

NOTA PRÉVIA:

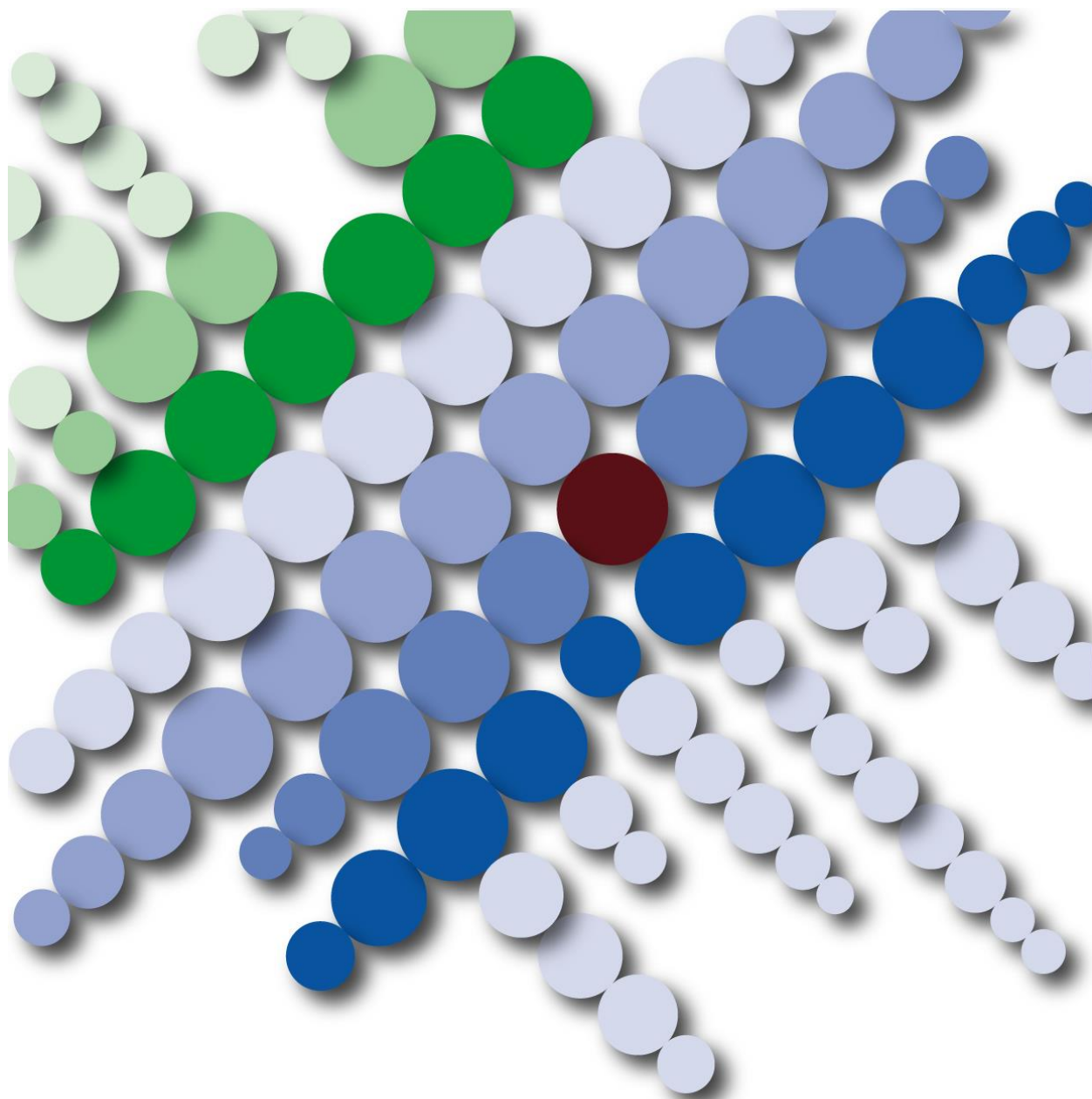
O presente documento é uma versão de leitura.

O documento original, impresso, rubricado e assinado está arquivado na sede da Empresa.



2015

**PLANO DE ATIVIDADES
E ORÇAMENTO**



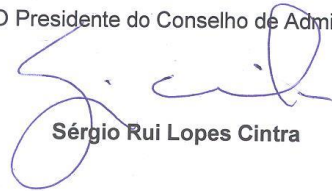
PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

2015

Reunião do CA – 05 de Março de 2015

Deliberação n.º 184/CA/2015 – O Conselho de Administração deliberou por unanimidade, aprovar o **Plano de Atividades e Orçamento** para o Ano 2015, nos termos indicados.

O Presidente do Conselho de Administração,



Sérgio Rui Lopes Cintra

A Vogal do Conselho de Administração



Maria Helena Martinho Lopes Correia

Índice

1

Plano de Atividades

Introdução
A Empresa - Missão e o seu Enquadramento
A Intervenção Social e a Manutenção do Parque Habitacional

2

Orçamento

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

3

Parecer do Fiscal Único



1

Plano de Atividades

Introdução

A Empresa - Missão e o seu Enquadramento

A Intervenção Social e a Manutenção do Parque Habitacional

INTRODUÇÃO

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 2015-2017.

No ano em que completamos o 20.º aniversário da Empresa, mantemos como objetivo prioritário e iremos continuar a fazer uma conjugação de esforços para o reequilíbrio e consolidação da situação económica e financeira da GEBALIS. Os resultados que a Empresa apresentou nos últimos 4 anos, aliados ao cumprimento integral das disposições do regime jurídico da atividade empresarial local (Lei n.º 50/2012), a expressiva redução da dívida bancária verificada em 2014 e à eliminação de custos em áreas não estruturais da empresa retiraram-na da situação de quase insolvência em que se encontrava no final do ano de 2007.

Se é certo que esse objetivo foi conseguido através de políticas de contenção e de um rigoroso cumprimento das regras da Contratação Pública, que permitiram que se trouxesse os custos para níveis aceitáveis, também não será menos verdade que se reforçaram os mecanismos de cobrança das receitas em dívida pelos agregados e lojistas, com recurso aos meios disponíveis para que a prestação das cobranças não saísse gorada, tendo sempre presente a conjuntura económica e social que Portugal e os seus cidadãos atravessam.

Importa, no entanto, realçar que no ano de 2015 iremos iniciar processos de contratação pública com a duração de 5 anos para o fornecimento da energia elétrica dos espaços comuns dos lotes sob nossa gestão e encerrar os procedimentos de concurso públicos dos equipamentos eletromecânicos (elevadores), o que esperamos que se possa traduzir numa melhoria da intervenção das empresas, um aumento da satisfação dos moradores e uma ligeira redução dos custos por parte da GEBALIS.

Ainda em 2015 vamos concretizar a realização de um empréstimo a 15 anos junto de um Sindicato Bancário, o que vai provocar um alívio significativo dos gastos do serviço da dívida bancária e um equilíbrio da Tesouraria da Empresa. Ao nível do investimento humano e autonomia dos lotes e dos agregados, vamos iniciar uma experiência piloto, no Bairro da Horta Nova, com a constituição das Comissões de Lote a qual terá associada uma verba anual para a realização de melhoramentos em articulação e cogovernança com os moradores e o Grupo Comunitário da Horta Nova e também reconhecer os nossos parceiros e moradores que se destacam em protagonizar melhoramentos nos territórios em que habitam ou trabalham.

Mas se, por um lado, no que se refere aos gastos, o atual contexto económico de crise de alguma forma os contem dentro de uma evolução conveniente, de decréscimo evidente nalguns casos, também no que se refere à receita, a quebra ou ausência de rendimentos dos moradores é por demais evidente, pese embora os esforços de cobrança da empresa.

A promoção do reequilíbrio financeiro da GEBALIS, sem que se perca de vista a sua Missão e Valores, não tem sido (nem será) uma tarefa fácil no atual contexto de crise económica, porquanto se reclama da Empresa uma maior presença e intervenção nos Bairros Municipais, quantas vezes envolvendo meios e tempo com assuntos que ultrapassam em muito as nossas responsabilidades estatutárias.

Dissemo-lo e repetimos que, atentos às dificuldades económicas resultantes da crise geral que o país atravessa, que sabemos que se prolongará por alguns anos, e o seu impacto nas famílias residentes nos Bairros Municipais, onde se concentram agregados familiares com notórias fragilidades nas mais diversas vertentes, será sempre de esperar dificuldades na arrecadação das receitas projetadas para o ano que se avizinha. Esse mesmo facto tem sido evidente nos últimos anos até pela faculdade dada aos moradores de solicitarem revisões de renda quando vêm os seus rendimentos diminuídos. Para se ter uma ideia dos impactos destas reduções de renda nas contas da empresa, registre-se que desde 2008 a 2014 as reduções de rendas se situaram nos 12.654.213€ e que em 2014 esse valor foi de 3.214.632€.

Apesar dessa faculdade (de solicitação de redução de renda) concedida aos moradores e, também, de contratualizarem com a Empresa (em muitos casos envolvendo a participação de consciencialização e responsabilização dos agregados por várias instituições da rede social local – IPSS, Centro Paroquial, Associações de Moradores, Juntas de Freguesia e SCML), o pagamento de dívidas pendentes, assistiu-se a acumulações de dívidas que seguiram para o Serviço Jurídico, no sentido de se proceder à sua cobrança judicial e/ou desocupação.

Uma vez que o atual regulamento de atribuições de casas municipais privilegia os agregados de menores rendimentos, resulta que desde a sua entrada em vigor se tenham contratualizado rendas sistematicamente mais baixas quando comparadas com as rendas médias em vigor nos anos anteriores.

Muito embora a Empresa tenha vindo a diminuir o seu grau de endividamento bancário, os benefícios dessa diminuição não são patentes nos custos financeiros apresentados, uma vez, que os spreads médios passaram de 2,96% (em 31 de Dezembro de 2010) para os 4,98% (em 31 de Dezembro de 2011), 6,635% (em 31 de Dezembro de 2012) e 6,50% (31 em Dezembro de 2013).

Quando se toma em consideração os Planos de Atividades e Orçamentos de anos anteriores e se compara com os valores registados nos Relatórios e Contas que lhes estão associados, verifica-se a existência de desvios mínimos, sendo alguns, até, mais favoráveis à Empresa, especialmente no que se refere aos encargos. Este facto leva-nos a concluir que os métodos de controlo orçamental em relação aos custos estão perfeitamente ajustados às

necessidades. Já no que se refere à receita ressaltam os constrangimentos quanto à sua projeção pelas razões anteriormente apresentadas.

Tal como referido nos últimos anos, a GEBALIS sempre se preocupou em concentrar todos os seus esforços na recondução da Empresa à Missão que estatutariamente lhe está confiada. O reconhecimento público, nalguns casos internacional, em relação a esse objetivo tem sido conseguido, como atestam o Rótulo Europeu de Responsabilidade Social atribuído pelo CEEP-CSR (Europa) e posterior reconfirmação em 2012 e 2014, a Menção Honrosa do Prémio “Igualdade é Qualidade” promovido pela CIG (Comissão para a Igualdade de Género) e pela CIT (Comissão para Igualdade no Trabalho e no Emprego), e a atribuição do “Selo Acesso”, à Habitação de “Uso Universal”, desenvolvido pela Fundação Liga e Centro Português de Design. Refira-se ainda o reconhecimento de contributos relevantes prestados pela GEBALIS ao CEEP-Portugal e CEEP – Europa, ao Global Compact Network (United Nations), World Family Organization (WFO-UN) e APEE – Associação Portuguesa de Ética Empresarial, para referir apenas as situações mais emblemáticas.

Registe-se que para a consecução das intervenções de requalificação registadas neste Plano de Atividades e Orçamento, em muito contribuirá a Câmara Municipal de Lisboa ao dar continuidade, no seu Orçamento de 2015, às transferências de verbas por conta de Contratos-Programa já assinados e a contratualizar com a Empresa e na linha dos princípios orientadores do Programa Local de Habitação (PLH) consubstanciados, também, nos apoios concedidos no âmbito do programa BIP/ZIP.

Para terminar, com a entrada em vigor, em 1 de Março, da Lei 81/2014, de 19 de Dezembro, do novo regime do arrendamento apoiado para habitação, a GEBALIS em parceria com a Câmara Municipal de Lisboa irão proceder à consequente alteração do atual quadro regulamentar.

A EMPRESA – MISSÃO E O SEU ENQUADRAMENTO

ÁREA ECONÓMICA E FINANCEIRA

É com perspetivas positivas que elaboramos o presente Plano de Atividades e Orçamento, sem, no entanto, descurar as boas práticas e princípios a observar.

As alterações ao nível da gestão económica e financeira da GEBALIS que se iniciaram há alguns anos irão permanecer e continuar a apresentar frutos: estimamos que o ano 2015 seja o quinto exercício consecutivo com resultados positivos.

Em termos económicos e financeiros, o principal desafio que se colocava e coloca à Gebalis é a melhoria da sua liquidez. O enorme encargo de obras assumido no passado, até ao ano de 2007, cujo custo diferido no tempo ainda hoje se repercute, provocou um elevado endividamento e debilidade da tesouraria da Empresa, que continuará a condicionar os seus resultados. No entanto, nos últimos dias do ano passado, a transferência da Câmara Municipal de Lisboa, do valor remanescente de 6,8M€, no âmbito da Deliberação n.º 567/CM/2010, veio minorar esta dificuldade.

Além dos 6,8M€ transferidos pela CML, no ano 2014, a GEBALIS utilizou fundos próprios no montante de 650m€ para amortizar o endividamento bancário, que desta forma passou de 21,15M€ para 13,7M€.

Em 2015 será também concretizada a operação de reestruturação e consolidação do endividamento bancário, através de um empréstimo de longo prazo (15 anos) contratualizado junto do Sindicato Bancário composto pelo Banco BPI e pela Caixa Económica Montepio Geral, no montante de 13,7M€, com uma taxa de juro inferior à que a GEBALIS estava a suportar com as contas correntes caucionadas. Estimamos que, comparativamente ao ano 2014, a poupança em juros e despesas bancárias seja cerca de 850m€, no entanto, este encargo ainda terá um peso considerável, estimado em cerca de 750m€.

No ano de 2015, visando a rentabilização dos recursos disponíveis e a racionalização dos gastos, para a contínua consolidação e melhoria da situação económica e financeira da empresa, à semelhança dos anos anteriores, insistir-se-á na política de renegociação de contratos, visando a redução de custos e melhoria dos serviços contratualizados. Face às poupanças já alcançadas em anos precedentes, prevê-se que estas não sejam tão expressivas como anteriormente.

Ao nível das rendas, principal receita de exploração, que representa mais de 75% dos rendimentos da GEBALIS, foi considerado um ligeiro aumento do seu valor, pela diminuição dos pedidos de redução de renda, considerando que o País inicia um ciclo de crescimento e que o rendimento disponível das famílias tenderá a estabilizar e aumentar, o que influenciará o montante das rendas a serem emitidas e cobradas, uma vez, que a grande maioria das rendas aplicadas pela GEBALIS são calculadas tendo por base os rendimentos dos agregados familiares. Além deste fator, realça-se que o valor das rendas irá refletir o resultado da aplicação da legislação e Regulamentos Municipais em vigor, da atualização da informação dos agregados e respetivos rendimentos, que se encontra em curso através do processo de verificação de ocupação e recursos, que visa avaliar a atual necessidade do agregado pelo fogo municipal que lhe está atribuído e adequar o valor das rendas aos seus reais e atuais rendimentos.

Análise da evolução das rendas – Emissão e dívida:

ANO MOV	EMIÇÃO ANO	DÍVIDA 2012		DÍVIDA 2013		DÍVIDA 3T/2014		VARIÇÃO / RECUPERADO *			
		Valor	%	Valor	%	Valor	%	2013	%	2014	%
1996	854.209 €	4.173 €	0,5%	3.899 €	0,5%	3.138 €	0,4%	273 €	6,6%	761 €	19,5%
1997	3.713.635 €	24.836 €	0,7%	24.171 €	0,7%	15.890 €	0,4%	665 €	2,7%	8.281 €	34,3%
1998	4.661.815 €	37.691 €	0,8%	33.369 €	0,7%	22.589 €	0,5%	4.321 €	11,5%	10.781 €	32,3%
1999	6.045.928 €	86.644 €	1,4%	75.352 €	1,2%	56.950 €	0,9%	11.292 €	13,0%	18.401 €	24,4%
2000	7.600.949 €	161.660 €	2,1%	146.991 €	1,9%	123.972 €	1,6%	14.669 €	9,1%	23.019 €	15,7%
2001	10.140.010 €	261.605 €	2,6%	241.427 €	2,4%	208.872 €	2,1%	20.177 €	7,7%	32.555 €	13,5%
2002	12.897.129 €	385.077 €	3,0%	363.248 €	2,8%	315.108 €	2,4%	21.828 €	5,7%	48.140 €	13,3%
2003	15.154.385 €	530.572 €	3,5%	501.944 €	3,3%	447.734 €	3,0%	28.629 €	5,4%	54.210 €	10,8%
2004	17.458.416 €	833.124 €	4,8%	784.747 €	4,5%	720.824 €	4,1%	48.377 €	5,8%	63.924 €	8,1%
2005	19.210.944 €	1.267.843 €	6,6%	1.190.653 €	6,2%	1.093.555 €	5,7%	77.190 €	6,1%	97.098 €	8,2%
2006	19.347.497 €	1.799.745 €	9,3%	1.714.373 €	8,9%	1.600.276 €	8,3%	85.372 €	4,7%	114.097 €	6,7%
2007	20.211.514 €	2.305.766 €	11,4%	2.196.166 €	10,9%	2.059.090 €	10,2%	109.600 €	4,8%	137.076 €	6,2%
2008	20.957.508 €	3.193.501 €	15,2%	3.035.285 €	14,5%	2.852.875 €	13,6%	158.215 €	5,0%	182.410 €	6,0%
2009	21.098.616 €	3.813.809 €	18,1%	3.622.343 €	17,2%	3.409.498 €	16,2%	191.467 €	5,0%	212.845 €	5,9%
2010	20.859.835 €	4.144.884 €	19,9%	3.956.482 €	19,0%	3.719.211 €	17,8%	188.401 €	4,5%	237.271 €	6,0%
2011	20.417.279 €	4.563.529 €	22,4%	4.268.416 €	20,9%	3.975.807 €	19,5%	295.113 €	6,5%	292.609 €	6,9%
2012	20.282.868 €	5.665.615 €	27,9%	4.737.352 €	23,4%	4.232.824 €	20,9%	928.262 €	16,4%	504.528 €	10,6%
2013	20.572.960 €			6.736.091 €	32,7%	5.284.485 €	25,7%			1.451.606 €	21,5%
2014	18.860.830 €					6.743.429 €	35,8%				
TOTAL	280.346.326 €	29.080.072 €	13,2%	33.632.310 €	14,0%	36.886.126 €	13,2%	2.183.853 €	7,5%	3.489.613 €	10,4%

* - Além de valores recuperados, inclui o efeito das reduções e anulações de dívida.

Como demonstração do carácter social da ação da GEBALIS, ao nível das reduções de rendas, apresentamos de seguida um quadro com a sua evolução:

TIPO	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Anulação Dívida	80.942 €	113.145 €	70.278 €	99.427 €	447.390 €	811.183 €
Redução Pontual Renda	1.448.415 €	1.554.322 €	1.321.243 €	1.394.399 €	2.133.792 €	7.852.171 €
Redução Renda	145.641 €	196.089 €	206.391 €	308.092 €	633.451 €	1.489.663 €
TOTAL	1.674.998 €	1.863.556 €	1.597.911 €	1.801.919 €	3.214.632 €	10.153.017 €

Neste quadro é possível verificar que nos últimos cinco anos a GEBALIS concedeu reduções de renda de montante superior a 10,1M€, com especial atenção para o ano 2014 que ultrapassou o montante de 3,2M€. Para o ano 2015 prevemos uma ligeira diminuição dos pedidos de redução de renda.

A alienação do património sob gestão, conforme tem sido referido nos últimos anos, tem um impacto negativo no rendimento da Empresa, conforme apresentado:

ANO ALIENAÇÃO	N.º FRAC ALIENADAS	RENDA MENSAL*	PERDA RECEITA	
			ANO 2014	TOTAL ATÉ 2014
2010	205	16.839,17 €	202.070,04 €	887.714,40 €
2011	109	8.860,76 €	106.329,12 €	378.577,16 €
2012	109	10.009,19 €	120.110,28 €	289.456,29 €
2013	15	1.189,69 €	14.276,28 €	22.532,97 €
2014	56	5.000,74 €	25.177,64 €	25.177,64 €
TOTAIS ...	494	41.899,55 €	467.963,36 €	1.603.458,46 €

* - A renda mensal apresentada, tal como os restantes cálculos efectuados, consideram o valor da renda à data da alienação, não se procedendo a qualquer actualização.

A GEBALIS promoverá em 2015 as atualizações do sistema informático de Gestão do Parque Habitacional (GPH) necessárias para dar resposta às alterações resultantes das atualizações dos agregados familiares, rendas e regras de atribuição das frações municipais, conforme deliberação da Câmara Municipal e outras modernizações tendo como objetivo melhorar o serviço e a informação prestada. Está em curso e entrará em funcionamento no ano 2015 a certificação pela Autoridade Tributária (AT) do GPH como software de faturação. Esta alteração terá implicações visíveis para os moradores, em particular o novo layout do nosso documento de cobrança: Fatura.

Ao nível dos condomínios, continuar-se-á a promover a constituição de condomínios nos prédios onde existam frações alienadas e a auxiliar e capacitar os proprietários na gestão do património comum. A Empresa continuará a insistir na criação 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 existe a necessidade de alguma intervenção urgente ou relevante sobre a zona comum, procede-se, por norma, à reclamação juntos dos já proprietários da comparticipação que lhes diz respeito, conforme a permilagem.

Os encargos suportados com os condomínios referem-se às quotizações totais pagas e comparticipações extraordinárias deliberadas em reunião de condóminos:

Ano	Condomínios Constituídos	Condomínios Ativos	Pagamentos a Condomínios
2008	15	545	395.645,00 €
2009	34	579	626.538,77 €
2010	24	603	647.199,55 €
2011	20	623	685.882,55 €
2012	9	629	897.987,12 €
2013	12	641	767.936,65 €
2014	20	661	781.406,00 €
Totais	134		4.802.595,64 €
2015(P)	30	691	1.075.000,00 €

Se é certo que o valor das quotizações envolvidas já assume um montante considerável, também é verdade que, por via da sua criação, se transfere para os condomínios a gestão dos elevadores e dos espaços comuns dos lotes.

Tendo presente, tal como aconteceu em anos anteriores, que todos os ganhos e poupanças conseguidos na gestão da empresa serão canalizados para o seu reequilíbrio económico e financeiro e aplicados em prol dos Bairros sob nossa gestão, de igual forma se assume, como em anos anteriores, que as intervenções que ultrapassem a capacidade económica e financeira da Empresa, apenas poderão ser realizadas caso existam as correspondentes transferências de meios. Refira-se os valores de Contratos-Programa considerados para o ano 2015:

Contrato-Programa	Bairro	Descrição	Valor
178/CM/2011	Zona Norte Oriental - Flamengo	Requalificação da Malha H - Bairro da Flamengo.	300.000 €
178/CM/2011	Zona Norte Oriental	Recuperação de fachadas e coberturas em Edifícios Municipais	100.000 €
178/CM/2011	Zona Norte Oriental - Condado	Reabilitação do conjunto edificado que ficou depois da demolição do denominado "Corredor da Morte", lotes CML 524, 525, 526, 528, 531, 532, 533, 537, 538, 540, 542 e 544 - trabalhos que podem integrar demolições.	100.000 €
178/CM/2011	Zona Norte Oriental - Condado	Reabilitação do conjunto edificado que ficou depois da demolição do denominado "Corredor da Morte", lotes CML 524, 525, 526, 528, 531, 532, 533, 537, 538, 540, 542 e 544 - trabalhos que podem integrar demolições.	2.085.000 €
160/CM/2013	Zona Ocidental - Horta Nova	Impermeabilização de fachadas de edifícios do Bairro da Horta Nova [1ª fase].	230.000 €
160/CM/2013	Zona Norte Oriental - Laranjeiras	Requalificação das Zonas Comuns dos Lotes 1 a 17 e 20 a 24 do Bairro da Quinta das Laranjeiras.	750.000 €
160/CM/2013	Zona Norte Oriental - Laranjeiras	Requalificação das Zonas Comuns dos Lotes 1 a 17 e 20 a 24 do Bairro da Quinta das Laranjeiras [excepto actividades da Empreitada 09/GEBALIS/2014].	1.200.000 €
160/CM/2013	Zona Norte Oriental - Casal dos Machados	Reabilitação de Empenas, Coberturas, fecho da casa dos lixos e intervenções em estacionamentos nos lotes do Bairro Alfredo Bensaúde (1ª fase).	179.500 €
160/CM/2013	Zona Oriental - Olaias	Reabilitação de empenas e coberturas dos lotes 1 a 6 do Largo Roque Laia - Bairro das Olaias.	330.000 €
160/CM/2013	Zona Oriental - Ourives	Requalificação dos lotes A/B e C/D da Rua Celestino Alves - Bairro Quinta dos Ourives.	830.000 €
Total de Contratos-Programa			6.104.500 €

O SERVIÇO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

De acordo com as funções inerentes ao Serviço Gestão Administrativa, mantém-se como objetivos deste Serviço as aquisições de mobiliário, economato e o controle do serviço limpeza. O tratamento e encaminhamento de toda a correspondência, continua a ser realizado e controlado por este Serviço, incluindo o respetivo serviço de estafeta. Esta Unidade Orgânica continua a assegurar a manutenção, conservação e controlo de todas as obrigações legais das viaturas pertencentes à Empresa.

Está previsto que durante o ano de 2015, sejam desenvolvidos alguns procedimentos de contratação pública, tendo como objetivo a aquisição de alguns serviços e bens.

OS RECURSOS HUMANOS

O Serviço de Recursos Humanos assegura as atividades de carácter técnico e administrativo e intervém na definição de práticas e procedimentos de desenvolvimento de Recursos Humanos, atuando em conformidade com o Código de Trabalho, Regulamento de Organização do Trabalho e demais legislação aplicável.

Tendo em linha de conta a presente conjuntura económica e previsão de orientações da Câmara Municipal de Lisboa relativamente à monitorização da redução do número de trabalhadores, prevê-se que em 2015, continuemos uma política de otimização e racionalização dos meios humanos existentes.

O âmbito de intervenção da GEBALIS é diversificado, necessitando de recursos humanos e técnicos adequados para dar resposta às constantes solicitações decorrentes da sua missão.

Para levar a cabo toda a atividade programada para o próximo ano, a GEBALIS conta com um total de 189 trabalhadores ativos, o que, comparativamente ao ano anterior significa uma redução de 2,6%.

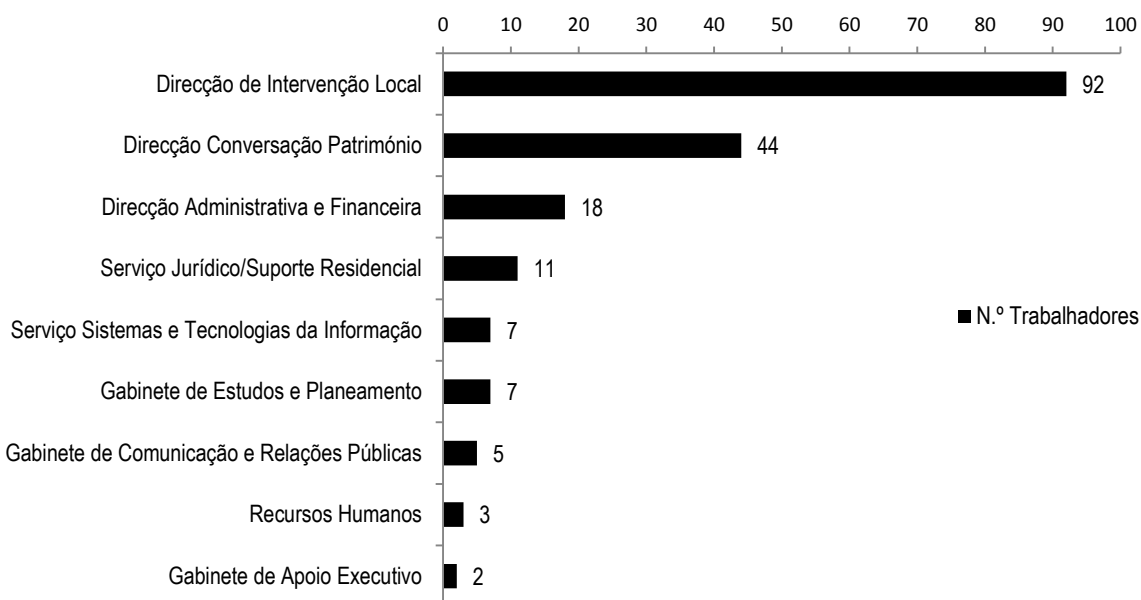
À data de 31 de Dezembro de cada ano e desde 2010, a evolução do efetivo de Recursos Humanos da Empresa, foi a seguinte:

Vinculo Contratual	2010	2011	2012	2013	2014 *
- Contratos c/ Termo	36	19	18	11	15
- Contratos s/ Termo	195	189	188	189	190
- Acordo de Cedência da CML	1	1	1	1	1
Total ==>	232	209	207	201	206
Gebalis Activa					
- Contratos c/ Termo	6	3	3	3	0
Total ==>	6	3	3	3	0
Total 31/Dezembro==>	238	212	210	204	206
dos contratos sem termo					
- Licenças Sem Retribuição	5	2	3	3	4
- Desempenho de funções noutras Entidades	9	8	8	7	13
- Destacamento na autarquia	1	0	0	0	0
Total ==>	15	10	11	10	17
Total trabalhadores Activos 31/Dezembro==>	223	202	199	194	189

(Informação sem Órgãos Sociais)

* Outubro de 2014

Distribuição dos Recursos Humanos por Estrutura



Nota: Dos 189 trabalhadores, 3 estão ausentes há mais de 12 meses, por motivo de doença: 2 da Direção de Conservação do Património e 1 do Serviço Sistemas e Tecnologias da Informação; 1 ausente há mais de 6 meses, ao abrigo da Parentalidade da Direção de Intervenção Local.

Envolver e Mobilizar a Equipa da GEBALIS

Para um perfeito alinhamento de toda a organização com as transformações em curso e que continuarão em 2015, será realizada, por uma empresa externa proposta de intervenção com o objetivo de capacitar e mobilizar as equipas da Gebalis para desempenharem as suas missões com entusiasmo e eficácia num contexto em transformação.

Em matéria de avaliação de Desempenho, implementar-se-á no início de 2015, o Sistema Integrado de Gestão e Avaliação do Desempenho na Administração Pública – SIADAP.

Formação

A valorização de competências passará pela adequação do plano de formação às necessidades da empresa e das pessoas. Neste campo e a fim de diversificar a oferta formativa, daremos continuidade aos contactos com empresas promotoras de formação profissional co-financiada pelo Programa Operacional do Potencial Humano [POPH].

Transversalmente, apostar-se-á na consolidação de conhecimentos dos trabalhadores para a utilização das principais ferramentas do Microsoft Office.

Continuará a ser seguida a política de promoção de estágios profissionalizantes e curriculares com recurso a assinatura de protocolos com instituições, universidades e outras entidades, que por um lado têm como objetivo a promoção de aprendizagens em contexto real e o desenvolvimento de capacidades que permitam ao formando integrar-se na vida ativa consolidando os conhecimentos técnicos adquiridos, e por outro lado, contribuindo, com a sua recente aprendizagem, para o desenvolvimento da atividade da Empresa.

Política para a saúde e segurança no trabalho

A GEBALIS vai dar continuidade ao trabalho já iniciado em anos anteriores e concretizar, nos anos vindouros, um conjunto de ações estruturantes para a prossecução da política para a saúde e segurança no trabalho.

A política para a saúde e segurança no trabalho, assenta 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 em função dos riscos a que se encontram expostos no local de trabalho;
- Informar e formar os trabalhadores no domínio da saúde e segurança no trabalho.

Porque a responsabilidade social deve começar dentro da empresa, a Gebalis continuará a assumir um papel relevante nesta área adotando medidas de apoio e de grande importância em diversas vertentes que, mais do que uma atitude traduzem os princípios da empresa.

SISTEMAS DE TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO

Considerando o papel social desempenhado pela GEBALIS, torna-se imprescindível dotar a empresa de meios e ferramentas necessárias para fazer face a imposição das novas exigências tecnológicas.

A fluidez e o acesso a informação de forma rápida é pois indispensável a uma empresa que se reparte pela cidade e que necessita de interagir com as mais diversas instituições.

Factos que tornam necessário conferir ao SSTI efetiva capacidade de atuar de forma integrada e de responder com celeridade e eficácia às necessidades que devem satisfazer.

Por esse motivo, não basta atualizar a estrutura: é necessário ter sempre 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 desafio firmado em 2014 (re)acolhendo e cimentando um conjunto de medidas reconhecidas como essenciais no plano de 2013 - 2016 (que por motivos vários não foram materializadas) e que agora dão novamente corpo ao plano 2015-2018, nomeadamente:

1. Execução do concurso Público para a rede de dados e voz fixa, 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 de atendimento telefónico;
3. Execução do concurso Público para a componente cópia, impressão, digitalização e fax, no qual se pretende uma solução empresarial otimizada e gerida de uma forma centralizada, essencial para garantir: custos controlados e minimizados; maior produtividade dos Recursos Humanos; SSTI liberto para outros projetos e redução do impacto ambiental;
4. Lançamento do concurso publico 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;
5. Renovação do parque de Desktops com a substituição dos computadores obsoletos por terminais thin cliente;
6. Renovação do parque de computadores portáteis obsoletos;
7. Lançamento do procedimento concursal para a componente de Segurança Lógica, otimizando a infraestrutura assente na solução existente Checkpoint;

8. A implementação de um projeto de qualificação e simplificação do atendimento ao munícipe (“morador”) através de um novo modelo de atendimento assente no 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 noutra canal;
9. Utilização estratégica da Internet, potenciando a sua utilização com o propósito de tornar mais eficaz na ligação da GEBALIS ao morador e à Cidade. Por esta via, ambiciona-se dar continuidade ao projeto de renovação do site, e criar um Portal assente na atual farm Sharepoint 2013 que permitirá um acesso global à 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 à hora que desejar;
10. Planeamento e levantamento de requisitos conducentes à otimização dos serviços de apoio ao utilizador, com a implementação de uma ferramenta de Service Manager;
11. 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;
12. **Reengenharia de processos** inerentes ao sistema de Gestão Documental para que este culmine com a operacionalização de um novo plano de classificação;
13. Atualizar a solução **Backup, Recovery and Archive Solutions**.

A INTERVENÇÃO 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, ao Serviço Jurídico cabe 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; impedimento das ocupações abusivas e correspondente atuação com vista a garantir o cumprimento da regulamentação da utilização do parque habitacional e interpretação das disposições legais e regulamentares e enquadramento das várias situações concretas e controvertidas à luz do ordenamento jurídico em vigor.

Registe-se, que por via da alteração do ordenamento legal decorrente da entrada em vigor, já no próximo dia 1 de Março, da Lei 81/2014, de 19 de Dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, e que revogando a anterior Lei 21/2009, de 20 Maio, estabelece novos requisitos quanto à fundamentação, procedimento e possibilidade de cessação da autorização de utilização dos fogos municipais atribuídos anteriormente por cedência precária implicará a consequente alteração do atual quadro regulamentar em todas as situações doravante ilegais ou omissas face à Lei 81/2014, de 19 de Dezembro.

O que implicará redobrada atividade do Serviço Jurídico, no apoio a que o decisor municipal entenda 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.

Registe-se ainda que entrará ainda em vigor, no próximo dia 7 de Abril, o novo Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, de 7 de Janeiro, o que trará também reflexos imediatos na condução da atividade deste Serviço Jurídico, e de toda a Empresa, cujos procedimentos estão legalmente vinculados à sua observância legal.

O Serviço Jurídico tem continuado no entanto, e independentemente das alterações legais recentes, a registar um acréscimo significativo da atividade desenvolvida em virtude da atividade de contencioso jurídico, no que respeita à cobrança das dívidas decorrentes do incumprimento do pagamento das taxas de ocupação ter passado a ser, maioritariamente, desenvolvida pelos técnicos do Serviço em virtude de todas as situações terem passado a ter a prévia intervenção do Serviço Jurídico que, só após esgotar todas as possibilidades e mecanismos de resolução extrajudicial, são remetidas para resolução ao abrigo da prestação de serviços externos.

Acresce ainda que muitos processos que se encontravam em cobrança judicial e com processo executivo terem sido remetidos a este serviço por acumulação de nova dívida e dada a inexistência de bens suscetíveis de penhora. Assim

e por não ter sido possível recuperar valores foram encaminhados para procedimento de Cessação de Título, nos termos da Lei 21/2009.

E ainda devido ao acréscimo de procedimentos para cessação de título, resultantes da verificação de recursos levada a cabo pela DIL, nomeadamente por detenção de outras habitações, por parte dos agregados autorizados nos fogos municipais e outras situações irregulares com enquadramento previsto na lei 21/2009.

Sendo que, resultante da política de maior responsabilização dos moradores e de maior rigor no controle das despesas com obras de manutenção, de conservação e de reparação por parte desta Empresa Municipal, tem havido uma maior exigência quanto à cobrança das dívidas existentes em edifícios intervencionados, o que, naturalmente, implica o acréscimo de atividade e de trabalho do Serviço Jurídico, tanto na condução das interpelações extrajudiciais para cobrança de dívida, como pela abertura de novos procedimentos de cessação da autorização de utilização dos fogos municipais atribuídos por cedência precária, como pela notificação de decisões de não renovação ou de resolução de contratos de arrendamento já celebrados.

Importando a este respeito igualmente referir, e no que respeita à cessação do Contrato de Arrendamento em Regime de Renda Apoiada, que têm adquirido particular relevância as decisões de oposição à renovação, bem como a tramitação do respetivo procedimento no termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA) e, caso se tratando de resolução do contrato, a verificação dos fundamentos de resolução.

Atividade Desenvolvida

Assim, a atividade desenvolvida pelo SJ compreende a instrução de procedimentos de cessação da utilização de fogo atribuído.

Salienta-se que a instrução e, tramitação destes procedimentos, compreende a elaboração de Relatório Inicial, notificação para produção de prova por carta registada com aviso de receção, sendo que em caso de devolução, procede-se ainda à notificação por mão própria e edital. Posteriormente é efetuada audiência de interessados e elaborada a respetiva ata. O instrutor(a) do processo elabora relatório final, onde é resumido o conteúdo do procedimento e proposta uma decisão final. Após decisão da Exma. Senhora Vereadora da Habitação, o instrutor (a) notifica os interessados do despacho final.

O Serviço Jurídico, além da tramitação dos procedimentos de cessação da utilização de fogo atribuído, por mora no pagamento, promove alguns procedimentos destinados à recuperação e cobrança de taxas de ocupação, designadamente, procedendo a interpelação para pagamento em caso de dívida e à celebração de acordos de regularização extrajudicial de débitos. E procede ao desencadeamento dos procedimentos com vista à cessação do contrato de arrendamento por oposição, resolução, caducidade ou outras previstas na lei.

O Serviço Jurídico é igualmente chamado à análise e parecer de reclamações de decisões administrativas, de recursos hierárquicos administrativos e de exposições e requerimentos cujas causas de pedir tenham fundamentação de âmbito jurídico.

Contencioso Judicial

No âmbito da recuperação da dívida existente e, não obstante uma maior consciencialização e disciplina já existente no que respeita ao pagamento atempado das taxas de ocupação mensais, relativamente à dívida reconhecida judicialmente, são desenvolvidos os seguintes os procedimentos:

- Pedidos de indemnização cível por danos provocados pelos ocupantes de fogos municipais, no âmbito do respetivo processo-crime;
- Julgamentos no âmbito de Queixas-Crime Instauradas / condenação / pedido de indemnização;
- Ações Executivas;
- Injunções;
- Atendimentos com vista à celebração de Acordos de Pagamento;
- Providências Cautelares de Ações Administrativas de Anulação do Ato Administrativo de Cessação de Título;
- Reclamação de créditos em processo de Insolvência;
- Reconhecimento de assinaturas para o CA;
- Certificação de cópias.

Assessoria Jurídica

A atividade do Serviço Jurídico também compreende o apoio prestado às demais áreas da Empresa, consistindo no apoio e aconselhamento técnico-jurídico a todas as estruturas orgânicas da Empresa designadamente:

- Emissão de pareceres, análise e elaboração de contratos, protocolos e contratos-programa;
- Pedidos de legislação;
- Resposta a reclamações no âmbito do Livro de Reclamações;
- Contratação pública ao abrigo do CCP;
- Resposta à Provedoria e Gabinetes da Vereação da CML e demais entidades (PSP/PJ/Tribunais/Advogados);
- Apoio no exercício do direito legal da consulta aos Processos pelos interessados ou por detentores de interesse difuso legalmente consagrado;
- Notificações diversas;
- Apoio às deliberações do CA.

A COMUNICAÇÃO

Para o ano de 2015, o Gabinete de Comunicação e Relações Públicas estabelece como principal objetivo a clarificação e definição da especificação gráfica da empresa nomeadamente através da identificação de materiais, linha gráfica e linha editorial de acordo com os objetivos, missão e valores da GEBALIS, em consonância com as diretrizes do Conselho de Administração e Tutela.

De modo a concretizar a persecução do objetivo estabelecido irão ser incrementados os seguintes canais, divididos entre Comunicação Interna e Externa:

- Intranet
- Newsletter eletrónica
- Workshops Internos
- Boletim “O meu Bairro”
- Sítio da internet

Comunicação Interna

Tendo em conta a renovação do sítio da GEBALIS há que alinhar os restantes canais de comunicação em termos de imagem e linha editorial de acordo com o mesmo.

Intranet

Reestruturação gráfica e definição de linha editorial, havendo ainda a necessidade de promoção do uso da intranet como plataforma de ligação para a gestão de aplicações internas e enquanto pilar base da comunicação interna.

Newsletter eletrónica

De modo a promover o diálogo entre serviços, pretende-se a criação de uma newsletter digital, interna, de periodicidade quinzenal, em que cada departamento/serviço dará conta do desenvolvimento dos trabalhos em curso.

O objetivo desta newsletter é poder ser uma ferramenta forte de comunicação interna e intradepartamental.

Workshops Internos

Estes encontros de carácter lúdico-pedagógico são dirigidos a todos os colaboradores da empresa e neles serão abordados temas que embora não estejam diretamente ligados as tarefas que os colaboradores desenvolvem na Empresa, podem ser facilitadores e motivadores para a realização das mesmas.

Pretende-se o desenvolvimento de três momentos no ano, podendo para o efeito envolver outros departamentos da Empresa.

Comunicação Externa

Sítio da Internet

Atendendo ao relançamento do sítio da GEBALIS e a posterior passagem de gestão para o GCRP, pretende-se com esta medida:

- Atualização e reestruturação dos conteúdos do sítio, de forma a permitir uma informação mais dinâmica e atualizada;
- Atualização diária do sítio com conteúdos informativos úteis à comunidade (oportunidades de formação, cursos, seminários, workshops, notícias sobre o que vai acontecendo nos bairros, etc.);
- Atualização dos textos institucionais relativos à missão da GEBALIS e produção de novos textos que enquadrem as grandes linhas de ação estratégica da GEBALIS;
- Promoção das iniciativas apoiadas pela GEBALIS através da atualização diária da agenda on-line da GEBALIS;
- Enriquecimento do canal youtube com filmes que retratem as atividades da empresa.

Boletim “O Meu Bairro”

Renovação da imagem gráfica e linha editorial do boletim “O Meu Bairro”, alinhada com a nova imagem desenvolvida para o sítio da GEBALIS.

- Garantir a divulgação mensal das iniciativas promovidas pela GEBALIS junto dos moradores, tutela e público em geral, através do envio de exemplar em papel juntamente com o recibo da renda.

Para além das atividades enumeradas, existem um conjunto de tarefas de rotina que se mantêm, como por exemplo:

- Articulação na produção de notícias e esclarecimentos para os órgãos de comunicação social;
- Elaboração, desenvolvimento de notícias;
- Contacto regular com instituições públicas e privadas das áreas de intervenção;
- Apoio à produção de eventos institucionais e atividades desenvolvidas para os moradores no âmbito dos projetos de intervenção social;
- Elaboração e atualização de mailing list institucional;
- Montagem do serviço de clipping de imprensa;
- Estabelecimento de parcerias e protocolos com outros organismos e ou entidades que facilitem uma intervenção nos bairros sob gestão da GEBALIS e colaboradores da Empresa.
- Produção de brochuras e outros materiais de divulgação e promoção associados à intervenção e/ou representação da GEBALIS

Documentação

Considerando o número e a diversidade de espécies documentais, existentes na empresa, pretende-se conceber e implementar um centro de documentação, dando início ao processo de classificação, catalogação e indexação de toda a documentação.

Atendimento e resposta a munícipes

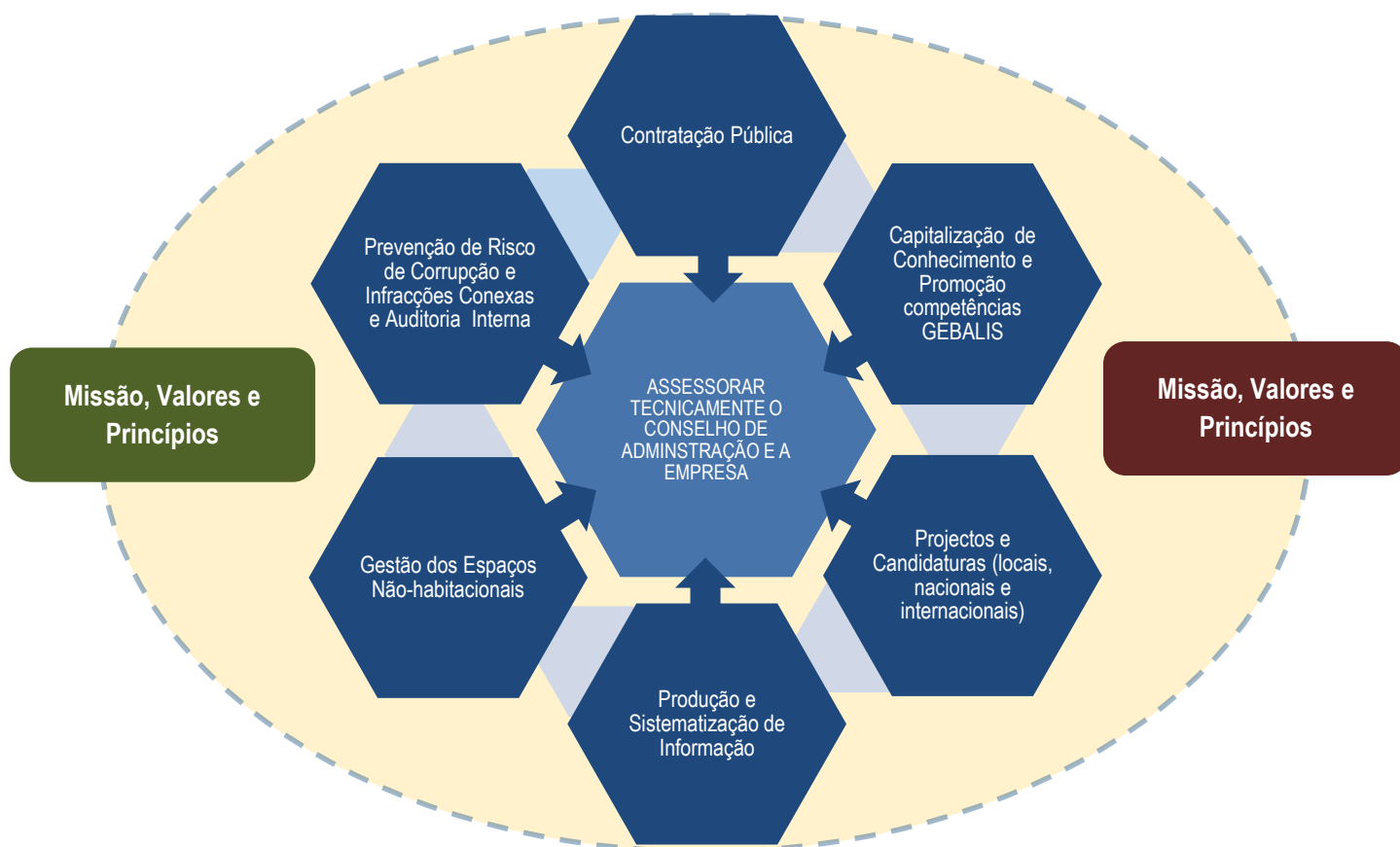
- Elaboração, encaminhamento e expedição de respostas aos munícipes com o apoio das diferentes estruturas da empresa sempre que necessário;
- Assegurar o atendimento presencial na sede da empresa, sempre que necessário;
- Colaboração na preparação e expedição dos ofícios no âmbito do Processo de Verificação de Ocupação e Condição de Recursos.

Merchandising

Escolha, aquisição e distribuição de material publicitário da Empresa.

O GABINETE DE ESTUDOS E PROJETOS

As atividades a desenvolver pelo do GEP durante o período 2015-2017, para além das respostas aos pedidos do Conselho de Administração, incidem fundamentalmente em torno das seguintes áreas:



Responsabilidade Social, Missão, Valores e Princípios da GEBALIS

A GEBALIS pretende manter o esforço de investimento na Responsabilidade Social dentro e fora da Empresa, tendo em atenção as necessidades e expectativas identificadas pelas várias partes interessadas envolvidas (Stakeholders), assim como, a criação de valor para todas elas.

Nesse sentido, pretende-se dar continuidade e reforçar o trabalho já desenvolvido nesta área, em colaboração com todas as Unidades Orgânicas (U.O.) 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;
- Reformulação e implementação do Plano de Responsabilidade Social da GEBALIS;
- Apoio à publicação «*Caderno de Boas Práticas em Responsabilidade Social*» e participação nas atividades associadas à sua divulgação, em conjunto com o CEEP-Portugal e suas empresas associadas;
- Participação e promoção de eventos nacionais e internacionais relacionados com Responsabilidade Social e Sustentabilidade (ex: Semana da Responsabilidade Social);
- Participação e dinamização de grupos de trabalho, em representação da empresa, no âmbito da Responsabilidade Social, no âmbito do CEEP- Portugal, da RSO.PT (Rede de Responsabilidade Social das Organizações), do Global Compact Network Portugal, APEE (Associação Portuguesa de Ética Empresarial) IGEN – Fórum Empresas para a Igualdade, assim como em todos os grupos de trabalho que o Conselho de Administração entenda por relevantes para a prossecução da missão da empresa;
- Elaboração da Comunicação de Progresso anual (POP) para Global Compact U.N;
- Promoção de Boas práticas para a Igualdade de Género e Conciliação da Vida Profissional com a vida pessoal e familiar dos Trabalhadores/as da Gebalis;
- Monitorização do Código de Ética da Empresa e regulação e resposta às reclamações/elogios recebidos;
- Acompanhamento, proposta e desenvolvimento do Banco de Bens – GEBALIS SOLIDÁRIA, a par com os principais responsáveis da concretização do Projeto (Suporte Residencial);
- Proposta e implementação de medidas de melhoria contínua a favor das condições de serviço das Unidades Orgânicas da GEBALIS e seus trabalhadores/as, em parceria com as principais partes interessadas, no âmbito da Lei vigente e orientações da Tutela.

Projetos e Candidaturas

O GEP pretende dar continuidade e apoio a projetos de intervenção social e desenvolvimento comunitário, promovidos pela Empresa e/ou em que a GEBALIS seja entidade parceira, no âmbito da sua missão de promoção de autonomia e qualidade de vida dos moradores residentes em bairros municipais de atribuição social.

Para esse objetivo contribui 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 GEBALIS. Na sequência, propõe-se:

- Dar continuidade ao 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);
- Continuação da exploração de potenciais candidaturas a projetos cofinanciados e incentivos nacionais e internacionais de interesse para a GEBALIS;
- Monitorização e 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.
- Aferição e avaliação (qualidade/custo/benefício) dos projetos em que a GEBALIS não é entidade parceira estratégica e proposta de resolução adequada face aos dados/resultados obtidos, em conjunto com as principais partes interessadas;
- Renovação e exploração de potenciais candidaturas a prémios e reconhecimentos nacionais e internacionais, que potenciem avaliação externa e independente dos serviços da GEBALIS e, simultaneamente, divulguem o trabalho desenvolvido pela empresa.
- Contribuir e motivar a criação de um Projeto estruturante para a cidade de Lisboa, *preferencialmente de governação integrada*, com vista ao combate ao insucesso escolar das crianças e jovens, em particular dos residentes em bairros de construção municipal de atribuição social.

Contratação Pública

Na área da Contratação Pública pretende-se dar continuidade ao apoio transversal à empresa na tramitação dos procedimentos de contratação, monitorizar a aplicação do guia de procedimentos do utilizador, elaborar e apresentar novo guia de procedimento com enfoque nas empreitadas extraordinárias. Para além deste trabalho, dar continuidade ao processo de registos no Portal Base, apresentar e executar formação interna e externa na área da contratação pública e utilização de plataformas eletrónicas.

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:

- Sistematizar e tratar estatisticamente dados de interesse estratégico para a empresa;
- Reformular e dar continuidade ao Projeto de «Comunidade Prática», desenvolvido na empresa com vista à melhoria contínua;
- Realizar a 2ª edição do inquérito de satisfação dos Trabalhadores/as da GEBALIS;
- Realizar estudo de aferição de Satisfação face aos Serviços Prestados e Necessidades junto às Associações de Moradores dos bairros municipais;
- Criar um *'portfolio'* dos bairros geridos pela GEBALIS em conjunto com as U.O. da empresa;
- Contribuir para a melhoria e otimização dos sistemas de informação e de comunicação da empresa, em conjunto com o SSTI;
- Desenvolver indicadores transversais de gestão e avaliação da atividade da empresa e promover a sua implementação;
- Responder a pedidos externos de dados, sempre que autorizado superiormente.

Capitalização de conhecimento e competências

Tendo a GEBALIS uma área específica de atividade e dadas as características 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.

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.

Assim, propomos 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/a 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 da GEBALIS sempre que solicitado;
- Apoio à implementação e prossecução da Avaliação de Desempenho ‘SIADAP’ na GEBALIS;
- Continuidade de exploração de novas formas de desenvolvimento de voluntariado empresarial, voluntariado individual e de cidadania ativa;
- Concretização da publicação e disseminação dos Resultados do Inquérito de Satisfação Residencial e Participação Cívica dos Moradores dos Bairros Municipais de Lisboa;
- Promoção e publicação de artigos e trabalhos de equipas e/ou Trabalhadores/as GEBALIS;
- Publicação do ‘Manual de Apoio à Manutenção de Instalações Fotovoltaicas/ GEBALIS’;
- Desenvolvimento de “Centro de Recursos” com informação atualizada e pertinente para a atividade GEBALIS, em parceria com o Gabinete de Comunicação e Relações Públicas;
- Apoio à implementação de projetos estratégicos inovadores e estruturantes para a empresa;
- Apoio na monitorização e avaliação de projetos de intervenção e no diagnóstico de recursos e identificação de desafios;
- Realização de 3 *workshops* temáticos, internos, sobre questões de relevante interesse para a empresa;
- Realização de 3 seminários externos com parceiros (proposta: 1 seminário por ano).

Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas

De forma a dar cumprimento à recomendação do Conselho de Prevenção da Corrupção (CPC) de 1 de Julho de 2009, sobre Planos de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, o Conselho de Administração da Gebalis, aprovou a elaboração de Planos Anuais de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, em implementação e execução na Empresa desde o ano de 2010.

O Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas para o ano de 2015, em elaboração, terá como objetivos gerais a identificação e avaliação dos riscos de corrupção e infrações conexas, indicação de medidas que previnam a ocorrência dos riscos e definição e identificação dos responsáveis envolvidos na gestão do Plano.

A Elaboração do Relatório da Atividade na Execução do Plano corresponde à fase final do processo, 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, bem como de acompanhamento de Empreitadas Ordinárias.

Implementação do Sistema de Controlo Interno

O Sistema de Controlo Interno é uma ferramenta auxiliar de gestão de grande importância. Os Manuais de Procedimentos deverão ser elaborados pelas respetivas áreas orgânicas em coordenação com a Câmara Municipal de Lisboa.

Prevê-se que no ano de 2015 sejam desenvolvidos os instrumentos necessários à implementação do Sistema de Controlo Interno.

Arrendamento de coberturas de imóveis e garagens

Acompanhamento da gestão de arrendamento de espaços não habitacionais em coberturas de edifícios de imóveis sob gestão da GEBALIS para instalação de equipamentos de telecomunicações: apresentação de projetos a moradores, gestão de negociação de contratos de espaços, acompanhamento de instalação de equipamentos, apoio a ações de manutenção e gestão de eventuais conflitos.

Gestão de arrendamento de garagem no Lumiar para Parque de Estacionamento Público, acompanhamento de manutenção, problemas de infiltrações e relacionamento com moradores.

Gestão de Espaços Não Habitacionais

Para além das tarefas em curso, como seja a manutenção do rigor da informação das bases de dados dos Espaços Não Habitacionais (ENH) e os fluxos de informação com a CML, fruto da gestão corrente, propõe-se para o próximo ano:

1. Levantamento de todos os ENH atribuídos que tenham em dívida um valor superior a 2.000€.
 - Este trabalho foi executado no ano de 2012, tendo-se obtido resultados quer a nível de recuperação de débito quer a nível de cessações de Protocolo.
Interrompido durante o ano de 2014, dada a preparação do Projeto “O Bairro (Com)Vida” em conjunto com a CML, voltará a ser efetuado um novo levantamento e apresentada a respetiva proposta de cobrança, ou cessação de Protocolo, de acordo com os montantes em débito e taxa de reincidência.
2. Ponto de situação dos processos dos ENH, com as advogadas externas, há mais de doze meses.
 - Tendo-se verificado a existência de vários processos em Serviço Jurídico, sem feedback, será efetuado um levantamento dos que já se encontram para cobrança judicial, há mais de doze meses e, nestes casos, será avaliada a possibilidade de propor a cessação de Protocolo e a pertinência continuarem em cobrança.
3. Levantamento de todos os ENH que se encontram encerrados.
 - No levantamento efetuado para o Projeto “O Bairro (Com)Vida”, foram identificados vários espaços fechados. Será agendada reunião com estas entidades de forma a aferir a pertinência de elas manterem o ENH.
4. Solicitação às Instituições/Associações do Relatório Anual de Atividades.
 - Um dos pontos dos Protocolos vigentes é a entrega, até ao final do mês de Março do relatório de atividades do ano anterior (clausula sétima, ponto 4). Assim, será solicitado este documento às Instituições cujos Protocolos prevejam este ponto.
O cruzamento deste ponto com o ponto anterior poderá fazer diminuir o número de espaços em estado de abandono que muitas vezes acabam no Serviço Jurídico com dívidas incobráveis.

A INTERVENÇÃO SOCIAL E A MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

A Intervenção Social

Sem perder de vista a missão e valores da empresa, esta direção prosseguirá a sua filosofia de implementação e monitorização de políticas com o objetivo prioritário de transformar, progressivamente, os bairros municipais em territórios sustentáveis e integrados, promovendo a qualidade de vida urbana dos residentes, a equidade e a justiça social, contribuindo assim para melhorar a coesão social e a integração sócio urbanística destes territórios na cidade de Lisboa.

Para o período de 2015-2017, iremos continuar a dar prioridade à implementação do Projeto de Verificação de Ocupação de Habitação Municipal e Atualização da Condição de Recursos das Famílias Residentes.

No atual contexto económico justifica que continuemos a assegurar o desenvolvimento e implementação de projetos que permitam encontrar soluções capazes de mitigar os efeitos negativos e estimular o crescimento do trabalho comunitário. Espera-se conseguir alcançar este propósito, através da intervenção especializada das equipas dos Gabinetes de Bairro, conhecedores da complexa realidade das famílias residentes e da rede de parcerias locais.

A cobrança de rendas e diminuição da dívida constitui um dos objetivos estratégicos da empresa, pelo qual a Direção irá continuar a desenvolver diligências para a recuperação de dívida através da implementação de planos adequados às características do universo das famílias residentes.

Vamos continuar a promover projetos, com a participação de parceiros, para a resolução das problemáticas sociais previamente identificadas em cada território específico. Continuaremos a estimular a participação ativa dos residentes na gestão social do bairro e na implementação de ações de conservação dos espaços comuns e zonas envolventes dos lotes.

Iremos apostar em ações de sensibilização e formação e na realização de reuniões, com vista a eleger comissões de lote capazes de contribuir para uma maior responsabilização dos residentes na gestão do lote, aumentando assim o seu nível de autonomia.

No prosseguimento destes objetivos, a Direção continuará com a implementação dos seguintes projetos:

- "Juntos Vamos Cuidar do Nosso Bairro" na Quinta do Lavrado;
- "+Bensaúde" no Alfredo Bensaúde;
- "A Brincar, A Brincar, Podemos Cuidar" nos Lotes 29 e 30 do Bairro Vale Santo António;
- "Beneficiação de Lotes e Zonas Envolventes" nos Bairros Quinta das Laranjeiras e Casal dos Machados;
- "Dominó" no Bairro Quinta do Cabrinha;
- "Eduardo Bairrada" no Bairro Eduardo Bairrada;
- "Elaboração de Guia de Recursos do Vale de Alcântara" nos Bairros Avenida de Ceuta Norte e Ceuta Sul, Quinta do Cabrinha, Casal Evaristo, Maria Pia e Freitas Gazul;
- "Mural Av. João Paulo II – Lote 561" no Bairro do Condado;
- "Murtas na Cidade" no Bairro das Murtas;
- "No Casalinho Eu Alinho" no Bairro Casalinho da Ajuda;
- "RegoLar" no Bairro do Rego;
- "Requalificação dos Lotes e Zona Envolvente" dos Lotes A e B do Bairro dos Alfinetes;
- "Viva a Nossa Rua" no Bairro Armador;
- "Ameixoeira à Maneira" no Bairro da Ameixoeira;
- "PII – Projeto de Intervenção Integrada" no Bairro da Alta de Lisboa Centro e Bairro Alta de Lisboa Sul.

Iremos ainda iniciar em 2015 a implementação de novos projetos:

- "Acompanhamento de três Comissões de Lote" no Bairro da Ameixoeira.
- "Avenidas" no Bairro do Vale de Alcântara;
- "Intervenção social e requalificação de zonas e lotes dos bairros das Olaias, Carlos Botelho e João Nascimento Costa".

No âmbito do protocolo formal de parceria, com a Fundação Calouste Gulbenkian, a Câmara Municipal de Lisboa e a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa continuaremos a participar no desenvolvimento do Projeto comunitário "O nosso km2" que procura soluções integradas para responder a problemas sociais complexos, envolvendo o maior número de atores presentes no território correspondente à freguesia das Avenidas Novas. A sua missão é contribuir para promover uma comunidade mais inclusiva, dialogante e solidária, resolvendo os problemas sociais complexos através de um modelo de governação integrada.

Continuaremos a participar ativamente nos diversos grupos comunitários e outras parcerias:

- GCAL - Alta de Lisboa e Ameixoeira;
- Subgrupo da Segurança do GCAL – Policiamento Comunitário Ameixoeira;
- 4 Crescente nos bairros dos Alfinetes, Quinta das Salgadas, Marquês Abrantes e Quinta do Chale;
- Grupo Comunitário do Armador (Projeto Clube das Famílias);
- Grupo Comunitário Bensaúde;
- Grupo Comunitário da Flamengo;
- Grupo Comunitário dos Lóios;
- Rede L&M nos bairros do Casal dos Machados e Quinta das Laranjeiras;
- Grupo de Parceiros da Quinta Ourives;
- Grupo Comunitário das Galinheiras e Ameixoeira;
- Grupo Comunitário do Padre Cruz;
- Grupo Comunitário da Horta Nova.

Manter-se-á a participação efetiva em sete Consórcios e no acompanhamento dos projetos no âmbito do Programa Escolhas - 5.ª Geração, bem como nas Comissões Sociais de Freguesia e nos Núcleos Executivos da Rede Social de Lisboa.

Será dada continuidade à parceria com IHRU, CML e no âmbito do Programa “Viver Marvila – Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado Marvila”.

Regista-se ainda a nossa participação no apoio aos projetos de reabilitação urbana, no quadro do Programa QREN – Quadro Referencial Estratégico Nacional, dos bairros Padre Cruz e Boavista. Ao abrigo deste programa será dada continuidade ao trabalho social junto dos agregados familiares, através dos GABIP's (Grupo de Apoio aos Bairros de Intervenção Prioritária), onde estão representadas para além da GEBALIS, a CML e outros parceiros locais. Neste âmbito será dada continuidade à apresentação de soluções para transferência das famílias da zona de alvenaria para dentro e fora do bairro, recorrendo a atendimentos personalizados e instrução de processos por forma a salvaguardar as especificidades de cada agregado.

Continuaremos a participar no GABIP do Alto da Eira e a efetuar o acompanhamento social inerente ao processo, com a sinalização dos fogos e instrução de processos para o realojamento e transferência das famílias.

Em 2015, continuaremos a promover o trabalho de atualização dos dados, relativos ao agregado, indivíduos e fogo, na aplicação de Gestão de Património Habitacional – GPH.

Em colaboração com a CML-DGHM, continuaremos a desenvolver a gestão de fogos devolutos que vão ser alvo de obras de conservação no âmbito do Programa PIPARU e dos Contratos Programa com vista à sua atribuição.

A ÁREA DA ENGENHARIA

Objetivos

“Gerir e Promover a Qualidade do Património Edificado e Espaço Público dos Bairros Municipais de Lisboa”. Os objetivos estratégicos da Direção de Conservação do Património decorrem da Missão, Valores e Princípios da GEBALIS.

Para o período 2015 – 2017, suportado na Missão da Empresa e nos princípios chaves da Unidade Orgânica “**Cuidar – Manter – Conservar – Requalificar – Inovar**” a Direção de Conservação do Património tem como objetivos a:

- 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 - DCP

A Direção de Conservação do Património tem sob sua responsabilidade a Manutenção / Conservação de um vasto património habitacional, de serviços e/ou equipamentos

GESTÃO DO PATRIMÓNIO*	
Nº. Lotes	2.023
Nº. Fogos	22.810
Nº. Ascensores	1.211
Nº. Lojas	1.387
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.*

Património Edificado

A gestão do Património Habitacional Municipal da GEBALIS em termos de Manutenção / Conservação desenvolve-se em áreas distintas que se complementam na sua ação de **Cuidar o Património Edificado**.

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 2015-2017 e em estreita colaboração com a Câmara Municipal de Lisboa, o NGE terá como objetivo a concretização diversas empreitadas de Requalificação em Lisboa, enquadradas em Contratos Programa:

- Requalificação do Bairro da Quinta das Laranjeiras – Contrato Programa 160/CM/2013 [Conclusão prevista para 2016];
- Requalificação do Bairro Alfredo Bensaúde (1ª Fase de Intervenção) – Contrato Programa 160/CM/2013 [Conclusão prevista para 2015];
- Requalificação do Bairro da Quinta da Quinta dos Ourives – Lotes A/B e C/D – Contrato Programa 160/CM/2013 [Conclusão prevista para 2015];
- Requalificação do Bairro das Olaias (1ª Fase) – Lotes 1 a 6 – Contrato Programa 160/CM/2013 [Conclusão prevista para 2015];
- Requalificação do Bairro da Horta Nova (1ª Fase de Intervenção) – Contrato Programa 160/CM/2013 [Conclusão prevista para 2015];
- Requalificação da Malha H - Bairro da Flamengo, com conclusão prevista para 2016;
- Recuperação de fachadas e coberturas em Edifícios Municipais – Marvila - [CP 178/CM/2011 – PIPARU – Viver Marvila] [Conclusão prevista para 2015];
- Reabilitação do conjunto edificado que ficou depois da demolição do denominado "Corredor da Morte", lotes CML 524, 525, 526, 528, 531, 532, 533, 537, 538, 540, 542 e 544 - trabalhos que podem integrar demolições – Bairro do Condado - [CP 178/CM/2011 – PIPARU – Viver Marvila] – [Conclusão prevista para 2015];

2. Contratos-Programa Propostos e Não Considerados no Orçamento

Com base nas atividades desenvolvidas no decorrer nos últimos anos [2013-2014] o Núcleo de Gestão de Empreitadas tem concluído o processo de avaliação e constituição de caderno de encargos para novos trabalhos de reabilitação de Património Edificado.

Estes documentos elaborados internamente, intitulados de “Sinopses de principais patologias, soluções construtivas e critérios de intervenção” constam em documento “Programa Integrado de gestão e requalificação dos Bairro Municipais

Os processos com a etapa “procedimentos pré projeto 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.

- Ameixoeira - Zona 1B - Rua Arnaldo Assis Pacheco Lotes 1A - 22B - Fecho de Vãos de Escada [Proposta CP 2012 – BIP ZIP 8];
- 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];
- Armador - Reabilitação de empenas e coberturas dos lotes 772 a 781 da Avenida François Mitterrand [Proposta Contrato Programa 2012 - BIP ZIP 31];
- Olivais Sul – Reabilitação do lote 443 da Rua da Manhiça [Proposta Contrato Programa 2013];
- Olivais Velho – Reabilitação das Torres 4 e 5 [Proposta Contrato Programa 2013].

3. Desenvolvimento de Propostas para Contrato-Programa

Sinalizados e propostos a contrato programa encontram-se os projetos de requalificação de património de intervenção prioritária para os bairros: Ameixoeira, Alta de Lisboa (PERs 1, 2, 7, 8, 9 e 12), Charneca do Lumiar, Padre Cruz (Lotes 11 a 13, 15 a 17, 18 a 22, 33 a 37, 38 a 44 e 76 a 90), Horta Nova (2ª fase de intervenção), Rego, Quinta dos Barros, Murtas, Alfredo Bensaúde (2ª e 3ª fase), Condado (lotes 546, 552, 554, 555, 557, 560, 564, 568, 569, 570, 571, 572 e 573), Quinta do Lavrado, João Nascimento Costa, Graça, Quinta dos Ourives [lotes F, G e H], Quinta das Salgadas, 2 de Maio, Casalinho da Ajuda, Quinta do Cabrinha, Eduardo Bairrada e Bom Pastor.

Estes procedimentos em desenvolvimento correspondem a atividades de projeto e constituição de cadernos de encargos desenvolvidos pela GEBALIS e/ou entidades externas projetistas.

Manutenção/Conservação

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

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

Instalações Elétricas

No sector associado às instalações elétricas é objetivo para o período 2015-2017 o reforço no planeamento e intervenções de prevenção, nomeadamente ao nível dos grupos hidropressores, sistemas de segurança [ex: pára-raios e alarmes] e microgeração.

Este sector do Património Edificado dará continuidade às ações de formação a jovens estagiários [IEFP] e Ação no 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

A GEBALIS tem sob sua responsabilidade direta a manutenção corrente de 1.211 ascensores. Esta manutenção é feita com base em contratos firmados com empresas de manutenção deste tipo de equipamento.

Para além dos contratos normais registam-se intervenções classificadas como de “Conservação – Reparação” e “Modernização - Requalificação”.

Para o período 2015-2017 o novo modelo de manutenção completa já estará consolidado. Este novo modelo suportado com novos contratos propostos a concurso através do lançamento de procedimentos públicos (internacionais) para manutenção completa do parque de ascensores, irá permitir uma redução de custos. De referir a continuidade nas ações associadas:

- a) À redução do número de ascensores sob gestão direta da GEBALIS, através da passagem de contratos para a responsabilidade das Administrações de Condomínio formalmente constituídas;
- b) À revisão dos contratos existentes e respetiva fiscalização;
- c) Ao 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;
- d) Ao reforço dos mecanismos para a responsabilização dos indivíduos que praticam atos de vandalismos.

Projetos

Para o período de 2015-2017 a direção de Conservação do Património e tendo como base a estrutura já consolidada e testada nos anos 2011 a 2014, irá ter também como foco de investimento em Eixos concretos para Projetos:

- Eixo da Acessibilidade / Mobilidade;
- Eixo do Ambiente / Reabilitação do Património / Comunidade / Sustentabilidade;
- Eixo da Energia / Reabilitação do Património / Comunidade / Sustentabilidade;
- Eixo da Formação.

Projetos em Curso



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 de 2015 comemora-se pelo 8º ano consecutivo a “**Semana Verde**”. Esta iniciativa irá contar com diversos Workshops desenvolvidos por entidades externas e pela GEBALIS.

Gebalis - Acessibilidades

Um pouco por toda a cidade encontramos obstáculos que nos impedem de circular com facilidade e segurança.

A GEBALIS através das empreitadas que promove ao nível da Manutenção / Conservação do Património Edificado ou das desenvolvidas no âmbito do Ambiente e Espaços Exteriores tem procurado corrigir ou resolver problemas associados às acessibilidades.

Exemplo desta atividade tem sido 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.

A importância dada a este tema por parte da GEBALIS, levou ao desenvolvimento do Projeto LIFE e Projeto TER DE IR E VIR.



“LIFE” – Projeto para as Acessibilidades e Adaptação de fogos de habitação municipal a indivíduos com mobilidade condicionada.

Constituído no final de 2010, o “LIFE” já concluiu dois projetos /obra de casa adaptada. Em fase de avaliação estão 3 novos projetos localizados nas freguesias de Carnide e Benfica.



Ter Direito a Ir e Vir - Promoção de acessibilidades e a adaptação de espaços a pessoas com necessidades especiais.

O projeto “Ter direito a Ir e Vir”, constituído no ano de 2011, 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.

No ano de 2015 este projeto estará suportado por uma nova Empreitada destinada à correção do espaço público em termos de acessibilidades.



A Direção de Conservação do Património teve nas suas equipas durante este período, nas áreas da Eletricidade e Jardinagem colaboradores afetos à empresa de Inserção GEBALIS Ativa.

A inserção de trabalhadores em situação de desemprego de longa duração ou em comprovada situação de desfavorecimento face ao mercado de trabalho é um dos grandes desafios da 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, Jardinagem e área Administrativa mantendo a colaboração com várias instituições nomeadamente, Associações de Intervenção Comunitária, IEFP [Alcoitão/Alverca/Amadora], SCML, Escola Profissional da Moita, Significado e Projeto JOB PASS.

Estão programados novos Workshops conduzidos por técnicos desta Unidade Orgânica.



2

Orçamento

Análise Económica e Financeira da Estrutura Orçamental
Análise Económica e Financeira do Balanço Previsional
Análise dos Indicadores Económicos e Financeiros

ORÇAMENTO

Pressupostos na Elaboração do Orçamento

Na elaboração dos documentos previsionais para os anos de 2015 a 2017 foi utilizada a metodologia utilizada nos documentos anteriores, tendo sido considerados os valores registados nos anos transatos, 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 do ano de 2015, a GEBALIS obtenha Rendimentos e Ganhos no valor de 25.853.661,20 €, repartidos da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR	PERCENTAGEM
Vendas e serviços prestados	19.543.337,70 €	75,59%
Subsídios à exploração	6.104.500,00 €	23,61%
Outros rendimentos e ganhos	200.823,46 €	0,78%
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04 €	0,02%
TOTAL	25.853.661,20 €	100,00%

A rubrica Vendas e serviços prestados reflete as rendas que serão emitidas para o património municipal gerido pela Empresa, para espaços do tipo fogo, loja, estacionamento, arrecadação e cobertura. Percentualmente, esta rubrica representa 75,59% da totalidade dos Rendimentos e Ganhos.

Na rubrica Subsídios à exploração é reconhecida a utilização dos valores dos Contratos-Programa assinados com a Câmara Municipal de Lisboa. No ano de 2015, representa 23,61% da totalidade dos Rendimentos e Ganhos. Saliente-se, que apenas estão a ser contabilizados os Contratos-Programa assinados em anos anteriores, não tendo sido considerado a assinatura de novos Contratos-Programa com execução de obra no triénio de 2015-2017. Saliente-se igualmente, que não estão a ser considerados Subsídios à exploração provenientes do QREN.

Os Subsídios à exploração encontram-se divididos da seguinte forma:

Deliberação	Subsídios à exploração Câmara Municipal de Lisboa			
	ANO 2015	ANO 2016	ANO 2017	Total
160/CM/2013	3.519.500,00 €	1.050.000,00 €	0,00 €	4.569.500,00 €
178/CM/2011	2.585.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.585.000,00 €
TOTAL	6.104.500,00 €	1.050.000,00 €	0,00 €	7.154.500,00 €

No que diz respeito à rubrica Outros rendimentos e ganhos, estão a ser reconhecidos os valores referentes à microprodução de energia elétrica e compensação de despesas suportadas pela Empresa no âmbito de processos de cobrança judicial de dívidas (ex.: taxas de justiça, despesas de solicitador, despesas de execução, despesas de contencioso, etc.). Foi previsto, que no ano de 2015 esta rubrica totalize o valor de 200.823,46 €, equivalendo cerca de 0,78% da totalidade dos Rendimentos e Ganhos.

Os Juros e rendimentos similares obtidos deverão atingir o valor de 5.000,04 €, correspondendo a cerca de 0,02% da totalidade dos Rendimentos e Ganhos.

RUBRICA	2015	2013	Varição 2013 / 2015 (em valor)	Varição 2013 / 2015 (em %)
Vendas e serviços prestados	19.543.337,70 €	20.449.507,98 €	-906.170,28 €	-4,43%
Subsídios à exploração	6.104.500,00 €	1.703.628,03 €	4.400.871,97 €	258,32%
Outros rendimentos e ganhos	200.823,46 €	187.770,54 €	13.052,92 €	6,95%
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04 €	21.932,60 €	-16.932,56 €	-77,20%
TOTAL	25.853.661,20 €	22.362.839,15 €	3.490.822,05 €	15,61%

Comparando os valores estimados para o ano de 2015 com os valores registados no exercício de 2013 (último exercício contabilístico encerrado), prevê-se que haverá um aumento de 15,61%. Este aumento é justificado, quase na totalidade, pelo aumento da rubrica Subsídios à exploração, inerente à execução dos Contratos-Programa assinados com a Câmara Municipal de Lisboa.

No que diz respeito à rubrica Vendas e serviços prestados, a diminuição prevista é fundamentada pela alienação de frações municipais geridas pela GEBALIS, assim como, pelo ajustamento das rendas aos rendimentos dos agregados, no âmbito do processo de verificação das ocupações, tendo sido utilizados como referências os valores registados no decorrer do ano de 2014.

Gastos e Perdas

Para o ano de 2015, prevê-se que os Gastos e Perdas totalizem o valor de 25.417.671,53 €. No quadro seguinte é apresentada a divisão da totalidade dos Gastos e Perdas:

RUBRICA	VALOR	PERCENTAGEM
Fornecimentos e serviços externos	16.909.472,51 €	66,53%
Gastos com o pessoal	4.406.407,30 €	17,34%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	3.051.037,56 €	12,00%
Outros gastos e perdas	28.871,35 €	0,11%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	221.340,03 €	0,87%
Juros e gastos similares suportados	746.656,42 €	2,94%
Imposto sobre o rendimento do período	53.886,36 €	0,21%
TOTAL	25.417.671,53 €	100,00%

Analisando os Gastos e Perdas de Exploração, verificamos que estes deverão atingir o valor de 24.617.128,75 €:

GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO	VALOR	PERCENTAGEM
Fornecimentos e serviços externos	16.909.472,51 €	68,69%
Gastos sem considerar os Contratos-Programa	10.804.972,51 €	43,89%
Gastos com Contratos-Programa (Subsídios à exploração)	6.104.500,00 €	24,80%
Gastos com o pessoal	4.406.407,30 €	17,90%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	3.051.037,56 €	12,39%
Outros gastos e perdas	28.871,35 €	0,12%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	221.340,03 €	0,90%
TOTAL GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO (com Contratos-Programa)	24.617.128,75 €	100,00%
TOTAL GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO (sem Contratos-Programa)	18.512.628,75 €	

É de destacar, que caso não fossem desenvolvidas as atividades referentes aos Contratos-Programa assinados com a Câmara Municipal de Lisboa, os Gastos e Perdas de Exploração totalizariam o valor de 18.512.628,75 €. Refira-se igualmente, que os gastos referentes aos Contratos-Programa correspondem a Subsídios à exploração no mesmo valor.

Fornecimentos e Serviços Externos

Esta rubrica corresponde, de grosso modo, aos custos de funcionamento da Empresa. Comparativamente ao ano de 2013, os gastos que não são subsidiados terão um aumento de 789.535,59 €, a que corresponde um incremento de 7,88%.

	2015	2013	Varição 2013 / 2015 (em valor)	Varição 2013 / 2015 (em %)
Gastos sem Subsídios	10.804.972,51 €	10.015.436,92 €	789.535,59 €	7,88%
Gastos subsidiados (Subsídios à Exploração)	6.104.500,00 €	1.703.628,03 €	4.400.871,97 €	258,32%
Fornecimentos e Serviços Externos	16.909.472,51 €	11.719.064,95 €	5.190.407,56 €	44,29%

Este crescimento é justificado, em grande parte, pelo aumento dos gastos a suportar com Condomínios (Obras a realizar em edifícios com condomínio constituído, nomeadamente, no edifício situado na Rua Aquilino Ribeiro, Lote 36); Realização de Ações com Moradores (está previsto um maior investimento em ações de dinamização comunitária); Água e Eletricidade (atendendo à transferência de contratos que ainda se encontravam titulados pela Câmara Municipal de Lisboa para a GEBALIS e ao aumento das tarifas associadas a estes serviços); Obras de manutenção, conservação e requalificação do património edificado, assim como, na manutenção e reparação de equipamentos eletromecânicos. Saliente-se no entanto, que os valores a gastar em obras no património edificado e nos equipamentos eletromecânicos poderão ser inferiores aos estimados, uma vez que estão diretamente relacionados com o número de solicitações dos moradores para a correção de anomalias no património gerido pela GEBALIS.

No Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2015, não são considerados custos relacionados com a manutenção e conservação de espaços verdes, no entanto, está a ser considerado o valor de 12.000,00 € para atividades inerentes ao projeto Guardiões do Jardim.

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

RUBRICA FSE	VALOR
Gastos de Estrutura	1.561.055,52 €
Condomínios	1.075.000,00 €
Electricidade e água	1.211.237,51 €
Obras	13.062.179,48 €
TOTAL	16.909.472,51 €

- Gastos de Estrutura – Neste conjunto de gastos são contabilizadas 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 seccionado da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR
Manutenção e conservação	11.638.250,00 €
Conservação obrigatória	0,00 €
Custo Requalificação + Instalações próprias - Obras ano 2015	16.707,60 €
Custo Requalificação + Instalações próprias - Obras anos anteriores	1.407.221,88 €
TOTAL	13.062.179,48 €

No que toca aos custos financeiros relativos às obras orçamentadas a serem realizadas em 2015, estas encontram-se divididas da seguinte forma:

RUBRICA	PATRIMÓNIO EDIFICADO	EQUIPAMENTOS ELECTROMECÁNICOS	AMBIENTE E ESPAÇOS AJARDINADOS	TOTAL
Manutenção e conservação	8.818.250,00 €	2.808.000,00 €	12.000,00 €	11.638.250,00 €
Conservação obrigatória	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Requalificação	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €
Instalações próprias	228.000,00 €	0,00 €	0,00 €	228.000,00 €
TOTAL	9.076.250,00 €	2.808.000,00 €	12.000,00 €	11.896.250,00 €

Atendendo que serão efetuadas obras no valor de 6.104.500,00 €, com recurso a verbas da Câmara Municipal de Lisboa, ao abrigo de Contratos-Programa, a GEBALIS executará obras no valor de 5.791.750,00€ recorrendo a fundos próprios.

Refira-se, que nestes documentos previsionais estão a ser considerados Gastos diferidos no valor de 1.423.929,48 €. Este valor representa os gastos referentes a obras de requalificação realizadas no património municipal sob nossa gestão e obras realizadas em instalações próprias efetuadas até ao ano de 2014 (no valor de 1.407.221,88 €) e no ano de 2015 (no valor de 16.707,60 €), cuja imputação anual é reconhecida proporcionalmente nos anos seguintes.

Seguindo os pressupostos que estiveram na base do Plano de Reequilíbrio Financeiro da GEBALIS, cuja aprovação foi ratificada na Deliberação 15/CM/2015, 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 2015 a 2017, relativamente às rendas recebidas é de 0%.

Gastos com o Pessoal

No que diz respeito aos Gastos com o pessoal, foi estimado que estes atinjam o valor de 4.406.407,30 €.

No cálculo deste valor foram considerados os seguintes pressupostos:

- 191 Trabalhadores (este número inclui o Conselho de Administração);

- Taxa de absentismo de 5%;
- Aplicação da Lei n.º 75/2014 de 12 de Setembro - Estabelece os mecanismos das reduções remuneratórias temporárias e as condições da sua reversão;
- Os Subsídios de Férias e de Natal foram considerados na totalidade.

	2015	2013	Varição 2013/ 2015 (em valor)	Varição 2013 / 2015 (em %)
Gastos com o pessoal	4.406.407,30 €	4.569.908,49 €	-163.501,19 €	-3,58%

Relativamente ao ano de 2013, no Plano de Atividades e Orçamento de 2015 prevê-se que exista uma diminuição dos Gastos com o pessoal de 3,58%. Esta redução é justificada pelo decréscimo do número de funcionários ao serviço da GEBALIS.

Gastos/reversões de depreciação e de amortização

As depreciações e amortizações previstas para o Exercício de 2015 têm o valor de 221.340,03 €, sendo o reflexo das amortizações 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 2015, estima-se um montante de cerca de 3.051.037,56 €, um valor semelhante ao previsto para o ano de 2014. Relativamente ao verificado no exercício de 2013, é esperado que esta rubrica sofra uma redução de 11,4%.

Outros Gastos e Perdas

É expectável que esta rubrica, no ano de 2015, atinja o valor de 28.871,35 €. 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

No que toca à rubrica Juros e Gastos Financeiros, esta deverá cifrar-se em 746.656,42 €. Relativamente ao ano de 2013, irá existir uma diminuição dos gastos no valor de 955.779,87 €. Esta redução é explicada pela redução dos valores em dívida a Instituições de Crédito, assim como, à transformação das contas correntes caucionadas num empréstimo de longo prazo, no qual a GEBALIS suporta uma taxa de juro inferior.

	2015	2013	Varição 2013/ 2015 (em valor)	Varição 2013 / 2015 (em %)
Juros e gastos similares suportados	746.656,42 €	1.702.436,29 €	-955.779,87 €	-56,14%

Resultado Líquido do Período

Conforme poderá ser verificado nos quadros constantes do Plano de Atividades e Orçamento do ano de 2015, espera-se que no final do exercício contabilístico seja apurado um Resultado Líquido positivo, no valor de 435.989,67 €.

Apesar do Resultado estimado ser inferior ao registado nos anos anteriores (ao verificado no ano de 2013 e ao estimado para o ano de 2014), este demonstra que a Empresa continua a reforçar a sua situação económica e financeira. Fica patente, que a estratégia seguida de rentabilização dos recursos e de ponderação dos gastos permite obter resultados bastante positivos.

Análise Económica e Financeira do Balanço Previsional

Ativo

De acordo com as atuais políticas contabilísticas do SNC, 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 valores previstos para o ano de 2015, o total do Ativo deverá atingir o valor de 31.209.871,48 €.

Ativo Não Corrente

A variação de valor do Ativo Não Corrente, prevista no Orçamento do ano de 2015, diz respeito às rubricas Ativos fixos tangíveis, Ativos fixos intangíveis e Outros ativos financeiros. As duas primeiras são incrementadas pelo investimento previsto realizar no ano de 2015 (ver Quadros VIII – Investimento Previsto e XII – Investimento Previsto no triénio 2015-2017) e reduzidas com o valor estimado para os gastos de depreciação e amortização. A rubrica Outros ativos financeiros varia com as contribuições estimadas para o Fundo de Garantia do Trabalho.

O investimento previsto para o ano de 2015 cifra-se no valor de 333.167,50 €, repartindo-se da seguinte forma:

- Equipamento Básico: 103.200,00 € - Referente à aquisição/*upgrade* de programas informáticos e de ferramentas e utensílios a serem utilizados pelas equipas de drenagem predial e SOS da GEBALIS;
- Equipamento Administrativo: 23.200,00 € - Referente à aquisição de mobiliário e equipamento informático;
- Equipamento de transporte: 144.000,00 € - Referente à aquisição de 12 viaturas para substituição parcial do parque automóvel da GEBALIS, que já se encontra envelhecido e que em alguns casos veria a sua circulação restringida na cidade de Lisboa, atendendo às regras inerentes às Zonas de Emissões Reduzidas implementadas pela Câmara Municipal de Lisboa;
- Ativos intangíveis: 62.767,50 € - Aquisição/Desenvolvimento de *software*, para cumprir a legislação em vigor ao nível fiscal.

O investimento a realizar no ano de 2015 em Ativos fixos terá como objetivo melhorar a capacidade de resposta da Empresa às solicitações diárias no desempenho da sua atividade, assim como, para colmatar algumas carências ao nível de equipamento.

Para o triénio de 2015-2017, o investimento estimado totaliza o valor de 365.783,18 €, sendo que, as rubricas Ativos fixos tangíveis e Ativos fixos Intangíveis passarão do valor líquido de 335.225,62 € em 2015, para 58.027,29 € em 2017.

É de salientar, que na elaboração do Orçamento para o ano de 2015 foi considerado que não existirão reavaliações de bens.

Ativo Corrente

Analisando as principais rubricas do Ativo Corrente, destacam-se as seguintes:

- Outras contas a receber: 14.935.854,98 € - Dentro desta rubrica, os elementos mais importantes são a dívida líquida dos moradores e os valores em dívida por parte da Câmara Municipal de Lisboa. Relativamente à dívida da Câmara Municipal de Lisboa, foi previsto que em 31/12/2015 esta atinja o valor de 4.554.486,38 €, tendo sido considerado que permanecerão por liquidar os valores em dívida que apresentam maior antiguidade (em dívida desde o ano de 2005), nomeadamente, os valores referentes aos Registos Prediais efetuados e pagos pela GEBALIS por indicação do Município e as verbas protocoladas através do Contrato-Programa Deliberação 0928/CM/2004 (Reabilitação dos Lotes E e E1 do Bairro da Quinta dos Ourives).
- Diferimentos (Gastos a reconhecer): 14.338.570,45 € - No ano de 2015, esta rubrica mantém 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, estima-se que no triénio de 2015-2017 exista uma redução significativa face aos valores registados em 2013, assim como, aos valores projetados para o ano de 2014. No ano de 2015, espera-se que o total do Passivo atinja o valor de 26.611.654,92 €, sendo que no final do ano de 2017 espera-se que este tenha o valor de 23.911.716,85 €.

Comparando com ao ano de 2013, obtemos os seguintes valores:

PASSIVO	2013	2015	VARIAÇÃO 2013 / 2015 EM VALOR	VARIAÇÃO 2013 / 2015 EM %
Fornecedores	5.390.166,52 €	5.561.894,25 €	171.727,73 €	3,19%
Estado e outros entes públicos	137.021,21 €	150.047,73 €	13.026,52 €	9,51%
Accionistas/sócios	2.816,08 €	2.816,08 €	0,00 €	0,00%
Financiamentos obtidos	21.183.267,58 €	13.024.281,13 €	-8.158.986,45 €	-38,52%
Outras contas a pagar	1.917.165,70 €	2.061.950,19 €	144.784,49 €	7,55%
Diferimentos	18.313.623,35 €	5.810.665,54 €	-12.502.957,81 €	-68,27%
TOTAL	46.944.060,44 €	26.611.654,92 €	-20.332.405,52 €	-43,31%

Passivo Não Corrente

No que toca à rubrica Passivo não corrente, foi considerado que no final do exercício do ano de 2015 atinja o valor de 13.608.388,15€. Esta rubrica engloba os Financiamentos Obtidos no valor de 13.024.281,13 €, referente ao empréstimo de longo prazo contraído para liquidar as contas correntes caucionadas e as Outras contas a pagar no valor de 584.107,02 €, relativa aos valores retidos nos pagamentos efetuados aos Empreiteiros, como forma de garantia para a boa execução das obras. Foi estimado, que no final do ano de 2017, o passivo não corrente tenha o valor de 12.249.214,95 €.

Passivo Corrente

Relativamente ao Passivo corrente, espera-se que no final do ano de 2015, este apresente o valor de 13.003.266,77 €.

Quanto à rubrica Fornecedores, foi considerado que esta atinja o valor de 5.561.894,25 €, significando um aumento de 3,19%, face ao registado no ano de 2013. Saliente-se que este valor fica abaixo do previsto para o final do ano de 2014 (Ver Quadro IV – Balanço Previsional), existindo uma diminuição dos valores em dívida no triénio de 2015 a 2017.

No que diz respeito à rubrica dos Diferimentos, foi estimado que esta terá o valor de 5.810.665,54 €, representando uma redução de cerca de 12.502.957,81 € face ao valor contabilizado em 2013. Esta redução está ligada, quase na totalidade, pela execução dos Contratos-Programa assinados entre a GEBALIS e a Câmara Municipal de Lisboa.

Capital Próprio

Relativamente ao Capital Próprio, este deverá assumir o valor de 4.598.216,56 €, em função dos Resultados Líquidos do Exercício positivos obtidos no exercício de 2013 e os expectáveis para os anos de 2014 e 2015. Para o ano de 2017 foi previsto que o Capital Próprio da Empresa totalize o valor de 5.752.261,45 €.

Neste documento, seguindo os pressupostos do Plano de Reequilíbrio Financeiro da GEBALIS, cuja aprovação foi ratificada na Deliberação 15/CM/2015, 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. Os Resultados Líquidos Positivos, estimados para o ano de 2014 e previstos para os anos de 2015 a 2017, serão incorporados na rubrica Resultados Transitados.

Os valores estimados para o Capital Próprio demonstram o sucesso das medidas de reequilíbrio financeiro que começaram a ser implementadas no final de 2007, com a entrada dos atuais elementos do Conselho de Administração e que continuarão a ser seguidas no triénio de 2015 a 2017.

Análise dos Indicadores Económico e Financeiros

Rácios de Estrutura

Os rácios de Autonomia Financeira (14,73%) e de Solvabilidade (17,28%), calculados para o ano de 2015, demonstram uma clara melhoria face ao valor obtido em 2013 e ao estimado para o ano de 2014:

RÁCIOS DE ESTRUTURA	2013	2014	2015	2016	2017
Autonomia Financeira	6,75%	11,03%	14,73%	17,33%	19,39%
Nível Solvabilidade	7,24%	12,40%	17,28%	20,97%	24,06%

O pagamento, por parte da Câmara Municipal de Lisboa, do valor de 6.800.000,00 € em dívida no âmbito da Deliberação 567/CM/2010, permitiu à GEBALIS proceder à liquidação de dívida bancária no mesmo montante. A redução da dívida bancária permitiu aumentar o grau de Autonomia Financeira da Empresa, assim como, no futuro possibilitará que existam condições para que sejam libertos meios financeiros, que serão empregues na redução das dívidas a fornecedores e a outros credores, aumentando ainda mais o grau de Autonomia Financeira da Empresa.

Rácios de Liquidez

Os rácios de Liquidez Geral (2,299) e Liquidez Reduzida (2,299) apresentam valores bastante superiores à unidade. Os valores estimados indiciam que a GEBALIS irá de forma gradual, reforçar a sua tesouraria, sendo cada vez menos provável a existência de constrangimentos que impeçam a Empresa de cumprir com os seus compromissos.

RÁCIOS DE LIQUIDEZ	2013	2014	2015	2016	2017
Liquidez Geral	1,191	1,051	2,299	2,350	2,580
Liquidez Reduzida	1,191	1,051	2,299	2,350	2,580

EBITDA

No que diz respeito ao EBITDA, este indicador apresenta o valor de positivo de 1.452.872,44 €. Este indicador demonstra que no ano de 2015, a empresa originará os meios económicos suficientes para o desempenho normal da sua atividade.

	2013	2014	2015	2016	2017
EBIDTA	2.457.707,22 €	2.429.725,21 €	1.452.872,44 €	1.416.554,00 €	1.338.121,56 €

CONCLUSÃO

O Plano de Atividades e Orçamento, para o triénio 2015-2017, foi gizado tendo por base o seguimento das políticas implementadas nos exercícios anteriores. A Empresa continuará a orientar a sua atuação para a redução de custos, racionalização dos recursos existentes e na melhoria dos serviços prestados. Atendendo aos resultados obtidos, podemos afirmar, que as vantagens, quer para a Empresa, quer para a cidade de Lisboa têm sido significativas.

O exercício de 2015 ficará marcado pela transformação dos empréstimos de curto prazo, referentes às contas correntes caucionadas contratualizadas até ao ano de 2007, num Empréstimo de Longo Prazo, com maturidade de 15 anos, no valor de 13.700.000,00 €. Este empréstimo, atendendo que apresenta condições mais favoráveis para a GEBALIS, que as anteriores contas correntes caucionadas, permitirá obter poupanças consideráveis, o que conduzirá à libertação de meios financeiros que poderão ser aplicados noutras atividades.

É de assinalar igualmente, que o pagamento, por parte da Câmara Municipal de Lisboa, do valor de 6.800.000,00 €, referente à Deliberação 567/CM/2010, efetuado nos últimos dias do ano de 2014, e que foi canalizado na totalidade para o pagamento de dívida bancária, contribuirá para uma poupança significativa dos valores a suportar a título de encargos financeiros.

Refira-se, que o Plano de Atividades e Orçamento 2015-2017 tem por base os pressupostos definidos na elaboração do Plano de Reequilíbrio Financeiro aprovado em Reunião de Câmara, e que serviu de pilar à contratualização do empréstimo de longo prazo de 13.700.000,00 € junto do Sindicato Bancário composto pelo Banco BPI e pela Caixa Económica Montepio Geral.

Mais uma vez, temos de referir, que os resultados da Empresa estão fortemente ligados à evolução da conjuntura socioeconómica do país, uma vez que as rendas cobradas pela GEBALIS dependem do rendimento dos agregados residentes no património municipal gerido pela Empresa. Outra variável relevante é a política de alienações de frações municipais a levar a cabo pela Câmara Municipal de Lisboa, uma vez que cada fração alienada corresponde a uma perda de receita de rendas, assim como, a um possível aumento dos gastos a suportar com condomínios.

Os resultados previstos para o exercício de 2015 mostram, mais uma vez, que apesar do clima económico incerto, a Empresa irá ter um desempenho bastante positivo, conseguindo a diminuição dos valores em dívida, face ao estimado para o ano de 2014, assim como, irá reforçar os seus Capitais Próprios. O Resultado Líquido do Exercício positivo previsto para cada um dos exercícios no triénio de 2015-2017, comprovam, uma vez mais, que a Empresa é viável e que ocupa um lugar muito importante na dinâmica de gestão da cidade de Lisboa.

Conforme poderá ser verificado no quadro abaixo, os resultados previstos para os anos de 2014 a 2017, 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	2017	2016	2015	2014	2013	Observações
As Vendas e prestações de serviços realizados durante os últimos três anos não cobrem, pelo menos, 50% dos gastos totais dos respetivos exercícios	101,9%	96,7%	76,9%	84,4%	93,8%	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	0,0%	5,0%	23,6%	17,1%	7,6%	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	1.338.121,56 €	1.416.554,00 €	1.452.872,44 €	2.429.725,21 €	2.457.707,22 €	O critério não se verifica. Não obriga a dissolução.
Quando se verificar que, nos últimos três anos, o resultado Líquido é negativo	565.787,81 €	588.257,08 €	435.989,67 €	586.978,76 €	556.109,14 €	O critério não se verifica. Não obriga a dissolução.

Lisboa, 5 de Março de 2015

O Conselho de Administração

O Presidente

A Vogal

Dr. Sérgio Rui Lopes Cintra

Dr.ª Maria Helena Martinho Lopes
Correia



Orçamento

QUADRO I - Previsão dos Fogos e das Receitas

(Em Euros)

ORÇAMENTO 2015				
BAIRRO	N.º FOGOS	RENDAS	CORRECÇÃO VALOR RENDA	RENDAS EMITIDAS
HORTA NOVA	464	522.675,98	-65.544,27	457.131,71
CASAL MACHADOS	657	661.633,63	-82.967,02	578.666,61
FURNAS	202	181.124,74	-22.710,82	158.413,92
ALTO LUMIAR	149	229.945,99	-28.837,63	201.108,36
ALFINETES	576	827.868,35	-103.810,76	724.057,59
OLAIAS	226	322.330,96	-40.417,21	281.913,75
PADRE CRUZ	1.710	1.353.730,48	-169.754,80	1.183.975,68
ARMADOR	988	1.145.014,94	-143.581,79	1.001.433,15
TELHEIRAS SUL	190	215.308,64	-26.996,73	188.311,91
FLAMENGA	957	1.002.290,41	-125.683,96	876.606,45
BOAVISTA	1.414	1.378.025,82	-172.801,96	1.205.223,86
ALTA LISBOA SUL	926	1.075.778,76	-134.898,67	940.880,09
MARQ ABRANTES	481	647.269,04	-81.168,54	566.100,50
QUINTA BARROS	200	340.304,66	-42.669,98	297.634,68
AV. BERLIM	157	234.286,13	-29.381,92	204.904,21
CARLOS BOTELHO	240	360.610,67	-45.217,69	315.392,98
CHARQUINHO	61	80.288,73	-10.069,07	70.219,66
ALTA LISBOA CENTRO	1.804	2.119.955,25	-265.839,16	1.854.116,09
VALE SANTO ANTÓNIO	583	643.240,48	-80.659,44	562.581,04
LIBERDADE	214	319.954,59	-40.118,84	279.835,75
MURTAS	106	104.069,01	-13.051,35	91.017,66
GRAÇA	38	55.483,69	-6.958,28	48.525,41
PAÇO LUMIAR	167	208.314,66	-26.119,02	182.195,64
REGO	388	482.782,94	-60.540,73	422.242,21
JOÃO NASCIMENTO COSTA	143	202.863,49	-25.441,20	177.422,29
AV CIDADE LUANDA	89	132.979,51	-16.676,98	116.302,53
SARGENTO ABILIO	73	69.352,35	-8.697,52	60.654,83
AMEIXOEIRA	961	1.016.119,81	-127.418,28	888.701,53
BELA FLOR	169	206.179,46	-25.851,38	180.328,08
ALTO FAIA	105	131.137,63	-16.446,04	114.691,59
QUINTA LAVRADO	241	338.807,82	-42.483,79	296.324,03
ALFREDO BENSUADE	331	411.528,05	-51.604,53	359.923,52
VALE ALCÁNTARA	994	1.141.687,40	-143.164,57	998.522,83
2 DE MAIO	102	62.787,84	-7.874,23	54.913,61
CARAMAO DA AJUDA	17	8.689,21	-1.089,74	7.599,47
CASALINHO DA AJUDA	334	237.067,28	-29.727,66	207.339,62
EDUARDO BAIRRADA	14	10.096,95	-1.266,32	8.830,63
JACINTO	38	20.925,34	-2.624,24	18.301,10
PRESIDENTE CARMONA	18	11.694,01	-1.466,52	10.227,49
ALTO DO CHAPELEIRO	11	6.452,53	-809,21	5.643,32
QUINTA DAS LAVADEIRAS	33	33.188,02	-4.162,11	29.025,91
GRILO	19	13.449,37	-1.686,64	11.762,73
OURIVES	504	348.095,88	-43.648,68	304.447,20
BOM PASTOR	98	85.461,19	-10.717,76	74.743,43
PEDRALVAS	35	18.834,66	-2.362,11	16.472,55
CHARQUINHO 2	52	31.821,54	-3.990,77	27.830,77
CHARNECA DO LUMIAR	96	53.336,43	-6.688,93	46.647,50
CRUZ VERMELHA	111	68.873,93	-8.637,46	60.236,47
PEDRO QUEIROZ PEREIRA	85	37.262,70	-4.673,11	32.589,59
TELHEIRAS NORTE	44	32.257,24	-4.045,37	28.211,87
CONDADO	1.450	1.354.393,03	-169.838,94	1.184.554,09
CONDADO ANTIGO	65	31.758,68	-3.982,86	27.775,82
CONDADO ZONA I	154	105.580,15	-13.240,85	92.339,30
LOIOS	53	40.965,88	-5.137,55	35.828,33
QUINTA DAS SALGADAS	206	174.026,42	-21.820,94	152.205,48
QUINTA DO CHALE	92	65.513,67	-8.216,09	57.297,58
ALTO DA EIRA	98	36.545,74	-4.583,25	31.962,49
CALHAU	32	28.340,86	-3.554,27	24.786,59
RAINHA DONA LEONOR	18	13.025,37	-1.633,56	11.391,81
ALGUEIRAO	61	57.241,83	-7.178,74	50.063,09
CASAL DE CAMBRA	28	24.222,74	-3.037,81	21.184,93
ZAMBUJAL	10	14.510,81	-1.819,80	12.691,01
OLIVAIS NORTE	67	49.462,88	-6.203,19	43.259,69
OLIVAIS SUL	205	159.468,59	-19.995,52	139.473,07
OLIVAIS VELHO	82	77.982,08	-9.779,70	68.202,38
QUINTA DAS LARANJEIRAS	654	419.093,47	-52.553,10	366.540,37
QUINTA DO MORGADO	206	149.986,51	-18.806,56	131.179,95
2 DE MAIO - 2	360	173.248,17	-21.725,01	151.523,16
AÇUCENAS	37	59.408,28	-7.450,41	51.957,87
TOTAL	21.493	22.278.013,35	-2.793.612,94	19.484.400,41

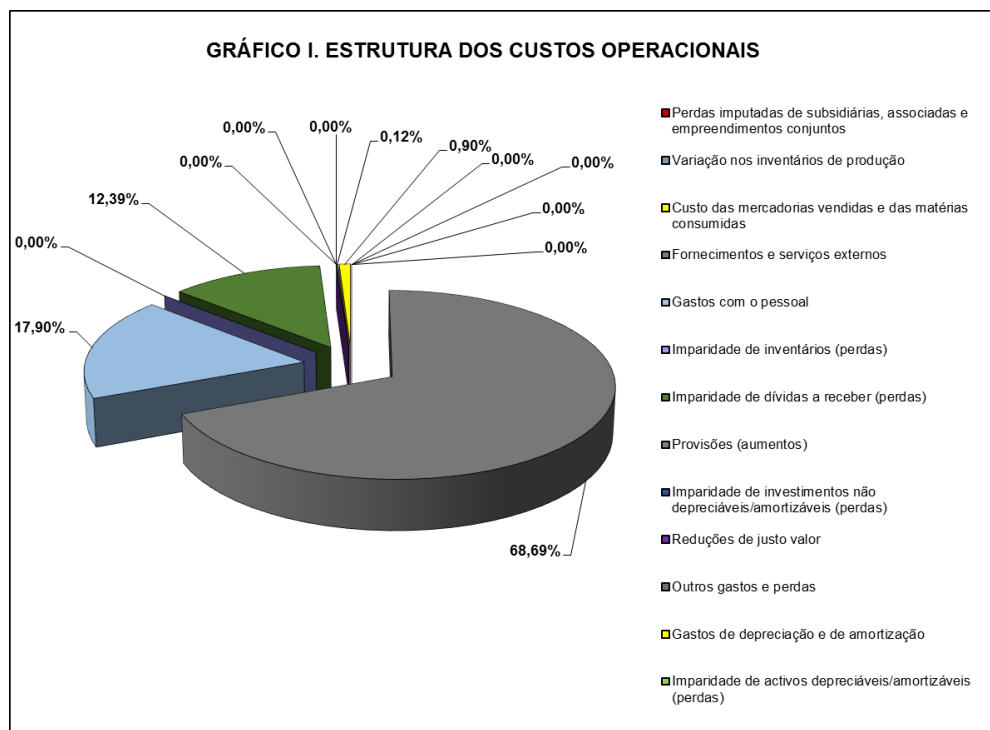
QUADRO II – Orçamento de Recursos Humanos

Número de Trabalhadores	Orçamento (Euros)
191	4.406.407,30 (*)

(*) 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	16.909.472,51	68,69%
Gastos com o pessoal	4.406.407,30	17,90%
Imparidade de inventários (perdas)	0,00	0,00%
Imparidade de dívidas a receber (perdas)	3.051.037,56	12,39%
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	28.871,35	0,12%
Gastos de depreciação e de amortização	221.340,03	0,90%
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas)	0,00	0,00 %



QUADRO III- Orçamento de Exploração

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2013 (Real)	2014 (Previsional)	2015
Vendas e serviços prestados	20.449.507,98	18.890.913,93	19.543.337,70
Subsídios à exploração	1.703.628,03	3.935.304,79	6.104.500,00
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	-11.719.064,95	-13.101.941,71	-16.909.472,51
Gastos com o pessoal	-4.569.908,49	-4.376.758,20	-4.406.407,30
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-3.443.301,27	-3.036.509,71	-3.051.037,56
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	187.770,54	143.428,71	200.823,46
Outros gastos e perdas	-150.924,62	-24.712,60	-28.871,35
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	2.457.707,22	2.429.725,21	1.452.872,44
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-160.189,12	-141.570,84	-221.340,03
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	-107,51	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	2.297.410,59	2.288.154,37	1.231.532,41
Juros e rendimentos similares obtidos	21.932,60	7.770,87	5.000,04
Juros e gastos similares suportados	-1.702.436,29	-1.645.172,73	-746.656,42
Resultados antes de impostos	616.906,90	650.752,51	489.876,03
Imposto sobre o rendimento do período	-60.797,76	-63.773,75	-53.886,36
Resultado Líquido do Período	556.109,14	586.978,76	435.989,67

QUADRO IV– Balanço Previsional

(Em Euros)

	2013 (Real)	2014 (Previsional)	2015
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE	291.975,80	223.664,39	336.751,86
Activos fixos tangíveis	230.665,63	174.045,10	284.019,49
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	61.303,06	49.353,05	51.206,13
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - outros métodos	0,00	0,00	0,00
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	7,11	266,24	1.526,24
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outros activos não correntes	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRENTE	50.048.961,39	37.511.296,30	30.873.119,62
Inventários	0,00	0,00	0,00
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Clientes	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos a fornecedores	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	162.994,33	233.252,62	217.652,62
Accionistas/sócios	6.800.000,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	24.252.091,16	20.354.202,30	14.935.854,98
Diferimentos	16.393.527,01	15.502.991,49	14.338.570,45
Activos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Activos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	2.440.348,89	1.420.849,89	1.381.041,57
TOTAL ACTIVO	50.340.937,19	37.734.960,69	31.209.871,48
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	185.494,11	185.494,11	185.494,11
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	1.355.273,50	2.089.754,02	2.676.732,78
Ajustamentos em activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Excedentes de revalorização	0,00	0,00	0,00
Outras variações no capital próprio	0,00	0,00	0,00
	2.840.767,61	3.575.248,13	4.162.226,89
Resultado Líquido do Período	556.109,14	586.978,76	435.989,67
	3.396.876,75	4.162.226,89	4.598.216,56
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	3.396.876,75	4.162.226,89	4.598.216,56
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE	383.593,82	543.355,37	13.608.388,15
Provisões	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	13.024.281,13
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00
Passivos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a pagar	383.593,82	543.355,37	584.107,02
PASSIVO CORRENTE	46.560.466,62	33.029.378,43	13.003.266,77
Fornecedores	5.390.166,52	5.681.894,25	5.561.894,25
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	137.021,21	142.247,73	150.047,73
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	21.183.267,58	13.700.000,00	0,00
Outras contas a pagar	1.533.571,88	1.413.563,39	1.477.843,17
Diferimentos	18.313.623,35	12.088.856,98	5.810.665,54
Passivos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros passivos financeiros	0,00	0,00	0,00
Passivos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
TOTAL PASSIVO	46.944.060,44	33.572.733,80	26.611.654,92
TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO	50.340.937,19	37.734.960,69	31.209.871,48

QUADRO V- Variação dos Fundos Circulantes

(Em Euros)

	2015
Aumentos Dívidas de Terceiros:	
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a receber	0,00
Diminuição Dívidas a Terceiros:	
Fornecedores	120.000,00
Financiamentos Obtidos	14.375.718,87
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a pagar	0,00
Outros	0,00
Aumento das Disponibilidades:	0,00
Aumentos de Diferimentos:	
Gastos a reconhecer	0,00
Diminuição de Diferimentos:	
Rendimentos a reconhecer	6.278.191,44
Diminuição Fundos Circulantes:	0,00
TOTAL DE APLICAÇÕES	20.773.910,31
Diminuições Dívidas de Terceiros:	
Estado e outros entes públicos	15.600,00
Outros Devedores	2.367.309,76
Aumento de Dívidas a Terceiros:	
Fornecedores	0,00
Empréstimos Obtidos	13.700.000,00
Estado e outros entes públicos	7.800,00
Outros Credores	105.031,43
Outros	0,00
Diminuição das Disponibilidades:	39.808,32
Aumentos Diferimentos:	
Rendimentos a reconhecer	0,00
Diminuição de Diferimentos:	
Gastos a reconhecer	1.164.421,04
Aumento Fundos Circulantes:	3.373.939,76
TOTAL DE ORIGENS	20.773.910,31

QUADRO VI- Origens e Aplicação de Fundos

(Em Euros)

	2015
ORIGENS DE FUNDOS	
Resultado Líquido Exercício	435.989,67
Amortizações	221.340,03
Ajustamentos	3.051.037,56
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	3.708.367,26
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	334.427,50
Aumento dos Fundos Circulantes	3.373.939,76
TOTAL DE APLICAÇÕES	3.708.367,26

QUADRO VII– Mapa de Fluxos Monetários

(Em Euros)

	2015
Recebimentos da Actividade Operacional	15.587.520,29
Outros Recebimentos da Actividade Operacional	58.937,29
Recebimentos de Exploração ==>	15.646.457,58
Gastos com Obras	11.896.250,00
Fornecimentos e Serviços Externos - Serviços	3.847.293,03
Gastos com o Pessoal	4.406.407,30
Varição Créditos Comerciais	
Fornecedores	120.000,00
Outras contas a pagar	-64.279,78
Outras contas a receber	-6.104.500,00
Estado e outros entes públicos	-7.800,00
Pagamentos Exploração ==>	14.093.370,55
TESOURARIA EXPLORAÇÃO	1.553.087,03
Outros rendimentos e ganhos operacionais	200.823,46
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04
Varição Débitos Acíclicos	
Financiamentos Obtidos	13.700.000,00
Outras contas a receber	0,00
Outros	0,00
Aumento Capital Social	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00
Recebimentos Extra-Exploração ==>	13.905.823,50
Investimentos	334.337,50
Outros gastos e perdas operacionais	28.871,35
Juros e gastos similares suportados	746.656,42
Impostos s/ Lucros + Trib. Autónoma	53.886,36
Varição Créditos Acíclicos	
Financiamentos Obtidos	14.375.718,87
Outras contas a pagar	-40.751,65
Outros	0,00
Pagamentos Extra-Exploração ==>	15.498.718,85
TESOURARIA EXTRA-EXP.	-1.592.895,35
TESOURARIA GLOBAL	-39.808,32
SITUAÇÃO INICIAL	1.420.849,89
DISPONIBILIDADES FINAIS	1.381.041,57

QUADRO VIII- Investimento Previsto

(Em Euros)

	2013 (Real)	2014 (Previsional)	2015
ACTIVOS			
Equipamento Básico	3.159,78	5.870,74	103.200,00
Equipamento de Transporte	23.950,00	5.600,00	144.000,00
Equipamento Administrativo	5.139,98	16.692,39	23.200,00
Outros Activos Tangíveis	0,00	7.500,00	0,00
Activos Intangíveis	27.429,00	91.950,00	62.767,50
TOTAL INVESTIMENTO	59.678,76	127.613,13	333.167,50

QUADRO IX– Orçamento de Exploração Plurianual

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2015	2016	2017
Vendas e serviços prestados	19.543.337,70	19.599.557,01	19.655.272,86
Subsídios à exploração	6.104.500,00	1.050.000,00	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	-16.909.472,51	-11.925.939,90	-10.932.994,96
Gastos com o pessoal	-4.406.407,30	-4.367.736,05	-4.383.493,53
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-3.051.037,56	-3.112.107,50	-3.174.162,50
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	200.823,46	201.782,17	202.765,50
Outros gastos e perdas	-28.871,35	-29.001,73	-29.265,81
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1.452.872,44	1.416.554,00	1.338.121,56
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-221.340,03	-191.546,56	-118.267,45
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	1.231.532,41	1.225.007,44	1.219.854,11
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04	3.999,96	3.500,04
Juros e gastos similares suportados	-746.656,42	-568.044,39	-587.637,51
Resultados antes de impostos	489.876,03	660.963,01	635.716,64
Imposto sobre o rendimento do período	-53.886,36	-72.705,93	-69.928,83
Resultado Líquido do Período	435.989,67	588.257,08	565.787,81

QUADRO X- Balanço Previsional

(Em Euros)

	2015	2016	2017
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE	336.751,86	169.983,30	62.115,53
Activos fixos tangíveis	284.019,49	146.253,59	58.021,02
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	51.206,13	20.929,47	6,27
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	0,00	0,00	0,00
Participações financeiras - outros métodos	0,00	0,00	0,00
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	1.526,24	2.800,24	4.088,24
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRENTE	30.873.119,62	29.751.442,67	29.601.862,77
Inventários	0,00	0,00	0,00
Activos biológicos	0,00	0,00	0,00
Clientes	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos a fornecedores	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	217.652,62	207.652,62	197.652,62
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	14.935.854,98	14.694.423,08	15.451.767,42
Diferimentos	14.338.570,45	13.219.926,06	11.814.314,10
Activos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Activos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	1.381.041,57	1.629.440,91	2.138.128,63
TOTAL ACTIVO	31.209.871,48	29.921.425,97	29.663.978,30
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	185.494,11	185.494,11	185.494,11
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	2.676.732,78	3.112.722,45	3.700.979,53
Ajustamentos em activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Excedentes de revalorização	0,00	0,00	0,00
Outras variações no capital próprio	0,00	0,00	0,00
	4.162.226,89	4.598.216,56	5.186.473,64
Resultado Líquido do Período	435.989,67	588.257,08	565.787,81
	4.598.216,56	5.186.473,64	5.752.261,45
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	4.598.216,56	5.186.473,64	5.752.261,45
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE	13.608.388,15	12.934.024,54	12.249.214,95
Provisões	0,00	0,00	0,00
Financiamentos obtidos	13.024.281,13	12.326.553,24	11.617.444,80
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00
Passivos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a pagar	584.107,02	607.471,30	631.770,15
PASSIVO CORRENTE	13.003.266,77	11.800.927,79	11.662.501,90
Fornecedores	5.561.894,25	5.436.894,25	5.311.894,25
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	150.047,73	155.047,73	160.047,73
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a pagar	1.477.843,17	1.441.422,01	1.418.953,04
Diferimentos	5.810.665,54	4.764.747,72	4.768.790,80
Passivos financeiros detidos para negociação	0,00	0,00	0,00
Outros passivos financeiros	0,00	0,00	0,00
Passivos não correntes detidos para venda	0,00	0,00	0,00
TOTAL PASSIVO	26.611.654,92	24.734.952,33	23.911.716,85
TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO	31.209.871,48	29.921.425,97	29.663.978,30

QUADRO XI- Mapa de Fluxos Monetários

(Em Euros)

	2015	2016	2017
Recebimentos da Actividade Operacional	15.587.520,29	15.631.552,78	15.675.163,62
Outros Recebimentos da Actividade Operacional	58.937,29	60.116,04	61.318,34
Recebimentos de Exploração ==>	15.646.457,58	15.691.668,82	15.736.481,96
Gastos com Obras	11.896.250,00	7.095.150,00	5.749.733,33
Fornecimentos e Serviços Externos - Serviços	3.847.293,03	3.710.850,74	3.776.322,53
Gastos com o Pessoal	4.406.407,30	4.367.736,05	4.383.493,53
Varição Créditos Comerciais			
Fornecedores	120.000,00	125.000,00	125.000,00
Outras contas a pagar	-64.279,78	36.421,16	22.468,97
Outras contas a receber	-6.104.500,00	-1.050.000,00	0,00
Sector Público Estatal	-7.800,00	-5.000,00	-5.000,00
Pagamentos Exploração ==>	14.093.370,55	14.280.157,95	14.052.018,36
TESOURARIA EXPLORAÇÃO	1.553.087,03	1.411.510,87	1.684.463,60
Outros rendimentos e ganhos operacionais	200.823,46	201.782,17	202.765,50
Juros e rendimentos similares obtidos	5.000,04	3.999,96	3.500,04
Varição Débitos Acíclicos			
Financiamentos Obtidos	13.700.000,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00
Aumento Capital Social	0,00	0,00	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00	0,00	0,00
Recebimentos Extra-Exploração ==>	13.905.823,50	205.782,13	206.265,54
Investimentos	334.337,50	24.778,00	10.399,68
Outros gastos e perdas operacionais	28.871,35	29.001,73	29.265,81
Juros e gastos similares suportados	746.656,42	568.044,39	587.637,51
Impostos s/ Lucros + Trib. Autónoma	53.886,36	72.705,93	69.928,83
Varição Créditos Acíclicos			
Financiamentos Obtidos	14.375.718,87	697.727,89	709.108,44
Outras contas a pagar	-40.751,65	-23.364,28	-24.298,85
Outros	0,00	0,00	0,00
Pagamentos Extra-Exploração ==>	15.498.718,85	1.368.893,66	1.382.041,42
TESOURARIA EXTRA-EXP.	-1.592.895,35	-1.163.111,53	-1.175.775,88
TESOURARIA GLOBAL	-39.808,32	248.399,34	508.687,72
SITUAÇÃO INICIAL	1.420.849,89	1.381.041,57	1.629.440,91
DISPONIBILIDADES FINAIS	1.381.041,57	1.629.440,91	2.138.128,63

QUADRO XII- Investimento Previsto

(Em Euros)

	2015	2016	2017
ACTIVOS			
Equipamento Básico	103.200,00	21.780,00	7.113,20
Equipamento de Transporte	144.000,00	0,00	0,00
Equipamento Administrativo	23.200,00	1.724,00	1.998,48
Outros activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00
Activos Intangíveis	62.767,50	0,00	0,00
TOTAL INVESTIMENTO	333.167,50	23.504,00	9.111,68



3

Parecer do Fiscal Único

Parecer do Fiscal Único sobre os instrumentos de gestão previsional

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

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

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

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

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

E-mail: gt.lisboa@pt.gt.com

Introdução

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

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação da informação previsional, a qual inclui a identificação e divulgação dos pressupostos mais significativos que lhe serviram de base.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas, contidos nos instrumentos de gestão previsional acima referidos, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

4. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada, quanto a se a informação previsional contida nos instrumentos de gestão anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado com base nas Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu:

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Member firm of Grant Thornton International Ltd
Capital Social: 31.200 Euros, Contribuinte / Matrícula n.º 502 296 784, inscrita na C.R.C. Cascais
Inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 67, na C.M.V.M. sob o n.º 314



- a) principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
 - a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
 - a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
 - a adequação da apresentação da informação previsional.
 - b) na verificação das previsões constantes dos documentos em análise, com o objetivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.
5. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os instrumentos de gestão previsional.

Parecer

6. Com base no trabalho efetuado sobre a evidência que suporta os pressupostos da informação financeira previsional dos documentos acima referidos, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de um nível de segurança moderado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionem uma base aceitável para aquela informação e que tal informação não tenha sido preparada e apresentada de forma consistente com as políticas e princípios contabilísticos normalmente adotados pela entidade.
7. Devemos contudo advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Ênfases

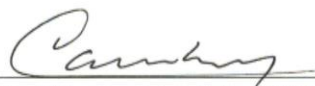
8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 6 acima, chamamos a atenção para as seguintes situações:
 - 8.1. Os valores relativos ao ano de 2014, que servem de comparativos aos valores previsionais, não são os definitivos, para o período findo em 31 de dezembro de 2014, admitindo-se, contudo, que as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



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

10 de março de 2015

O FISCAL ÚNICO



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



GESTÃO DO ARRENDAMENTO SOCIAL EM BAIROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EM

2015

PLANO DE ATIVIDADES
E ORÇAMENTO

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

Rua Costa Melheiro, Lota 812
1800-412 Lisboa
Tel.: +351 21 751 1000
Fax: +351 21 757 26 70
E-mail: gb@gebalis.pt
www.gebalis.pt