PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

NOTA PRÉVIA:

O presente documento é uma versão de leitura. O documento original, impresso, rubricado e assinado está arquivado na sede da GEBALIS.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

2017

GEBALIS

Gestão do Arrendamento Social em Bairros Municipais de Lisboa, EM, SA

GEBALIS
GESTÃO DO ARRENDAMENTO SOCIAL EM BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EM, SA

Reunião do CA – 08 de Setembro de 2016

Deliberação n.º 817/CA/2016 – O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade, aprovar o **Plano de Atividades e Orçamento** para o Triénio 2017 - 2019, nos termos indicados.

O Presidente do Conselho de Administração

Pedro Pinto de Jesus

A Vogal do Conselho de Administração

Maria Helena Martinho Lopes Correia

O Vogal do Conselho de Administração

Mário Jorge Paulino de Oliveira de Almeida Patricio

GEBALIS
GESTÃO DO ARRENDAMENTO SOCIAL EM BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EM, SA
CEEP/CSR
Sede
Bairro Dr. Alfredo Bensaúde
Rua Costa Malheiro, Lote B 12
1800 - 412 Lisboa
Telefone
217 511 000
Fax
217 572 670
E-mail
gbl@gebalis.pt
www.gebalis.pt
Contribuinte
503541567
C.R.C. Lisboa
642/951128
Capital Social
1 300 000,00 Euros

Documento Digitalizado

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

INDÍCE

Órgãos Sociais | 4
Mensagem do Conselho de Administração | 5

PLANO DE ATIVIDADES

Área Económica e Financeira | 3
Área Jurídica | 11
Intervenção Local | 13
Manutenção do Parque Habitacional | 17
Áreas de Suporte Transversais
- Recursos Humanos | 24
- Gestão Administrativa | 28
- Comunicação | 29
- Tecnologia de Informação | 32
- Contratação Pública | 35
- Estudos e Planeamento | 36

ORÇAMENTO

Pressuposto na Elaboração do Orçamento | 44
Análise Económica e Financeira da Estrutura Orçamental | 45
Análise Económica e Financeira do Balanço Previsional | 52
Análise dos Indicadores Económicos e Financeiros | 55
Orçamento | 59

PARECER DO FISCAL ÚNICO | 59

ÓRGÃOS SOCIAIS

ASSEMBLEIA GERAL

Secção II dos Estatutos da GEBALIS- Gestão do Arrendamento Social em Bairros Municipais de Lisboa, EM, SA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. Pedro Pinto de Jesus

PRESIDENTE

Dra. Maria Helena Martinho Lopes Correia

VOGAL

Eng. Mário Jorge Paulino de Oliveira de Almeida Patrício

VOGAL NÃO EXECUTIVO

FISCAL ÚNICO

Grant Thornton & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (SROC), Lda., *representada pelo* Dr. Carlos António Lisboa Nunes

De acordo com o disposto na Lei e nos Estatutos da Empresa, o Conselho de Administração da GEBALIS – Gestão do Arrendamento Social nos Bairros Municipais de Lisboa, EM, SA, vem submeter à apreciação de V. Exas., o Plano de Atividades e Orçamento para o triénio 2017-2019.

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Os objetivos definidos pelo Município de Lisboa que, em 1995, conduziram à criação da GEBALIS - Gestão do Arrendamento Social em Bairros Municipais de Lisboa, mantêm-se atuais e continuam a ser orientadores da atividade desta empresa municipal.

O crescimento da GEBALIS ao longo de mais de 20 anos enfrentou diversos desafios de gestão, legislativos e normativos, e de alteração da dimensão do património sob sua gestão mas, tal facto não impediu a empresa de continuar a perseguir a sua missão de forma estruturada e sustentada nos diferentes contextos e épocas, investindo na melhoria contínua de uma gestão mais eficaz e de proximidade, das cerca de 22 frações (incluindo espaços não habitacionais e representação dos município em mais de 650 condomínios ativos), para além do envolvimento e participação em projetos de índole social e redes de parceria.

Em 2016 foi estabelecido como objetivo prioritário manter o equilíbrio e a consolidação da situação económica e financeira da empresa. No seguimento do trabalho de anos anteriores, temos apresentado resultados positivos, no integral cumprimento da legislação em vigor para a atividade empresarial local, cumprindo as obrigações comprometidas de reestruturação da dívida bancária, adequação de custos em todas as áreas da estrutura, melhoria de eficácia e eficiência do serviço prestado aos Munícipes, e melhor e continuada articulação com os serviços do Município de Lisboa.

Também em 2016 a GEBALIS deu continuidade a um conjunto de investimentos de reabilitação profunda de vários núcleos habitacionais, decorrentes do Contrato-Programa CM/398/2015, celebrado com a Câmara Municipal de Lisboa.

Conscientes das dificuldades económicas das famílias residentes em Bairros Municipais e do difícil exercício de equilíbrio necessário à promoção de estabilidade financeira da GEBALIS, atendendo, ao mesmo tempo, às fragilidades dos agregados residentes, e à crescente requisição da intervenção da empresa para também se envolver em matérias socialmente pertinentes, na fronteira das suas responsabilidades estatuárias, para o próximo triénio 2017-2019, a GEBALIS propõe-se dar continuidade a:

- Melhoria contínua de um serviço público de qualidade para Lisboa, atendendo à necessária e respetiva atualização legislativa e procedimental;
- Continuação da melhoria da eficácia e eficiência na Gestão do Arrendamento Social;
- Promoção da vida coletiva e melhoria dos níveis de participação e responsabilização cívica dos residentes e parceiros;
- Recuperação da dívida e continuidade ao processo anteriormente iniciado do 'Plano de Ação de Cobrança de Rendas';
- Gestão e controlo da execução financeira dos Contratos-Programa com a CML e de toda a Contratação Pública promovida pela empresa, indispensáveis à manutenção e requalificação do património sob gestão GEBALIS;
- Melhoria de condições de trabalho (pessoais, instrumentais e relacionais), investimento em aquisição de novas competências e formação dos recursos humanos da empresa, retenção de profissionais qualificados e promoção de igualdade de oportunidades;
- Desenvolvimento e partilha de práticas de responsabilidade social, tanto interna como externamente à empresa, na capitalização e divulgação de conhecimento e experiência adquirida;
- Colaboração, investimento, dinamização e avaliação de programas, projetos e atividades a favor dos munícipes de Lisboa, em geral, e dos residentes em bairros municipais em particular;
- Promoção e dinamização da necessária articulação, cooperação e gestão integrada entre a GEBALIS e os diversos serviços do município, os parceiros sociais, formais e informais, as empresas fornecedoras de serviços públicos de interesse geral e a sociedade em geral, com particular incidência nos serviços intervenientes e com impacto na cidade.

Os meios e recursos da Empresa, a entrada em vigor da Lei 32/2016 de 24 de Agosto[1] e necessária adequação e reclassificação processual face ao anterior quadro legislativo, a diversidade dos nossos moradores, parceiros públicos e privados de todos os sectores de atividade e Comunidades, informam que o trabalho a desenvolver pela GEBALIS

[1]A Lei 32/2016 de 24 de Agosto introduz a primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei nº. 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis nºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio».

exige um esforço permanente de gestão de objetivos, atualização técnica de informação e legislação, disponibilidade crítica e relacional e disponibilidade assertiva para a ação.

A GEBALIS irá continuar a partilhar o seu conhecimento e a apresentar candidaturas a Selos e Reconhecimentos, que possibilitem e apoiem projetos da empresa, elaborem recomendações de melhoria e/ou promovam a avaliação externa das praticas e do serviço prestado.

Por último, gostaríamos de registar que a prestação da GEBALIS traduz a ação dos seus profissionais, pelo que o Conselho de Administração continuará atento às oportunidades de melhoria e compensação possíveis que valorizem e reconheçam o investimento e o esforço técnico e humano dos seus trabalhadores.

Conforme proposta de plano de atividades que agora se apresenta, a GEBALIS perspetiva continuar a contribuir, em 2017, para uma Lisboa mais inclusiva, mais coesa, única e universal.

Lisboa, 8 Setembro de 2015

O Conselho de Administração

O Presidente

Pedro Pinto de Jesus

A Vogal

Maria Helena Martinho Correia

O Vogal

Mário Jorge Paulino de Oliveira de Almeida Patrocínio

1

PLANO DE ATIVIDADES

Área Económica e Financeira
Área Jurídica
Intervenção Local
Manutenção do Parque Habitacional
Áreas de Suporte Transversais:

- Recursos Humanos
- Gestão Administrativa
- Comunicação
- Tecnologias de Informação
- Contratação Pública
- Estudos e Planeamento

ÁREA ECONÓMICA E FINANCEIRA

Para a GEBALIS, o ano de 2017, perspetiva-se com desafios ambiciosos ao nível financeiro e de contabilidade, nomeadamente, na continuação do processo de recuperação da dívida da empresa em continuidade ao trabalho desenvolvido em anos anteriores do Plano de Ação de Cobrança de Rendas e, na adaptação e implementação das alterações legislativas publicadas em anos anteriores, mas que entrarão em vigor no ano em análise.

No dia 01 de janeiro de 2017 entra em vigor o Decreto-Lei 192/2015 de 11 de setembro. Atendendo que a GEBALIS foi classificada como Entidade Pública Reclassificada pelo INE – Instituto Nacional de Estatística, deverá efetuar os seus registos contabilísticos utilizando o SNC-AP (Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas), em vez do SNC (Sistema de Normalização Contabilística). Esta alteração, para a qual a GEBALIS iniciou a sua adaptação no ano de 2016, resultará num ajustamento nos procedimentos e nas tarefas, não só no Serviço Financeiro e de Contabilidade (SFC) da empresa, como nas restantes unidades orgânicas. É de assinalar, que esta alteração resultará na utilização de um novo *software* informático capaz de responder às especificidades do SNC-AP, assim como, numa aposta na formação dos trabalhadores da GEBALIS.

A aprovação da Lei 32/2016 de 24 de agosto, referente à primeira alteração da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para a habitação, terá um impacto ainda difícil de estimar. Esta mudança legislativa influenciará as receitas da empresa ao nível das rendas emitidas. Dado que existe a alteração das percentagens a considerar no cálculo das deduções ao RMC – Rendimento Mensal Corrigido, os novos valores de renda apurados deverão ser inferiores aos valores das rendas atuais. Importa também referir, que o próprio processo de atualização dos dados na aplicação informática GPH - Gestão do Parque Habitacional implicará um esforço adicional pela empresa.

A empresa, através do SFC, continuará a assegurar a elaboração dos relatórios referentes à execução financeira dos Contratos-Programa assinados entre a GEBALIS e o Município de Lisboa, consciente da importância que o envio atempado desta informação tem para Câmara Municipal de Lisboa, por forma a garantir que a autarquia consiga dotar a empresa dos recursos financeiros necessários, para cumprir os seus compromissos com os fornecedores e prestadores de serviços que executam as obras contratualizadas.

No que diz respeito à área de Gestão dos Condomínios, continuará a ser seguida a política de constituição de condomínios, especialmente nos casos em que a percentagem de propriedade alienada exceda os 40% do prédio, a pedido dos proprietários, prédios com contratos de eletricidade, de água e de manutenção de elevadores e prédios com necessidade de intervenção em zonas comuns. Nos casos em que a percentagem alienada é inferior a 40% e exista a necessidade de alguma intervenção urgente ou relevante sobre a zona comum, procede-se, por norma, à

reclamação junto dos respetivos proprietários da comparticipação que lhes diz respeito, conforme a permilagem do edifício.

Este serviço continuará a levar a cabo a prossecução de medidas de rentabilização dos recursos disponíveis e diminuição dos gastos, procurando estender no tempo a obtenção dos resultados positivos que se têm verificado nos últimos anos e que têm permitido à GEBALIS recuperar equilíbrio económico e financeiro.

ÁREA JURÍDICA

No âmbito da atividade levada a cabo pela GEBALIS para o que são exigidas medidas adequadas, expeditas e participadas para a gestão do parque habitacional do município de Lisboa, evidencia-se como relevante a necessidade de apoio do Serviço Jurídico (SJ), com capacidade para apoiar e contribuir para a implementação de meios de administração necessários à prossecução eficiente destes objetivos, designadamente no que respeita à efetiva e regular cobrança das rendas devidas pelos moradores; controlo das ocupações abusivas e correspondente atuação com vista a garantir o cumprimento da regulamentação da utilização do parque habitacional; assim como na determinação da cessação da utilização dos fogos /resolução dos contratos de arrendamento sempre que se verifiquem os fundamentos previstos na Lei 32/2016, de 24 de Agosto, primeira alteração à Lei 81/2014, de 19 de Dezembro e no Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais.

A aprovação da primeira alteração à Lei 81/2014, implicará redobrada atividade do SJ, no apoio que o decisor municipal entenda ser necessário no sentido de futura adequação do novo quadro regulamentar e, igualmente e sobretudo, na atividade normal interpretativa e integradora resultante do ordenamento legal entretanto alterado.

Independentemente das alterações legais recentes, a Área Jurídica, através do Serviço Jurídico em funcionamento, continuará no ano 2017 a perseguir a resolução de processos conducentes ao controlo da dívida, apesar de registar um acréscimo significativo da atividade desenvolvida em virtude da devolução ao SJ da GEBALIS de muitos processos, que se encontram em cobrança judicial, por se tratar de dívidas consideradas incobráveis judicialmente, por não haver salários ou bens suscetíveis de penhora ou, por paralisação do processo há mais de seis meses. Este trabalho implica esgotar todas as possibilidades e mecanismos de resolução extrajudicial procedendo a interpelação para pagamento em caso de dívida e à celebração de acordos de regularização extrajudicial de débitos em moldes adequados à situação sócio económica dos agregados familiares.

Deste modo, o SJ continuará a desenvolver um conjunto diversificado de tramitações processuais, nomeadamente: (i) procedimentos de cessação de utilização de fogo atribuído/resolução de contrato ao abrigo da Lei 81/2014, com a redação dada pela Lei 32/2016, de 24 de Agosto; (ii) apoio de aconselhamento técnico-jurídico às demais áreas funcionais da empresa; (iii) investimento na atualização da formação jurídica necessária à formulação de respostas adequadas às diferentes Unidades Orgânicas da GEBALIS, incluindo CPA - Código de Procedimento Administrativo, implicações da aplicação da Lei 81/2014 alterada pela Lei 32/2016, e Insolvência das pessoas singulares.

Incluída no serviço jurídico da GEBALIS, a unidade de intervenção denominada Suporte Residencial continuará a sua atividade em 2017 e anos seguintes, atendendo aos necessários ajustamentos procedimentais decorrentes de alterações legislativas. Esta unidade orgânica, é direcionada para a execução de diligências e averiguações de suporte ao SJ e, também, ao apoio a outras unidades orgânicas da empresa, bem como de acompanhamento e execução de despejos, desocupações e re(entrada) de posse de fogos vagos, pelo que continuará a exercer todas a tarefas necessárias para assegurar o cumprimento da missão GEBALIS, no que respeita à garantia do cumprimento das normas legais e regulamentares, à gestão do parque habitacional e assegurar adequada utilização, cumprimento do dever de conservação do arrendado, pagamento das rendas e demais obrigações previstas na lei e no contrato, pelos(as) moradores(as).

INTERVENÇÃO LOCAL

O cumprimento da missão e competência da empresa no que diz respeito à gestão social do arrendamento social, intervenção local e dinamização comunitária é um desafio permanente e implica um forte e constante investimento de recursos internos.

Através da sua Direção de Intervenção Local (DIL), a GEBALIS, propõe-se realizar a promoção do desenvolvimento social e urbano nos bairros municipais, em articulação com os parceiros sociais, de forma a contribuir para elevar os padrões de qualidade de vida urbana e coesão social na cidade, e responder às atuais exigências de um serviço público de gestão do arrendamento social.

Num contexto em que, por um lado, se verificam alterações regulamentares no âmbito das normas enquadradoras do arrendamento social, bem como a alteração do universo de atuação decorrente da verificação tri-anual da condição de recursos e ocupação; e por outro, as novas exigências em matéria de governança e articulação com os atores presentes nos bairros municipais que possibilitem uma resposta concertada às problemáticas sociais apresentadas, e a promoção do desenvolvimento social e urbano dos territórios de intervenção, apresentam-se como principais pressupostos de atuação:

1 – Uma intervenção sistémica, integrada e descentralizada;

2 – A pedagogia da responsabilidade coletiva – da participação à implicação da população e parceiros.

Nesse sentido, os principais eixos orientadores das atividades planeadas são:

Eficácia e Eficiência na Gestão do Arrendamento Social

Responder aos desafios da lei 81/2014, com alterações introduzidas pela Lei32/2016, e Verificação da Condição de Recursos e Ocupação	Promover uma Ação Estratégica de Cobrança de Rendas	Articular de forma eficiente com os parceiros na gestão do arrendamento social

Promoção da vida coletiva e melhoria dos níveis de participação e responsabilização dos residentes e parceiros

Diagnosticar problemas sociais de forma sistémica	Promover Projetos de Intervenção Local e Dinamização Comunitária	Articular com parceiros numa lógica de governação integrada

Melhorar a imagem pública dos bairros e das condições de apropriação do espaço público

Participar em projetos de intervenção comunitária e na Rede Social	Apoiar, em termos de diagnóstico, as Juntas de Freguesia e CML na gestão do espaço público

MEDIDAS E AÇÕES A IMPLEMENTAR

1. Eficácia e eficiência na Gestão do Arrendamento Social

1.1 Dar continuidade ao processo de desburocratização administrativa através da organização e clarificação interna de procedimentos e da descentralização de competências;

1.2 Investir na informação aos residentes relativamente aos direitos e deveres associados ao arrendamento social;

1.3 Proceder a uma reorganização da estrutura da DIL, nomeadamente através da: especialização funcional que permita um maior volume anual de instrução processual e uma resposta mais célere aos pedidos realizados pelos moradores e, ainda pelo estabelecimento de um programa de ações internas de formação aos colaboradores;

1.4 Dar continuidade às ações de intervenção de proximidade, através de visitas domiciliárias e maior presença nos bairros municipais que permitam um maior conhecimento das realidades dos residentes e resposta às suas necessidades;

1.5 Dar continuidade ao plano estratégico de ação de cobrança de rendas, através de:

- Aposta na intervenção das equipas dos Gabinetes pela sua maior proximidade e conhecimento da população;
- Articulação com outras entidades, nomeadamente com a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (SCML), que coloca em relevo a existência de um conjunto elevado de devedores que depende de apoios sociais e a existência de famílias com múltiplas problemáticas. Assume-se, assim, que o acompanhamento social destas famílias e em conjunto com outras instituições é fundamental para que a recuperação do débito tenha sucesso, sendo essencial a identificação de fatores de risco *vs* fatores protetores;
- Elaboração de estratégias baseadas no diagnóstico que possibilita priorizar, selecionar e adequar ações;
- Centramento na negociação e na contratualização como metodologia de intervenção.

1.6 Delinear e executar um plano de articulação com a SCML tendo em vista o acompanhamento social das famílias e promoção das suas competências no âmbito das áreas de intervenção comuns a ambas as entidades.

2. Promoção da vida coletiva e melhoria dos níveis de participação e responsabilização dos residentes e parceiros

2.1. Projeto-Piloto «Lotes ConVida» - Trata-se de um programa de apoio à constituição de comissões de lote que tem como principal objetivo aumentar o capital social local e estruturar melhor os níveis de gestão dos lotes. Ao reforçar solidariedades locais, diagnosticar coletivamente as necessidades e negociar as soluções será possível gerar meios para gerir conflitos e necessidades individuais bem como assegurar uma cogestão frutuosa em tempo e em recursos.

O projeto-piloto «Lotes ConVida» pretenderá intervir em 50 lotes, alvo de reabilitações no âmbito do Contrato-Programa 398/2015. Esta intervenção decorrerá de acordo com um guião pré-definido conducente à criação de uma comissão de lote e a operações de reabilitação dos espaços comuns, mas com espaço para soluções flexíveis de acordo com as problemáticas e oportunidades apresentadas. De forma complementar terá lugar uma intervenção pedagógica que clarifique direitos e deveres, e coresponsabilize os residentes pelo espaço onde residem.

No âmbito deste Projeto está prevista a criação de um manual de Comissão de Lote com regras definidas e explicitação dos direitos e deveres dos moradores, bem como um período de atendimento específico no Gabinete da GEBALIS para representantes de lote. Na medida em que se trata de um projeto-piloto, com ambição de replicação noutros lotes nos anos seguintes, será realizado um Plano de Monitorização e Avaliação de Resultados e Impactos.

2.2. Diagnosticar problemas sociais de forma sistémica, através de relatórios anuais, permitirá realizar uma leitura mais transversal e simultaneamente mais aprofundada dos territórios onde a GEBALIS realiza gestão do arrendamento social tendo em vista uma melhor sustentação de programas de intervenção local e dinamização comunitária. A análise do território, dos seus problemas, dos seus ativos e potencialidades permite enunciar aquilo que pode ser um desafio específico a cada bairro ao serviço do qual se mobilizará uma estratégia de gestão;

2.3. Executar projetos de intervenção comunitária em 12 bairros municipais diagnosticados como territórios com elevado grau de criticidade no que diz respeito à apropriação de espaços comuns e públicos. Nestes projetos serão trabalhadas competências e promovidas alterações comportamentais com os seguintes objetivos: sensibilizar e envolver os moradores na preservação e melhorias nos lotes, zonas comuns e espaços circundantes, contando com uma participação ativa dos moradores,

diminuindo assim os atos de vandalismo no património, e fomentando a higiene urbana; promover a imagem do bairro, fortalecer o trabalho em rede, em termos interinstitucionais e comunitários.

3. Melhorar a imagem pública dos bairros e das condições de apropriação do espaço público

3.1. Na medida em que uma gestão urbana de proximidade pressupõe a associação dos seus habitantes e dos parceiros locais para a resolução de problemas concretos e dinamização dos territórios será dada continuidade ao papel de dinamizador e agregador de recursos que os Gabinetes da GEBALIS têm desempenhado, nomeadamente, através da articulação entre os serviços da Câmara Municipal de Lisboa, Juntas de Freguesia, Associações de Moradores e outras entidades presentes nos bairros. Essa função de mediação e de dinamização, assente numa resposta de proximidade, assegurada por equipas locais ativas e coordenadas, apostará igualmente na mobilização de novos parceiros e novos recursos;

3.2. No âmbito da intervenção comunitária a GEBALIS identificou como fator estratégico o desenvolvimento do trabalho em rede e em parceria, procurando encontrar respostas às problemáticas sociais diagnosticadas nos bairros municipais. Deste modo, será dada continuidade aos projetos realizados em parceria com as organizações locais e envolvimento dos residentes e à participação ativa nas estruturas da Rede Social de Lisboa. Será igualmente mantida a participação nos Grupos Comunitários, Projetos BIP/ZIP e Programa Escolhas - 6ª Geração.

MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

"Gerir e Promover a Qualidade do Património Edificado e Espaço Público dos Bairros Municipais de Lisboa"

Para o período 2017 – 2019 e perseguindo a Missão, Valores e Princípios da Empresa a manutenção do parque habitacional sob responsabilidade da GEBALIS continuará a ser assegurada pela Direção de Conservação do Património (DCP), que persegue objetivos estratégicos de "Cuidar – Manter – Conservar – Requalificar – Inovar" todo o património confiado pelo Município de Lisboa, através da:

- Melhoria da Capacidade de Intervenção das atividades associadas ao Domínio da Política de Conservação do Património Habitacional do Município;
- Melhoria na qualificação dos investimentos associados à Direção de Conservação do Património;
- Promoção da Qualidade da Habitação e Espaço Público no domínio das Acessibilidades/Mobilidade.

INDICADORES GERAIS

A empresa, através da Direção de Conservação do Património (DCP), tem sob sua responsabilidade a manutenção/conservação de um vasto património habitacional, de serviços e/ou equipamentos, cuja gestão é desenvolvida em áreas distintas que se complementam na sua ação de Cuidar o Património Edificado, a saber:

GESTÃO DO PATRIMÓNIO	
Nº. Lotes	3.340
Nº. Fogos	22.621
Nº. Ascensores	1.197
Nº. Lojas	1.100
Nº. Parques Estacionamento [m2]	91.500

**Património Municipal localizado em Bairros e edifícios sob gestão GEBALIS. O valor indicado para fogos e lojas corresponde ao somatório das frações atribuídas/protocoladas e em estado devoluto ou para atribuição.*

NÚCLEO DE GESTÃO DE EMPREITADAS

O Núcleo de Gestão de Empreitadas tem como principal função a elaboração, lançamento e gestão de empreitadas ao nível do Património Edificado em particular, as classificadas como Empreitadas Extraordinárias e as associadas a Contratos – Programa estabelecidos com a Câmara Municipal de Lisboa.

1. Contratos-Programa

Para o período 2017-2019 e em estreita colaboração com o município, o Núcleo de Gestão de Empreitadas (NGE) terá como objetivo a concretização de diversas empreitadas de requalificação em Lisboa, enquadradas em Contratos-Programa, com particular destaque para a conclusão do CP 398/CM/2015 e, início/implementação de novos objetivos de intervenção suportados por novos Contratos-Programa (CP).

2. Proposta de Realização de Obras

No ano 2017 irão estar em curso diversas obras de requalificação do património municipal de habitação suportadas pelas 23 ações que compõem o CP 398/CM/2015.

No triénio 2017-2019 será, também, consolidada a proposta para novo CP destinado a reabilitar edifícios municipais de habitação.

Importa referir que o NGE tem concluído o processo de avaliação e constituição de caderno de encargos para novos trabalhos de reabilitação de Património Edificado não incluídos no CP 398/CM/2015. Os documentos referidos, elaborados internamente e intitulados de “Sinopses de principais patologias, soluções construtivas e critérios de intervenção”, constam do documento “Programa Integrado de gestão e requalificação dos Bairro Municipais”.

Os processos com a etapa “procedimentos pré-projecto de obra” concluídos e classificados como Proposta de Contrato-Programa com inserção BIP-ZIP encontram-se em fase de validação por parte da Câmara Municipal de Lisboa:

- Cruz Vermelha - Reabilitação dos lotes 1, 2, 6 e 7 da Rua Maria Margarida e dos lotes 3, 4, 5 e 6 da Rua Maria Albertina [Proposta CP 2012 – BIP ZIP 25];
- Casal dos Machados - Reabilitação dos lotes 5 a 25 [Proposta Contrato Programa 2012/2013 - BIP ZIP 40].

3. Desenvolvimento de Propostas para Contrato-Programa

Sinalizados para novos contratos-programa encontram-se, para requalificação de património de intervenção prioritária, os Bairros: Açucenas, Armador (Lotes 746 a 754 A), Boavista (Lotes 63 a 76), Casal dos Machados, Condado (Lotes não enquadrados em CPs anteriores), João Nascimento Costa, Padre Cruz (Lotes não enquadrados no CP 398/CM/2015), Quinta do Loureiro e Rego (A / B (não incluídos no CP 398/CM/2015) e Cruz Vermelha (requalificação).

Em avaliação estão os Bairros: Alta Lisboa (PERs 3/4/5/6/9), Ameixoeira (Zona 3 e 6), Carlos Botelho, Charneca do Lumiar (admitindo condomínios), Flamenga, Marquês de Abrantes e Telheiras Sul.

MANUTENÇÃO/CONSERVAÇÃO

Tal como anos anteriores a GEBALIS tem previsto o lançamento de empreitadas por concurso público destinadas à simples manutenção / conservação corrente do Edificado.

Estimam-se um número de intervenções aproximadas aos anos anteriores: 8.000/ano.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No sector associado às instalações elétricas é objetivo para o período 2017-2019 o reforço no planeamento e intervenções de prevenção, nomeadamente ao nível dos grupos hidropressores, sistemas de segurança [ex.: para-raios e alarmes] e microgeração.

Este sector do Património Edificado dará continuidade às ações de formação a jovens estagiários [IEFP] e ao acolhimento e atividades em contexto “Gebalis Ativa”.

NÚCLEO DE INTERVENÇÕES ESPECIAIS

A equipa do Núcleo de Intervenções Especiais criada no ano de 2009 com o objetivo de desenvolver ações ao nível da Manutenção das Redes de Drenagem Predial e atuação em situações de Emergência [Equipa SOS] irá dar continuidade aos trabalhos desenvolvidos até à data, reforçando a sua intervenção no campo de prevenção [ex.: manutenção de coberturas e algerozes, caixas de saneamento associadas a zonas comuns dos edifícios …] e apoio ao Serviço Jurídico nas ações associadas ao Suporte Residencial.

EQUIPAMENTOS ELETROMECÂNICOS

Tendo sob sua responsabilidade direta a manutenção corrente de 1.197 ascensores, a GEBALIS irá continuar a gerir e a promover a manutenção necessária destes equipamentos recorrendo a contratos firmados com empresas de manutenção deste tipo de equipamento.

Para além dos contratos completos, que neste período irão abranger os 100% do parque de equipamentos sob gestão, admitem-se, adicionalmente, intervenções classificadas como de "Modernização".

Prevê-se que, no período 2017-2019, o modelo de manutenção completa já esteja completamente consolidado. Este modelo, suportado com novos contratos propostos a concurso através do lançamento de procedimentos públicos (internacionais) para manutenção completa do parque de ascensores, confirmou uma redução de custos na ordem dos 30%.

Contudo, importa também referir a continuidade das ações associadas a:

a) Reforço das intervenções de sensibilização pedagógica da população para o uso correto dos elevadores por forma a minorar os custos de reparação resultante de atos de vandalismo e/ou má apropriação;
b) Reforço dos mecanismos para a responsabilização dos indivíduos que praticam atos de vandalismos;
c) Avaliação dos contratos em vigor (qualitativa / quantitativa);
d) Constituição de novos procedimentos a partir de 2018;
e) Redução do número de ascensores sob gestão direta da GEBALIS, através da passagem de contratos para a responsabilidade das Administrações de Condomínio formalmente constituídas;

PROJETOS

Para o período de 2017-2019 a DCP, tendo base a estrutura já consolidada e testada nos anos 2011 a 2016 irá, também, continuar a investir em eixos concretos para projetos atendendo aos fatores de reabilitação do património, comunidade e sustentabilidade:

- Eixo da Acessibilidade / Mobilidade;
- Eixo do Ambiente;
- Eixo da Energia;
- Eixo da Formação.

ACESSIBILIDADES

Um pouco por toda a cidade encontramos obstáculos que nos impedem de circular com facilidade e segurança. Através das empreitadas que promove ao nível da manutenção/conservação do património edificado ou das intervenções desenvolvidas no âmbito do ambiente e espaços exteriores a GEBALIS irá dar continuidade ao trabalho que tem vindo a desenvolver de corrigir ou resolver problemas associados às acessibilidades, que inclui, por exemplo: a execução de rampas de acesso aos edifícios, a constituição de plataformas elevatórias, o rebaixamento de passeios em zona pedonais ou, no interior das habitações, alterações nas instalações sanitárias, entre outras atividades pontuais. A importância dada a esta questão por parte da GEBALIS levou ao desenvolvimento de duas iniciativas:

O programa "LIFE" e o projeto "TER DIREITO A IR E VIR", que servem o propósito "Bases para um Projeto Piloto de Vida Independente" conjuntamente com a Câmara Municipal de Lisboa.

O "LIFE" é um Programa para as Acessibilidades e Adaptação de fogos de habitação municipal a indivíduos com mobilidade condicionada. Foi constituído no final de 2010, já concluiu dois projetos/obra de casas adaptadas e foi reconhecido com a Atribuição do "Selo Acesso", desenvolvido pela Fundação LIGA (Liga Portuguesa de Deficientes Motores) e pelo Centro Português de Design, em 2011.

O Projeto **"Ter Direito a Ir e Vir"** promove acessibilidades e adaptação de espaços a pessoas com necessidades especiais. Foi constituído no ano de 2011 e está direcionado para a resolução de situações, que com intervenções de pequena monta e de forma expedita possam solucionar problemas do dia-a-dia, cuja resolução se traduz efetivamente na melhoria das condições de mobilidade no espaço público dos bairros municipais

AMBIENTE

Destacam-se os seguintes projetos de continuidade:

Com o objetivo de fomentar valores de pertença e estima pelos espaços ajardinados, o Projeto "**Guardiões do Jardim**" tem desde 2006, através da promoção de atividades lúdicas/didáticas sob o tema da Botânica e Preservação das Zonas Verdes, envolvido as comunidades residentes nos Bairros Municipais e Escolas com reconhecido sucesso.

Em Março/Abril de 2017 iremos comemorar a 10.º edição da "**Semana Verde**". Esta iniciativa irá contar com diversos Workshops desenvolvidos por entidades externas e pela GEBALIS.

FORMAÇÃO

É objetivo da Direção de Conservação do Património dar continuidade às ações de formação em ambiente de trabalho/empresa a jovens estagiários no sector da construção civil, eletricidade e área administrativa ou técnica profissional mantendo a colaboração com várias instituições nomeadamente Associações de Intervenção Comunitária, CENFIC, CIREL, IEFP [Alcoitão/Alverca/Amadora], SCML, Escola Profissional da Moita, Significado, Escola Digital e Projeto JOB PASS.

Manter-se-ão as ações conjuntas com institutos superiores no âmbito de suporte a trabalhos e/ou teses de mestrado e doutoramento e atividades de projeto com Laboratório Nacional de Engenharia Civil, ADENE, Lisboa E-Nova, entre outros e, serão programados novos *workshops* conduzidos por técnicos desta Unidade Orgânica.

Pretende-se, ainda, continuar a contribuir para o projeto de responsabilidade social da empresa, em particular a empresa de inserção denominada "Gebalis Ativa" que promove a inserção de trabalhadores(as) em situação de desemprego de longa duração ou em comprovada situação de desfavorecimento face ao mercado de trabalho.

GEBALIS activa

A Direção de Conservação do Património tem integrado nas suas equipas, nas áreas da Eletricidade e Jardinagem, colaboradores afetos à empresa de inserção denominada "Gebalis Ativa", no âmbito de protocolo com o IEFP, que chegou ao seu termo, após período extraordinário de realização.

No próximo triénio, em colaboração com as restantes unidades orgânicas da GEBALIS e no âmbito da Responsabilidade Social da Empresa, pretende-se desenvolver proposta de reestruturação para novo enquadramento de atuação da "Gebalis Ativa".

ÁREAS DE SUPORTE TRANSVERSAIS

RECURSOS HUMANOS

Os Recursos Humanos da GEBALIS, face à conjuntura económica e legal, têm vindo a exigir à empresa um investimento extraordinário de racionalização, formação e capacitação dos meios humanos existentes.

Dado que o âmbito de intervenção da empresa é exigente e diversificado, necessitando de recursos humanos e técnicos adequados para dar resposta às constantes solicitações decorrentes da sua missão, através do Serviço de Recursos Humanos (SRH) da GEBALIS será dada continuidade, em 2017 e anos seguintes, à gestão de recursos humanos, no enquadramento legal e regulamentar em vigor, enquanto elemento de apoio transversal a toda a empresa, perseguindo uma política de otimização dos Recursos Humanos existentes, retenção de capital de conhecimento e capacidade instalados e, exigência em novos recrutamentos.

Para assegurar a execução das suas atividades e objetivos, a GEBALIS planeia, para o ano de 2017, um total de 193 Trabalhadores(as) ativos[2] (sem membros dos Órgãos Sociais), distribuídos por categoria profissional e pelas diversas unidades orgânicas da seguinte forma:

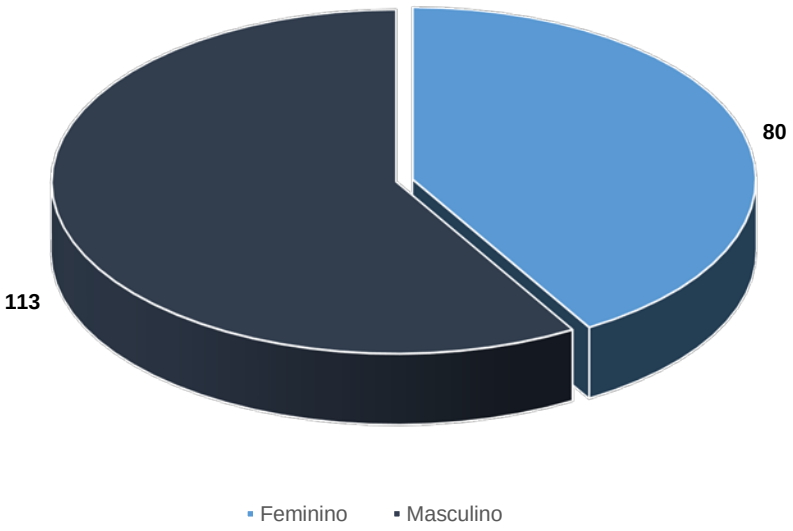
Dirigente	1	1	1							3
Técnico Superior	7	1	1	1	2	1	7	1		21
Técnico	54	9	6	1	4	5	1	4	1	85
Administrativo e Técnico Profissional	31	31	12	1	6	1	1		1	84
Total	93	42	20	3	12	7	9	5	2	193

Também colaboram com a empresa 5 prestadores de serviços nas áreas da Intervenção Local e Jurídica.

[2] DIL – Direção de Intervenção Local; DCP – Direção Conservação do Património; Direção Administrativa e Financeira; SRH – Serviço de Recursos Humanos; SJ/SR – Serviço Jurídico / Suporte Residencial; SSTI – Serviço de Sistemas e Tecnologias da Informação; GEP – Gabinete de Estudos e Planeamento; GCRP – Gabinete de Comunicação e Relações Públicas; GAE – Gabinete Apoio Executivo.

Em termos de distribuição dos Trabalhadores(as) pelas unidades orgânicas da GEBALIS, constata-se que a Direção de Intervenção Local tem um peso de 48,19% e a Direção de Conservação do Património de 21,76%, relativamente ao total dos Trabalhadores(as) ativos.

Distribuição do n.º de trabalhadores segundo o género



Na leitura do gráfico verificamos que, em termos absolutos, existe uma preponderância do género feminino no universo de Trabalhadores(as) da GEBALIS com 113 indivíduos, enquanto o género masculino apresenta um total de 80 indivíduos. É na Direção de Intervenção Local que prevalece o género feminino (78) e na Direção de Conservação do Património o género masculino (34).

A evolução do efetivo de Recursos Humanos, últimos 5 anos foi a seguinte:

Informação sem Órgãos Sociais

Vinculo Contratual	2012	2013	2014	2015	2016*
- Contratos c/ Termo	18	11	15	19	19
- Contratos s/ Termo	188	189	190	189	191
- Acordo de Cedência da CML	1	1	1	1	2
Total ==>	*207*	*201*	*206*	*209*	*212*
Gebalis Activa					
- Contratos c/ Termo	3	3	0	0	0
Total ==>	*3*	*3*	*0*	*0*	*0*
Total 31/Dezembro==>	210	204	206	209	212
dos contratos sem termo					
- Licenças Sem Retribuição	3	3	4	4	3
- Desempenho de funções em autarquia - Acordo Cedência	8	7	12	16	16
- Destacamento na autarquia					
Total ==>	*11*	*10*	*16*	*20*	*19*

Total trabalhadores Activos 31/Dezembro==>	199	194	190	189	193

* Previsão a 31 dezembro de 2016

A previsão de Trabalhadores(as) a 31 de dezembro de 2016 será superior a 31 de dezembro de 2015, pelo facto da necessidade de colmatar as ausências prolongadas por motivos de doença, por parentalidade e, pela substituição de Trabalhadores(as) que desempenham funções fora da Empresa ao abrigo do Acordo de Cedência de Interesse Público (ACIP) e outras situações análogas, prevendo-se a sua continuidade em 2017.

Importa referir que, na elaboração do Orçamento 2017-2019 foi tido em linha de conta a eliminação completa da redução remuneratória prevista na Lei nº 75/2014, de 12 de setembro, considerados 195 trabalhadores(as), nos quais estão incluídos os 2 membros executivos do Conselho de Administração, Subsídio de Natal e de Férias considerados na totalidade.

O Plano de Formação da GEBALIS, desenvolver-se-á tendo por base as orientações estratégicas do Conselho de Administração, bem como as propostas de formação evidenciadas pelas diferentes unidades orgânicas, visando obter e/ou melhorar as competências dos Trabalhadores(as) no cumprimento dos objetivos específicos das Unidades Orgânicas de empresa e da missão da GEBALIS.

Pretende-se, igualmente, a continuidade do processo de Avaliação de Desempenho da empresa.

Em 2017 e anos seguintes a empresa pretende dar continuidade a um conjunto de ações estruturantes para a prossecução da Política para a Saúde e Segurança no Trabalho, assente nos seguintes princípios:

- Assegurar condições de segurança e saúde, física e mental no trabalho, de acordo com os princípios gerais de informação e prevenção;
- Assegurar a vigilância adequada da saúde dos Trabalhadores(as) em função dos riscos a que se encontram expostos no local de trabalho;
- Informar e formar os Trabalhadores(as) no domínio da saúde e segurança no trabalho.

Assumindo-se como uma organização Socialmente Responsável, a GEBALIS, em 2017 e anos vindouros pretende continuar a preservar e promover o bem-estar e conciliação da vida profissional, familiar e pessoal dos seus Trabalhadores(as) pelo que continuará a disponibilizar um conjunto de benefícios de grande importância, em diversas vertentes.

Ainda, sendo os recursos humanos uma área nevrálgica da empresa, em 2017 será dada continuidade à melhoria continua possível de diferentes aspetos da vida profissional e pessoal dos Trabalhadores(as) da Empresa, motivando a participação e responsabilidade de todos e todas na resolução das situações a corrigir e mantendo e fomentando medidas adequadas e úteis tanto para a empresa como para os Trabalhadores(as) e, sustentáveis ao longo dos anos.

GESTÃO ADMINISTRATIVA

A gestão administrativa é assegurada pelo seu Serviço de Gestão Administrativa (SGA) que continuará a sua atividade de apoio transversal a toda a empresa, destacando-se as seguintes atividades:

- Acautelar as condições de trabalho e garantir a manutenção dos postos de trabalho, ao nível de limpeza e normas de segurança, em todas as instalações de trabalho da GEBALIS, quer ao nível de Gabinetes, quer nas instalações da sede, incluindo também espaços não-habitacionais atribuídos para o desenvolvimento de atividades regulares promovidas pela empresa;
- Tratar a correspondência recebida e expedida, via gestão documental, de acordo com os procedimentos e especificidades de cada área ou serviço e no atendimento telefónico, respetiva gestão de correio, interno e externo, e arquivo central;
- Cumprir os prazos previstos no que diz respeito à entrega de documentos ou bens.
- Gerir o economato de toda a empresa, mediante requisição de necessidades dos diferentes gabinetes e serviços procurando, continuamente, melhoria de racionalidade dos diferentes artigos e redução de custos associados;
- Gerir a frota existente de apoio ao serviço das diferentes Unidades Orgânicas e assegurar toda a obrigatoriedade legal inerente.

COMUNICAÇÃO

Para o ano de 2017, o Gabinete de Comunicação e Relações Públicas (GCRP) estabelece como principal objetivo a divulgação das ações relacionadas com o investimento previsto em obras de requalificação e manutenção do edificado ao abrigo de Contratos-Programa estabelecidos com a Câmara Municipal de Lisboa, bem como, a produção de novos materiais de divulgação da atividade da empresarial de acordo com os objetivos, missão e valores da GEBALIS, em consonância com as diretrizes do Conselho de Administração e Tutela.

A concretização dos objetivos estabelecidos pressupõe a manutenção e desenvolvimento dos seguintes canais, divididos entre Comunicação Interna e Externa:

- Intranet
- *Newsletter* eletrónica
- Boletim "O meu Bairro"
- Sítio da internet

Comunicação Interna

Intranet

Enquanto pilar base da comunicação interna, será dada continuidade ao reforço de promoção do uso da intranet como plataforma de ligação para a gestão de aplicações internas e, também, pretende-se investir na redefinição de separadores, limpeza e arrumação de conteúdos reunidos de modo a facilitar, a sua leitura, procura e manuseamento, incentivando a sua utilização.

Newsletter eletrónica

Tendo sido dados os primeiros passos em 2016, de uma *newsletter* eletrónica para a empresa, de modo a promover o diálogo entre serviços, pretende-se a criação de uma *newsletter* digital, interna, de carácter bimestral, em que cada departamento/serviço divulgue o desenvolvimento dos principais trabalhos em curso, com o objetivo de que esta *newsletter* possa vir a tornar-se uma forte ferramenta de comunicação entre os departamentos e, também, contribuir para a uniformização da informação.

Comunicação Externa

Sítio da Internet

Será dada continuidade, em 2017 e anos seguintes, ao trabalho de melhoria contínua deste canal de comunicação, investindo em particular nas seguintes atividades:

- Atualização constante dos conteúdos do sítio, de forma a permitir uma informação dinâmica e atualizada;
- Atualização do sítio com conteúdos informativos úteis à comunidade (oportunidades de formação, cursos, seminários, workshops, noticias sobre o que vai acontecendo nos bairros, etc.);
- Atualização da informação institucional relativa à missão da GEBALIS e produção de textos que enquadrem as grandes linhas de ação estratégica da empresa;
- Promoção das iniciativas apoiadas pela GEBALIS através de publicações regulares;
- Enriquecimento do canal "*youtube"* com filmes que retratem as atividades da GEBALIS;
- Identificação e divulgação de *"links"* de acesso a informação de interesse relevante para a prossecução da missão da Empresa.

Boletim Informativo da GEBALIS "O Meu Bairro"

Pretende-se em 2017 consolidar a imagem gráfica e linha editorial do boletim "O Meu Bairro", mantendo o objetivo de garantir a divulgação mensal das iniciativas promovidas pela Empresa junto dos moradores(as), tutela e público em geral, através do envio de exemplar em papel juntamente com o recibo da renda.

Será também dada continuidade ao envio do Boletim Informativo "O Meu Bairro", por via digital, a todas as entidades e organizações que se relacionam e trabalham com a GEBALIS.

Newsletter GEBALIS

Lançada em meados de 2016 é um canal ainda muito recente, com uma edição mensal e pretende-se, ao longo de 2017, consolidar e aumentar a sua distribuição por diferentes subscritores, fazendo chegar as nossas notícias a um público mais alargado e com uma periodicidade regular.

A área de Comunicação, suportada pelo GCRP, para além das atividades enumeradas, continuará a desenvolver em 2017 as seguintes atividades e tarefas:

- Contacto regular com instituições públicas e privadas das áreas de intervenção da empresa;
- Apoio à produção de eventos institucionais e atividades desenvolvidas para os moradores(as) no âmbito dos projetos de intervenção social;
- Promoção de estabelecimento de parcerias e protocolos com outros organismos e ou entidades que facilitem uma intervenção nos bairros sob gestão da GEBALIS e dos seus Trabalhadores(as);
- Produção de brochuras e outros materiais de divulgação e promoção associados à intervenção e/ou representação da GEBALIS.

TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO

Na área das tecnologias de informação torna-se imprescindível a GEBALIS estar dotada de meios e ferramentas necessárias para fazer face à imposição das novas exigências tecnológicas. A fluidez e o acesso a informação de forma rápida, é pois indispensável quer pela dispersão espacial que apresenta quer pela necessita de interagir com as mais diversas instituições.

Assim é fundamental conferir ao Serviço de Sistemas e Tecnologias de Informação (SSTI) a efetiva capacidade de atuar de forma integrada e de responder com celeridade e eficácia às necessidades da estrutura tendo como pano de fundo a simplificação administrativa e a agilização processual, para tornar a GEBALIS um agente facilitador do desenvolvimento e da sustentabilidade da cidade.

Neste cenário, o SSTI reforça o seu compromisso firmado em 2016 (re)acolhendo e cimentando um conjunto de medidas reconhecidas como essenciais e que agora dão novamente corpo ao plano 2017-2019, nomeadamente:

1. Execução do AQS\15\2016 concurso Publico Aquisição de Serviços de Telecomunicações Fixas e Móveis, no qual se pretende otimizar toda a estrutura de rede WAN e LAN da Gebalis, bem como a rede *core* do *Datacenter*;

2. Continuação na unificação das comunicações de voz que, aliada a Implementação de um Sistema de *Contact Center /Voice Mail*, irá agilizar e melhorar a perceção da qualidade do atendimento telefónico;

3. Execução do AQS/2016 para a Aquisição de Serviços Combinado de Vigilância Física e Eletrónica; no qual se pretende uma solução empresarial otimizada e gerida de uma forma centralizada, tendo em vista a obtenção da máxima eficácia e dos mais rigorosos critérios de segurança física e pessoal;

4. Fornecimento e instalação em Regime de Aluguer Operacional "Kits"de Sistema Automático de Deteção de Intrusão visando a redução de ocupações abusivas em fogos vagos geridos pela Empresa;

5. Lançamento de um concurso público para Virtualização do parque de desktops com a implementação de uma *Internal Cloud Computing Assessment* assente num conceito de VDI - *Virtual Desktop Infrastructure* por via de um ambiente piloto assente num ambiente em Windows Server R2 Hyper-V Hosts;

6. Otimização da infraestrutura Segurança de Perímetro e *Security Web Gateway*;

7. Implementação de um projeto de qualificação e simplificação do atendimento ao morador através de um novo modelo de atendimento assente conceito de Balcão Único e alicerçado numa plataforma de CRM. Visando a prestação de serviços transversais, orientados à satisfação das necessidades do morador, prestados no canal da sua conveniência (presencial, telefone, internet, email), permitindo a um morador iniciar uma interação com a GEBALIS num canal e acompanhar a sua evolução noutro canal;

8. Expansão da utilização da informação e melhoria do processo de suporte à decisão, usando a componente *BI - Business Intelligence* do Sharepoint 2010 criando indicadores de Gestão que reúnam os dados de várias origens de dados, nomeadamente das aplicações core GPH e Gestão Documental, e a respetiva Georreferenciação num mapa de Lisboa;

9. Utilização estratégica da Internet, potenciando a sua utilização com o propósito de tornar mais eficaz na ligação da Empresa ao morador e à Cidade. Por esta via, ambiciona-se dar continuidade ao projeto de renovação do site, e criar um Portal assente na tecnologia Sharepoint 2016 que permitirá um acesso global a organização, sem barreiras físicas nem temporais. O colaborador ou o morador poderá consultar a sua informação e interagir com a Organização em qualquer localização geográfica e a hora que desejar;

10. Reforçar a aposta na comunicação interna e na partilha de conhecimento entre colaboradores, com a renovação e atualização a atual Intranet para a ultima versão da plataforma Web colaborativa Microsoft Sharepoint 2016;

11. Alcançar eficiências operacionais e desenvolver um relacionamento mais profundo com os “clientes” internos, consolidando novos requisitos conducentes à otimização e adequação da ferramenta de *Service Manager*, nomeadamente ao nível do cumprimento dos *OLAs* e assessoriamente os objetos definidos no SIADAP;

12. *Upgrade* da versão de edoclink para a versão edoclink 15 face ao nível de utilização e os requisitos funcionais que são atualmente exigências da empresa, nomeadamente com reengenharia de processos inerentes ao sistema de gestão documental para que este culmine com a operacionalização de um novo plano de classificação; Adoção de 2 módulos adicionais, sendo eles o *Digisign* (assinaturas digitais) e o de Gestão de Reuniões e por ultimo, a expansão da utilização da informação e melhoria do processo de suporte à decisão, usando a componente *edocLinkReporting* extraindo relatórios estatísticos e indicadores de gestão que reúnam os dados da aplicação Gestão Documental;

13. Lançamento de AQS para atualização da solução *Backup, Recovery and Archive Solutions;*

14. Lançamento de um AQS para renovar a atual solução de *Storage EVA* (descontinuada pela HP) por uma solução de *Flash Storage*;

15. Elaboração do (*Disaster Recovery Plan*) - Plano Formal de Garantia Continuidade e Plano de Contingência;

CONTRATAÇÃO PUBLICA

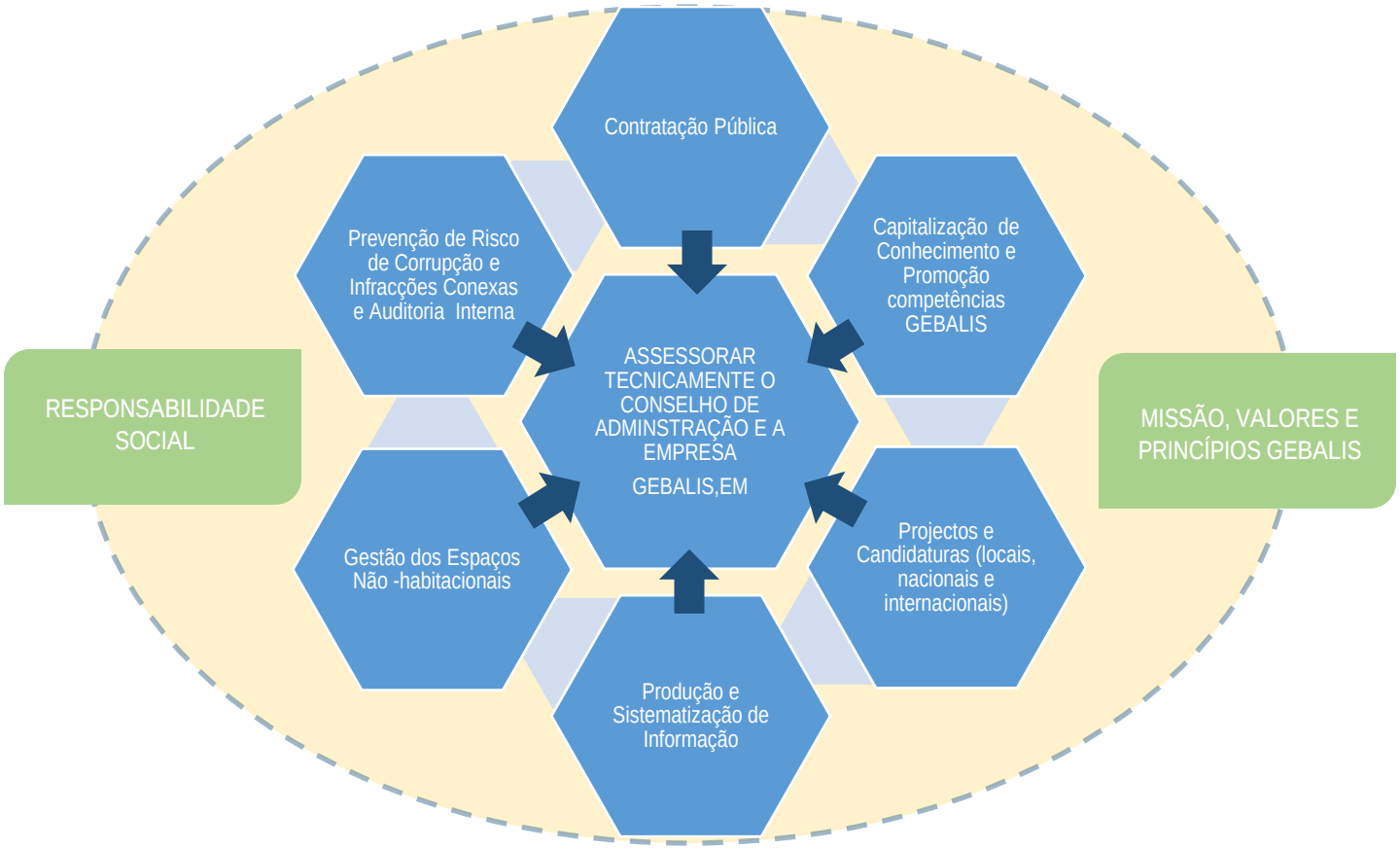
Na área da contratação pública (ACP) preconiza-se para 2017 a continuidade da prestação de serviço transversal a todas as unidades orgânicas da empresa na preparação e tramitação de todos os procedimentos de contratação.

Dando seguimento ao trabalho iniciado no anterior, pretende-se também a revisão e regulação de novos procedimentos e metodologias internas que regulem a atividade da GEBALIS, objetivando atualizar, divulgar e consagrar os princípios fundamentais e legais que norteiam a contratação pública o que inclui, também, continuidade do processo de registos no Portal Base, a utilização regular de plataformas eletrónicas e, a continuação do investimento em formação interna e externa, na ACP.

ESTUDOS E PLANEAMENTO

A GEBALIS inclui nas suas unidades orgânicas um Gabinete de Estudos e Planeamento (GEP) que, para além de prestar apoio técnico e de assessoria ao Conselho de Administração, presta apoio técnico a todos os serviços da Empresa e desenvolve um conjunto de estudos, atividades e projetos, de interesse e com implicação na estrutura, a que se pretende dar continuidade nos próximos 3 anos.

As atividades propostas desenvolver ou dar continuidade pelo do GEP durante o período 2017-2019, irão incidir nas dimensões retratadas na imagem seguinte:



RESPONSABILIDADE SOCIAL, MISSÃO, VALORES E PRINCÍPIOS DA GEBALIS

Sendo pretensão da empresa manter o esforço e investimento de responsabilidade social, atendendo à experiência e conhecimento desenvolvido e à manifestação de interesse de várias partes interessadas[3] no trabalho desenvolvido pela GEBALIS nesta matéria, para o próximo triénio 2017-2019, pretende-se dar continuidade e reforçar o trabalho já desenvolvido nesta área, em colaboração com todas as Unidades Orgânicas e, também, em cooperação com entidades nacionais e internacionais com as quais já desenvolvemos, ou se pretende desenvolver parcerias e projetos de responsabilidade social, em particular:

- Assegurar a continuidade da representação em Portugal, do Rótulo Europeu de Responsabilidade Social «*CEEP-CSR Label*», enquanto empresa associada do CEEP-Portugal e, enquanto for essa a vontade do próprio CEEP-Portugal e do Secretariado Europeu do CEEP;
- Implementar e monitorizar o Plano de Responsabilidade Social da GEBALIS reformulado;
- Implementar o Plano para a Igualdade da empresa e apoio na implementação de medidas de igualdade de Género e Conciliação vida Profissional Vida Pessoal e Familiar;
- Participar e contribuir para adequada dinamização da Comissão de Ética da GEBALIS;
- Contruir ativamente e participar na promoção de eventos nacionais e internacionais relacionados com Responsabilidade Social e Sustentabilidade (ex.: Semana da Responsabilidade Social);
- Assegurar a representação da empresa, a participação e a dinamização de grupos de trabalho, no âmbito da responsabilidade social, em entidades como: CEEP-Portugal, da RSO.PT (Rede de Responsabilidade Social das Organizações); Global Compact UN e Global Compact Network Portugal; APEE (Associação Portuguesa de Ética Empresarial); IGEN – Fórum Empresas para a Igualdade; GRACE (Grupo de Apoio e Reflexão à Cidadania empresarial); Carta Portuguesa para a Diversidade; Aliança para os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), assim como em todos os grupos de trabalho que o Conselho de Administração entenda por relevantes para a prossecução da missão da GEBALIS;
- Propor a reformulação da "Gebalis Ativa" enquanto programa de capacitação, formação, integração e inclusão da GEBALIS;
- Propor processo de acreditação da empresa como entidade formadora Junto DGERT (Direção Geral do Emprego e das Relações Gerais no Trabalho), incluindo a necessária elaboração de diagnóstico inicial para o efeito;
- Manter a elaboração da Comunicação de Progresso anual (COP) para Global Compact U.N;

[3] Partes Interessadas na GEBALIS (*Stakeholders* = Câmara Municipal de Lisboa, Outros Municípios, Moradores(as), Organizações Públicas e Privadas, Trabalhadores(as) da GEBALIS, SCML, IEFP, e outras Entidades Oficiais, Empresas Privadas, Universidades e Escolas de Formação, …)

- Manter a monitorização do Código de Ética da Empresa e regulação e resposta às reclamações/elogios recebidos;
- Continuar e apoiar a dinamização e desenvolvimento do Banco de Bens – GEBALIS SOLIDÁRIA, a par com os principais responsáveis pela concretização e operacionalização do projeto (Suporte Residencial);
- Propor e implementar, sempre que adequado, medidas de melhoria contínua a favor das condições de serviço das Unidades Orgânicas da GEBALIS e seus Trabalhadores(as), em parceria com os respetivos responsáveis e dirigentes e no âmbito da lei vigente e orientações da Tutela.

PROJETOS E CANDIDATURAS

No âmbito de dos Projetos em curso ou a desenvolver e de potenciais candidaturas de apoio ao desenvolvimento de atividades no âmbito da missão, pretende-se dar continuidade e apoio a projetos de intervenção local e desenvolvimento comunitário, promovidos pela empresa e/ou em a GEBALIS seja entidade parceira, perseguindo a missão da empresa de contribuir para a promoção de autonomia e qualidade de vida dos moradores residentes em bairros municipais de atribuição social.

Tendo a GEBALIS recursos limitados, a aferição de potenciais candidaturas nacionais e internacionais e a elaboração de propostas de candidaturas a incentivos nacionais e internacionais para projetos que tragam mais-valias de concretização da missão da empresa, contribuem para a concretização de projetos que de outra foram não seriam possíveis. Assim, propõe-se continuar, em 2017 e anos seguintes, o trabalho que vem sido desenvolvido em anos anteriores, em particular:

- O desenvolvimento de parcerias e filiações nacionais e internacionais com entidades congéneres, incluindo a representação da GEBALIS nos diversos fóruns, grupos de trabalho e contextos de acolhimento/aferição de novas oportunidades de parcerias e projetos (exs.: participação em seminários workshops, conferências, projetos, grupos de trabalho temáticos, feiras e iniciativas no âmbito do interesse da empresa);
- A exploração de potenciais candidaturas a projetos cofinanciados e de incentivos nacionais e internacionais de interesse para a GEBALIS;
- A monitorização/avaliação, de forma sistemática e global dos projetos promovidos diretamente pela GEBALIS, de forma a permitir:(a) a sua divulgação interna e externa, (b) a disseminação de práticas inovadoras e eficazes; (c) a promoção de uma cultura de reflexividade e avaliação, coerência e articulação entre as ações e a missão da empresa e facilitar a elaboração de candidaturas a financiamento;

- A aferição e avaliação (qualidade/custo/benefício) dos projetos em que a empresa não é entidade parceira estratégica e proposta de resolução adequada face aos dados/resultados obtidos, em conjunto com as principais partes interessadas (PI's);
- A renovação e exploração de potenciais candidaturas a prémios e reconhecimentos nacionais e internacionais, que potenciem avaliação externa e independente dos serviços prestados pela GEBALIS e que, simultaneamente, divulguem o trabalho desenvolvido pela empresa a favor do município de Lisboa.
- Contribuir e motivar para a intervenção *preferencialmente de governação integrada*, na cidade de Lisboa, em particular no que concerne os bairros de construção municipal de atribuição social.

PRODUÇÃO E SISTEMATIZAÇÃO DE INFORMAÇÃO

A GEBALIS, enquanto empresa gestora de arrendamento social na cidade de Lisboa e com uma forte intervenção de proximidade, recolhe e detém um conjunto de informação de elevado potencial, a saber: (i) capacidade de produção de indicadores de gestão de apoio à decisão e atividade; e,(ii) constituição de indicadores de natureza estatística relativos à área da habitação social e exclusão social.

Dada a importância de fundamentar e ancorar os processos de decisão em informação de natureza objetiva, possibilitando análises prospetivas de curto, médio e longo prazo, propõe-se para o próximo triénio a continuidade deste trabalho através de:

- Sistematização e tratamento estatístico de dados de interesse estratégico para a empresa; incluindo indicadores transversais de gestão e atividade;
- Representação da GEBALIS no Portal Dados Abertos para a Cidade de Lisboa, coordenado pelo município;
- Realização da 3.ª edição do inquérito de satisfação dos Trabalhadores(as) da GEBALIS;
- Proposta de realização de estudo (no triénio 2017-2019) de aferição de satisfação face aos serviços prestados pela GEBALIS e necessidades evidenciadas junto das Associações de Moradores em bairros municipais;
- Criação de '*portfolio*' dos bairros geridos pela empresa em colaboração com demais serviços;
- Contribuir para a melhoria e otimização dos sistemas de informação e de comunicação, em conjunto com o SSTI;
- Informar e atender a pedidos externos de dados, sempre que autorizado superiormente.

CAPITALIZAÇÃO DE CONHECIMENTO E COMPETÊNCIAS

Tendo a GEBALIS a "Habitação Social" como sector específico de atividade e dadas as caraterísticas das populações residentes em habitação de atribuição social, o conhecimento adquirido pelos nossos técnicos (decorrente da experiência do terreno), constitui um dos produtos da GEBALIS que urge desenvolver e promover não só internamente, como externamente, incluindo a partilha com o mundo académico e profissional. Por outro lado, está presente a necessidade e atenção ao conhecimento e inovação no âmbito da resolução das necessidades de pessoas com baixos recursos, que se está a desenvolver, também, noutros contextos nacionais e internacionais. Importa por isso dar continuidade ao investimento de capitalização de conhecimento e competências na GEBALIS.

Internamente, interessa investir e colaborar no desenvolvimento de competências de reflexividade dos Trabalhadores(as) da GEBALIS, apoiando na formação e capacitação técnica e pessoal, a partir de recursos humanos e técnicos da própria empresa, propondo-se dar continuidade a:

- Apoio ao SRH no desenvolvimento, realização e avaliação do plano de formação profissional e de aquisição de competências pessoais, para os Trabalhadores(as) GEBALIS;
- Desenvolvimento e apoio a estágios académicos e profissionais a decorrerem na empresa com capitalização do conhecimento produzido, sempre que adequado e possível;
- Apoio a processos de recrutamento;
- Apoio à prossecução da Avaliação de Desempenho 'SIADAP';
- Continuidade de exploração de novas formas de desenvolvimento de voluntariado empresarial, voluntariado individual e de cidadania ativa;
- Promoção e publicação de artigos e trabalhos de equipas e/ou Trabalhadores(as);
- Propor o desenvolvimento de "Centro de Recursos" com informação atualizada e pertinente para a atividade da GEBALIS, em parceria com o Gabinete de Comunicação e Relações Públicas;
- Apoio à implementação e monitorização de projetos estratégicos inovadores e estruturantes;
- Apoio na monitorização e avaliação de projetos de intervenção e no diagnóstico de recursos e identificação de desafios;
- Propor a realização de *workshops* temáticos, internos, sobre questões de relevante interesse para a empresa;
- Propor a realização de seminários externos com Parceiros.

PLANO DE PREVENÇÃO DE RISCOS DE CORRUPÇÃO E INFRAÇÕES CONEXAS

Desde 2010 que a GEBALIS inclui na sua gestão a implementação e execução de Planos Anuais de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, a par com a monitorização do seu Código de Ética e dos seus Princípios e Valores de atuação, dando cumprimento à recomendação do Conselho de Prevenção da Corrupção (CPC) de 1 de Julho de 2009.

No seguimento de trabalho já concretizado e desenvolvido, pretende-se dar continuidade aos Planos de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas realizados em cada ano, para o próximo triénio 2017-2019, mantendo como objetivos gerais a identificação e avaliação dos riscos de corrupção e infrações conexas e, a indicação de medidas que previnam a ocorrência dos riscos e Definição, com identificação, pelo Conselho de Administração da GEBALIS, dos responsáveis envolvidos na gestão do Plano.

A continuidade desta atividade inclui a elaboração do relatório anual da Atividade na Execução do Plano, correspondente à fase final do processo em cada ano, com base em ações de acompanhamento e análise dos diversos projetos e de procedimentos de contratação pública, empreitadas e aquisições de bens e serviços, realizados através de portal eletrónico e, ainda, o acompanhamento de empreitadas ordinárias realizadas em cada ano.

DESENVOLVIMENTO DE SISTEMA DE CONTROLO INTERNO DA EMPRESA

Em presença da necessária monitorização e melhoria contínua do serviço público prestado pela GEBALIS enquanto empresa municipal responsável pela gestão do arredamento social em bairros municipais de Lisboa, prevê-se que no triénio 2017 a 2019, seja possível a concretização e desenvolvimento dos instrumentos necessários à implementação do Sistema de Controlo Interno, enquanto ferramenta auxiliar de gestão de importância reconhecida.

Para o efeito, será também necessário a realização e/ou atualização dos diferentes “Manuais de Procedimentos” que deverão ser elaborados pelas respetivas áreas orgânicas e em coordenação com a estrutura funcional existente na Câmara Municipal de Lisboa.

GESTÃO DE ESPAÇOS NÃO HABITACIONAIS

A gestão dos Espaços Não Habitacionais (ENH) em bairros municipais de Lisboa sob gestão GEBALIS irá continuar em estreita colaboração comos serviços respetivos do município, pretendendo-se:

1. Atualizar e monitorizar os ENH, dando continuidade e reforçando o trabalho já desenvolvido nesta área, nomeadamente, através do contato direto com os titulares. Preconiza-se que, a médio prazo, este tipo de intervenção poderá evitar situações de abandono e/ou má utilização dos espaços, reduzindo as possibilidades de dívida ou ocupações abusivas;

2. Promover parcerias e/ou reforçar redes institucionais através da uniformização e divulgação interna da informação relativa às atividades promovidas pelos titulares de ENH. O conhecimento abrangente e generalizado destes dados permitirá identificar interesses comuns ou complementares entre as várias instituições, ou até da própria GEBALIS, facilitando a promoção de novos projetos e parcerias e possibilitando alcançar novos públicos – alvo;

3. Analisar e monitorizar processos de dívida de ENH, distribuídos ao serviço jurídico GEBALIS e/ou processo de incumprimento de protocolos associados, com a articulação e acompanhamento próximo com o mesmo serviço, por um lado, de forma a analisar regularmente e em conjunto a pertinência de cada cobrança judicial, por outro lado, alertando para o dever de cumprimento do (s) protocolo (s) estabelecido (s) aos interessados (as). Esta medida pretende identificar, atempadamente, situações de prescrição e/ou incumprimento, de dívida incobrável ou outras situações irregulares e, possibilitar reformulações de propostas, se tal se justificar;

4. Participação nos Júris e Comissões de avaliação, de programas de atribuição de ENH, a convite do município. Considerando a experiência da empresa na gestão dos espaços não habitacionais nos bairros municipais, a GEBALIS passou a integrar estes órgãos, não só pelo conhecimento sociocultural e territorial acumulado, mas também, perspetivando possíveis interações e candidatura, em projetos previstos a curto e a médio prazo.

Também incluído na atividade de gestão de espaços não habitacionais, será dada continuidade, em 2017, ao acompanhamento da gestão do arrendamento de espaços em coberturas de edifícios para antenas de telecomunicações, assim como, ao arrendamento de garagem no lumiar para parque de estacionamento público.

2

ORÇAMENTO

Pressuposto na Elaboração do Orçamento
Análise Económica e Financeira da Estrutura Orçamental
Análise Económica e Financeira do Balanço Previsional
Análise dos Indicadores Económicos e Financeiros

PRESSUPOSTOS DA ELABORAÇÃO DO PLANO

Na elaboração dos documentos previsionais para o triénio de 2017-2019 foi utilizada a metodologia aplicada nos documentos anteriores, tendo sido considerados os valores registados nos últimos anos, os valores contratualizados e os valores praticados no mercado. Estão também incluídas algumas orientações que foram remetidas por parte da Câmara Municipal de Lisboa.

ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA DA ESTRUTURA ORÇAMENTAL

RENDIMENTOS E GANHOS

Estima-se que no exercício contabilístico do ano de 2017 sejam registados Rendimentos e ganhos no valor de 35.304.194,66 €, distribuídos da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR	PERCENTAGEM
Vendas e serviços prestados	17.650.028,21 €	49,99%
Subsídios à exploração	17.518.050,00 €	49,62%
Outros rendimentos e ganhos	131.616,45 €	0,37%
Juros e rendimentos similares obtidos	4.500,00 €	0,01%
TOTAL	35.304.194,66 €	100,00%

A rubrica Vendas e serviços prestados contabiliza as rendas que serão emitidas para o património municipal gerido pela GEBALIS, para espaços tipo fogo, loja, estacionamento, arrecadação e cobertura. Prevê-se que esta rubrica assumirá o valor de 17.650.028,21 €, repartidos da seguinte forma:

TIPO	VALOR
Parque Habitacional	16.990.906,52 €
Antenas Telecomunicações (coberturas)	59.121,69 €
Fogos Renda Convencionada	600.000,00 €
TOTAL	17.650.028,21 €

Salienta-se, que nesta previsão foi considerado que o Município de Lisboa transfere para a gestão da GEBALIS os fogos de renda convencionada. Esta transferência permitirá à empresa atenuar os efeitos estimados, inerentes à redução do valor das rendas emitidas para o atual parque habitacional gerido pela empresa, por via da aplicação da Lei N.º 32/2016.

Os Subsídios à exploração, no valor de 17.518.050,00 €, correspondem á utilização dos montantes estabelecidos nos Contratos-Programa assinados com o Município de Lisboa. Atendendo ao volume de obras contratualizado, no ano de 2017, esta rubrica representará 49,62% da totalidade do Rendimentos e ganhos.

Os valores considerados, para os anos de 2017 a 2019, na rubrica de Subsídios à exploração referem-se aos seguintes Contratos-Programa:

DELIBERAÇÃO	Subsídios à exploração Câmara Municipal de Lisboa			
	ANO 2017	ANO 2018	ANO 2019	Total
398/CM/2015	17.518.050,00 €	0,00 €	0,00 €	17.518.050,00 €
TOTAL	17.518.050,00 €	0,00 €	0,00 €	17.518.050,00 €

Refira-se, que nos cálculos efetuados apenas foram considerados os Contratos-Programa que se encontravam assinados na data da elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para o triénio de 2017-2019.

No que diz respeito à rubrica Outros rendimentos e ganhos, considera-se que atingirá o valor de 131.616.45 €, representando 0,36% da totalidade Rendimentos e ganhos. Nesta rubrica estão a ser reconhecidos os valores referentes à microprodução de energia elétrica, compensação de despesas suportadas pela GEBALIS no âmbito de processos de cobrança judicial de dívidas (ex.: taxas de justiça, despesas de solicitador, despesas de execução, despesas de contencioso, etc.).

A rubrica Juros e rendimentos similares obtidos deverá totalizar o valor de 4.500,00 €, correspondendo a cerca de 0,01% da totalidade dos Rendimentos e ganhos.

Comparando os valores previstos para o ano de 2017 com os valores registados no ano de 2015 (último exercício contabilístico encerrado) verificamos o seguinte:

RUBRICA	2017	2015	Variação 2015 / 2017 (em valor)	Variação 2015 / 2017 (em %)
Vendas e serviços prestados	17.650.028,21 €	18.742.599,94 €	-1.092.571,73 €	-5,83%
Subsídios à exploração	17.518.050,00 €	4.199.629,90 €	13.318.420,10 €	317,13%
Outros rendimentos e ganhos	131.616,45 €	150.602,92 €	-18.986,47 €	-12,61%
Juros e rendimentos similares obtidos	4.500,00 €	6.196,71 €	-1.696,71 €	-27,38%
TOTAL	35.304.194,66 €	23.099.029,47 €	12.205.165,19 €	52,84%

É de destacar, que a rubrica Vendas e serviços prestados terá uma redução estimada de 1.092.571,73 €, e caso não seja efetivada transferência dos fogos de renda convencionada, a redução prevista será de 1.692.571,73 €. A variação dos montantes referentes aos Subsídios á exploração corresponde à execução das intervenções previstas no Contrato-Programa Deliberação 398/CM/2015.

GASTOS E PERDAS

No que toca aos Gastos e Perdas, foi vaticinado, que no ano de 2017, estes totalizem o valor de 35.286.308,36 €, distribuídos da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR	PERCENTAGEM
Fornecimentos e serviços externos	27.216.899,61 €	77,13%
Gastos com o pessoal	4.775.346,86 €	13,53%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	2.700.000,00 €	7,65%
Outros gastos e perdas	24.053,48 €	0,07%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	132.898,73 €	0,38%
Juros e gastos similares suportados	434.899,01 €	1,23%
Imposto sobre o rendimento do período	2.210,67 €	0,01%
TOTAL	35.286.308,36 €	100,00%

No quadro seguinte, verificamos que os Gastos e Perdas de Exploração deverão atingir o valor de 34.849.198,68 €:

GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO	VALOR	PERCENTAGEM
Fornecimentos e serviços externos	27.216.899,61 €	78,10%
Gastos sem considerar os Contratos-Programa	9.698.849,61 €	27,83%
Gastos com Contratos-Programa (Subsídios à exploração)	17.518.050,00 €	50,27%
Gastos com o pessoal	4.775.346,86 €	13,70%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	2.700.000,00 €	7,75%
Outros gastos e perdas	24.053,48 €	0,07%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	132.898,73 €	0,38%
TOTAL GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO (com Contratos-Programa)	34.849.198,68 €	100,00%
TOTAL GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO (sem Contratos-Programa)	17.331.148,68 €	

É de salientar, que caso não fossem desenvolvidas as atividades refentes aos Contratos-Programa assinados com o Município de Lisboa, os Gastos e Perdas de Exploração totalizariam o valor de 17.331.148,68 €. Refira-se igualmente, que os gastos referentes aos Contratos-Programa correspondem a Subsídios à exploração no mesmo valor.

FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica Fornecimentos e serviços externos assumirá o montante de 27.216.899,61 €, equivalendo a 77,13% da totalidade dos Gastos e perdas. Retirando o valor referente aos gastos relativos aos Contratos-Programa, a rubrica totalizaria o valor de 9.698.849,61 €.

Discriminando a rubrica Fornecimentos e serviços externos (FSE), verificamos o seguinte:

RUBRICA FSE	VALOR
Gastos de Estrutura	1.636.101,03 €
Condomínios	960.000,00 €
Eletricidade e água	1.406.936,09 €
Obras	23.213.862,49 €
TOTAL	27.216.899,61 €

- Gastos de Estrutura: Neste conjunto de gastos são reconhecidas as despesas relativas a comunicações, trabalhos especializados, vigilância e segurança, expedição e cobrança dos recibos das rendas;

- Condomínios: Esta rubrica corresponde aos valores a suportar pela Empresa com quotas, obras, seguros e outras despesas relativas a frações geridas em edifícios com condomínio constituído;

- Eletricidade e água: Esta rubrica considera os gastos a suportar com os consumos de água e eletricidade dos espaços comuns do património gerido e das instalações ocupadas pela Empresa;

- Obras: Nesta rubrica estão reconhecidos os gastos, referentes às intervenções a realizar na manutenção e conservação, conservação obrigatória e requalificação do património gerido pela GEBALIS, assim como, das obras realizadas nas instalações ocupadas pela Empresa. Este valor encontra-se dividido da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR
Manutenção e conservação	21.793.175,19 €
Conservação obrigatória	0,00 €
Custo Requalificação + Instalações próprias - Obras ano 2017	17.675,50 €
Custo Requalificação + Instalações próprias - Obras anos anteriores	1.403.011,80 €
TOTAL	23.213.862,49 €

No que toca aos custos financeiros relativos às obras orçamentadas a serem realizadas em 2017, estas encontram-se divididas da seguinte maneira:

RUBRICA	PATRIMÓNIO EDIFICADO	EQUIPAMENTOS ELECTROMECÂNICOS	TOTAL
Manutenção e conservação	19.881.175,19 €	1.912.000,00 €	21.793.175,19 €
Conservação obrigatória	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Requalificação	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instalações próprias	265.000,00 €	0,00 €	265.000,00 €
TOTAL	20.146.175,19 €	1.912.000,00 €	22.058.175,19 €

Uma vez que serão executadas obras no valor de 17.475.000,00 €, recorrendo a verbas que serão transferidas pelo Município de Lisboa, ao abrigo do Contrato-Programa Deliberação 398/CM/2015, a Empresa executará obras no valor de 4.583.175,19 € recorrendo a fundos próprios.

É de destacar, que na previsão para o exercício de 2017, estão a ser reconhecidos Gastos diferidos no valor de 1.420.687,30 €. Este valor representa os gastos referentes a obras de requalificação realizadas no património municipal sob gestão da Empresa e obras realizadas em instalações próprias efetuadas até ao ano de 2016 (no valor de 1.403.011,80 €) e no ano de 2017 (no valor de 17.675,50 €), cuja imputação anual é reconhecida proporcionalmente nos anos seguintes.

Tendo em conta os pressupostos que estiveram na base do Plano de Reequilíbrio Financeiro da GEBALIS, cuja aprovação foi ratificada na Deliberação 15/CM/2015, assim como, o articulado do Empréstimo de Longo Prazo contratualizado pela Empresa, foi considerado que de acordo com o n.º 1 do artigo 31.º dos Estatutos da GEBALIS, a percentagem a entregar à Câmara Municipal de Lisboa, nos anos de 2017 a 2019, relativamente às rendas recebidas é de 0%.

GASTOS COM O PESSOAL

Relativamente aos Gastos com o pessoal, foi calculado que estes se cifrem em 4.775.346,86 €. Neste cálculo foram considerados 195 trabalhadores ativos (inclui Conselho de Administração).

GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO

As Depreciações e amortizações estimadas para o Exercício de 2017 têm o valor de 132.898,73 €, sendo o reflexo das amortizações e depreciações a realizar dos bens tangíveis e intangíveis da empresa.

IMPARIDADE DE DÍVIDAS

A rubrica Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) traduz a previsão em relação à provisão das rendas emitidas e não recebidas, cumprindo com os critérios fiscalmente aceites. Para o ano de 2017, prevê-se que atinja o valor de 2.700.000,00 €.

OUTROS GASTOS E PERDAS

Foi considerado que, no ano de 2017, esta rubrica atinja o valor de 24.053,48 €. Nesta rubrica são reconhecidos os valores gastos com encargos diversos, tais como impostos e quotizações, que não estão reconhecidos nas outras contas.

JUROS E GASTOS FINANCEIROS

Relativamente à rubrica Juros e gastos financeiros, prevê-se que seja registado o valor de 434.899,01 €. Este valor corresponde aos valores a suportar pela GEBALIS, relativamente ao empréstimo de longo prazo contraído para reestruturar a dívida financeira da empresa.

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No exercício contabilístico referente ao ano de 2017, a GEBALIS prevê registar um Resultado Líquido do Exercício no montante de 17.886,30 €. O resultado estimado representa uma diminuição acentuada face ao resultado registado no ano de 2015 (no valor de 111.017,08 €) e ao previsto para o ano de 2016 (no valor de 101.980,01 €). Esta diminuição é justificada pela diminuição do valor das rendas emitidas atendendo à Lei n.º 32/2016.

É de referir, que para os anos de 2018 e 2019, de acordo com a previsão realizada, a GEBALIS alcança Resultados Líquidos positivos, no valor de 19.945,10 € e 19.977,06 € respetivamente.

ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA DO BALANÇO PREVISIONAL

ATIVO

De acordo com as atuais políticas contabilísticas do SNC – Sistema de Normalização Contabilística, as rubricas do Balanço refletem os valores líquidos. Assim, o total do Ativo sofreu uma diminuição significativa quando comparado com os períodos anteriores. Esta situação reflete-se sobretudo nos Ativos fixos tangíveis e intangíveis, nas Outras contas a receber e nos Diferimentos.

De acordo com os resultados previstos para o ano de 2017, o total do Ativo deverá atingir o valor de 21.673.961,04 €.

ATIVO NÃO CORRENTE

Foi calculado que, no ano de 2017, o Ativo não corrente apresente o valor de 327.755,16 €.

A variação de valor do Ativo Não Corrente, prevista no Orçamento do ano de 2017, corresponde às rubricas Ativos fixos tangíveis, Ativos fixos intangíveis e Outros ativos financeiros. As duas primeiras são incrementadas pelo investimento previsto realizar no ano de 2017 (ver Quadros VIII – Investimento Previsto e XII – Investimento Previsto no triénio 2017-2019) e reduzidas com o valor estimado para os gastos de depreciação e amortização. A rubrica de Outros ativos financeiros altera com as contribuições estimadas para o Fundo de Garantia do Trabalho.

O investimento previsto realizar no ano de 2017 totaliza o valor de 144.071,00 €, dividindo-se da seguinte forma:

- Equipamento Básico: 2.200,00 € - Referente à aquisição de ferramentas e utensílios a serem utilizados pelas equipas de drenagem predial e SOS da GEBALIS;
- Equipamento Administrativo: 2.400,00 € - Referente à aquisição de mobiliário;
- Equipamento de transporte: 40.000,00 € - Referente á aquisição de viaturas para a renovação da frota da Empresa;
- Ativos intangíveis: 99.471,00 € - Aquisição/Desenvolvimento de *software*.

O investimento previsto para o ano de 2017 visa suprir as necessidades da empresa, por forma, a melhorar a capacidade de resposta da Empresa às solicitações diárias no desempenho da sua atividade, assim como, colmatar algumas carências ao nível de equipamento.

No triénio de 2017-2019, o investimento a realizar totalizará o valor de 288.206,86 €, sendo que, as rubricas Ativos fixos tangíveis e Ativos fixos Intangíveis passarão do valor líquido de 323.459,04 € em 2017, para 228.487,08 € em 2019.

Na elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para o triénio de 2017-2019 foi considerado que não existirão reavaliações de bens.

ATIVO CORRENTE

No final de 2017, o Ativo corrente deverá apresentar o valor de 21.346.205,88 €.

No que diz respeito ao Ativo corrente, destacam-se as seguintes rúbricas:

- Outras contas a receber: 8.111.354,07 € - Nesta rubrica a componentes mais significativa é a dívida líquida dos moradores;
- Diferimentos (Gastos a reconhecer): 11.442.113,02 € - No ano de 2017, esta rubrica irá manter a tendência de redução verificada nos anos anteriores. Esta rubrica corresponde aos gastos de obras de requalificação ou obras em instalações próprias realizadas em anos anteriores, que serão reconhecidos nos exercícios seguintes.

As restantes rubricas do Ativo Corrente possuem valores pouco relevantes, estando dentro da média em relação ao que tem vindo a ser seguido pela Empresa.

PASSIVO

Relativamente ao Passivo, prevê-se que, no triénio de 2017-2019, exista uma redução no valor de 2.103.644,12 €. No final do ano de 2017, espera-se que o total do Passivo atinja o valor de 19.146.870,62 €, sendo que no final do ano de 2019 estima-se que este tenha o valor de 17.043.226,50 €.

PASSIVO NÃO CORRENTE

No que diz respeito à rubrica Passivo não corrente, foi considerado que no final do exercício do ano de 2017 atinja o valor de 10.986.457,08 €. Esta rubrica engloba os Financiamentos obtidos no valor de 10.046.666,52 €, referente ao Empréstimo de Longo Prazo contraído para liquidar as contas correntes caucionadas e as Outras contas a pagar no valor de 939.790,56 €, referente aos valores retidos nos pagamentos efetuados aos Empreiteiros, como forma de garantia para a boa execução das obras. Prevê-se, que no final do ano de 2019, o passivo não corrente tenha o valor de 9.129.790,44 €.

PASSIVO CORRENTE

Foi estimado que, no final do ano de 2017, o Passivo corrente apresente o valor de 8.160.413,54 €.

No que diz respeito à rubrica Fornecedores, calcula-se que, no final do ano de 2017, apresente o valor de 3.133.114,29 €. Está a ser considerado que, no final do ano de 2019, esta rubrica tenha o valor de 2.9333.114,29 €, a que corresponde uma diminuição de 200.000,00 €

A rubrica Diferimentos (Rendimentos a reconhecer), em 31/12/2017, terá previsivelmente o valor de 1.404.002,90 €. Foi estimado que, no decorrer do triénio de 2017-2019, o valor desta rubrica apresente uma diminuição de valor no montante de 39.977,48 €.

CAPITAL PRÓPRIO

No que toca ao Capital Próprio, prevê-se, que no final do ano de 2017, se cifre em 2.527.090,42 €. Atendendo aos Resultados Líquidos do Exercício positivos previstos para os anos de 2018 e 2019, em 31/12/2019, o Capital Próprio da GEBALIS terá o valor de 2.567.012,58 €.

De acordo com o Plano de Reequilíbrio Financeiro da GEBALIS, cuja aprovação foi ratificada na Deliberação 15/CM/2015, assim como, atendendo ao articulado do Empréstimo de Longo prazo contratualizado pela Empresa, é assumido que a Câmara Municipal de Lisboa deliberará, de acordo como o previsto no n.º 2 do artigo 31.º dos Estatutos da Empresa, que não existirá a distribuição de resultados ao acionista. Desta forma, os Resultados Líquidos Positivos, estimados para os anos de 2017 a 2019, serão incorporados na rubrica Resultados Transitados.

ANÁLISE DOS INDICADORES ECONÓMICO E FINANCEIROS

RÁCIOS DE ESTRUTURA

RÁCIOS DE ESTRUTURA	2017	2018	2019
Autonomia Financeira	11,66%	12,34%	13,09%
Nível Solvabilidade	13,20%	14,08%	15,06%

Observando os valores obtidos nos rácios de Autonomia Financeira e do Nível de Solvabilidade, calculados para os anos de 2017 a 2019, estes demonstram que a empresa conseguirá gerar os fluxos financeiros necessários para diminuir a sua dependência de terceiros, reduzindo os valores em dívida a Fornecedores, a Outros Credores e a Instituições Financeiras.

RÁCIOS DE LIQUIDEZ

RÁCIOS DE LIQUIDEZ	2017	2018	2019
Liquidez Geral	1,466	1,536	1,606
Liquidez Reduzida	1,466	1,536	1,606

Os rácios de Liquidez Geral e Liquidez Reduzida calculados para o triénio de 2017 a 2019 apresentam valores superiores à unidade. Os valores previstos indicam que é pouco provável a existência de constrangimentos que impeçam a Empresa de cumprir com os seus compromissos financeiros.

EBITDA

	2017	2018	2019
EBIDTA	583.394,71 €	543.341,76 €	500.585,75 €

O EBIDTA estimado para os anos de 2017 a 2019, demonstra que a empresa originará os meios económicos suficientes para o desempenho normal da sua atividade.

CRITÉRIOS DEFINIDOS NA LEI N.º 50/2012 DE 31 DE AGOSTO

Conforme poderá ser verificado no quadro abaixo, os resultados estimados para os anos de 2016 a 2019, indicam que a Empresa continuará a cumprir os critérios definidos na Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto, para que possa continuar a desempenhar a sua atividade. Desta forma, encontra-se afastado o cenário de dissolução previsto no Artigo 62.º.

Critério para a dissolução				
As Vendas e prestações de serviços realizados durante os últimos três anos não cobrem, pelo menos, 50% dos gastos totais dos respetivos exercícios				
2019	2018	2017	2016	Avaliação
99,3%	99,4%	50,0%	61,9%	O critério não se verifica. Não obriga a dissolução.
Quando se verificar que, nos últimos três anos, o peso contributivo dos subsídios à exploração é superior a 50% das suas receitas				
2019	2018	2017	2016	Avaliação
0,0%	0,0%	49,5%	37,9%	O critério não se verifica. Não obriga a dissolução.
Quando se verificar que, nos últimos três anos, o valor do resultado operacional subtraído ao mesmo o valor correspondente às amortizações e às depreciações é negativo				
2019	2018	2017	2016	Avaliação
500.585,75 €	543.341,76 €	583.394,71 €	773.520,62	O critério não se verifica. Não obriga a dissolução.
Quando se verificar que, nos últimos três anos, o resultado Líquido é negativo				
2019	2018	2017	2016	Avaliação
19.977,06 €	19.945,10 €	17.886,30 €	101.980,01 €	O critério não se verifica. Não obriga a dissolução.

Lisboa, 8 Setembro de 2015

O Conselho de Administração

O Presidente

Pedro Pinto de Jesus

A Vogal

O Vogal

Maria Helena Martinho Correia

Mário Jorge Paulino de Oliveira de Almeida Patrocínio

ORÇAMENTO

QUADRO I. PREVISÃO DOS FOGOS E DAS RECEITAS

(Em Euros)

ORÇAMENTO 2017				
BAIRRO	N.º FOGOS	RENDAS	CORRECÇÃO VALOR RENDA	RENDAS EMITIDAS
HORTA NOVA	440	524.015,17	-44.304,36	479.710,81
CASAL MACHADOS	634	624.171,70	-80.847,33	543.324,37
FURNAS	198	182.219,01	-18.741,13	163.477,88
ALTO LUMIAR	141	227.201,79	-10.093,05	217.108,74
ALFINETES	559	730.430,01	-254.964,13	475.465,88
OLAIAS	223	308.622,81	-49.389,50	259.233,31
PADRE CRUZ	1.637	1.269.839,49	-161.582,91	1.108.256,58
ARMADOR	967	1.068.730,57	-228.539,79	840.190,78
TELHEIRAS SUL	193	214.493,21	-17.212,29	197.280,92
FLAMENGA	939	954.583,77	-227.123,06	727.460,71
BOAVISTA	1.347	1.345.048,25	-403.338,28	941.709,97
ALTA LISBOA SUL	919	1.014.269,94	-173.319,81	840.950,13
MARQ ABRANTES	476	570.913,20	-279.843,10	291.070,10
QUINTA BARROS	196	295.490,27	-31.907,81	263.582,46
AV. BERLIM	164	228.969,61	-36.023,10	192.946,51
CARLOS BOTELHO	231	346.214,26	-89.367,01	256.847,25
CHARQUINHO	60	72.623,25	-3.583,00	69.040,25
ALTA LISBOA CENTRO	1.836	2.065.571,19	-470.538,19	1.595.033,00
VALE SANTO ANTÓNIO	573	660.416,19	-159.439,68	500.976,51
LIBERDADE	220	288.300,10	-27.924,31	260.375,79
MURTAS	101	90.964,84	-21.235,32	69.729,52
GRAÇA	35	40.699,22	-8.660,70	32.038,52
PAÇO LUMIAR	170	206.672,79	-36.870,89	169.801,90
REGO	389	416.797,61	-91.687,17	325.110,44
JOÃO NASCIMENTO COSTA	137	176.365,94	-54.586,88	121.779,06
AV CIDADE LUANDA	92	111.208,56	-25.783,84	85.424,72
SARGENTO ABILIO	80	67.537,19	-4.675,23	62.861,96
AMEIXOEIRA	943	894.316,43	-388.541,49	505.774,94
BELA FLOR	163	196.719,56	-46.325,33	150.394,23
ALTO FAIA	103	133.719,54	-9.692,12	124.027,42
QUINTA LAVRADO	239	283.779,08	-128.517,21	155.261,87
ALFREDO BENSAUDE	315	317.521,20	-81.201,45	236.319,75
VALE ALCÂNTARA	998	1.161.681,36	-152.312,73	1.009.368,63
2 DE MAIO	100	65.738,34	-2.837,31	62.901,03
CARAMAO DA AJUDA	16	9.011,40	-35,85	8.975,55
CASALINHO DA AJUDA	330	232.947,52	-59.971,02	172.976,50
EDUARDO BAIRRADA	13	7.770,97	0,00	7.770,97
JACINTO	37	20.934,70	-1.013,03	19.921,67
PRESIDENTE CARMONA	18	10.916,18	-953,90	9.962,28
ALTO DO CHAPELEIRO	10	6.809,01	-48,63	6.760,38
QUINTA DAS LAVADEIRAS	33	36.534,09	-494,45	36.039,64
GRILO	20	11.933,05	0,00	11.933,05
OURIVES	490	340.546,22	-27.376,44	313.169,78
BOM PASTOR	93	73.479,30	-13.603,56	59.875,74
PEDRALVAS	37	19.450,22	-219,55	19.230,67
CHARQUINHO 2	52	29.932,06	-1.994,08	27.937,98
CHARNECA DO LUMIAR	92	65.716,46	-5.022,80	60.693,66
CRUZ VERMELHA	107	77.150,09	-3.964,94	73.185,15
PEDRO QUEIROZ PEREIRA	84	44.563,98	-612,79	43.951,19
TELHEIRAS NORTE	45	34.295,97	-3.230,95	31.065,02
CONDADO	1.392	1.337.609,18	-115.943,84	1.221.665,34
CONDADO ANTIGO	66	32.137,82	-3.445,40	28.692,42
CONDADO ZONA I	158	109.608,56	-7.102,32	102.506,24
LOIOS	50	43.706,78	-1.249,84	42.456,94
QUINTA DAS SALGADAS	200	162.159,15	-29.710,88	132.448,27
QUINTA DO CHALE	85	64.223,17	-4.404,19	59.818,98
ALTO DA EIRA	86	29.777,33	-5.988,94	23.788,39
CALHAU	32	30.146,43	-1.394,52	28.751,91
RAINHA DONA LEONOR	19	14.061,76	-682,69	13.379,07
ALGUEIRAO	60	61.246,46	-4.188,29	57.058,17
CASAL DE CAMBRA	26	23.140,60	3.903,55	27.044,15
ZAMBUJAL	11	14.216,73	-5.706,93	8.509,80
OLIVAIS NORTE	63	51.200,31	-4.120,67	47.079,64
OLIVAIS SUL	198	140.173,88	-31.644,17	108.529,71
OLIVAIS VELHO	85	74.514,69	-12.402,91	62.111,78
QUINTA DAS LARANJEIRAS	629	472.542,14	-19.390,05	453.152,09
QUINTA DO MORGADO	208	152.788,64	-14.078,22	138.710,42
2 DE MAIO - 2	351	154.613,22	-15.378,50	139.234,72
AÇUCENAS	39	57.765,76	-82,45	57.683,31
TOTAL	21.053	21.203.469,28	-4.212.562,76	16.990.906,52

QUADRO II. ORÇAMENTO DE RECURSOS HUMANOS

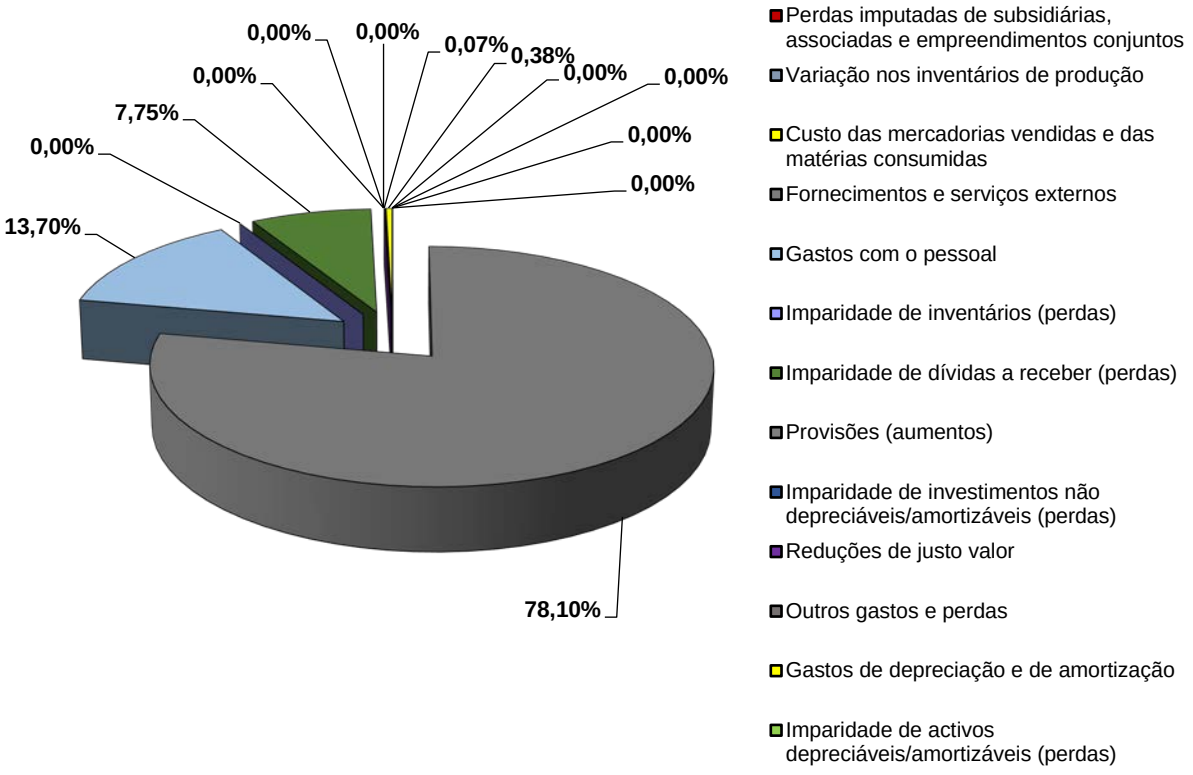
Número de Trabalhadores	Orçamento (Euros)
195	4.775.347 (*)

(*) Inclui Órgãos Sociais

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	27.216.899,61	78,10%
Gastos com o pessoal	4.775.346,86	13,70%
Imparidade de inventários (perdas)	0,00	0,00%
Imparidade de dívidas a receber (perdas)	2.700.000,00	7,75%
Provisões (aumentos)	0,00	0,00%
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas)	0,00	0,00%
Reduções de justo valor	0,00	0,00%
Outros gastos e perdas	24.053,48	0,07%
Gastos de depreciação e de amortização	132.898,73	0,38%
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas)	0.00	0,00 %

GRÁFICO I. ESTRUTURA DOS CUSTOS OPERACIONAIS



QUADRO III. ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2015 (Real)	2016 (Previsional)	2017
Vendas e serviços prestados	18.742.599,94	17.312.306,84	17.650.028,21
Subsídios à exploração	4.199.629,90	10.627.148,94	17.518.050,00
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	-14.600.282,09	-20.003.565,85	-27.216.899,61
Gastos com o pessoal	-4.438.438,08	-4.701.144,62	-4.775.346,86
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-3.056.450,73	-2.532.245,61	-2.700.000,00
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	150.602,92	119.723,75	131.616,45
Outros gastos e perdas	-40.282,40	-48.702,83	-24.053,48
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	957.379,46	773.520,62	583.394,71
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-155.979,94	-171.500,52	-132.898,73
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	801.399,52	602.020,10	450.495,98
Juros e rendimentos similares obtidos	6.196,71	853,74	4.500,00
Juros e gastos similares suportados	-683.778,27	-488.732,99	-434.899,01
Resultados antes de impostos	123.817,96	114.140,85	20.096,97
Imposto sobre o rendimento do período	-12.800,88	-12.160,84	-2.210,67
Resultado Líquido do Período	111.017,08	101.980,01	17.886,30

QUADRO IV. BALANÇO PREVISIONAL

(Em Euros)

	2015 (Real)	2016 (Previsional)	2017
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE	196.840,34	314.256,82	327.755,16
Activos fixos tangíveis	155.221,67	188.128,60	157.227,20
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	39.977,00	124.158,17	166.231,84
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	1.641,67	1.970,05	4.296,12
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outros activos não correntes	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRENTE	26.819.763,18	23.123.026,80	21.346.205,88
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	114.800,16	120.540,17	113.340,17
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	8.216.757,43	7.564.754,24	8.111.354,07
Diferimentos	13.999.964,49	12.597.232,39	11.442.113,02
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	4.488.241,10	2.840.500,00	1.679.398,62
TOTAL ACTIVO	27.016.603,52	23.437.283,62	21.673.961,04
CAPITAL PRÓPRIO			
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	260.000,00	260.000,00	260.000,00
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	736.207,03	847.224,11	949.204,12
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
	2.296.207,03	2.407.224,11	2.509.204,12
Resultado Líquido do Período	111.017,08	101.980,01	17.886,30
	2.407.224,11	2.509.204,12	2.527.090,42
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	2.407.224,11	2.509.204,12	2.527.090,42
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE	12.571.801,81	11.779.790,40	10.986.457,08
Provisões	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	11.873.333,16	10.959.999,84	10.046.666,52
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	698.468,65	819.790,56	939.790,56
PASSIVO CORRENTE	12.037.577,60	9.148.289,10	8.160.413,54
Fornecedores	3.963.965,76	2.898.911,69	3.133.114,29
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	133.021,31	139.672,38	143.272,38
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	913.333,32	913.333,32	913.333,32
Outras contas a pagar	5.347.529,76	3.571.339,23	2.563.874,57
Diferimentos	1.676.911,37	1.622.216,40	1.404.002,90
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
TOTAL PASSIVO	24.609.379,41	20.928.079,50	19.146.870,62
TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO	27.016.603,52	23.437.283,62	21.673.961,04

QUADRO V. VARIAÇÃO DOS FUNDOS CIRCULANTES

(Em Euros)

	2017
Aumentos Dividas de Terceiros:	
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a receber	3.246.599,83
Diminuição Dividas a Terceiros:	
Fornecedores	410.000,00
Financiamentos Obtidos	913.333,32
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a pagar	363.262,06
Outros	0,00
Aumento das Disponibilidades:	0,00
Aumentos de Diferimentos:	
Gastos a reconhecer	0,00
Diminuição de Diferimentos:	
Rendimentos a reconhecer	218.213,50
Diminuição Fundos Circulantes:	0,00
TOTAL DE APLICAÇÕES	5.151.408,71
Diminuições Dividas de Terceiros:	
Estado e outros entes públicos	7.200,00
Outros Devedores	0,00
Aumento de Dividas a Terceiros:	
Fornecedores	0,00
Empréstimos Obtidos	0,00
Estado e outros entes públicos	3.600,00
Outros Credores	120.000,00
Outros	0,00
Diminuição das Disponibilidades:	1.161.101,38
Aumentos Diferimentos:	
Rendimentos a reconhecer	0,00
Diminuição de Diferimentos:	
Gastos a reconhecer	1.155.119,37
Aumento Fundos Circulantes:	2.704.387,96
TOTAL DE ORIGENS	5.151.408,71

QUADRO VI. ORIGENS E APLICAÇÕES DE FUNDO

(Em Euros)

	2017
ORIGENS DE FUNDOS	
Resultado Líquido Exercício	17.886,30
Amortizações	132.898,73
Ajustamentos	2.700.000,00
Provisões	0,00
Aumentos de Capitais Próprios	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00
Movimentos Financeiros a Médio e Longo Prazo	0,00
Diminuições de Activos fixos/intangíveis/financeiros	0,00
Diminuição de Fundos Circulantes	0,00
TOTAL DE ORIGENS	2.850.785,03
APLICAÇÃO DE FUNDOS	
Distribuições	0,00
Diminuições de Capitais Próprios	0,00
Movimentos Financeiros a Médio e Longo Prazo	0,00
Aumento de Activos fixos/intangíveis/financeiros	146.397,07
Aumento dos Fundos Circulantes	2.704.387,96
TOTAL DE APLICAÇÕES	2.850.785,03

QUADRO VII. MAPA DE FLUXOS MONETÁRIOS

(Em Euros)

	2017
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS:	
Recebimentos de clientes	14.132.725,26
Pagamentos a fornecedores	-26.471.212,31
Pagamentos ao pessoal	-4.775.346,86
Fluxos gerados pelas operações	-17.113.833,91
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento	-2.210,67
Outros recebimentos / pagamentos	17.445.072,60
Fluxos das actividades operacionais [1]	329.028,02
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:	
Pagamentos respeitantes a:	
Activos fixos tangíveis	44.600,00
Activos intangíveis	99.471,00
Investimentos financeiros	2.326,07
Outros activos	0,00
Recebimentos provenientes de:	
Activos fixos tangíveis	0,00
Activos intangíveis	0,00
Investimentos financeiros	0,00
Outros activos	0,00
Subsídios ao investimento	0,00
Juros e rendimentos similares	4.500,00
Dividendos	
Fluxos das actividades de investimento [2]	-141.897,07
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:	
Recebimentos provenientes de:	
Financiamentos obtidos	0,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00
Cobertura de prejuízos	0,00
Doações	0,00
Outras operações de financiamento	0,00
Pagamentos respeitantes a:	
Financiamentos obtidos	913.333,32
Juros e gastos similares	434.899,01
Dividendos	0,00
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00
Outras operações de financiamento	0,00
Fluxos das actividades de financiamento [3]	-1.348.232,33
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]	-1.161.101,38
Efeito das diferenças de câmbio	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	2.840.500,00
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	1.679.398,62

QUADRO VIII. INVESTIMENTO PREVISTO EM ATIVOS FIXOS

(Em Euros)

	2015 (Real)	2016 (Previsional)	2017
ACTIVOS			
Equipamento Básico	317,56	4.000,00	2.200,00
Equipamento de Transporte	77.859,49	67.000,00	40.000,00
Equipamento Administrativo	5.809,06	37.500,00	2.400,00
Outros Activos Tangíveis	6.929,83	55.088,62	0,00
Activos Intangíveis	59.962,51	125.000,00	99.471,00
TOTAL INVESTIMENTO	150.878,45	288.588,62	144.071,00

QUADRO IX. ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PLURIANUAL

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2017	2018	2019
Vendas e serviços prestados	17.650.028,21	17.381.977,42	17.111.598,61
Subsídios à exploração	17.518.050,00	0,00	0,00
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	-27.216.899,61	-9.453.867,02	-9.191.888,62
Gastos com o pessoal	-4.775.346,86	-4.743.618,54	-4.768.055,39
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-2.700.000,00	-2.745.000,00	-2.755.000,00
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	131.616,45	128.068,77	128.555,17
Outros gastos e perdas	-24.053,48	-24.218,87	-24.624,02
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	583.394,71	543.341,76	500.585,75
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-132.898,73	-123.894,10	-115.213,72
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	450.495,98	419.447,66	385.372,03
Juros e rendimentos similares obtidos	4.500,00	3.750,00	3.750,00
Juros e gastos similares suportados	-434.899,01	-400.787,44	-366.675,90
Resultados antes de impostos	20.096,97	22.410,22	22.446,13
Imposto sobre o rendimento do período	-2.210,67	-2.465,12	-2.469,07
Resultado Líquido do Período	17.886,30	19.945,10	19.977,06

QUADRO X. BALANÇO PREVISIONAL

(Em Euros)

	2017	2018	2019
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE	327.755,16	277.988,39	237.505,35
Activos fixos tangíveis	157.227,20	125.794,76	111.815,72
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	166.231,84	145.548,18	116.671,36
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	4.296,12	6.645,45	9.018,27
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRENTE	21.346.205,88	20.364.182,07	19.372.733,73
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	113.340,17	105.340,17	97.340,17
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	8.111.354,07	8.758.476,31	9.335.318,88
Diferimentos	11.442.113,02	10.147.908,63	8.853.716,50
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	1.679.398,62	1.352.456,96	1.086.358,18
TOTAL ACTIVO	21.673.961,04	20.642.170,46	19.610.239,08
CAPITAL PRÓPRIO			
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	260.000,00	260.000,00	260.000,00
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	949.204,12	967.090,42	987.035,52
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
	2.509.204,12	2.527.090,42	2.547.035,52
Resultado Líquido do Período	17.886,30	19.945,10	19.977,06
	2.527.090,42	2.547.035,52	2.567.012,58
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	2.527.090,42	2.547.035,52	2.567.012,58
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE	10.986.457,08	10.058.123,76	9.129.790,44
Provisões	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	10.046.666,52	9.133.333,20	8.219.999,88
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	939.790,56	924.790,56	909.790,56
PASSIVO CORRENTE	8.160.413,54	8.037.011,18	7.913.436,06
Fornecedores	3.133.114,29	3.033.114,29	2.933.114,29
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	143.272,38	147.272,38	151.272,38
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	913.333,32	913.333,32	913.333,32
Outras contas a pagar	2.563.874,57	2.556.374,57	2.548.874,57
Diferimentos	1.404.002,90	1.384.100,54	1.364.025,42
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
TOTAL PASSIVO	19.146.870,62	18.095.134,94	17.043.226,50
TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO	21.673.961,04	20.642.170,46	19.610.239,08

QUADRO XI. MAPA DE FLUXOS MONETÁRIOS

(Em Euros)

	2017	2018	2019
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
ACTIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de clientes	14.132.725,26	13.918.048,10	13.701.507,40
Pagamentos a fornecedores	-26.471.212,31	-8.259.175,20	-7.991.237,33
Pagamentos ao pessoal	-4.775.346,86	-4.743.618,54	-4.768.055,39
Fluxos gerados pelas operações	-17.113.833,91	915.254,36	942.214,68
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento	-2.210,67	-2.465,12	-2.469,07
Outros recebimentos / pagamentos	17.445.072,60	144.767,19	145.145,51
Fluxos das actividades operacionais [1]	329.028,02	1.057.556,43	1.084.891,12
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis	44.600,00	46.678,00	47.007,86
Activos intangíveis	99.471,00	25.100,00	25.350,00
Investimentos financeiros	2.326,07	2.349,33	2.372,82
Outros activos	0,00	0,00	0,00
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00
Investimentos financeiros	0,00	0,00	0,00
Outros activos	0,00	0,00	0,00
Subsídios ao investimento	0,00	0,00	0,00
Juros e rendimentos similares	4.500,00	3.750,00	3.750,00
Dividendos			
Fluxos das actividades de investimento [2]	-141.897,07	-70.377,33	-70.980,68
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00
Cobertura de prejuízos	0,00	0,00	0,00
Doações	0,00	0,00	0,00
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	913.333,32	913.333,32	913.333,32
Juros e gastos similares	434.899,01	400.787,44	366.675,90
Dividendos	0,00	0,00	0,00
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	0,00
Fluxos das actividades de financiamento [3]	-1.348.232,33	-1.314.120,76	-1.280.009,22
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]	-1.161.101,38	-326.941,66	-266.098,78
Efeito das diferenças de câmbio	0,00	0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	2.840.500,00	1.679.398,62	1.352.456,96
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	1.679.398,62	1.352.456,96	1.086.358,18

QUADRO XII. INVESTIMENTO PREVISTO EM ATIVOS FIXOS

(Em Euros)

	2017	2018	2019
ACTIVOS			
Equipamento Básico	2.200,00	3.730,00	3.760,90
Equipamento de Transporte	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Equipamento Administrativo	2.400,00	2.948,00	3.246,96
Outros activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00
Activos Intangíveis	99.471,00	25.100,00	25.350,00
TOTAL INVESTIMENTO	144.071,00	71.778,00	72.357,86

GEBALIS

GESTÃO DO ARRENDAMENTO SOCIAL EM BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EM, SA

2017

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

GEBALIS- Gestão do Arrendamento Social em Bairros Municipais de Lisboa, EM, SA

Rua Costa Malheiro, Lote B12
1800-412 Lisboa
Tel.: +351 21 751 10 00
Tax: +351 21 752 26 70
E-mail: gbl@gebalis.pt
www.gebalis.pt