

**ALTERAÇÃO AO PLANO**  
**ATIVIDADES E ORÇAMENTO**  
**2015 - Aditamento**

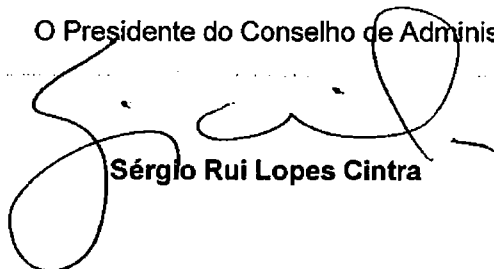
Junho/2015



## Reunião do CA – 09 de Junho de 2015

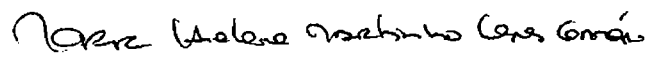
**Deliberação n.º 522/CA/2015 – O Conselho de Administração deliberou por unanimidade, aprovar a Alteração ao Plano de Atividades e Orçamento 2015-2017, conforme documentos em anexo.**

O Presidente do Conselho de Administração,



**Sérgio Rui Lopes Cintra**

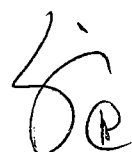
A Vogal do Conselho de Administração



**Maria Helena Martinho Lopes Correia**

## ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. INTERVENÇÕES A REALIZAR NO PERÍODO 2015-2017 .....	4
3. CONTRATO PROGRAMA .....	10
4. MAPAS FINANCEIROS COM INSERÇÃO DO CONTRATO PROGRAMA .....	11
5. PARECER DO FISCAL ÚNICO .....	21



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo alterar o Plano Atividades e Orçamento 2015, apreciado em reunião de Câmara Municipal de Lisboa em 27/05/2015, aditando às ações a desenvolver um conjunto de 23 intervenções em bairros e edifícios municipais que a empresa deverá promover, com início já em 2015 e com continuidade até 2017, no que se afigura necessário a celebração e um Contrato Programa em que se definem as obrigações assumidas pelo Município e pela Empresa, bem como o valor do subsídio à exploração necessário para garantir o equilíbrio das contas.

O plano e orçamento foi, assim, alterado com vista a evidenciar os valores de execução desta carteira de intervenções em 2015 e o valor do subsídio à exploração associado à cobertura dos respetivos gastos para garantia do equilíbrio anual da Empresa, mantendo as demais premissas patentes no documento já apreciado pelo órgão executivo.

É importante reforçar que a gestão da Empresa se articula com os objetivos prosseguidos pelo Município de Lisboa, visando a promoção do desenvolvimento local e regional e a coesão social, nomeadamente através da gestão de proximidade do arrendamento municipal sob a sua responsabilidade, assegurando a viabilidade económica da Empresa e o seu equilíbrio financeiro.

De salientar ainda que, dado a Empresa praticar essencialmente rendas sociais, política que se encontra alinhada com a habitação social do Município, os meios libertos não são suficientes para o conjunto de intervenções perfiladas e que representam um reforço significativo da política de manutenção e conservação anual do património dos bairros sociais praticada pela empresa.

## **2. INTERVENÇÕES A REALIZAR NO PERÍODO 2015-2017**

Após realização de um levantamento dos problemas do edificado, verificou-se que no período compreendido entre 2015 e 2017, há necessidade de se proceder a intervenções no edificado que se encontra sob gestão da Gebalis.

As intervenções a desenvolver respeitam a projetos de requalificação de património de intervenção prioritária, em prédios e em frações devolutas bem como nas partes comuns de edifícios em regime de propriedade horizontal com condomínios constituídos e em função da quota parte de responsabilidade do Município medida na sua permilagem:

- 2.1 Bairro 2 Maio – Reabilitação em Zonas Comuns designadamente Infraestruturas técnicas, coberturas e escadas e vãos envidraçadas;
- 2.2 Alfinetes – Reabilitação em Zonas Comuns da 4ª fase do Bairro dos Alfinetes (Lotes D1 a D5) designadamente empenas e coberturas;
- 2.3 Alfredo Bensaúde – Reabilitação de Zonas Comuns nas Bandas A / B / C designadamente Infraestruturas técnicas (água e gás), coberturas e empenas. Continuidade do processo de requalificação do Bairro Dr. Alfredo Bensaúde;
- 2.4 Alta de Lisboa – Reabilitação de Zonas comuns designadamente revestimentos de empenas (muito danificados) e coberturas com particular incidência nos PER 1, 2, 7, 8, 10 e 12;
- 2.5 Ameixoeira – Reabilitação de Zonas comuns e frações designadamente Infraestruturas técnicas, empenas e coberturas com particular incidência nas Zonas 1B (fecho de escadas) e 4. Ao nível da requalificação de frações (adaptação de lojas a habitação) a ação contará caso seja necessário do suporte técnico do LNEC;
- 2.6 Armador – Reabilitação de Zonas comuns designadamente coberturas e empenas da banda de lotes do 782 a 781 (10 edifícios). Continuidade do processo de requalificação do Bairro Armador;
- 2.7 Bom Pastor – Reabilitação de Zonas comuns designadamente coberturas e empenas;

- 2.8 Condado – Reabilitação de Zonas comuns (coberturas, empenas, infraestruturas técnicas). Continuidade do processo de requalificação do Bairro do Condado. Intervenção nos lotes 561 (45f), 568 (27f), 569 (10f demolição), 570 (32f), 571 (77f) e 572 (16f);
- 2.9 Eduardo Bairrada – Requalificação total dos edifícios que compõem o Bairro com o objetivo de dotar os imóveis de condições dignas de habitabilidade;
- 2.10 Freita Gazul – Reabilitação Zonas comuns (revestimentos de empenas muito danificados);
- 2.11 Graça/Sapadores – Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];
- 2.12 Horta Nova - Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas]. Continuidade do processo de requalificação do Bairro da Horta Nova;
- 2.13 Flamenga – Reabilitação do edificado municipal da Flamenga – Malha H. Continuidade do processo de requalificação do Bairro da Flamenga;
- 2.14 Liberdade – Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];
- 2.15 Murtas – Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];
- 2.16 Quinta Cabrinha - Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];
- 2.17 Quinta dos Barros – Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];
- 2.18 Quinta Marquês de Abrantes - Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior (lotes 28 a 34) [empenas e coberturas (revisão)];
- 2.19 Quinta dos Ourives – Reabilitação de edificado municipal (Lotes F/G/H) ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)]. Continuidade do processo de requalificação do Bairro da Quinta os Ourives;

2.20 Padre Cruz - Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];


2.21 Rego (Fase B à Avenida das Forças Armadas) - Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];

2.22 Reabilitação de frações municipais devolutas em vários bairros enquadrados no Programa de Realojamento de Agregados;

2.23 Reabilitação de partes comuns em edifícios em propriedade horizontal e com condomínios constituídos medido na permissão associada ao Município de Lisboa.

O valor previsto para cada ação é o seguinte:

AÇÃO	DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	Freguesia	2015	2016	2017	TOTAL
1	2 de Maio	Reabilitação em Zonas Comuns designadamente Infraestruturas técnicas, coberturas e escadas e vãos envidraçados;	Ajuda	0	100.000	1.500.000	1.600.000
2	Alfinetes (Lotes D1 a D5)	Reabilitação em Zonas Comuns designadamente empenas e coberturas;	Marvila	0	100.000	400.000	500.000
3	Alfredo Bensaúde	Reabilitação de Zonas Comuns nas Bandas A / B / C designadamente Infraestruturas técnicas (água e gás), coberturas e empenas. Continuidade do processo de requalificação.	Olivais	100.000	700.000	100.000	900.000
4	Alta de Lisboa	Reabilitação de Zonas comuns designadamente revestimentos de empenas (muito danificados) e coberturas com particular incidência nos PER 1, 2, 7, 8, 10 e ..	Lumiar	300.000	700.000	1.400.000	2.400.000
5	Ameixoeira (Zonas 1B/ 4)	Reabilitação de Zonas comuns e frações (Infraestruturas técnicas, empenas e coberturas com particular incidência nas Zonas 1B (fecho de escadas) e 4) e requalificação de frações (lojas e habitação)	Santa Clara	150.000	250.000	400.000	800.000
6	Armador (Lotes 772 a 781)	Reabilitação de Zonas comuns designadamente coberturas e empenas da banda de lotes do 782 a 781 (10 edifícios). Continuidade do processo de requalificação do Bairro Armador.	Marvila	100.000	500.000	200.000	800.000
7	Bom Pastor	Reabilitação de Zonas comuns designadamente coberturas e empenas	Benfica	0	500.000	0	500.000
8	Condado	Reabilitação de zonas comuns (coberturas, empenas, infraestruturas técnicas). Continuidade de requalificação e intervenção nos lotes 561 (45f), 568 (27f), 569 (10f demolição), 570 (32f), 571 (77f) e 572 (16f).	Marvila	250.000	750.000	1.600.000	2.600.000
9	Eduardo Bairrada	Requalificação total dos edifícios que compõem o Bairro com o objetivo de dotar os imóveis de condições dignas de habitabilidade;	Ajuda	300.000	300.000	700.000	1.300.000
10	Freitas Gazul	Reabilitação de Zonas comuns (revestimentos de empenas muito danificados);	Campo de Ourique	100.000	150.000	0	250.000
11	Graça / Sapadores	Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas (revisão)];	S. Vicente	150.000	200.000	0	350.000
12	Horta Nova (2ª Fase de reabilitação)	Reabilitação de edificado municipal ao nível da envolvente exterior [empenas e coberturas]. Continuidade do processo de requalificação do Bairro da Horta Nova;	Camide	200.000	1.300.000	1.000.000	2.500.000
<b>A transportar</b>				<b>1.850.000</b>	<b>5.550.000</b>	<b>7.300.000</b>	<b>14.500.000</b>





AÇÃO	DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	Freguesia	2015	2016	2017	TOTAL
13	Flamenga (Malha H - 2ª fase de reabilitação)	Reabilitação do edifício municipal da Flamenga – Malha H, dando continuidade do processo de requalificação do Bairro da Flamenga;	Marvila	500.000	1.000.000	0	1.500.000
14	Liberdade	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [ empenas e coberturas (revisão)];	Campolide	0	50.000	550.000	600.000
15	Murtas	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [(empensas e coberturas (revisão)];	Alvalade	200.000	400.000	0	600.000
16	Quinta do Cabrinha	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [empensas e coberturas (revisão)];	Alcântara	40.000	360.000	400.000	800.000
17	Quinta dos Barros	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [empensas e coberturas (revisão)];	S. Domingos de Benfica	200.000	700.000	0	900.000
18	Quinta Marques de Abrantes (lotes 28 a 34)	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior (lotes 28 a 34) [ empenas e coberturas (revisão)];	Marvila	0	100.000	400.000	500.000
19	Quinta dos Ourives (Lotes F/G/H)	Reabilitação de edifício municipal (Lotes F/G/H) ao nível da envolvente exterior [empensas e coberturas (revisão)]. Continuidade do processo de requalificação do Bairro da Quinta os Ourives;	Beato	500.000	500.000	0	1.000.000
20	Padre Cruz	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [( empenas e coberturas (revisão)];	Carnide	250.000	700.000	750.000	1.700.000
21	Rego (B – Av. Forças Armadas)	Reabilitação de edifício municipal ao nível da envolvente exterior [( empenas e coberturas (revisão)];	Avenidas Novas	50.000	300.000	350.000	700.000
22	Reabilitação de frações - Programa Realojamento	Reabilitação de frações municipais devolutas em vários bairros enquadrados no Programa de Realojamento de Agregados;	Várias	200.000	400.000	400.000	1.000.000
23	Reabilitação de Prédios em Regime Condomínio	Reabilitação de partes comuns em edifícios em propriedade horizontal e com condóminos constituídos medido na permutagem associada ao Município de Lisboa.	Várias	400.000	400.000	400.000	1.200.000
<b>TOTAIS</b>				<b>3.990.000</b>	<b>10.460.000</b>	<b>10.550.000</b>	<b>25.000.000</b>



Estas intervenções têm como objetivo central proceder-se à beneficiação, conservação e manutenção para a reposição e melhoria das condições de segurança, salubridade, higiene e conforto nos locais que estão indicados no presente documento

Neste contexto, o Município de Lisboa entendeu encarregar a Gebalis de executar os respetivos projetos e obras de reabilitação de edifícios e frações devolutas e outros procedimentos e condições que garantam a sua boa execução, devendo as mesmas serem realizadas em imóveis propriedade do Município de Lisboa, prédios e frações, bem como em partes comuns de prédios, com condomínio constituído, na permissão associada ao Município de Lisboa.



### 3. CONTRATO PROGRAMA

O levantamento das intervenções, sua tipificação e quantificação em termos financeiros (estimativa de gastos) aponta para um valor global de 25 milhões de euros, com a seguinte previsão anual:

- a) Ano 2015 – o valor de 3.990.000€ (três milhões novecentos e noventa mil euros);
- b) Ano 2016 – o valor de 10.460.000€ (dez milhões, quatrocentos e sessenta mil euros);
- c) Ano 2017 – o valor de 10.550.000€ (dez milhões, quinhentos e cinquenta mil euros).

O valor estimado para este conjunto de intervenções ultrapassa largamente a capacidade financeira, ou os meios anuais libertos da Empresa, sendo necessário assegurar um subsídio à exploração que garanta a execução das ações pretendidas e mantenha o equilíbrio anual das contas da Empresa.

O Plano e Orçamento 2015 assenta num contrato programa que inscreve o subsídio à exploração 2015, atentas às premissas de exploração previstas e o gasto estimado da carteira de projetos a desenvolver, contemplando também os valores estimados para os dois anos seguintes de acordo com a programação das intervenções e gastos estimados de execução.



#### **4. MAPAS FINANCEIROS COM INSERÇÃO DO CONTRATO PROGRAMA**

A inserção do Contrato Programa a estabelecer com o Município de Lisboa resulta na modificação de oito quadros relativos ao Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2015. São os seguintes os quadros que sofreram alterações:

Quadro II – A Estrutura dos Custos Operacionais;

Quadro III – Orçamento de Exploração;

Quadro IV – Balanço Previsional;

Quadro V – Variação dos Fundos Circulantes;

Quadro VII – Mapa de Fluxos Monetários;

Quadro IX – Orçamento de Exploração Plurianual;

Quadro X – Balanço Previsional Plurianual;

Quadro XI – Mapa de Fluxos Monetários Plurianual.

Os quadros “I-Previsão dos Fogos e das Receitas”, “VI-Origens e Aplicação de Fundos”, “VIII-Investimento Previsto” e “XII-Investimento Previsto Plurianual” apresentados no Plano de Atividades e Orçamento de 2015, não sofreram alterações.

É de referir, que não existe variação dos Resultados Líquidos do Exercício estimados para o triénio de 2015-2017, uma vez que o valor reconhecido na rubrica Subsídios à Exploração, inerente à celebração do Contrato Programa, corresponde a um valor igual de Gastos.

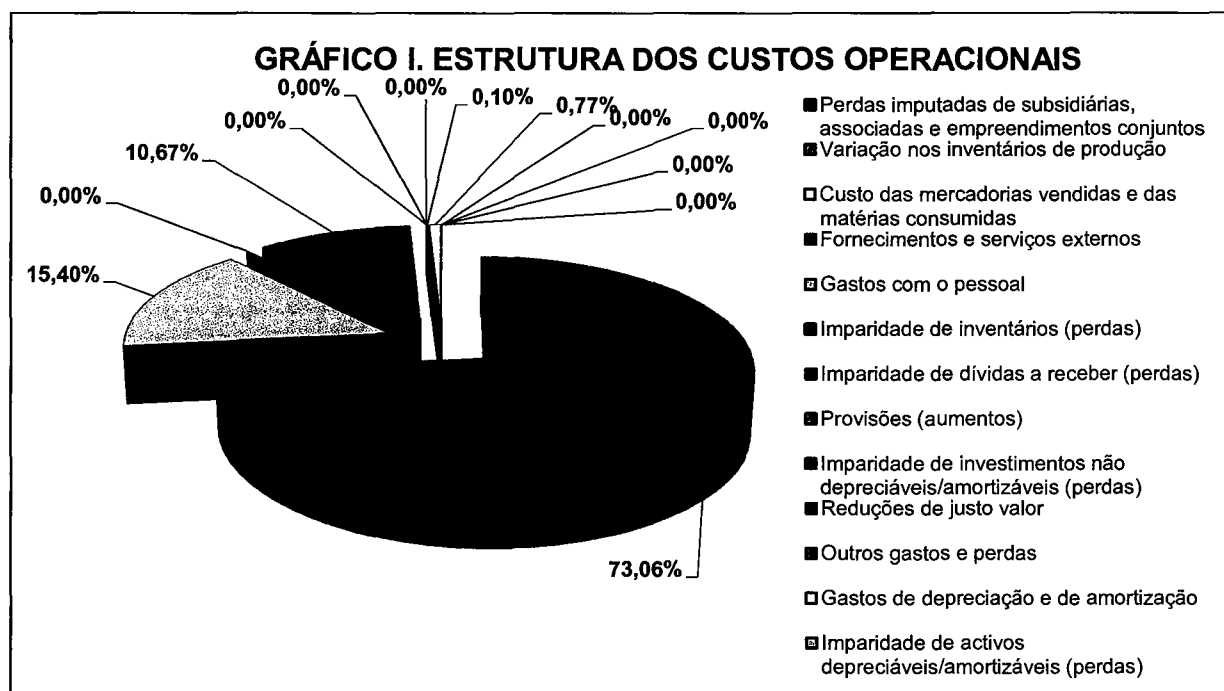
Ao nível do Balanço, apenas variam as rubricas de Outras Contas a Receber e os Diferimentos (Rendimentos a Reconhecer), com a assinatura e com a execução do Contrato Programa.

Com o presente contrato programa, a Empresa garante e mantém o equilíbrio das contas, reconhecendo-se todos os gastos envolvidos na carteira de intervenções solicitada pelo Município Lisboa.



## QUADRO II.A Estrutura dos Custos Operacionais

CUSTOS	VALOR (Euros)	% CUSTO
Perdas imputadas de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0,00	0,00%
Variação nos inventários de produção	0,00	0,00%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00%
Fornecimentos e serviços externos	20.899.472,51	73,06%
Gastos com o pessoal	4.406.407,30	15,40%
Imparidade de inventários (perdas)	0,00	0,00%
Imparidade de dívidas a receber (perdas)	3.051.037,56	10,67%
Provisões (aumentos)	0,00	0,00%
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas)	0,00	0,00%
Reduções de justo valor	0,00	0,00%
Outros gastos e perdas	28.871,35	0,10%
Gastos de depreciação e de amortização	221.340,03	0,77%
Imparidade de activos depreciables/amortizáveis (perdas)	0,00	0,00%



**QUADRO III. Orçamento de Exploração**

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2013	2014	2015
	(Real)	(Previsional)	
Vendas e serviços prestados	20.449.507,98	18.890.913,93	19.543.337,70
Subsídios à exploração	1.703.628,03	3.935.304,79	10.094.500,00
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0,00	0,00	0,00
Varição nos inventários da produção	0,00	0,00	0,00
Trabalhos para a própria entidade	0,00	0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	0,00	0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-11.719.064,95	-13.101.941,71	-20.899.472,51
Gastos com o pessoal	-4.569.908,49	-4.376.758,20	-4.406.407,30
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-3.443.301,27	-3.036.509,71	-3.051.037,56
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	187.770,54	143.428,71	200.823,46
Outros gastos e perdas	-150.924,62	-24.712,60	-28.871,35
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>2.457.707,22</b>	<b>2.429.725,21</b>	<b>1.452.872,44</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-160.189,12	-141.570,84	-221.340,03
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	-107,51	0,00	0,00
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>2.297.410,59</b>	<b>2.288.154,37</b>	<b>1.231.532,41</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	21.932,60	7.770,87	5.000,04
Juros e gastos similares suportados	-1.702.436,29	-1.645.172,73	-746.656,42
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>616.906,90</b>	<b>650.752,51</b>	<b>489.876,03</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-60.797,76	-63.773,75	-53.886,36
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>556.109,14</b>	<b>586.978,76</b>	<b>435.989,67</b>



QUADRO IV. Balanço Previsional

(Em Euros)



	2013 (Real)	2014 (Previsional)	2015
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NÃO CORRENTE</b>	<b>291.975,80</b>	<b>223.664,39</b>	<b>336.751,86</b>
Activos fixos tangíveis	230.665,63	174.045,10	284.019,49
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	61.303,06	49.353,05	51.206,13
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - outros métodos	0,00	0,00	0,00
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	7,11	266,24	1.526,24
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outros activos não correntes	0,00	0,00	0,00
<b>ACTIVO CORRENTE</b>	<b>50.048.961,39</b>	<b>37.511.296,30</b>	<b>51.883.119,62</b>
Inventários	0,00	0,00	0,00
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Clientes	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos a fornecedores	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	162.994,33	233.252,62	217.652,62
Accionistas/sócios	6.800.000,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	24.252.091,16	20.354.202,30	35.945.854,98
Diferimentos	16.393.527,01	15.502.991,49	14.338.570,45
Activos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Activos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	2.440.348,89	1.420.849,89	1.381.041,57
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>50.340.937,19</b>	<b>37.734.960,69</b>	<b>52.219.871,48</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>			
Capital realizado	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00
Acções (quotas) próprias	0,00	0,00	0,00
Outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00
prémios de emissão	0,00	0,00	0,00
Reservas legais	185.494,11	185.494,11	185.494,11
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	1.355.273,50	2.089.754,02	2.676.732,78
Ajustamentos em activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Excedentes de reavaliação	0,00	0,00	0,00
Outras variações no capital próprio	0,00	0,00	0,00
	2.840.767,61	3.575.248,13	4.162.226,89
Resultado Líquido do Período	556.109,14	586.978,76	435.989,67
	3.396.876,75	4.162.226,89	4.598.216,56
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>3.396.876,75</b>	<b>4.162.226,89</b>	<b>4.598.216,56</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE</b>	<b>383.593,82</b>	<b>543.355,37</b>	<b>13.608.388,15</b>
Provisões	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	13.024.281,13
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00
Passivos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a pagar	383.593,82	543.355,37	584.107,02
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>46.560.466,62</b>	<b>33.029.378,43</b>	<b>34.013.266,77</b>
Fornecedores	5.390.166,52	5.681.894,25	5.561.894,25
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	137.021,21	142.247,73	150.047,73
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	21.183.267,58	13.700.000,00	0,00
Outras contas a pagar	1.533.571,88	1.413.563,39	1.477.843,17
Diferimentos	18.313.623,35	12.088.856,98	26.820.665,54
Passivos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros passivos financeiros	0,00	0,00	0,00
Passivos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>46.944.060,44</b>	<b>33.572.733,80</b>	<b>47.621.654,92</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO</b>	<b>50.340.937,19</b>	<b>37.734.960,69</b>	<b>52.219.871,48</b>

14/21

**QUADRO V. Variação dos Fundos Circulantes**

(Em Euros)

	2015
<b>Aumentos Dividas de Terceiros:</b>	
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a receber	18.642.690,24
<b>Diminuição Dividas a Terceiros:</b>	
Fornecedores	120.000,00
Financiamentos Obtidos	14.375.718,87
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a pagar	0,00
Outros	0,00
<b>Aumento das Disponibilidades:</b>	0,00
<b>Aumentos de Diferimentos:</b>	
Gastos a reconhecer	0,00
<b>Diminuição de Diferimentos:</b>	
Rendimentos a reconhecer	0,00
<b>Diminuição Fundos Circulantes:</b>	0,00
<b>TOTAL DE APLICAÇÕES</b>	<b>33.138.409,11</b>
<b>Diminuições Dividas de Terceiros:</b>	
Estado e outros entes públicos	15.600,00
Outros Devedores	0,00
<b>Aumento de Dividas a Terceiros:</b>	
Fornecedores	0,00
Empréstimos Obtidos	13.700.000,00
Estado e outros entes públicos	7.800,00
Outros Credores	105.031,43
Outros	0,00
<b>Diminuição das Disponibilidades:</b>	39.808,32
<b>Aumentos Diferimentos:</b>	
Rendimentos a reconhecer	14.731.808,56
<b>Diminuição de Diferimentos:</b>	
Gastos a reconhecer	1.164.421,04
<b>Aumento Fundos Circulantes:</b>	3.373.939,76
<b>TOTAL DE ORIGENS</b>	<b>33.138.409,11</b>





**QUADRO VII. Mapa de Fluxos Monetários**

(Em Euros)

	<b>2015</b>
Recebimentos da Actividade Operacional	15.587.520,29
Outros Recebimentos da Actividade Operacional	58.937,29
Recebimentos de Exploração ==>	<b>15.646.457,58</b>
Gastos com Obras	15.486.250,00
Fornecimentos e Serviços Externos - Serviços	4.247.293,03
Gastos com o Pessoal	4.406.407,30
Variação Créditos Comerciais	
Fornecedores	120.000,00
Outras contas a pagar	-64.279,78
Outras contas a receber	-10.094.500,00
Estado e outros entes públicos	-7.800,00
Pagamentos Exploração ==>	<b>14.093.370,55</b>
<b>TESOURARIA EXPLORAÇÃO</b>	<b>1.553.087,03</b>
Outros rendimentos e ganhos operacionais	200.823,46
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04
Variação Débitos Acíclicos	
Financiamentos Obtidos	13.700.000,00
Outras contas a receber	0,00
Outros	0,00
Aumento Capital Social	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00
Recebimentos Extra-Exploração ==>	<b>13.905.823,50</b>
Investimentos	334.337,50
Outros gastos e perdas operacionais	28.871,35
Juros e gastos similares suportados	746.656,42
Impostos s/ Lucros + Trib. Autónoma	53.886,36
Variação Créditos Acíclicos	
Financiamentos Obtidos	14.375.718,87
Outras contas a pagar	-40.751,65
Outros	0,00
Pagamentos Extra-Exploração ==>	<b>15.498.718,85</b>
<b>TESOURARIA EXTRA-EXP.</b>	<b>-1.592.895,35</b>
<b>TESOURARIA GLOBAL</b>	<b>-39.808,32</b>
<b>SITUAÇÃO INICIAL</b>	<b>1.420.849,89</b>
<b>DISPONIBILIDADES FINAIS</b>	<b>1.381.041,57</b>



**QUADRO IX. Orçamento de Exploração Plurianual**

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2015	2016	2017
Vendas e serviços prestados	19.543.337,70	19.599.557,01	19.655.272,86
Subsídios à exploração	10.094.500,00	11.510.000,00	10.550.000,00
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0,00	0,00	0,00
Variação nos inventários da produção	0,00	0,00	0,00
Trabalhos para a própria entidade	0,00	0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	0,00	0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-20.899.472,51	-22.385.939,90	-21.482.994,96
Gastos com o pessoal	-4.406.407,30	-4.367.736,05	-4.383.493,53
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-3.051.037,56	-3.112.107,50	-3.174.162,50
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	200.823,46	201.782,17	202.765,50
Outros gastos e perdas	-28.871,35	-29.001,73	-29.265,81
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>1.452.872,44</b>	<b>1.416.554,00</b>	<b>1.338.121,56</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-221.340,03	-191.546,56	-118.267,45
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>1.231.532,41</b>	<b>1.225.007,44</b>	<b>1.219.854,11</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04	3.999,96	3.500,04
Juros e gastos similares suportados	-746.656,42	-568.044,39	-587.637,51
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>489.876,03</b>	<b>660.963,01</b>	<b>635.716,64</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-53.886,36	-72.705,93	-69.928,83
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>435.989,67</b>	<b>588.257,08</b>	<b>565.787,81</b>



**QUADRO X. Balanço Previsional**

(Em Euros)

	2015	2016	2017
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NÃO CORRENTE</b>	<b>336.751,86</b>	<b>169.983,30</b>	<b>62.115,53</b>
Activos fixos tangíveis	284.019,49	146.253,59	58.021,02
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	51.206,13	20.929,47	6,27
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - outros métodos	0,00	0,00	0,00
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	1.526,24	2.800,24	4.088,24
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
<b>ACTIVO CORRENTE</b>	<b>51.883.119,62</b>	<b>40.301.442,67</b>	<b>29.601.862,77</b>
Inventários	0,00	0,00	0,00
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Clientes	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos a fornecedores	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	217.652,62	207.652,62	197.652,62
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	35.945.854,98	25.244.423,08	15.451.767,42
Diferimentos	14.338.570,45	13.219.926,06	11.814.314,10
Activos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Activos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	1.381.041,57	1.629.440,91	2.138.128,63
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>52.219.871,48</b>	<b>40.471.425,97</b>	<b>29.663.978,30</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>			
Capital realizado	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00
Acções (quotas) próprias	0,00	0,00	0,00
Outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00
prémios de emissão	0,00	0,00	0,00
Reservas legais	185.494,11	185.494,11	185.494,11
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	2.676.732,78	3.112.722,45	3.700.979,53
Ajustamentos em activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Excedentes de revalorização	0,00	0,00	0,00
Outras variações no capital próprio	0,00	0,00	0,00
	4.162.226,89	4.598.216,56	5.186.473,64
Resultado Líquido do Período	435.989,67	588.257,08	565.787,81
	4.598.216,56	5.186.473,64	5.752.261,45
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>4.598.216,56</b>	<b>5.186.473,64</b>	<b>5.752.261,45</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE</b>	<b>13.608.388,15</b>	<b>12.934.024,54</b>	<b>12.249.214,95</b>
Provisões	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	13.024.281,13	12.326.553,24	11.617.444,80
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00
Passivos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a pagar	584.107,02	607.471,30	631.770,15
<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>34.013.266,77</b>	<b>22.350.927,79</b>	<b>11.662.501,90</b>
Fornecedores	5.561.894,25	5.436.894,25	5.311.894,25
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	150.047,73	155.047,73	160.047,73
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a pagar	1.477.843,17	1.441.422,01	1.418.953,04
Diferimentos	26.820.665,54	15.314.747,72	4.768.790,80
Passivos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros passivos financeiros	0,00	0,00	0,00
Passivos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>47.621.654,92</b>	<b>35.284.952,33</b>	<b>23.911.716,85</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO</b>	<b>52.219.871,48</b>	<b>40.471.425,97</b>	<b>29.663.978,30</b>



**QUADRO XI. Mapa de Fluxos Monetários**

	2015	2016	2017
Recebimentos da Actividade Operacional	15.587.520,29	15.631.552,78	15.675.163,62
Outros Recebimentos da Actividade Operacional	58.937,29	60.116,04	61.318,34
Recebimentos de Exploração ==>	15.646.457,58	15.691.668,82	15.736.481,96
Gastos com Obras	15.486.250,00	17.155.150,00	15.899.733,33
Fornecimentos e Serviços Externos - Serviços	4.247.293,03	4.110.850,74	4.176.322,53
Gastos com o Pessoal	4.406.407,30	4.367.736,05	4.383.493,53
Varição Créditos Comerciais			
Fornecedores	120.000,00	125.000,00	125.000,00
Outras contas a pagar	-64.279,78	36.421,16	22.468,97
Outras contas a receber	-10.094.500,00	-11.510.000,00	-10.550.000,00
Sector Público Estatal	-7.800,00	-5.000,00	-5.000,00
Pagamentos Exploração ==>	14.093.370,55	14.280.157,95	14.052.018,36
<b>TESOURARIA EXPLORAÇÃO</b>	<b>1.553.087,03</b>	<b>1.411.510,87</b>	<b>1.684.463,60</b>
Outros rendimentos e ganhos operacionais	200.823,46	201.782,17	202.765,50
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04	3.999,96	3.500,04
Varição Débitos Acíclicos			
Financiamentos Obtidos	13.700.000,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00
Aumento Capital Social	0,00	0,00	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00	0,00	0,00
Recebimentos Extra-Exploração ==>	13.905.823,50	205.782,13	206.265,54
Investimentos	334.337,50	24.778,00	10.399,68
Outros gastos e perdas operacionais	28.871,35	29.001,73	29.265,81
Juros e gastos similares suportados	746.656,42	568.044,39	587.637,51
Impostos s/ Lucros + Trib. Autónoma	53.886,36	72.705,93	69.928,83
Varição Créditos Acíclicos			
Financiamentos Obtidos	14.375.718,87	697.727,89	709.108,44
Outras contas a pagar	-40.751,65	-23.364,28	-24.298,85
Outros	0,00	0,00	0,00
Pagamentos Extra-Exploração ==>	15.498.718,85	1.368.893,66	1.382.041,42
<b>TESOURARIA EXTRA-EXP.</b>	<b>-1.592.895,35</b>	<b>-1.163.111,53</b>	<b>-1.175.775,88</b>
<b>TESOURARIA GLOBAL</b>	<b>-39.808,32</b>	<b>248.399,34</b>	<b>508.687,72</b>
<b>SITUAÇÃO INICIAL</b>	<b>1.420.849,89</b>	<b>1.381.041,57</b>	<b>1.629.440,91</b>
<b>DISPONIBILIDADES FINAIS</b>	<b>1.381.041,57</b>	<b>1.629.440,91</b>	<b>2.138.128,63</b>



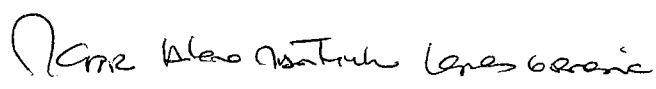
O Conselho de Administração

O Presidente



Dr. Sérgio Rui Lopes Cintra

A Vogal



Dra. Maria Helena Martinho Lopes Correia

## 5. PARECER DO FISCAL ÚNICO



# Parecer do Fiscal Único sobre os instrumentos de gestão previsional

**Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.**

Edifício Amadeo Souza Cardoso  
Alameda António Sérgio, 22, 11.º Miraflores –  
1495-132 Algés – Portugal

T +351 214 123 520  
F +351 214 123 539

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B – 9000-064  
Funchal – Portugal

T +351 291 200 540  
F +351 291 200 549

E-mail: [gt.lisboa@pt.gt.com](mailto:gt.lisboa@pt.gt.com)

## Introdução

1. Para os efeitos da alínea j) do n.º 6 do artigo 25.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer sobre os instrumentos de gestão previsional para o exercício de 2015, da GEBALIS – Gestão do Arrendamento Social em Bairros Municipais de Lisboa, E.M., S.A., consistindo, nos Planos plurianuais e anuais de atividades, investimento e financeiros, Orçamento anual de investimentos, Orçamento anual de exploração, Orçamento anual de tesouraria e balanço previsional.

## Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação da informação previsional, a qual inclui a identificação e divulgação dos pressupostos mais significativos que lhe serviram de base.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas, contidos nos instrumentos de gestão previsional acima referidos, 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 previsional contida nos instrumentos de gestão anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado com base nas Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu:

- a) principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
    - a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
    - a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
    - a adequação da apresentação da informação previsional.
  - b) na verificação das previsões constantes dos documentos 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 parecer sobre os instrumentos de gestão previsional.

## Parecer

6. Com base no trabalho efetuado sobre a evidência que suporta os pressupostos da informação financeira previsional dos documentos acima referidos, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de um nível de segurança moderado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionem uma base aceitável para aquela informação, e que a mesma não tenha sido preparada e apresentada de forma consistente com as políticas e princípios contabilísticos normalmente adotados pela entidade.
7. 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.

## Ênfases

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 6 acima, chamamos a atenção para as seguintes situações:
  - 8.1. Os valores relativos ao ano de 2014, que servem de comparativos aos valores previsionais, não são os definitivos para o período findo em 31 de dezembro de 2014, admitindo-se, contudo, que as diferenças não serão materialmente relevantes.
  - 8.2. A previsão de resultados positivos e da estrutura do balanço fundamenta-se nos seguintes pressupostos: (i) as obras de requalificação apenas serão efetuadas na medida dos Contratos-Programa celebrados com a CML; (ii) não será entregue à CML qualquer percentagem das rendas recebidas nos termos do artigo 31º, n.º 1, dos Estatutos da GEBALIS; (iii) a CML deliberará, de acordo com o previsto no

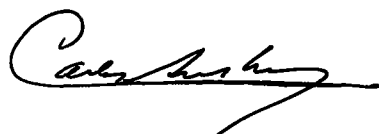


artigo 31º, n.º 2, dos Estatutos da GEBALIS, que não haverá distribuição de resultados e (iv) não se verificará aumento do endividamento bancário.

- 8.3. Este parecer substitui o anteriormente emitido em 10 de março de 2015, na medida em que o Conselho de Administração da GEBALIS deliberou introduzir alterações nos documentos identificados no parágrafo 1., que havia aprovado em 5 de março de 2015, submetendo à nossa apreciação a sua nova versão, aprovada em 9 de junho de 2015.

9 de junho de 2015

O FISCAL ÚNICO



---

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.  
Representada por C. Lisboa Nunes