

### Artigo 6.º

#### EXECUÇÃO DO CONTRATO-PROGRAMA

1. Para efeitos da execução do presente Contrato-Programa, este considera-se integrado nas orientações estratégicas do mandato e no Plano de atividades e



orçamento de 2022 da Segunda Outorgante e aprovado pelo Primeiro Outorgante por deliberação de Câmara Municipal datada de \_\_\_\_\_ e que constitui anexo ao presente contrato.

2. O período de vigência do presente Contrato-Programa será de um ano a contar da data da sua assinatura.
3. O Contrato-Programa considera-se automaticamente prorrogado por iguais períodos, salvo denúncia de alguma das partes com a antecedência de noventa dias.
4. Nos casos de prorrogação de vigência do contrato, a Segunda Outorgante enviará ao Primeiro Outorgante, o Plano de Atividades correspondente ao período da prorrogação, mantendo os objetivos do Contrato-Programa inicial.

#### Artigo 7.º

#### COMPARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

1. A Segunda Outorgante cumprirá com todas as competências previstas no artigo 3.º;
2. O valor da participação financeira, relativa ao ponto 1, da Segunda Outorgante será uma percentagem do valor das rendas cobradas aos inquilinos do parque habitacional propriedade do município. A percentagem para o presente contrato será de 92,5% do valor cobrado, com um valor estimado de 310.657 euros.
3. As competências delegadas e inscritas no PICP do Plano e Orçamento de 2022 e discriminadas como Reabilitação e Manutenção serão realizadas pela Segunda Outorgante e o seu valor já está inserido no valor descrito no ponto 2.
4. As competências atribuídas pelo Primeiro Outorgante à Segunda Outorgante que saiam fora do âmbito e do definido no Plano e Orçamento de 2022, de cariz inadiável e urgente, terão contrapartidas financeiras do Primeiro Outorgante à Segunda Outorgante pelo valor de custo assumido pela Segunda Outorgante, previamente autorizadas pelo Primeiro Outorgante.

### INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL

O desempenho organizacional da Segunda Outorgante será medido no ano de 2022 através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar o Primeiro Outorgante com informação sobre as características, atributos e resultados do serviço prestado pela empresa municipal.

### Artigo 9.º

#### INDICADORES DE EFICÁCIA

A qualidade de serviço prestado pela Segunda Outorgante será aferida através dos indicadores de eficácia, medida pelo grau de cumprimento das prioridades estratégicas operacionais, administrativas e financeiras e sociais previstos no plano e orçamento de 2022 da empresa, de acordo com os seguintes indicadores:

1. Prestação ineficaz: assegurar o cumprimento dos objetivos operacionais, administrativos e financeiros e sociais previstos no Plano de atividades e orçamento de 2022 em número e/ou valor igual ou inferior a 55%;
2. Prestação eficaz: assegurar o cumprimento dos objetivos operacionais, administrativos e financeiros e sociais previstos no Plano de atividades e orçamento de 2022 em número e/ou valor superior a 55% e inferior a 85%;
3. Prestação muito eficaz: assegurar o cumprimento dos objetivos operacionais, administrativos e financeiros e sociais previstos no Plano de atividades e orçamento de 2022 em número e/ou valor superior a 85%.

### Artigo 10.º

#### INDICADORES DE EFICIÊNCIA

A eficiência da Segunda Outorgante será aferida ao nível das taxas de cobrabilidade das rendas de habitação social, de acordo com os seguintes indicadores:

1. Prestação ineficiente: obter uma taxa de cobrabilidade das rendas de habitação social igual ou inferior a 82% do valor emitido durante o exercício económico de 2022;
2. Prestação eficiente: obter uma taxa de cobrabilidade das rendas de habitação social igual ou superior a 82% e igual ou inferior a 92% do valor emitido durante o exercício económico de 2022;
3. Prestação muito eficiente: obter uma taxa de cobrabilidade das rendas de habitação social igual ou superior a 92% do valor emitido durante o exercício económico de 2022.

#### Artigo 11.º

##### DEVER DE INFORMAÇÃO

A Segunda Outorgante compromete-se a assegurar uma estreita colaboração com o Primeiro Outorgante, com vista ao correto acompanhamento e execução do presente Contrato-Programa.

#### Artigo 12.º

##### ACOMPANHAMENTO

O acompanhamento e controlo deste Contrato-Programa são feitos pelo Primeiro Outorgante, assistindo-lhe o direito de, por si ou por terceiros, fiscalizar a sua execução.

#### Artigo 13.º

##### ALTERAÇÕES

Qualquer alteração ao presente contrato carece de prévio acordo de ambos os Outorgantes.

RESOLUÇÃO

A falta de cumprimento do presente contrato e o desvio dos seus objetivos, por parte da Segunda Outorgante, constitui justa causa de resolução do Contrato-Programa.

Valongo, \_\_\_ de janeiro de 2022

**Pelo Primeiro Outorgante:**

*O Presidente da Câmara Municipal de  
Valongo,*

-----  
(José Manuel Pereira Ribeiro, Dr.)

**Pela Segunda Outorgante:**

*O Presidente do Conselho de  
Administração,*

-----  
( )

*O Vice-presidente do Conselho de  
Administração,*

-----  
(.)





Anexo B - Parecer do Revisor Oficial de Contas

## RELATÓRIO DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

### Introdução

Nos termos do *artigo 25.º, n.º 6, alínea j) da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto*, na sua atual redação, procedemos à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional de **“Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M.”** (a Entidade) relativos a 2022, que compreendem os Planos plurianuais e anuais de atividades, investimento e financeiros, as Demonstrações orçamentais provisionais, Orçamento anual de investimentos, Orçamento anual de exploração, Orçamento anual de tesouraria e Balanço previsional de 2022, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos em cada rubrica ao longo do Plano de Atividade e Orçamento para 2022 (páginas 25 a 39).

### Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pela *Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua atual redação e nos termos da NCP 26 – Contabilidade e Relato Orçamental*.

### Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional; (ii) verificar se os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional é adequada, e emitir o respetivo relatório.

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fabilidade 3400 (ISAE 3400) – Exame de Informação Financeira Prospetiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

### Conclusão e opinião

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião, as demonstrações financeiras prospetivas estão devidamente preparadas com base nos pressupostos e apresentadas numa base consistente com as políticas contabilísticas normalmente adotadas pela entidade de acordo com as “Normas de Contabilidade Pública do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP)”.

Devemos contudo advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

### Ênfase

Sem modificar a nossa conclusão, referimos que as propriedades de investimento respeitam a imóveis transferidos em 2006 pelo IGAPHE para a Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M., mediante auto de cessão.

Para o cálculo das reintegrações foi considerado o período máximo de vida útil previsto no Decreto Regulamentar n.º 25/2009, de 14 de Setembro, em consistência com o critério que vem sendo utilizado desde 2006. No entanto, face à adoção do SNC-AP, a vida útil dos bens devem ser atualizadas de acordo com o Classificador Complementar 2 e registados os ajustamento daí subjacentes.

Porto, 26 de novembro de 2021

Assinado por: **Paulo Jorge Seabra dos Anjos**  
Num. de Identificação: 10857602  
Data: 2021.11.28 19:19:32+00'00'

---

**Anjos & Associados – SROC, Lda**  
**Representada por: Dr. Paulo Jorge Seabra dos Anjos**  
ROC nº 1520, inscrito na CMVM sob o nº 20161130



## PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO-PROGRAMA

### Introdução

1. Para efeitos do *artigo 25º, número 6, alínea c), da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto*, na sua atual redação, apresentamos o nosso parecer sobre a celebração de contrato-programa da **“Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M.”**, a estabelecer entre a Câmara Municipal de Valongo e a referida empresa municipal.

### Responsabilidades

2. De acordo com o expresso nos artigos 1º a 14º do contrato-programa em apreço, encontram-se definidos os termos e responsabilidades para a celebração do referido contrato.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a consistência e adequação do mesmo, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

### Âmbito

4. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação contida no contrato-programa anteriormente referido, tem enquadramento na Lei e nos Estatutos das Entidades contratantes. O nosso trabalho foi efetuado com base no planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu principalmente:
  - a) Em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever a fiabilidade das asserções constantes no contrato-programa;
  - b) Na verificação das previsões constantes do documento em análise, com o objetivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.
5. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente relatório sobre a celebração de contrato-programa.



## Parecer

6. O contrato-programa define de forma clara o Objeto; a Missão; as Competências; e os Objetivos e Funções de Desenvolvimento Económico Local. Está enquadrado pelo Plano de Atividades e Orçamento para 2022, tendo em vista a eliminação das assimetrias e reforço da coesão social e local, confinando-se à adoção de 5 princípios essenciais:
- Transparência de processos;
  - Imparcialidade e isenção na tomada de decisão;
  - Justiça e equidade interna na gestão e valorização do capital humano da empresa;
  - Preocupação com o ambiente e com a segurança de pessoas e bens; e
  - Gestão pela qualidade com vista à Qualidade Total.
7. O contrato-programa não identifica, porque não existem a favor da **“Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M.”**, transferências de verbas a título de atribuição de subsídios à exploração a efetuar por parte da Câmara Municipal de Valongo.
8. Com base no trabalho efetuado sobre a evidência que suporta o contrato-programa para a administração da **“Vallis Habita – Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, E.M.”**, a estabelecer entre a Câmara Municipal de Valongo e a referida empresa Municipal, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionem uma base aceitável para aquela informação e que tal informação não tenha sido preparada e apresentada de forma consistente com as políticas e princípios normalmente adotados pela empresa.

9. Devemos contudo advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Porto, 26 de novembro de 2021

Assinado por: **Paulo Jorge Seabra dos Anjos**  
Num. de Identificação: 10857602  
Data: 2021.11.28 19:17:56+00'00'

---

**Anjos & Associados – SROC, Lda**  
**Representada por: Dr. Paulo Jorge Seabra dos Anjos**  
ROC nº 1520, inscrito na CMVM sob o nº 20161130

## ASSEMBLEIA GERAL DE 2021/11/29

### DELIBERAÇÃO

#### ASSUNTO: APROVAÇÃO DO PLANO E ORÇAMENTO PARA 2022

Depois da aprovação em reunião do Excelentíssimo Conselho de Administração, o **Plano e Orçamento para 2022**, bem como a minuta do Contrato-programa que faz parte integrante do mesmo, conforme o estabelecido na alínea e) do artigo 16.º dos Estatutos da Vallis Habita, E.M., deve esta Assembleia Geral deliberar quanto ao mesmo, conforme o estipulado na alínea d) ponto 1 do artigo 14.º dos referidos Estatutos.

Depois de analisado o documento, foi deliberado aprovar o **Plano e Orçamento para 2022**, bem como a minuta do Contrato-programa que faz parte integrante do mesmo, que deverá agora ser remetido para a Excelentíssima Câmara Municipal de Valongo conforme o estipulado na alínea b) do ponto 2, do artigo 24.º dos referidos Estatutos, conjugado com o estipulado nas alíneas b) e c), do ponto 1, do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 e cumprimento do estatuído no ponto 2, do artigo 50.º e ponto 5, do artigo 47.º da Lei n.º 50/2012.



**REUNIÃO EM 2021/11/26**

**DELIBERAÇÃO**

**(Minuta)**

**ASSUNTO: PLANO E ORÇAMENTO PARA O ANO DE 2022**

Presente ao Excelentíssimo Conselho de Administração o Plano e Orçamento para o ano de 2022, após apreciação do referido documento, foi deliberado por unanimidade, aprovar o documento, bem como a minuta do Contrato-programa para 2022 que faz parte integrante do mesmo, e remetê-lo à Excelentíssima Assembleia Geral para sua análise e deliberação sobre o mesmo, conforme o estipulado na alínea d) do ponto 1, do artigo 14º dos nossos Estatutos.

A presente deliberação foi aprovada em minuta para efeitos de execução imediata.

*Dr. Sérgio Tavares*  
*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*