



## PARTE H

### HABITAR S. JOÃO — EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, E. M.

#### Relatório n.º 13-R/2007

Conservatória do Registo Comercial de S. João da Madeira. Matrícula n.º 1/20031202; números e datas das apresentações: 115/29 de Junho de 2004 e 1/28 de Janeiro de 2005.

Maria Adelaide Rodrigues Fernandes dos Santos Lima, conservadora da Conservatória do Registo Comercial de São João da Madeira:

Certifica, em face da reunião da Câmara Municipal de São João da Madeira, realizada em 6 de Abril de 2004, acta n.º 8/2004, que foram aprovados, o relatório do conselho de administração, balanço, demonstração de resultados, anexo ao balanço e à demonstração dos resultados e parecer do fiscal único.

Está conforme o original.

28 de Fevereiro de 2005. — A Conservadora, *Maria Adelaide Rodrigues Fernandes dos Santos Lima*.

#### Relatório do conselho de administração

##### 1 — Apresentação

Nos termos legais e estatutários vem o conselho de administração apresentar o primeiro relatório e contas da Habitar S. João — Empresa Municipal de Habitação, E. M., o qual respeita ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2003.

O conselho de administração tomou posse a 16 de Maio de 2003, tendo a empresa iniciado a sua actividade de imediato, apesar de não haver instalações adequadas ao desenvolvimento da sua actividade. A sede e instalações da empresa ficaram disponíveis em finais de Setembro.

Os principais objectivos prosseguidos foram:

1 — Assegurar a resposta às solicitações dos inquilinos para obras de manutenção e pequenas reparações em habitações da câmara municipal;

2 — Recuperação de apartamentos vagos para realojamento ou para venda;

3 — Promover a alienação de apartamentos propriedade da câmara municipal;

4 — Garantir uma transição suave dos apartamentos que eram do IGAPHE para a câmara municipal, provocando o menor transtorno possível aos munícipes;

5 — Colaborar com os condomínios existentes e fomentar a constituição de novos condomínios;

6 — Alertar os munícipes proprietários de imóveis e os inquilinos que vivem no mesmo prédio para a necessidade de proceder a obras de estrutura em prédios degradados.

O primeiro exercício é necessariamente um exercício de arranque, de instalação e de organização, pelo que a empresa utilizou como instrumento de gestão previsional o estudo de viabilidade económica e financeira efectuado em 2002 no abrigo do artigo 4.º da Lei n.º 58/98, com as devidas adaptações, dado que só houve actividade durante parte do exercício de 2003.

A preocupação dominante nas instalações foi a de ter todas as condições que permitam um funcionamento eficiente e eficaz, mas sem onerar em demasia o erário público.

O pessoal seleccionado corresponde apenas a uma funcionária que trata o expediente geral da empresa. Toda a restante colaboração é prestada por profissionais independentes. O objectivo é ter uma pequena, mas eficiente equipa.

No que diz respeito à manutenção do actual parque habitacional, optou a empresa por recorrer à subcontratação dos trabalhos, em detrimento da criação de uma estrutura interna, que seria certamente mais dispendiosa e pesada. Como forma de atenuar as consequências da transição dos apartamentos do IGAPHE para a câmara municipal a Habitar S. João recorreu aos serviços de entidades ligadas a esse Instituto e que

têm um conhecimento profundo de pessoas e costumes e do estado de conservação em que se encontra o parque habitacional transitado.

A Habitar S. João possui no seu património quatro imóveis, dos quais três são habitações e um é um espaço comercial pelo valor de 240 624 euros. Em 16 de Maio de 2003 foi celebrado um protocolo entre o IGAPHE e a câmara municipal no qual ficou acordada a transferência, a título gratuito, do direito de propriedade de quatro bairros sociais do concelho que totalizam 441 fogos. Esse mesmo protocolo define que durante um período transitório seja o IGAPHE que efectue a arrecadação das rendas e transfira para a câmara municipal os montantes arrecadados.

Em 29 de Junho de 2003 foi celebrado entre a Habitar S. João e a câmara municipal um outro protocolo que define que as rendas dos fogos integrados no património do município constituem a receita da empresa municipal. Até à data, por decisão da autarquia apenas reverteram para a Habitar S. João as rendas referentes ao património transferido do IGAPHE, tendo sido suficientes para cobrir os encargos correntes da empresa.

##### 2 — Investimento

O valor do investimento efectuado foi de 8253,57 euros, relativo a:

Despesas de instalação — 3195,40 euros;

Equipamento administrativo — 4168,17 euros;

Outros — 890,00 euros.

Os montantes dispendidos demonstram uma vontade de conseguir os melhores resultados com o mínimo de custo para a edilidade.

O restante valor em imobilizações, 240 624 euros, é referente aos quatro imóveis entregues pela câmara municipal para a realização do capital social.

##### 3 — Obras

###### 3.1 — Obras de manutenção

Como atrás referido uma das principais preocupações da administração da empresa foi a de dar uma resposta pronta e eficaz, aos pedidos de intervenção dos nossos inquilinos.

Para tal, foi implementado um serviço de apoio e intervenção imediata a funcionar 24 horas por dia, durante todos os dias, para situações de extrema emergência e gravidade.

Em apenas três meses, foram recebidas 72 solicitações para obras de manutenção, cuja resposta foi:

Intervenções efectuadas: 32;

Intervenções não aprovadas: 21;

Intervenções iniciadas só em 2004: 11;

Intervenções em análise: 8.

###### 3.2 — Obras de reestruturação

Foram feitas obras de recuperação e remodelação em apartamentos vagos, com o objectivo de os reocupar. O destino destes apartamentos é:

Venda por concurso público;

Novo arrendamento;

Ocupação pelos serviços de acção social.

O total de custos de obras de manutenção e de reestruturação ascenderam a 12 338,77 que correspondeu à intervenção em 35 apartamentos.

##### 4 — Condomínios

Os condomínios são a forma encontrada de organizar os prédios e regular a vida em espaços comuns.

Tem sido umas das prioridades da Habitar S. João o fomento da constituição de condomínios nos prédios de S. João da Madeira onde coabitam inquilinos de habitação social e proprietários.

O número dos existentes formalizados é ainda muito reduzido, mas há um esforço de incentivo à organização de mais condomínios.

A Habitar S. João tem contribuído para os condomínios onde possui habitações (vagas ou arrendadas) pagando a respectiva mensalidade e

participando nas suas iniciativas, nomeadamente na preparação de obras de estrutura.

O custo das mensalidades ascendeu a 539,94 euros e corresponde ao último trimestre de 2003.

#### 5 — Proveitos

É entendimento da edilidade que o recurso à habitação social deve ser transitório. Durante uma determinada fase das suas vidas as famílias podem não auferir rendimentos que lhes permitam adquirir ou arrendar a sua habitação no mercado imobiliário normal, recorrendo à habitação social. Ultrapassada essa fase, devem os inquilinos ser convidados a adquirir a sua própria habitação permanente.

Neste sentido, foi apresentada proposta aos inquilinos (em prédios com propriedade horizontal constituída) de compra da sua habitação. O preço fixado foi o que está estabelecido na lei.

As propostas positivas recebidas dos inquilinos destes apartamentos resultaram numa receita (da câmara municipal) de cerca de 1 000 000 de euros, correspondentes a cerca de 60 apartamentos. A celebração de escrituras iniciou-se já em 2004.

Os proveitos contabilizados dizem respeito a:

Comissões sobre as vendas (14 apartamentos, uma loja e 12 garagens): 29 720,25 euros;

Rendas de Outubro a Dezembro das habitações transitadas do IGAPHE: 47 700,77 euros;

Juros obtidos em depósitos bancários: 4,09 euros.

#### 6 — Dívidas em mora à segurança social e às finanças

Declara-se que não existem dívidas em mora à segurança social e às finanças, dando-se assim cumprimento ao estabelecido no artigo 21.º do Decreto Lei n.º 411/91, de 17 de Setembro.

#### 7 — Factos relevantes após o termo do exercício

Após o termo do exercício e até à presente data, verificou-se o início da celebração de escrituras das vendas dos apartamentos dos inquilinos transferidos do IGAPHE que manifestaram interesse em adquirir a habitação onde residem. Foi ainda celebrado acordo de procedimentos para 2004 referente à cobrança de rendas.

#### 8 — Objectivos para o ano 2004

Os objectivos para o ano 2004 são os que constam do respectivo Plano e Orçamento, a saber:

1 — Assegurar a resposta às solicitações dos inquilinos para obras de manutenção e pequenas reparações em habitações da Câmara Municipal;

2 — Recuperação de apartamentos vagos para realojamento ou para venda;

3 — Promover a alienação de apartamentos propriedade da câmara municipal através do fomento da habitação própria em detrimento do regime de aluguer;

4 — Colaborar com os condomínios existentes e fomentar a constituição de novos condomínios;

5 — Alertar os munícipes proprietários de imóveis e os inquilinos que vivem no mesmo prédio para a necessidade de proceder a obras de estrutura em prédios degradados. Iniciar a recuperação dos complexos habitacionais da autarquia;

6 — A dinamização da vida colectiva dentro dos empreendimentos, através da realização e promoção de actividades de carácter cultural, recreativo e desportivo;

7 — A sensibilização de todos os moradores para o pagamento das rendas;

8 — Acrescentar à Habitar S. João a função de assistência social aos inquilinos através da contratação de uma assistente social.

#### 9 — Proposta de aplicação de resultados

O conselho de administração propõe, nos termos do artigo 24.º dos estatutos da empresa, que o resultado líquido no montante de 590,66 euros, sejam totalmente destinados a reservas legais.

#### 10 — Conclusões e agradecimentos

Assim e como resulta da leitura do presente relatório e contas consideramos que os objectivos fixados para o exercício do ano de 2003 foram, na sua generalidade alcançados, tendo sempre em conta que se trata do primeiro ano de actividade da empresa.

O conselho de administração aproveita a oportunidade para agradecer a todos os que nos apoiaram no desempenho desta missão, nomeadamente:

À câmara municipal nas pessoas do seu presidente e dos seus vereadores e restantes colaboradores que se relacionam com a Habitar S. João;

A todos os membros do conselho fiscal;

Ao fiscal único;

A todos os trabalhadores e demais colaboradores da empresa;

A todos os nossos fornecedores;

Aos inquilinos da câmara municipal.

1 de Fevereiro de 2004. — O Conselho de Administração: *Manuel Castro Almeida — Maria de Fátima Pereira Moreira dos Santos Roldão — Paulo Agostinho Soares Laranjeira.*

### Balanço em 31 de Dezembro de 2003

#### ACTIVO

Código das contas	2003			
	Activo bruto	Amortizações e provisões	Activo líquido	
<b>Imobilizado:</b>				
<b>Imobilizações incorpóreas:</b>				
431	Despesas de instalação .....	3 195,40	621,27	2 574,13
432	Despesas de invest. e de desenvolvimento .....	—	—	—
433	Propriedade industrial e outros direitos .....	—	—	—
434	Trespases .....	—	—	—
441/6	Imobilizações em curso .....	—	—	—
449	Adiantamentos por conta de imobilizações incorpóreas .....	—	—	—
		<b>3 195,40</b>	<b>621,27</b>	<b>2 574,13</b>
<b>Imobilizações corpóreas:</b>				
421	Terrenos e recursos naturais .....	—	—	—
422	Edifícios e outras construções .....	240 624,00	2 807,28	237 816,72
423	Equipamento básico .....	—	—	—
424	Equipamento de transporte .....	—	—	—
425	Ferramentas e utensílios .....	—	—	—
426	Equipamento administrativo .....	4 168,17	569,07	3 599,10
427	Taras e vasilhame .....	—	—	—
429	Outras imobilizações corpóreas .....	890,00	64,90	825,10

Código das contas		2003		
		Activo bruto	Amortizações e provisões	Activo líquido
441/6	Imobilizações em curso .....	—	—	—
448	Adiantamentos por conta de imobilizações corpóreas .....	—	—	—
		<u>245 682,17</u>	<u>3 441,25</u>	<u>242 240,92</u>
	Investimentos financeiros:			
4111	Partes de capital em empresas do grupo .....	—	—	—
4121+4131	Empréstimos a empresas do grupo .....	—	—	—
4112	Partes de capital em empresas associadas .....	—	—	—
4122+4132	Empréstimos a empresas associadas .....	—	—	—
4113+414+415	Títulos e outras aplicações financeiras .....	—	—	—
4123+4133	Outros empréstimos concedidos .....	—	—	—
441/6	Imobilizações em curso .....	—	—	—
447	Adiantamentos por conta de investimentos financeiros .....	—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	Circulante:			
	Existências:			
36	Matérias-primas, subs. e de consumo .....	—	—	—
35	Produtos e trabalhos em curso .....	—	—	—
34	Subprodutos, desp., resíduos e refugos .....	—	—	—
33	Produtos acabados e intermédios .....	—	—	—
32	Mercadorias .....	—	—	—
37	Adiantamentos por conta de compras .....	—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	Dívidas de terceiros — médio e longo prazos:			
218	Clientes de cobrança duvidosa .....	—	—	—
268	Outros devedores e credores de médio e longo prazos .....	—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	Dívidas de terceiros — curto prazo:			
211	Clientes, c/c .....	—	—	—
212	Clientes — títulos a receber .....	—	—	—
218	Clientes de cobrança duvidosa .....	—	—	—
252	Empresas do grupo .....	—	—	—
253+254	Empresas participadas e participantes .....	—	—	—
251+255	Outros accionistas (sócios) .....	—	—	—
229	Adiantamentos a fornecedores .....	—	—	—
2619	Adiantamentos a fornec. de imobilizado .....	—	—	—
24	Estado e outros entes públicos .....	0,82	—	0,82
262/6/7/8+221	Outros devedores .....	23 172,11	—	23 172,11
264	Subscritores de capital .....	—	—	—
		<u>23 172,93</u>	<u>—</u>	<u>23 172,93</u>
	Títulos negociáveis:			
1511	Acções em empresas do grupo .....	—	—	—
1521	Obrigações e tit. part. em empresas do grupo .....	—	—	—
1512	Acções em empresas associadas .....	—	—	—
1522	Obrig. e tit part. em empresas associadas .....	—	—	—
1513/23+159/9	Outros títulos negociáveis .....	—	—	—
18	Outras aplicações de tesouraria .....	—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	Depósitos bancários e caixa:			
12+13+14	Depósitos bancários .....	143,96	—	143,96
11	Caixa .....	895,29	—	895,29
		<u>1 039,25</u>	<u>—</u>	<u>1 039,25</u>
	Acréscimos e diferimentos:			
271	Acréscimos de proveitos .....	13 767,00	—	13 767,00
272	Custos diferidos .....	140,55	—	140,55
		<u>13 907,55</u>	<u>—</u>	<u>13 907,55</u>
	Total das amortizações .....		4 062,52	
	Total das provisões .....		—	
	Total do activo .....	286 997,30	4 062,52	282 934,78

## CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO

Código das contas		2003
<b>Capital próprio:</b>		
51	Capital .....	250 000,00
Acções (quotas) próprias:		
521	Valor nominal .....	—
522	Descontos e prémios .....	—
53	Prestações suplementares .....	—
54	Prémios de emissão de acções (quotas) .....	—
55	Ajustamentos de partes de capital em filiais e associadas .....	—
56	Reservas de reavaliação .....	—
Reservas:		
571	Reservas legais .....	—
572	Reservas estatutárias .....	—
573	Reservas contratuais .....	—
574 a 579	Outras reservas .....	—
59	Resultados transitados .....	—
	<i>Subtotal</i> .....	250 000,00
88	Resultado líquido do exercício .....	590,66
89	Dividendos antecipados .....	—
	<i>Total do capital próprio</i> .....	<u>250 590,66</u>
<b>Passivo:</b>		
Provisões para riscos e encargos:		
291	Provisões para pensões .....	—
292	Provisões para impostos .....	—
293/8	Outras provisões para riscos e encargos .....	—
		<u>—</u>
Dívidas a terceiros — médio e longo prazos:		
231+12	Dívidas a instituições de crédito .....	2 738,02
26	Outros devedores e credores .....	—
251+255	Outros accionistas (sócios) .....	—
		<u>2 738,02</u>
Dívidas a terceiros — curto prazo:		
Empréstimos por obrigações:		
2321	Convertíveis .....	—
2322	Não convertíveis .....	—
233	Empréstimos por títulos de participação .....	—
231+12	Dívidas a instituições de crédito .....	2 336,66
269	Adiantamentos por conta de vendas .....	—
221	Fornecedores, c/c .....	6 541,89
228	Fornecedores — facturas em recepção e conferência .....	—
222	Fornecedores — títulos a pagar .....	—
2612	Fornecedores do imobilizado — títulos a pagar .....	—
252	Empresas do grupo .....	—
253+254	Empresas participadas e participantes .....	—
251+255	Outros accionistas (sócios) .....	—
219	Adiantamentos de clientes .....	1 551,13
239	Outros empréstimos obtidos .....	—
2611	Fornecedores de imobilizado, c/c .....	—
24	Estado e outros entes públicos .....	4 585,88
262/3/4/5/7/8+211	Outros credores .....	—
		<u>15 015,56</u>
Acréscimos e diferimentos:		
273	Acréscimos de custos .....	14 590,54
274	Proveitos diferidos .....	—
		<u>14 590,54</u>
	<i>Total do passivo</i> .....	<u>32 344,12</u>
	<i>Total do capital próprio e passivo</i> .....	<u>282 934,78</u>

## Demonstração dos resultados em 31 de Dezembro de 2003

## CUSTOS E PERDAS

Código das contas		2003	
61	Custos das mercadorias vendidas e matérias consumidas:		
	Mercadorias .....	—	
	Matérias .....	—	—
62	Fornecimentos e serviços externos .....	—	29 675,70
64	Custos com o pessoal:		
641+642	Remunerações .....	31 386,59	
	Encargos sociais:		
643+644	Pensões .....	—	
645/8	Outros .....	7 012,80	38 409,39
66	Amort. do imobilizado corpóreo e incorpóreo .....	4 062,52	
67	Provisões .....	—	4 062,52
63	Impostos .....	3 706,88	
65	Outros custos e perdas operacionais .....	—	3 706,88
	(A) .....		—
	Perdas em empresas do grupo e associadas .....	—	
	Amortiz. e prov. de aplic. e invest. financeiras .....	—	
	Juros e custos similares:		
	Relativos a empresas do Grupo .....	—	
	Outros .....	246,76	246,76
	(C) .....		76 101,25
69	Custos e perdas extraordinárias .....		—
	(E) .....		76 101,25
86	Impostos sobre o rendimento do exercício .....		283,11
	(G) .....		76 384,36
88	Resultado líquido do exercício .....		590,66
			76 975,02

## PROVEITOS E GANHOS

Código das contas		2003	
71	Vendas:		
	Mercadorias .....	—	
	Produtos .....	—	
72	Prestação de serviços .....	76 970,93	76 970,93
	Variação da produção .....		—
75	Trabalhos para a própria empresa .....		—
73	Proveitos suplementares .....	—	
74	Subsídios à exploração .....	—	
76	Outros proveitos operacionais .....	—	—
	(B) .....		76 970,93
782	Ganhos em empresas do Grupo e associadas .....	—	
784	Rendimentos de participações de capital .....	—	
	Rendimento de títulos de negociação e outras aplicações financeiras:		
	Relativos a empresas interligadas .....	—	
7812/15/16+782/3	Outros .....	—	—

Código das contas		2003	
	Outros juros e proveitos similares:		
	Relativos a empresas do Grupo .....	—	
7811/13/14/18+ 785+788	Outros .....	4,09	4,09
	(D) .....		76 975,02
79	Proveitos e ganhos extraordinários .....		—
	(F) .....		76 975,02
<b>Resumo:</b>			
	Resultados operacionais (B)–(A) = .....		1 116,44
	Resultados financeiros (D–B)–(C–A) = .....		242,67
	Resultados correntes (D)–(C) = .....		873,77
	Resultados antes de impostos (F)–(E) = .....		873,77
	Resultado líquido do exercício (F)–(G) = .....		590,66

O Conselho de Administração: *Manuel Castro Almeida — Maria de Fátima Pereira Moreira dos Santos Roldão — Paulo Agostinho Soares Laranjeira.* — O Técnico Oficial de Contas, (*Assinatura ilegível.*)

### Demonstração dos fluxos de caixa do exercício de 2003

(Em euros)		(Em euros)	
2003		2003	
Actividades operacionais:		Subsídios e doações .....	—
Resultado líquido do exercício .....	590,66	Venda de acções próprias .....	—
Ajustamentos:		Cobertura de prejuízos .....	—
+ Amortizações .....	4 062,52	Pagamentos respeitantes a:	
+ – Provisões .....	—	Empréstimos obtidos .....	647,68
+ – Resultados financeiros .....	242,67	Amortiz. de contratos de locação financeira .....	—
– Aumentos das dívidas de terceiros .....	– 23 172,93	Juros e custos similares .....	246,76
+ Diminuição das dívidas de terceiros .....	—	Dividendos .....	—
– Aumento das existências .....	—	Reduções de capital (gratificações) e prestações suplementares .....	—
+ Diminuição das existências .....	—	Aquisição de acções próprias .....	—
– + Aumento das dívidas a terceiros .....	12 678,90		894,44
– Diminuição das dívidas a terceiros .....	—	<i>Fluxo das activ. de financiamento (3)</i> .....	14 203,92
– Diminuição dos proveitos diferidos .....	—	Variações de caixa e seus equiv. (4) = (1)+(2)+(3) .....	1 039,25
– Aumento dos acréscimos de proveitos .....	– 13 767,00	Efeito das diferenças de câmbio .....	—
+ Diminuição dos custos diferidos .....	– 140,55	Caixa e seus equivalentes no início do período ....	—
+ Aumento dos acréscimos de custos .....	14 590,54	Caixa e seus equivalentes no fim do período .....	1 039,25
– Ganhos na alienação de imobilizações .....	—		
+ Perdas na alienação de imobilizações .....	—	O Conselho de Administração: <i>Manuel Castro Almeida — Maria de Fátima Pereira Moreira dos Santos Roldão — Paulo Agostinho Soares Laranjeira.</i> — O Técnico Oficial de Contas, ( <i>Assinatura ilegível.</i> )	
<i>Fluxo das activ. operacionais (1)</i> .....	– 4 915,19	<b>Anexo à demonstração dos fluxos de caixa</b>	
Actividades de investimento:		(As notas omitidas não são aplicadas à empresa)	
Recebimentos provenientes de:		2 — Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes:	
Investimentos financeiros .....	—		
Imobilizações corpóreas .....	—	Descrição	2003
Imobilizações incorpóreas .....	—	Numerário .....	895,29
Subsídios de investimento .....	—	Depós. bancários imediat. mobilizáveis .....	143,96
Juros e proveitos similares .....	4,09	Equivalentes a caixa .....	—
Dividendos .....	—	Outras disponibilidades .....	—
	4,09	Disponibilidades constantes do balanço .....	1 039,25
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros .....	—	O Conselho de Administração: <i>Manuel Castro Almeida — Maria de Fátima Pereira Moreira dos Santos Roldão — Paulo Agostinho Soares Laranjeira.</i> — O Técnico Oficial de Contas, ( <i>Assinatura ilegível.</i> )	
Imobilizações corpóreas .....	5 058,17		
Imobilizações incorpóreas .....	3 195,40		
	8 253,57		
<i>Fluxo das activ. de investim. (2)</i> .....	– 8 249,48		
Actividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos concedidos .....	5 722,36		
Aumentos de capital, prestações suplement. e prémios de emissão .....	9 376,00		

### Anexo ao balanço e à demonstração dos resultados

#### 1 — Indicação e justificação das disposições do POC:

As contas foram preparadas de forma a apresentarem uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira da empresa (activo, passivo e resultado da empresa), cumprindo as normas estabelecidas pelo Plano Oficial de Contabilidade.

#### 2 — Valores comparativos:

A empresa não apresenta valores comparativos dado que iniciou a sua actividade em 8 de Junho de 2003.

3 — Bases de apresentação e critérios valorimétricos utilizados relativamente às várias rubricas do balanço e da demonstração dos resultados:

#### Bases de apresentação:

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

#### Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos adoptados:

Os principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

a) *Imobilizações*. — As imobilizações foram valorizadas ao custo histórico (preço de aquisição).

b) *Amortizações e reintegrações*. — As amortizações e reintegrações foram calculadas pelo método das quotas constantes, por

duodécimos, utilizando as taxas máximas previstas na lei, que são as adequadas à vida útil estimada dos diferentes bens.

c) *Especialização de exercícios*. — A empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos, sendo apresentada na nota n.º 49 um detalhe das mesmas.

d) *Imposto sobre o rendimento*. — O encargo com o imposto sobre o rendimento é apurado tendo em consideração as disposições do código do imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas (IRC).

#### 6 — Imposto sobre o rendimento:

O IRC é auto-liquidado pela empresa e, de acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais da empresa estão sujeitas à correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (10 anos para a segurança social).

#### 7 — Número médio de pessoas ao serviço da empresa no exercício:

O número médio de pessoas ao serviço da empresa foi de dois, incluindo um administrador.

#### 8 — Comentário às contas 431 — Despesas de Instalação e 432 — Despesas de Investigação e Desenvolvimento:

O montante de 3195,40 euros é referente a encargos com escrituras/registos e avaliação das entradas de capital em espécie relacionados com a constituição da empresa.

#### 10 — Mapa de movimentos do activo imobilizado:

##### Activo bruto:

Rubricas	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Saldo final
<b>Imobilizações incorpóreas:</b>				
Despesas de instalação .....	—	3 195,40	—	3 195,40
Despesas de investigação e desenvolvimento .....	—	—	—	—
Propriedade industrial e outros direitos .....	—	—	—	—
Trespases .....	—	—	—	—
	—	3 195,40	—	3 195,40
<b>Imobilizações corpóreas:</b>				
Terrenos e recursos naturais .....	—	—	—	—
Edifícios e outras construções .....	240 624,00	—	240 624,00	—
Equipamento básico .....	—	—	—	—
Equipamento de transporte .....	—	—	—	—
Ferramentas e utensílios .....	—	—	—	—
Equipamento administrativo .....	4 168,17	—	4 168,17	—
Taras e vasilhame .....	—	—	—	—
Outras imobilizações corpóreas .....	—	890,00	—	890,00
	—	245 682,17	—	245 682,17

#### Amortizações e provisões:

Rubricas	Saldo inicial	Reforço	Alienações	Saldo final
<b>Imobilizações incorpóreas:</b>				
Despesas de instalação .....	—	691,27	—	691,27
Despesas de investigação e desenvolvimento .....	—	—	—	—
Propriedade industrial e outros direitos .....	—	—	—	—
Trespases .....	—	—	—	—
	—	691,27	—	691,27
<b>Imobilizações corpóreas:</b>				
Terrenos e recursos naturais .....	—	—	—	—
Edifícios e outras construções .....	—	2 807,28	—	2 807,28

Rubricas	Saldo inicial	Reforço	Alienações	Saldo final
Equipamento básico .....	—	—	—	—
Equipamento de transporte .....	—	—	—	—
Ferramentas e utensílios .....	—	—	—	—
Equipamento administrativo .....	—	569,07	—	569,07
Taras e vasilhame .....	—	—	—	—
Outras imobilizações corpóreas .....	—	64,90	—	64,90
	—	3 441,25	—	3 441,25

## 14 — Imobilizações corpóreas e em curso:

A generalidade das imobilizações corpóreas encontra-se afecta à actividade da empresa.

## 35 — Forma de realização do capital social e seus aumentos ou reduções, apenas no exercício em que tiverem lugar.

Indicação do capital subscrito ainda não realizado:

O capital social subscrito, 250 000 euros, foi integralmente realizado, 240 624 euros em espécie e 9376 euros em dinheiro.

## 36 — Composição do capital social:

Em 31 de Dezembro de 2003 o capital social da empresa é de 250 000 euros.

## 37 — Identificação das pessoas colectivas com mais de 20% do capital social subscrito:

Em 31 de Dezembro de 2003 o capital social é detido em 100% pela Câmara Municipal de São João da Madeira.

## 40 — Movimentos ocorridos no exercício nas rubricas de capitais próprios:

Capital próprio	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Saldo final
Capital .....	—	250 000,00	—	250 000,00
Prestações suplementares .....	—	—	—	—
Reservas de reavaliação .....	—	—	—	—
Reservas:				
Reservas legais .....	—	—	—	—
Reservas estatutárias .....	—	—	—	—
Reservas contratuais .....	—	—	—	—
Reservas livres .....	—	—	—	—
Resultados transitados .....	—	—	—	—
Resultado líquida do exercício .....	590,66	—	590,66	—

## 43 — Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais:

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais no exercício de 2003, foram:

Conselho de administração: 24 432,82 euros;

Fiscal único: 2000 euros.

Repartição do valor líquido das prestações de serviços, apurado na conta:

## 72 — Prestação de serviços, por actividades e por mercados:

As prestações de serviços referem-se a e comissões obtidas na promoção de vendas de apartamentos, da câmara municipal no mercado nacional no montante de 29 270,25 euros, bem como a rendas do património habitacional da câmara municipal transferidas para a Habitar S. João no valor de 47 700,68 euros.

## 45 — Demonstração dos resultados financeiros:

CUSTOS E PERDAS	
	2003
Juros suportados .....	115,36
Diferenças de câmbio desfavoráveis .....	—
Descontos de pronto pagamento concedidos .....	—
Outros custos e perdas financeiras .....	131,40
Resultados financeiros .....	242,67
	4,09

## PROVEITOS E GANHOS

	2003
Juros obtidos .....	4,09
Rendimentos de imóveis .....	—
Diferenças de câmbio favoráveis .....	—
Descontos de pronto pagamento obtidos .....	—
Outros proveitos e ganhos financeiros .....	—
	4,09

## 48 — Outros devedores:

Em 31 de Dezembro de 2003 o saldo devedor no montante de 23 172,11 euros é relativo ao montante de rendas a receber do IGAPHE.

	2003
Acréscimo de proveitos .....	—
Outros acrésc. de proveitos intermed. imobiliária .....	13 767,00
	13 767,00
Custos diferidos:	
Outros custos diferidos .....	140,55
Acréscimo de custos:	
Previsão para férias e subsídio de férias .....	7 512,00
Outros acréscimos de custos .....	7 078,54
	14 590,54

1 de Fevereiro de 2004. — O Conselho de Administração: *Manuel Castro Almeida* — *Maria de Fátima Pereira Moreira dos Santos Roldão* — *Paulo Agostinho Soares Laranjeira*. — O Técnico Oficial de Contas, (*Assinatura ilegível*.)



**Relatório e parecer do fiscal único**

1 — Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo conselho de administração da Habitar S. João — Empresa Municipal de Habitação, E. M., relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2003.

2 — No decurso do exercício acompanhamos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação. Vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

3 — Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado, emitimos a respectiva certificação legal das contas, em anexo, bem como o relatório sobre a fiscalização endereçado ao conselho de administração.

4 — No âmbito das nossas funções verificámos que:

i) O balanço, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos de caixa e os correspondentes anexos permitem uma

adequada compreensão da situação financeira da empresa e dos seus resultados;

ii) As políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados;

iii) O relatório do conselho de administração é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da sociedade evidenciando os aspectos mais significativos;

iv) A proposta de aplicação de resultados se encontra devidamente fundamentada.

5 — Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do conselho de administração e serviços e as conclusões constantes da certificação legal das contas, somos de parecer que:

i) Seja aprovado o relatório do conselho de administração;

ii) Sejam aprovadas as demonstrações financeiras;

iii) Seja aprovada a proposta de aplicação de estudos.

1 de Fevereiro de 2004. — O Fiscal Único, Bernardes, Sismeiro & Associados — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, L.<sup>da</sup>, representada por *Hermínio António Paulos Afonso*, revisor oficial de contas. 2007830868

**PARTE J****BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PORTUGAL), S. A.****Relatório n.º 13-S/2007**

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa (1.ª Secção). Matrícula n.º 2308; identificação de pessoa colectiva n.º 502593687; data da apresentação n.º 11 de Julho de 2005.

Maria da Graça Mendes Zuzarte, primeira-ajudante do quadro de pessoal paralelo do Município de Lisboa, afecto à Conservatória do

Registo Comercial desta cidade ao abrigo do Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de Fevereiro:

Certifica, que foram depositadas na pasta respectiva, os documentos referentes à prestação de contas no ano de 2004 e às consolidadas do mesmo ano.

Está conforme o original.

7 de Outubro de 2005. — A Primeira-Ajudante, *Maria da Graça Mendes Zuzarte*.

**Relatório e contas consolidadas de 2004**

## Síntese de indicadores relevantes — Balanço

	2004	2003	ABS	Variação (percentagem)
Activo líquido total .....	3 881 961	3 407 578	474 383	13,9
Crédito a clientes .....	3 150 790	2 726 530	424 200	15,6
Recursos de clientes .....	2 766 048	2 457 555	308 493	12,6
Em balanço .....	1 732 948	1 584 203	148 745	9,4
Fundos de investimento .....	536 491	449 310	87 181	19,4
Outros fora de balanço .....	496 609	424 042	72 567	17,1
Situação líquida .....	194 340	188 708	5 632	3,0
Conta de resultados:				
(+) Juros e proveitos equiparados .....	131 198	120 969	10 229	8,5
(-) Juros e custos equiparados .....	73 886	63 636	10 250	16,1
(=) Margem financeira .....	57 312	57 333	— 21	—
(+) Outros proveitos correntes .....	80 974	78 187	2 787	3,6
(-) Outros custos correntes .....	35 189	36 299	— 1 110	— 3,1
(=) Produto bancário .....	103 098	99 221	3 877	3,9
(-) Custos administrativos .....	71 443	69 386	2 057	3,0
(=) Resultado bruto de exploração .....	31 655	29 835	1 820	6,1
(+) Resultados extraordinários .....	— 8 624	— 6 385	— 2 239	35,1
(+) Resultados subs. exd. consolid. ....	841	479	362	75,5
(=) Resultado bruto global .....	23 872	23 929	— 57	— 0,2
(-) Amortizações do exercício .....	9 419	8 780	639	7,3
(-) Provisões do exercício .....	3 300	8 749	— 5 449	— 62,3
(=) Resultado bruto antes de impostos .....	11 152	6 400	4 752	74,3
(-) Provisões para impostos sobre os lucros .....	1 011	1 237	— 226	— 18,3
(=) Resultado líquido .....	10 141	5 163	4 978	96,4