

MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



3.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 950

SUMÁRIO

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

CÂMARA MUNICIPAL

Deliberações (Reunião de Câmara realizada em 2 de maio de 2012):

-Proposta n.º 261/2012 (Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes)- Aprovou e submeteu à Assembleia Municipal o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras do Município de Lisboa de 2011, nos termos da proposta [pág. 644 (916)].

-Proposta n.º 262/2012 (Subscrita pelas Vereadoras Maria João Mendes e Helena Roseta)- Aprovou o Relatório do Conselho de Administração e as Contas da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M., assim como a Proposta de Aplicação dos Resultados e o Parecer do Fiscal Único, relativas ao exercício de 2011, nos termos da proposta [pág. 644 (446)].

-Proposta n.º 263/2012 (Subscrita pelas Vereadoras Maria João Mendes e Helena Roseta)- Aprovou o Plano de Atividades e Orçamento 2012 da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M., nos termos da proposta [pág. 644 (600)].

-Proposta n.º 264/2012 (Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes e pelo Sr. Vereador Nunes da Silva)- Aprovou o Relatório do Conselho de Administração e as Contas da EMEL - Empresa Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.E.M., assim como a Proposta de Aplicação dos Resultados e o Parecer do Fiscal Único, relativas ao exercício de 2011, nos termos da proposta [pág. 644 (665)].

-Proposta n.º 266/2012 (Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes e pelo Vereador Manuel Salgado)- Aprovou o Relatório do Conselho de Administração e as Contas da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, E.E.M., assim como a Proposta de Aplicação dos Resultados e o Parecer do Fiscal Único, relativas ao exercício de 2011, nos termos da proposta [pág. 644 (755)].

-Proposta n.º 267/2012 (Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes e pelo Vereador Manuel Salgado)- Aprovou o Plano de Atividades e Orçamento 2012 da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, E.E.M., nos termos da proposta [pág. 644 (853)].

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

CÂMARA MUNICIPAL

Deliberações

Reunião de Câmara realizada em 2 de maio de 2012

A Câmara Municipal de Lisboa, reunida no dia 2 de maio de 2012, deliberou aprovar as seguintes Propostas que lhe foram presentes e que tomaram a forma de Deliberações, como se seguem:

- *Deliberação n.º 262/CM/2012* (Proposta n.º 262/2012)
- Subscrita pelas Vereadoras Maria João Mendes e Helena Roseta:

Aprovar o Relatório e Contas de 2011 da Gebalis - Gestão de Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M.

Pelouros: Habitação e Finanças.

Serviço: DMF.

Considerando que:

- 1 - As empresas do sector empresarial local regem-se pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro - Regime Jurídico do Sector Empresarial Local (RJSEL) -, pelos respetivos Estatutos e, subsidiariamente, pelo regime do sector empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais (cf. artigo 34.º em articulação com o artigo 6.º do RJSEL);
- 2 - O n.º 1 do artigo 31.º do RJSEL determina que «As empresas devem apresentar resultados anuais equilibrados» e, o n.º 2 do mesmo artigo, dispõe «(...) no caso de o resultado de exploração anual acrescido dos encargos financeiros se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção respetiva da participação social com vista a equilibrar os resultados de exploração operacional do exercício em causa». O n.º 3 do mesmo artigo estipula que «Os sócios de direito público (...) preveem nos seus orçamentos anuais o montante previsional necessário à cobertura dos prejuízos de exploração anual acrescido dos encargos financeiros que sejam da sua responsabilidade». O n.º 4 estabelece que «No caso de o orçamento anual do ano em causa não conter verba suficiente para a cobertura dos prejuízos (...) deve ser inserida uma verba suplementar no orçamento do exercício subsequente, efetuando-se a transferência no mês seguinte à data do encerramento das contas»;
- 3 - A alínea *b*) do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro (Lei das Finanças Locais), na redação dada pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, dispõe que para efeitos de cálculo do limite de endividamento líquido e do limite de empréstimos contraídos, o endividamento líquido total municipal inclui: «O endividamento líquido

e os empréstimos das entidades que integram o sector empresarial local (...), proporcional à participação do Município no seu capital social (...), em caso de incumprimento das regras de equilíbrio das contas previstas no RJSEL;

- 4 - A Gebalis - Gestão de Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M., que se passa a designar abreviadamente por Gebalis, é uma empresa do setor empresarial local, participada a 100 % pela Câmara Municipal de Lisboa, que tem como objeto a promoção do desenvolvimento local, desenvolvendo a atividade de gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais, nos termos a definir pela CMLisboa;
- 5 - Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 15.º dos Estatutos da empresa cabe à Câmara Municipal de Lisboa a aprovação do Relatório do Conselho de Administração, as Contas do Exercício, a Proposta de Aplicação dos Resultados, assim como o Parecer do Fiscal Único;
- 6 - A Gebalis apresentou o Relatório e Contas com Certificação Legal pela Grant Thornton & Associados - SROC, Ltd.ª, e com Parecer do Fiscal Único, documentos que se anexam como parte integrante desta Proposta, em conformidade com o previsto no artigo 28.º dos seus Estatutos;
- 7 - A opinião expressa na Certificação Legal de Contas, é de que «as (...) Demonstrações Financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Gebalis (...), bem como o resultado das suas operações no exercício findo (...), em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal»;
- 8 - A Certificação Legal de Contas integra uma reserva: «Considerando, com referência aos exercícios de 2007, 2008, 2009 e 2010, que os resultados de exploração anual operacional acrescidos dos encargos financeiros da Gebalis foram negativos, e ascenderem a 13 156 573 euros, 1 987 086 euros, 2 179 444 euros e 2 436 183 euros, respetivamente, verificou-se que a Câmara Municipal de Lisboa (CML), que detém 100 % do capital social da empresa, não efetuou qualquer transferência nos exercícios de 2008 a 2011. Entretanto, para compensar, em parte, a omissão das referidas transferências, foi aprovada pela CML, através da Deliberação n.º 567/2010, de 13 de outubro, a transferência de 12 300 000 euros, mas apenas foram transferidos 5 500 000 euros no exercício de 2011»;
- 9 - A Certificação Legal de Contas integra ainda três ênfases que não afetam a opinião expressa: (1) Na Certificação Legal de Contas, de Março de 2011 relativa às Contas de 2010, constava uma Reserva pelo facto de, na sequência de uma ação inspetiva aos exercícios de 2006 a 2008, a Direção-Geral dos Impostos (DGI) ter entendido que a Gebalis é um «mero prestador de serviços» da CMLisboa, pelo que a Empresa deveria liquidar IVA sobre o valor das rendas que cobra aos moradores dos bairros. A DGI procedeu à emissão de liquidações oficiosas de IVA relativamente aos exercícios em causa, cujo valor ascendeu a 14 750 193 euros. Posteriormente, em Abril de 2011, a Gebalis tomou conhecimento da decisão da DGI de que «Tendo em consideração o regime jurídico das EEM... as operações efetuadas por aquelas às entidades que as criam e as tutelam... no âmbito das atribuições que lhes estão cometidas, ... não constituem

operações no âmbito dos poderes de autoridade, para efeito do Imposto sobre o Valor Acrescentado»; (2) «Na Certificação Legal das Contas de Março de 2011 constava uma Reserva pelo facto de a Gebalis ter transferido, no exercício de 2008, o montante de 17 599 718 euros de Proveitos Diferidos para Resultados Transitados com o objetivo de cobrir parte dos prejuízos de exercícios anteriores. No entanto, tais Proveitos Diferidos relacionam-se com custos futuros a incorrer relativos a obras de conservação plurianual do património no âmbito de Contratos-programa posteriormente celebrados entre a CML e a Gebalis para suportar tais custos; (3) A Gebalis utilizou em exercícios anteriores uma política contabilística que consistiu em diferir por 10 anos e 8 anos os gastos em obras de requalificação e em instalações próprias, respetivamente. Em 2011, como indicado no Relatório de Gestão, «(...) foi entendimento do Conselho de Administração proceder à alteração do critério para 20 anos no caso de obras de requalificação e para 15 anos no caso de obras em instalações próprias, tendo em vista a aproximação dos prazos de diferimentos aos correntemente praticados no caso de depreciações. Caso a Gebalis tivesse mantido o critério utilizado anteriormente, o Resultado Líquido do Exercício, os Capitais Próprios e o Ativo diminuiriam em cerca de 3,5 milhões de euros»;

10 - O Parecer do Fiscal Único dispõe no sentido de que sejam aprovadas «(...) As Contas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011» e «A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão»;

11 - A Gebalis apresenta um resultado líquido do exercício positivo, no valor de 1 236 885 euros, assim como um resultado operacional acrescido de encargos financeiros

também positivo, o que a coloca em posição de equilíbrio à luz do disposto no artigo 31.º do RJSEL, sem impactos financeiros por relação com as disposições do artigo 31.º do RJSEL para a CMLisboa, conforme Quadro I, que se anexa como parte integrante desta Proposta;

9 - A Gebalis apresenta, em 2011/12/31, um valor de capitais próprios de 1 530 126,27 euros, para um capital social de 1 300 000 euros, conforme evidenciado nas Contas de 2011 - Balanço e Quadro I, já citado, não havendo lugar a reforço de capitais próprios no âmbito do artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

Tenho a honra de propor que a Câmara delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea *d*) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, com os artigos 6.º, 15.º, 31.º, 34.º, 39.º e 44.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, bem como com a alínea *d*) do n.º 1 do artigo 15.º dos Estatutos da empresa:

1 - Aprovar, sem prejuízo das reservas constantes na Certificação Legal de Contas, o Relatório do Conselho de Administração e as Contas da Gebalis - Gestão de Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M., assim como a Proposta de Aplicação dos Resultados, constante da página 67 do citado Relatório, e o Parecer do Fiscal Único, relativas ao exercício de 2011.

(Aprovada por maioria, com 9 votos a favor e 6 votos contra.)

Anexo - Quadro I

EMPRESAS DO SECTOR EMPRESARIAL LOCAL

GEBALIS – Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M.

Caracterização	Das Contas de 2011						Artigo 31º do RJSEL e Endividamento				Impactos na CMLisboa				
	Resultados Operacionais (RO)	Função Financeira			R.O.+/- CF	Resultado Líquido (RL)	Capital Social	Capital Próprio	Art. 31º RJSEL RO +/- CF	Passivos financeiros médio e longo prazo (MLP), 31/12/10	Endividamento líquido da empresa	Transferência CMLisboa, cf. disposto no artigo 31º RJSEL	Situação dos Capitais próprios face ao Capital Social (art. 35º do Código das Sociedades Comerciais - CSC)	Divida financeira MLP da empresa a relear para a CMLisboa	Endividamento líquido da empresa a relear para a CMLisboa
100% Municipal	2.918.931,44	CUSTOS FINANC (CF)	1.682.046,34	Proveitos Financeiros	31.365,37	-1.650.680,97	1.236.885,10	1.236.885,10	1.236.885,10	0,00	-960.204,86	At abrigo do nº 1, art. 31º do RJSEL: sem lugar a transferência	Sem necessidade de reforço	Não relear, empresa em equilíbrio	Não relear, empresa em equilíbrio

Nota: O endividamento líquido está conforme a resposta enviada pela empresa ao Inquérito da DGAL sobre o endividamento relativo ao fecho de 2011



RELATÓRIO E CONTAS 2011



[Handwritten signature]

Reunião do CA – 14 de Março de 2012

Deliberação n.º 210/CA/2012 – O Conselho de Administração deliberou por unanimidade, aprovar o Relatório e Contas referente ao ano de 2011

O Presidente do Conselho de Administração,

[Handwritten signature]
Luís Filipe Natal Marques

A Vogal do Conselho de Administração,

[Handwritten signature]
Maria Helena Martinho Lopes Correia

O Vogal do Conselho de Administração,

[Handwritten signature]
Sérgio Rui Lopes Cintra



Relatório do Conselho de Administração

Corpos Sociais
Mensagem do Presidente
Relatórios de Actividades
Resultados Financeiros



Análise Económica e Financeira



Mapas Financeiros

Balanço
Demonstração de Resultados
Demonstração da Origem e Aplicação de Fundos
Demonstração das Variações dos Fundos Circulantes
Demonstração de Resultados por Funções
Demonstração dos Fluxos de Caixa
Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados



Certificação Legal das Contas



Relatório e Parecer do Fiscal Único



Anexos





Corpos Sociais
Mensagem do Presidente
Relatórios de Actividades
Resultados Financeiros

CORPOS SOCIAIS

Presidente

Dr. Luis Filipe Natal Marques

Vogal

Dra. Maria Helena Martinho Lopes Correia

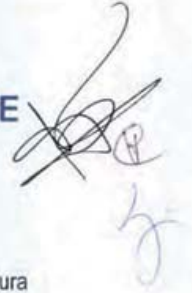
Vogal

Dr. Sérgio Rui Lopes Cintra

Fiscal Único

Grant Thornton & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (SROC), Lda, representada pelo Dr. Victor Domingos Seabra Franco

MENSAGEM DO PRESIDENTE



Na introdução ao Plano de Actividades e Orçamento para 2011, ao fazer referência à conjuntura económica e social que o país atravessa, diz-se que, pelas dificuldades acrescidas que traria às famílias alojadas em bairros municipais, as mesmas poderão traduzir-se em desencontros em relação aos números projectados para o ano. Efectivamente, os valores então orçamentados basearam-se nalguns pressupostos que levaram a divergências entre o orçamentado e o efectivamente verificado.

Se é certo que, no que se refere aos Custos, a execução é mais certa, até porque existem mecanismos de controlo que reduzem os graus de incerteza já, do lado da receita, existem dificuldades dificilmente ultrapassáveis por razões ligadas à evolução da conjuntura ou por não dependerem, de todo, de acções deliberadas da Empresa. Vejam-se os casos da recomposição dos Capitais Próprios da Empresa apenas concretizado em parte, das actualizações de rendas não concretizadas por via de Deliberações da Tutela, as reduções pontuais de renda ou as suas actualizações em baixa (que se encontram regulamentadas), a alienação de património municipal sob gestão da Empresa e a mora de rendas (apesar do grande esforço de contratualização das mesmas).

O facto de nos últimos anos os desvios em relação à despesa/custos terem sido mínimos, mesmo favoráveis em muitos casos, faz com que avaliemos de forma muito positiva os métodos de controlo orçamental, na vertente dos custos, em prática na Empresa. Já em relação à receita, e pelo que acima referimos, ressaltam alguns constrangimentos nesse domínio.

Como em anos anteriores, também aqui realçamos que desde que o Conselho de Administração, na sua actual composição, assumiu os destinos da Empresa, sempre se preocupou em concentrar os seus esforços na recondução da Empresa às balizas que caracterizam a sua Missão, nomeadamente a qualificação e manutenção dos espaços habitacionais e comuns, tendo em vista a melhoria das condições de vida dos moradores, num trabalho estreito de colaboração com todos os agentes presentes: da Tutela às diversas organizações implantadas nos Bairros Municipais e organismos oficiais. Esse mesmo objectivo teve reconhecimento nacional e internacional quando a gestão e os projectos de intervenção comunitária levados a cabo pela GEBALIS são reconhecidos nos mais diversos fóruns. Veja-se o reconhecimento das melhores

práticas de Responsabilidade Social pelo CEEP-Europa, o reconhecimento pelo Global Compact Network (United Nations) pela subscrição do Pacto Global/Dez Princípios para a Ética, o reconhecimento da APEE – Associação Portuguesa de Ética Empresarial quanto às práticas de gestão da Empresa e ao envolvimento activo da GEBALIS na Semana da Responsabilidade Social, a Menção Honrosa do Prémio Igualdade é Qualidade do CIG /CITE e, ainda, a atribuição do 1º Selo Acesso por parte da Fundação Liga e Associação Portuguesa de Design. A este propósito refira-se, ainda, que foi renovado em 2011 o convite à GEBALIS para representar o CEEP-Portugal junto de Bruxelas para desenvolvimento do Rótulo Europeu de Responsabilidade Social.

As intervenções de requalificação do património levadas a cabo em 2011, tiveram por base as prioridades estabelecidas no Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (intervenção Física), aprovado em 13 de Abril de 2011 pela CML através da proposta 195/2011, o qual se traduz numa base de planeamento plurianual das obras de requalificação e reabilitação a realizar no edificado dos Bairros Municipais, 35 dos quais estão integrados no mapa dos BIP/ZIP. Tais intervenções foram contratualizadas entre a GEBALIS e a CML e em 2011 orçaram o valor de 9.439.198,00 €, com transferências plurianuais.

A reestruturação da Empresa, decidida em Reunião do Executivo Municipal (Proposta 567/2010 de 6 de Outubro, em anexo) impôs uma reestruturação dos Gabinetes de Bairro que começou a ser esboçada em 2011 e que se concretizou no encerramento do GB do Casalinho da Ajuda (onde o património é pouco expressivo e o Gabinete de Bairro ocupava uma habitação) e na criação de condições para abertura de um Gabinete de Atendimento mais alargado na futura Loja do Cidadão de Marvila. Estas instalações, que substituirão 4 Gabinetes de Bairro contíguos, estão já totalmente equipadas, já foi dada formação aos funcionários que a integrarão e apenas aguarda a inauguração para a entrada em funcionamento.

É justo que refira nesta mensagem o profissionalismo dos funcionários da Empresa, em particular os que estão em Gabinetes de Bairro, pelo enorme esforço de adaptação que lhes tem sido exigido, no que se refere aos novos procedimentos impostos por novos regulamentos e por decisões tomadas pela Tutela: Verificação de Recursos, Novo Regulamento de Gestão, Regulamento das Desocupações, entre outros.

Para terminar convém que se referira o desenlace, a favor da GEBALIS, do contencioso que a Empresa manteve com a administração fiscal. Efectivamente, foi reconhecido não ser devida ao Fisco a quantia

exequenda de 14,750 Milhões de Euros por ele reclamada em sede de IVA, o que confirmou a justeza das posições do Conselho de Administração quando decidiu não se conformar com interpretações das autoridades tributárias e recorrer a todos os meios legais ao seu alcance para contrariá-las. Realce-se que a "interpretação" fixada pelo despacho do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais saiu em benefício de todas as Empresas Municipais congéneres. O mesmo se passou com a quantia exequenda de 1,02 Milhões de Euros reclamados em termos de IRC.

Reafirmamos, ainda, que é nas práticas de gestão instaladas desde 2008 e desde então consolidadas, nomeadamente no que se refere ao reforço do controlo interno, à moralização no uso dos recursos disponíveis e afirmação de práticas saudáveis de gestão que deverão ser encontradas as razões de melhoria nos indicadores apresentados neste Relatório e Contas.

RELATÓRIO DE ACTIVIDADES

GABINETES DE APOIO

GABINETE DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

(GEP)

O principal objectivo funcional deste Gabinete centra-se na resposta a solicitações do Conselho de Administração, com propostas e pareceres técnicos fundamentados, realização de estudos específicos, propostas de parcerias, programas e projectos que visem a melhoria contínua da prestação do serviço base da Empresa.

A relação das acções desenvolvidas segue as mesmas áreas de actividade de propostas anteriores, quando se elaborou a proposta de plano de actividades para os anos 2011, 2012 e 2013. Na proposta apresentada em Setembro de 2011 para integrar o Plano de Actividades e Orçamento para os anos de 2012 a 2014, também se optou pela discriminação das mesmas áreas de actividade.

Assim:

ÁREAS DE INTERVENÇÃO	ACTIVIDADES REALIZADAS NO ANO 2011
Apoio ao Conselho de Administração	<p>Representação da Empresa em eventos diversos, sobretudo relacionados com a temática da Responsabilidade Social, sempre que não é possível a presença do Conselho de Administração.</p> <p>Participação e acompanhamento das reuniões e grupos de trabalho no âmbito das filiações nacionais e internacionais da Empresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • APEE (Associação Portuguesa de Ética Empresarial). <i>Continuidade</i> • RSO.PT (Rede nacional de Responsabilidade Social). <i>Continuidade</i> • CEEP Europa/ Projecto DISCERNO III (Centre of Employers and Enterprises providing Public services). <i>Continuidade</i> • CEEP Portugal (Representante em Portugal do CEEP Europa) <ul style="list-style-type: none"> ○ Co-coordenação e Participação no Grupo de Trabalho do CEEP

- Portugal: "Responsabilidade Social das Empresas" *Início em Setembro de 2010 e em curso.*
- Participação no Grupo de Trabalho do CEEP Portugal "Crise e Diálogo Social". *Início em Setembro de 2010 e em curso.*
 - Continuação da representação portuguesa do Rótulo Europeu de Responsabilidade Social CEEP-CRS. *A GEBALIS é o representante Português indicado pelo CEEP Portugal*
 - Global Compact Network U.N. (Rede Mundial) – Data de adesão a 19 de Julho de 2010.
 - Acompanhamento das actividades desenvolvidas pelo Global Compact.
 - Elaboração e envio do COP (Comunicação de Progresso). *As comunicações de progresso têm de ser enviadas semestralmente.*
 - Global Compact Network Portugal (Rede Portuguesa) - Data de adesão 19 de Julho de 2010
 - Participação em Reuniões
 - Participação em Eventos
 - APHM (Associação Portuguesa de Habitação Municipal). *Continuidade*
 - World Family Organization (Organização Mundial da Família, adesão Dezembro de 2010) – Acompanhamento na implementação e na elaboração do plano de actividades para o recém-criado Comité Nacional de Portugal. *Em curso.*

Apoio no tratamento de informação estatística relativamente a:

- (Re)denominação e tratamento dos núcleos habitacionais geridos pela GEBALIS;
- Aferição dos valores médios de renda e dívida existente por bairro e zona;
- Tratamento e preparação de informação estatística no âmbito do Estudo *Rehurb* do CEG da Universidade de Lisboa;
- Tratamento e realização de Diagnóstico Socioeconómico da população residente no Bairro Quinta do Cabrinha;
- Tratamento de informação estatística relativamente ao Bairro 2 de Maio e Bairro da Boavista;
- Apoio e acompanhamento à Empresa *Consulmark* para aplicação de um Inquérito à população cigana no âmbito de um estudo promovido pela *Fundamental Right Agency* da União Europeia;
- Tratamento estatístico informação sobre fogos vagos.

Colaboração na reformulação e logística de coordenação do Programa "Eco Bairro Boavista – Ambiente + - Um Modelo Integrado de Inovação Sustentável". *Em curso.*

Responsabilidade Social

Promoção e co-realização (em conjunto com a Direcção de Conservação do e Património) da candidatura ao **Prémio SELO ACESSO**, promovido pela Fundação Liga e pelo Centro Português do Design. *O Selo Acesso foi atribuído à GEBALIS em cerimónia realizada na Fundação LIGA, a 29/11/2011.*

Desenvolvimento de proposta, divulgação, apoio à concretização e logística associada e, acompanhamento do Projecto – **Banco de Bens** – GEBALIS Solidária. *O projecto foi apresentado e partilhado na GEBALIS, em sessão realizada na copa da sede da Empresa no dia 13 de Março de 2011.*

Participação na elaboração do Software de Responsabilidade Social "**CRS Target**". *A contribuição técnica de grafismo para este projecto da GEBALIS está a ser desenvolvida pela Dra. Ana Teixeira do Gabinete de Comunicação e Relações Públicas.*

Participação na Co-organização do **projecto de divulgação da Responsabilidade Social INNOTRAIN** coordenado pelo CECOA e pela CM-Loures. *Participaram, no total das acções externas, 5 colaboradores da GEBALIS e foi realizada uma acção na Empresa, aberta a todos os colaboradores interessados, a 29 de Julho de 2011 que versou sobre Responsabilidade Social nas Empresas e contou com a presença de 22 colaboradores.*

Desenvolvimento de um **Plano para a Igualdade de Género na GEBALIS** - adequação e implementação de um questionário aos colaboradores/as e tratamento da informação.

Preparação e participação da GEBALIS, na **6ª Semana da Responsabilidade Social 2011**, na Fundação Lisboa, realizada nos dias 9 a 13 de Maio de 2011. A GEBALIS foi responsável pelo dia 13 de Maio com o tema "A Vida Que Temos".

Colaboração na organização e participação no **Peddy Paper**, organizado pela RSO.PT com a colaboração da GEBALIS, realizado no Concelho da Amadora no dia 17 de Setembro de 2011. *O Peddy-Paper destinou-se ao público em geral e versou sobre várias temáticas da Responsabilidade Social.*

Participação nos **grupos de trabalho do CEEP – Portugal**:

- (1) Grupo "Responsabilidade Social nas Empresas", coordenado pela INCM e pela GEBALIS, que desenvolveu e está a finalizar um Caderno de Boas Práticas de RS, com edição prevista para Março 2012, e;
- (2) Grupo "Crise e Diálogo Social", que tem promovido encontros temáticos de interesse e relevância para as Empresas do grupo - RH; OE2012; Reestruturação Empresarial.

Participação nas reuniões mensais do GCAAS (Grupo Coordenador da Área dos Assuntos Sociais do CEEP-Portugal). *Em continuidade.*

Participação no evento de divulgação da tradução Portuguesa da Norma ISO 26000, promovido pela APEE no Museu da Electricidade em 13/12/2011, em que também esteve representado o CA (Presidente).

Formação,
Informação
e
Empregabilidade

Participação no grupo de trabalho de **Formação para colaboradores da GEBALIS**, incluindo:

- Levantamento e sistematização de necessidades de formação;
- Contactos e acordos com a CML, contactos e pesquisa de entidades formadoras diversas para a elaboração de proposta de Plano de Formação para a GEBALIS.

A Formação Acordada com o Departamento de Formação e Desenvolvimento da CML já teve início em Setembro 2011 com Formações sobre "CCP – Contratos Contratação Pública" e já se encontram em agenda outras Formações abertas a colaboradores da GEBALIS.

Contacto, negociação, desenvolvimento e apoio de estágios curriculares (estagiários e orientadores de estágio na GEBALIS), junto das Universidades:

UNL – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas;

IU - ISPA/ Instituto Superior de Psicologia Aplicada;

UTL- Faculdade de Psicologia e, de Centros de Formação (CENFIC, CNO Olaias e Centro de Formação da SCML).

Nesta data terminaram todos os estágios relativos ao ano lectivo 2010/2011 e está a decorrer um estágio curricular de Mestrado em Psicologia Ambiental, até Agosto de 2012, relativo ao ano lectivo 2011/2012.

Colaboração com a DECO na elaboração do Plano de Acções de sensibilização e informação sobre Literacia Financeira, de aproximadamente 45 minutos de duração, destinadas à Comunidade: Escolas, Grupos Comunitários, Associações, etc. ...

Participação no desenvolvimento de **Plano de Formação para colaboradores GEBALIS em "Literacia Financeira"** ao abrigo do Protocolo com a DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor.

Foram realizadas 6 acções de formação com 7h de formação para 89 colaboradoras da GEBALIS, no Gabinete de Bairro Padre Cruz e, ainda, 3 acções de 2h para 36 trabalhadores, na copa da Sede da Empresa. A avaliação de reacção dos participantes – no final das sessões nesta iniciativa foi muito positiva.

Participação no Programa de Formação "**Territórios Sustentáveis**", num total de 30 horas de formação, em Maio 2011, promovido pelo ISU. Participaram nesta formação 6 colaboradores GEBALIS, sendo 3 do Gabinete Estudos e Planeamento. Na sequência da Formação recebida foram realizadas as seguintes actividades:

- Elaboração e concretização de PICS – Plano Nacional de Consumo Sustentável, para a GEBALIS – *em curso*;
- Participação na II Semana do Consumo Sustentável – *Setembro de 2011*;
- Participação na elaboração do Caderno Temático sobre Ética e responsabilidade Social, coordenado por investigadores do LNEG – Laboratório Nacional de Energia e Geologia – *em curso*.

Projectos e
Parcerias

Participação na preparação da realização do **Congresso Nacional das Cidades Educadoras 2011** - 5, 6 e 7 de Maio 2011, e na preparação e envio de 14 "Fichas de Boas Práticas" de projectos realizados pela GEBALIS, para partilha nos bancos de experiências nacional e internacional e, ainda, para o

	<p>Congresso Internacional das Cidades Educadoras, que irá realizar-se em Abril de 2012, em Changwon (Coreia do Sul).</p> <p>Co-organização e participação na Conferência Internacional “Volunteering in Helping Families”, no âmbito da WFO (Organização Mundial da Família), realizada a 18 de Outubro de 2011 no Auditório do Montepio Geral, em Lisboa, e que contou com participantes de 10 países.</p>
Questionários de Satisfação	<p>Planeamento e realização do Estudo de Satisfação Residencial dos Moradores dos Bairros Municipais de Lisboa. <i>Em curso.</i></p> <p>Apoio na preparação do Inquérito das Condições de Habitabilidade, Satisfação Residencial e Expectativas dos Moradores do Bairro Alto da Eira</p> <p>Participação na Equipa de Auto-Avaliação para a implementação do processo de Avaliação de Desempenho da GEBALIS (SIADAP).</p> <p>Tratamento da informação resultante do inquérito realizado no âmbito do Projecto “Viva a Nossa Rua”, no Bairro do Armador.</p>
Voluntariado	<p>Reunião com várias Associações e Empresas para o desenvolvimento de acções de voluntariado e procurar a conciliação entre a oferta e a procura.</p>
Candidaturas	<p>Elaboração e apresentação da candidatura ao Prémio Agostinho Roseta.</p> <p>Elaboração e apresentação em parceria com a ANJAF das candidaturas ao QREN – Eixo 9.6.1. Potencial Humano.</p> <p>Participação Cerimónia Entrega da Menção Honrosa do Prémio “Igualdade é Qualidade” – 14/01/2011. <i>A candidatura a este prémio tinha sido desenvolvida no ano anterior (2010).</i></p> <p>Elaboração da candidatura, enquanto entidade parceira, e em conjunto com a ETNOIDEIA, ao Programa Interreg IV C – projecto europeu de cooperação inter-regional de partilha de soluções, inovação e ambiente em regiões europeias, financiado pelo Fundo de Desenvolvimento Regional Europeu (ERDF). <i>Esta candidatura já recebeu notificação de aprovação e irá desenvolver-se nos anos 2012 a 2014.</i></p> <p>Exploração de potenciais candidaturas nacionais e internacionais de potencial interesse para a GEBALIS. <i>Continuidade</i></p>
Outras Acções	<p>Projecto de “Microgeração” - acompanhamento e monitorização regular dos 23 sistemas fotovoltaicos instalados, e redacção do “Manual de Manutenção”, em parceria com Nuno Martinho.</p> <p><i>A redacção do Manual encontra-se concluída e aguarda revisão técnica (convite a</i></p>

perito exterior) e oportunidade de publicação. Esta é uma actividade que se pretende manter todos os anos durante o período de vida dos equipamentos instalados.

Colaboração com o GCRP na elaboração de notícias intranet e internet, assim como no apoio aos diferentes projectos desenvolvidos.

Elaboração e apoio na **realização de comunicações** da Empresa em vários eventos de interesse para a GEBALIS.

Colaboração na assembleia de conteúdos para o **“Guia de Poupança”**, da GEBALIS, validado pela DECO, que aguarda na CML (Imprensa Municipal) oportunidade de impressão.

Apoio a projectos desenvolvidos pela GEBALIS, sempre que solicitado pelas/os colegas com acções no terreno.

Participação e apoio ao **Consórcio do Programa Escolhas nos Bairros: Olaias e Portugal Novo**, denominado “Há Escolhas no Bairro”.

Realização de entrevistas (segundas entrevistas) de apoio ao recrutamento de elementos para a Gebais Activa.

Participação em Workshops e Seminários diversos relacionados com a actividade e intervenção social da Empresa e exploração de apoios e parcerias.

Criação e alimentação, com apoio do GCRP, do **Centro de Documentação virtual na Intranet** da Empresa, que já inclui documentos de interesse para a GEBALIS, organizados por separadores, a saber: caracterizações sócio económicas dos Bairros, comunidades étnicas, habitação social, estatísticas/indicadores, intervenção social/comunitária, pobreza e exclusão social, relatórios internos e psicologia ambiental.

Ainda no âmbito das actividades desenvolvidas pelo GEP, e porque merecem uma referência autónoma, realçam-se as acções inerentes: ao Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas; à Disseminação do Código de Ética e; Territórios Sustentáveis – Consumo Sustentável.

Trata-se de três acções muito importantes para o acompanhamento funcional de todas as áreas da Empresa, realçando-se, no que concerne ao Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas, o acompanhamento e controlo dos gastos dentro de uma lógica de prevenção, credibilização e maior transparência das actividades da Empresa.



1. Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas

Em 2011 foi levada à prática a Implementação e Execução do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas 2011, oportunamente aprovado pelo Conselho de Administração. Para isso seguiu-se escrupulosamente o Planeamento de Actividade, com a Análise e Acompanhamento de todas as áreas abrangidas. Procedeu-se à elaboração e aprovação do relatório destas actividades, e ao seu envio para:

- CPC – Conselho da Prevenção de Corrupção;
- Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa;
- Senhora Vereadora Arq.ª Helena Roseta;
- Revisor Oficial Contas.

O Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas 2012, e o respectivo Planeamento de Actividades foram aprovados pelo Conselho de Administração e, também, remetido em tempo às Entidades referidas e publicado na Intranet e no sítio da Internet.

2. Disseminação do Código de Ética

A actividade da Disseminação do Código de Ética teve continuidade em 2011, no sentido de colocar aquela ferramenta à disposição de todos quantos interagem com a Empresa, quer sejam colaboradores, " fornecedores" ou "clientes".

Refere-se aqui uma participação muito interessante nesta iniciativa, com resultados publicados trimestralmente na Intranet.

3. Territórios Sustentáveis – Consumo Sustentável

Acções:

- a. A Empresa participou na acção de formação "Territórios Sustentáveis II – Consumo Sustentável nas Organizações" incidente nas seguintes temáticas: Água; Energia; Resíduos; Compra de Produtos/Serviços e Comunicação Externa;
- b. Foi preenchido o Questionário Diagnóstico de Consumo Sustentável;
- c. Foi elaborada Proposta de Plano Institucional Consumo Sustentável (PICS) da GEBALIS.



GABINETE DE COMUNICAÇÃO E RELAÇÕES PÚBLICAS (GCRP)



De acordo com as orientações estratégicas e os objectivos definidos no Plano de Actividades para o ano de 2011 e no cumprimento das atribuições definidas, o GCRP desenvolveu as seguintes actividades:

- Produção integral dos conteúdos e *layout* do Boletim "O Meu Bairro", cuja periodicidade é mensal, envolvendo a recolha e tratamento das notícias, contactos com entidades, paginação e *mailing* para a Câmara Municipal Lisboa e Instituições parceiras e moradores;
- Produção e publicitação na intranet de notícias de interesse para uso interno da Empresa, nomeadamente a publicitação de regulamentos, despachos e instrumentos legislativos necessários à instrução de processos e respectiva decisão;
- Criação, tratamento e publicação de notícias no portal da Empresa;
- Atendimento e/ou encaminhamento dos moradores e/ou entidades que se dirijam à recepção da sede da Empresa;
- Elaboração de respostas a questões ou reclamações apresentadas por moradores;
- Gestão de material publicitário;
- Participação activa no projecto de "Verificação de Recursos", com o atendimento e recolha de documentos, criação e expedição *mailing's* para a entrega de documentos em falta;
- Colaboração em actividades nos bairros, através da criação e/ou reprodução de materiais gráficos e audiovisuais;
- Recolhas fotográficas de actividades diversas;

- Construção de portfólio de principais trabalhos realizados pela DCP e projectos Espaços Verde, reflectindo as obras realizadas para dar a perspectiva do antes e depois;
- Colaboração na implementação do projecto "Banco de Bens Doados", através da construção e adaptação de modelos de impressos a serem utilizados;
- Construção, publicação e reprodução do Manual de Acolhimento para os novos elementos da GEBALIS, tendo para isso contado com a colaboração do SRH;
- Criação de *layout*, paginação e publicação do Guia da Poupança elaborado em colaboração com o Gabinete Estudos e Planeamento, no âmbito do protocolo assinado com a DECO;
- Apoio à realização da Semana Verde, através da recolha de apontamentos fotográficos, participação e organização em alguns dos *workshops* realizados;
- Participação na Feira das Profissões;
- Participação no Congresso Cidades Educadoras, através da criação e produção de cartazes e fichas de alguns dos projectos existentes na Empresa;
- Colaboração na organização do 1º *Peddy-Paper* RSO,PT realizado na Amadora;
- Colaboração na organização da cerimónia de atribuição do 1º Selo Acesso da Fundação Liga e Centro Português de Design nomeadamente através da construção de exposição que esteve patente durante o evento;
- Organização, dinamização e cobertura fotográfica do último dia da 6ª Semana da Responsabilidade Social, realizado da Fundação Cidade Lisboa, onde a Empresa foi responsável pelas intervenções de animação extraordinárias durante toda a semana;
- Colaboração no projecto Eco-Bairro da Boavista através da criação do caderno de encargos para as rubricas de comunicação e imagem;
- Criação da imagem para as futuras instalações da GEBALIS na Loja do Cidadão a abrir no complexo comercial da Bela Vista;
- Criação e desenvolvimento de imagem do Portal da Responsabilidade Social;

- Preparação de documentação e paginação do Caderno de Responsabilidade Social, para impressão pela INCM em resultado da participação da GEBALIS num dos grupos de trabalho do CEEP Portugal;
- Apoio ao Conselho de Administração na organização de várias acções de carácter institucional, nomeadamente através da construção de apresentações institucionais, formatação de documentos oficiais e recolhas fotográficas.



SERVIÇOS CORE

DIRECÇÃO INTERVENÇÃO LOCAL

(DIL)

O ano de 2011 exigiu constantes adaptações às rotinas de trabalho instaladas na Direcção de Intervenção Local, especialmente após a determinação do município em actualizar os dados relativos à composição dos agregados familiares residentes nos fogos de habitação municipal e respectiva condição de recursos. Esta orientação foi proferida através do Despacho nº 3/GVHR/2011 – "Habitação Municipal – Casas Para Quem Precisa".

Até então a actualização dos agregados e respectiva taxa de ocupação verificava-se casuisticamente: ou a pedido dos interessados ou por iniciativa dos serviços. Com este Despacho foi criada a oportunidade de se conhecer com rigor quem reside em habitação municipal e o seu contexto socioeconómico.

Foi na sequência das decisões da Tutela sobre este assunto que, desde Março 2011, a verificação de recursos se transformou numa das principais actividades dos Gabinetes de Bairro, sendo que o envio mensal de 1500 cartas dirigidas aos titulares, solicitando documentação actualizada do agregado, se repercutiu num maior número de atendimentos, entrega/verificação de documentação, análise/instrução processual, entre outras diligências, das quais se destacam visitas domiciliárias, averiguações, vistorias.

O contexto socioeconómico nacional vivenciado durante o ano, o aumento do desemprego e a consequente dificuldade na integração no mercado de trabalho bem como o corte nos subsídios sociais, reflectiram-se no agravamento das condições de vida das populações mais fragilizadas. Esta situação também se estendeu a famílias até então organizadas, com percursos regulares no mercado de trabalho e com completa autonomia face aos apoios sociais. Esta situação produziu um crescimento no número de pedidos de redução de renda e de propostas de contratos de liquidação de dívida apresentados pelos municípios.

Por restrições orçamentais e contrariamente aos anos anteriores, no ano de 2011 não se estabeleceram Acordos de Cooperação e Parceria com os parceiros locais, para estímulo ao fortalecimento de projectos e de iniciativas locais, facto que condicionou a dinamização da Direcção de Intervenção Local ao nível da intervenção comunitária e das parcerias locais. Apesar disso a Empresa continuou a dinamizar contactos e parcerias com as instituições que operam nos Bairros, no sentido de garantir a continuidade dos projectos em curso.

A aposta da edilidade em dinamizar os territórios ao nível local, nomeadamente nas zonas/bairros denominados de intervenção prioritária, conduziu à criação do Programa BIP/ZIP, que se traduziu na implementação de alguns projectos e actividades em alguns bairros sob gestão da Empresa e em cuja lógica e participação a Empresa se integrou.

A semelhança dos anos anteriores foi garantida a continuidade dos projectos promovidos pelos Gabinetes de Bairro, quer em parceria com as organizações locais, quer com o envolvimento dos residentes.

Garantiu-se a participação nos Grupos Comunitários, nos Grupos Interinstitucionais e Projectos de Desenvolvimento Comunitário. Manteve-se a representação nos dez consórcios dos projectos promovidos pelo Programa Escolhas – 4.ª Geração, nos três Contratos Locais de Desenvolvimento Social, na Rede Social de Lisboa, com participação em nove Comissões Sociais de Freguesia e no Núcleo Executivo.

Registou-se ainda, e no âmbito da requalificação da alvenaria do Bairro do Padre Cruz, o realojamento de 38 agregados familiares, concluindo-se uma primeira fase de realojamento e tendo-se iniciado uma segunda fase.

Relativamente ao processo de requalificação do Bairro da Boavista, no âmbito da candidatura "Eco-Bairros", procedeu-se ao reajustamento das acções previstas em sede de projecto e às necessidades efectivas da população. Este processo, muito participado, tem contado com o contributo activo dos parceiros e entidades locais.

Por último, o ano de 2011 foi marcado pela redução dos Recursos Humanos afectos aos Gabinetes de Bairro dada a impossibilidade legal de renovação contratual. Igualmente se verificou o regresso à Empresa de elementos destacados nas Comissões de Protecção de Crianças e de Jovens.

A DIL mantém-se na expectativa em relação às futuras instalações de atendimento na Loja do Cidadão de Marvila, aguardando a sua inauguração, que implicará, naturalmente, reajustamentos nos 4 Gabinetes de Bairro da Zona.

Por último realça-se que o acréscimo de actividades que se tem reflectido nalgumas dificuldades em termos da gestão dos tempos de resposta, sejam os inerentes à estrutura interna, seja a entidades externas e aos munícipes, dificuldades ultrapassadas pela grande dedicação e empenho diário dos recursos afectos à Direcção.

DIRECÇÃO DE CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

(DCP)

Indicadores Gerais

A Direcção de Conservação do Património tem sob sua responsabilidade a Manutenção/Conservação de um vasto património habitacional, de serviços e/ou equipamentos, de zonas de lazer e áreas verdes.

INDICADORES GERAIS - 2011	
Nº. Lotes	2.101
Nº. Fogos	22.930
Nº. Ascensores	1.264
Nº. Lojas	1.086
Nº. Parques Estacionamento [m2]	91.500
Nº. Parques Infantis	30
Nº. Campos Desportivos	9
Nº. Campos de Jogos	4
Área Verde [m2]	178.272

Indicador Recursos Humanos

A Equipa é constituída presentemente por 59 colaboradores activos que desenvolvem actividades específicas nas diferentes áreas que compõem a Direcção.

De registar que durante o ano de 2011 houve uma redução em 5,0% no número de elementos que constituem a DCP (em 2010 a redução foi de 3,0%). Esta redução ocorreu no Sector do Ambiente e Espaços Exteriores (2), Área Administrativa (1) e Instalações Eléctricas (1). Houve admissão de um técnico especializado na área do património para reforço do apoio aos procedimentos inerentes aos Contratos-Programa/Projectos PIPARU.

Em licença para complemento de estudos mantém-se um colaborador.

[Handwritten signature]

PATRIMÔNIO EDIFICADO (PE)

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

NÚCLEO DE GESTÃO DE EMPREITADAS

I. Empreitadas

No ano de 2011 tiveram sob gestão desta equipa 3 empreitadas de Requalificação que ficaram concluídas em termos de execução de obra.

Houve lançamento de uma empreitada para fornecimento e instalação de portas bloqueadoras em fogos municipais em diversos bairros sob gestão da GEBALIS. As portas bloqueadoras a fornecer obedecem ao modelo de porta universal desenvolvido e testado pela GEBALIS – Engenharia.

PATRIMÔNIO EDIFICADO - NÚCLEO DE EMPREITADAS 2011 - EMPREITADAS					
Freguesia	Empreitada	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Adjudicação (SI IVA)	Observações
Marvila	07/GEBALIS/09	Reabilitação de Fachadas revestidas a material cerâmico do tipo Litocer, no Bairro Armador.	Requalificação	420.000,00 €	Conclusão: Janeiro 2011
Marvila	12/GEBALIS/09 CP210/CM/2009	Bairro do Condado - Demolição dos lotes 527, 529, 534, 539, 540A, 541, 543 e 545 do Bairro do Condado, Zona J.	Requalificação	953.076,09 €	Conclusão: Dezembro 2011

Lumiar	14/GEBALIS/09 CP1268/CM/2008	Conservação e reabilitação de áreas comuns nos lotes 18 a 21, no Bairro Pedro Queiroz Pereira.	Requalificação	313.660,90 €	Conclusão: Maio 2011
Várias	---	Fornecimento e instalação de portas bloqueadoras em fogos municipais.	Manutenção	13.150,00 €	Em curso.
TOTAL				1.699.886,99 €	

II. Projectos

Tendo como base Contratos-Programa formalizados com a Autarquia de Lisboa, foram levadas a cabo actividades de desenvolvimento de projectos:

PATRIMÓNIO EDIFICADO - NÚCLEO DE EMPREITADAS 2011 - PROJECTOS					
Freguesia	Fornecimento	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Adjudicação (S/IVA)	Observações
Marvila	CP178/CM/2009	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.	Requalificação	84.200,00 €	Desenvolvimento de Projectos
Marvila	CP178/CM/2009	Requalificação da Malha H - Bairro da Flamenga.	Requalificação	48.500,00 €	Desenvolvimento de Projectos
Lumiar	CP1268/CM/2008	Requalificação dos lotes 9 a 17 - Bairro Pedro Queiroz Pereira	Requalificação	---	Ação com Condomínios.
TOTAL				132.700,00 €	

III. Desenvolvimento de Procedimentos de Empreitadas

No decorrer do ano de 2011 o Núcleo de Gestão de Empreitadas concluiu o processo de avaliação e constituição de caderno de encargos para novos trabalhos de reabilitação de Património Edificado.

Estes processos com a etapa "procedimentos pré obra" concluídos e classificados como Proposta de Contrato Programa com inserção BIP/ZIP, encontram-se em fase de validação ou de constituição de Contratos-Programa com a Câmara Municipal de Lisboa.

PATRIMÓNIO EDIFICADO - NÚCLEO DE EMPREITADAS 2011 - DESENVOLVIMENTO DE PROCEDIMENTOS					
Freguesia	Proposta	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Estimado (SIVA)	Observações
Ameixoeira	CP – BIP ZIP 8	Ameixoeira - Zona 1B - Rua Arnaldo Assis Pacheco Lotes 1A - 22B - Fecho de Vãos de Escada.	Requalificação	95.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Lumiar	CP – BIP ZIP 25	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];	Requalificação	732.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Stª Maria Olivais	CP – BIP ZIP 39	Quinta das Laranjeiras - Requalificação das Zonas Comuns dos Lotes 1 a 17 e 20 a 24.	Requalificação	3.080.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Stª Maria Olivais	CP - BIP ZIP 40	Casal dos Machados - Reabilitação dos lotes 5 a 25.	Requalificação	1.923.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Stª Maria Olivais	—	Olivais Velho - Requalificação das Torres 4 e 5.	Requalificação	570.000,00 €	Proposta Contrato Programa e Condomínios
Stª Maria Olivais	—	Olivais Sul - Rua da Manhiça - Lote 443	Requalificação	150.000,00 €	Proposta Contrato Programa e Condomínios
Marvila	CP - BIP ZIP 28	Amendoiras - Requalificação do lote 36 da Rua Aquilino Ribeiro.	Requalificação	560.000,00 €	Proposta Contrato Programa e Condomínios

Marvila	CP - BIP ZIP 31	Armador - Reabilitação de empenas e coberturas dos lotes 772 a 781 da Avenida François Mitterrand.	Requalificação	920.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Alto Pina	CP - BIP ZIP 4	Olaias - Reabilitação de empenas e coberturas dos lotes 1 a 6 do Largo Roque Laia.	Requalificação	340.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Beato	CP - BIP ZIP 9	Ourives - Requalificação dos lotes A e B da Rua Celestino Alves.	Requalificação	520.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Benfica	CP - BIP ZIP 10	Boavista - Reabilitação das empenas e coberturas dos lotes 11 a 26.	Requalificação	3.344.000,00 €	Proposta Contrato Programa
TOTAL				12.234.000,00 €	

Edifícios - Requalificação

Empreitadas	4
Projectos	3
Empreitadas Propostas	11
Acções Pontuais Edifícios*	13

* Intervenções não globais de reparação de empenas, coberturas e infra-estruturas técnicas comuns (ex.: intervenção na empena sul do prédio X)

MANUTENÇÃO/CONSERVAÇÃO

No 2011 procedeu-se ao lançamento de 5 novas empreitadas destinadas às actividades de Manutenção e Conservação corrente do Património Edificado.

PATRIMÓNIO EDIFICADO - MANUTENÇÃO / CONSERVAÇÃO 2011				
Freguesias	Empreitada	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Adjudicação (S/TVA)
Lumiar, Chameca do Lumiar e Ameixoeira.	05/GEBALIS/2011	Manutenção e Reparação de fogos e zonas comuns em bairros da Zona Norte Ocidental	Manutenção/Conservação	262.929,04 €
Santo Condestável, Alcântara, Campolide, Ajuda e Benfca. [Concelhos: Amadora e Sintra]	06/GEBALIS/2011	Manutenção e Reparação de fogos e zonas comuns em bairros da Zona Sul	Manutenção/Conservação	268.795,90 €
Santa Maria dos Olivais e Marvila.	08/GEBALIS/2011	Manutenção e Reparação de fogos e zonas comuns em bairros da Zona Norte Oriental	Manutenção/Conservação	231.068,54 €
Marvila, Alto do Pina, Beato, S. João, Santa Engrácia, Graça/Sapadores, Penha de França	09/GEBALIS/2011	Manutenção e Reparação de fogos e zonas comuns em bairros da Zona Oriental	Manutenção/Conservação	223.355,76 €
Carnide, Lumiar, Nossa Senhora de Fátima, Campo Grande, São Domingos de Benfca e Benfca.	10/GEBALIS/2010	Manutenção e Reparação de fogos e zonas comuns em bairros da Zona Ocidental	Manutenção/Conservação	208.565,01 €
TOTAL				1.194.714,25 €

Em termos de número de intervenções ocorridas durante o ano de 2011 por Zonas de Lisboa registaram-se, em valores aproximados:

Manutenção / Conservação - Fogos e Zonas Comuns - 2011	
Empreitadas	5
Intervenções - Totais	7.200
Zona Norte Ocidental	1.500

Zona Ocidental	1.200
Zona Norte Oriental	1.800
Zona Oriental	1.200
Zona Sul	1.500

[Handwritten signature and initials]

No decorrer do ano de 2011 foram registadas 94 intervenções na especialidade de Rede de Gás nos Bairros Municipais sob gestão da GEBALIS.

Reabilitação de Fogos Municipais

Destacamos a conclusão do processo de Reabilitação de Fogos para o Realojamento do Bairro Padre Cruz – Fase A0, desenvolvida no âmbito do QREN.

Ao abrigo do Contrato Programa houve intervenção em 42 fogos municipais tendo sido incorporados no Realojamento 40 fogos.

PATRIMONIO EDIFICADO - REABILITAÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS 2011				
Freguesia	Empreitada	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Adjudicação (€/IVA)
Carnide	11/GEBALIS/2010 CP458/CM/2010	Reabilitação de Fogos de Habitação no Bairro Padre Cruz	Requalificação	436.218,55 €

De referir ainda que no ano de 2011 a GEBALIS reabilitou um total de 112 fogos de habitação municipal, 73 dos quais ao abrigo de Contratos-Programa estabelecidos com a Câmara Municipal de Lisboa, assim distribuídos por Freguesia:

PATRIMÓNIO EDIFICADO - REABILITAÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS 2011				
Freguesia	GEBALIS	GEBALIS CP	Classificação	Total
Ajuda	2	1	Reabilitação	3
Alcântara	0	1	Reabilitação	1
Algueirão	1	0	Reabilitação	1
Ameixoeira	5	0	Reabilitação	5
Beato	0	4	Reabilitação	4
Benfica	4	2	Reabilitação	6
Campolide	2	0	Reabilitação	2
Camide	1	42	Reabilitação	43
Charneca Lumiar	2	2	Reabilitação	4
Lumiar	5	1	Reabilitação	6
Marvila	6	1	Reabilitação	7
S. Domingos Benfica	1	0	Reabilitação	1
São João	2	1	Reabilitação	3
Stº Condestável	1	1	Reabilitação	2
Stº Engrácia	0	1	Reabilitação	1
Stº Maria Olivais	7	16	Reabilitação	23
			TOTAL	112

[Handwritten signature and initials]

Procedimento de Lançamento de Empreitadas – 2011

Procedimento de Lançamento de Empreitadas - 2011	
Extraordinárias	5
Ordinárias*	107

* inclui reabilitação de fogos CP

- Empreitadas extraordinárias - intervenções estruturais de valores mais elevados, onde se incluem as empreitadas de manutenção;
- Empreitadas Ordinárias - intervenções de valores reduzidos.

FISCALIZAÇÃO

Constituída por uma equipa de 13 colaboradores, no ano de 2011 foram realizadas aproximadamente 16.200 acções de fiscalização por parte da GEBALIS (média de 5 Fiscalizações diárias por colaborador).

Nestas acções estão incluídas vistorias ao Património Edificado com a Câmara Municipal de Lisboa no âmbito das Recepções Definitivas e Libertação de Garantias Bancárias, acções de gestão técnica de empreitadas promovidas pela GEBALIS ou de Contrato Programa e as correntes avaliações do património.

INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS

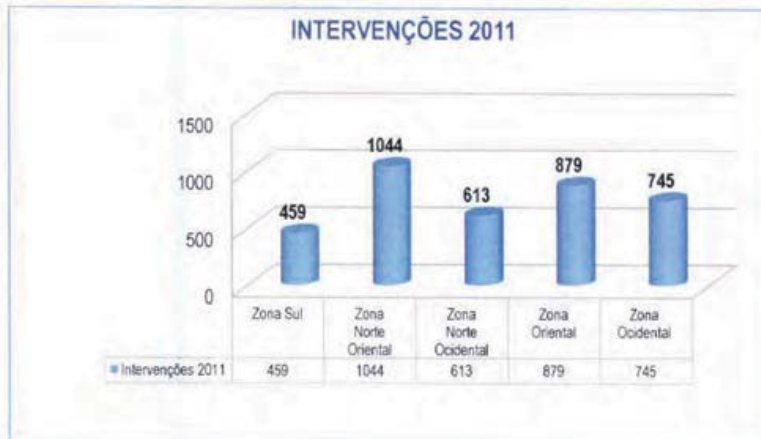
Esta equipa tem a responsabilidade de efectuar a manutenção, conservação e requalificação das instalações eléctricas do Património Edificado.

Nas suas actividades desenvolveram-se durante o ano de 2011 diversas acções Preventivas e Correctivas com particular destaque para Manutenção do Sistema Fotovoltaico, requalificação do sistema de iluminação em zonas comuns (exemplo: Ameixoeira, Condado e Quinta das Laranjeiras) e reabilitação de redes em ocorrências de pós sinistro (incêndio), actos de vandalismo e furto/roubo.

Este sector do Património Edificado desenvolveu diversas acções de formação a jovens estagiários (IEFP) e acções no contexto GEBALIS Activa.

PATRIMÓNIO EDIFICADO - INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS 2011			
Intervenções			Colaboradores
Correntes	Profundas	Total	
3.704	36	3.740	11

[Handwritten signature]



NÚCLEO DE INTERVENÇÕES ESPECIAIS

A equipa do Núcleo de Intervenções Especiais desenvolveu no decorrer do ano de 2011 a sua acção nas actividades de Manutenção das Redes de Drenagem Predial do Património Edificado (manutenção de coberturas e algerozes, caixas de saneamento associadas a zonas comuns dos edifícios ...) e actuação em situações classificadas de Emergência (Equipa SOS) nomeadamente no apoio dado ao Suporte Residencial, Polícia Municipal e Protecção Civil.

De referir que, em situações de grande complexidade ou na ausência de equipas GEBALIS disponíveis, houve recurso a entidades externas cujo custo associado a estas intervenções foi de 14.600,00 €.

PATRIMÓNIO EDIFICADO - NÚCLEO DE INTERVENÇÕES ESPECIAIS 2011

Freguesia	INTERVENÇÕES		TOTAIS
	Drenagem Predial	SOS	
Alcântara	6	4	10
Alto Pina	13	3	16
Ajuda	29	35	64
Ameixoeira	28	97	125
Beato	25	31	56
Benfica	144	42	186
Campo Grande	3	15	18
Campolide	10	4	14
Charneca do Lumiar	15	77	92
Carnide	90	34	124
Graça/Sapadores	1	0	1
Lumiar	26	34	60
Marvila	143	177	320
Nª Senhora Fátima	5	3	8
Penha de França	5	9	14
S. Domingos Benfica	8	0	8
S. João	9	41	50
Stª Engrácia	2	8	10
Stª Maria Olivais	65	97	162
Stº Condestável	18	11	29
Amadora - Sintra	1	0	1
TOTAIS	646	722	1368

[Handwritten signature and initials]

AMBIENTE E ESPAÇOS VERDES

(AEE)

A AEE – Ambiente e Espaços Exteriores, é o sector responsável pela gestão dos espaços verdes e exteriores que complementam o edificado no bairro e que promovem a integração deste na restante malha urbana da cidade de Lisboa.

I. Áreas de Intervenção

No total a GEBALIS gere aproximadamente 178.200 m² de área verde distribuidos pelas cinco zonas da cidade incluindo espaços que se encontram em garantia resultante de empreitadas de reabilitação dos espaços exteriores.

Espaços - Manutenção/Conservação*	
Zona de Intervenção	Área de Intervenção (m ²)
Zona Norte Ocidental de Lisboa	44.117
Zona Sul de Lisboa	52.800
Zona Oriental de Lisboa	31.250
Zona Norte Oriental de Lisboa	25.400
Zona Ocidental de Lisboa	20.450
TOTAL	174.017

*não inclui a área de espaços requalificados que se encontram em garantia

A Equipa de Jardinagem da GEBALIS tem a responsabilidade de manter e conservar directamente os 20.450 m² de espaços verdes da Zona Ocidental de Lisboa com principal relevo para o Bairro Padre Cruz – Carmide.

Nesta equipa constituída por Jardineiros – GEBALIS e Jardineiros – GEBALIS Activa (Empresa de inserção) participam também pontualmente elementos provenientes da Direcção Regional de Reinserção Social – Lisboa Penal 2 que cumprem pena por delitos leves através da prestação de serviço comunitário.

No ano de 2011 acolheu um estagiário do Curso de Jardinagem da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa – Aldeia de Santa Isabel.

Também no ano de 2011 foi confirmado o protocolo de parceria e cooperação com o ELO SOCIAL. Esta instituição foi responsável pela manutenção de 3.100 m² de área verde localizada na freguesia de Santa Maria dos Olivais.

II. Empreitadas

No ano de 2011 tiveram sob gestão desta equipa 19 empreitadas das quais 13 de Manutenção/Conservação e 6 de Requalificação associadas a Contratos-Programa estabelecidos com a Câmara Municipal de Lisboa, das quais de Requalificação que ficaram concluídas termos de execução de obra. O valor global envolvido foi de 1.038.910,03 € (s/ IVA), assim distribuídos:

AMBIENTE E ESPAÇOS EXTERIORES – EMPREITADAS 2011				
Freguesia	Empreitada	Designação da Empreitada	Valor Adjudicação (S/IVA)	Observação
Campolide, Ajuda, Benfica, Prazeres, Santo Condestável, Campo Grande e S. Domingos de Benfica	01/GEBALIS/2010	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Sul	130.000,01 €	Conclusão: Maio 2011
Lumiar, Charneca e Ameixoeira	02/GEBALIS/2010	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Norte Ocidental	123.500,40 €	Conclusão: Maio 2011
Santa Maria dos Olivais e Marvila	03/GEBALIS/2010	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Norte Oriental	78.000,01 €	Conclusão: Maio 2011

Marvila, Santa Engrácia, S. João, Penha de França, Alto do Pina e Beato	04/GEBALIS/2010	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Oriental	75.000,01 €	Conclusão: Maio 2011
Ameixoeira	09/GEBALIS/2010	Manutenção dos Espaços Verdes da envolvente Ameixoeira/Galinheiras e PER14	7.073,32 €	Conclusão: Julho 2011
Marvila	12/GEBALIS/2010 CP/178/CM/2011	Intervenções diversas em espaços exteriores no Bairro do Armador	32.140,59 €	Conclusão: Julho 2011
Marvila	13/GEBALIS/2010 CP/178/CM/2011	Intervenções diversas em espaços exteriores no Bairro do Condado	10.649,01 €	Conclusão: Julho 2011
Marvila	14/GEBALIS/2010 CP/1002/CM/2009	Intervenções diversas em espaços exteriores no Bairro dos Lóios e Flamenga	65.950,00 €	Conclusão: Julho 2011
Marvila	15/GEBALIS/2010 CP/178/CM/2011	Intervenções diversas em espaços exteriores no Bairro das Amendoeiras	146.650,00 €	Em curso
Marvila	16/GEBALIS/2010 CP/861/CM/2008	Qualificação dos Espaços Públicos decorrentes das demolições no conjunto edificado designado "Corredor da Morte - 1ª fase": obra para garantia das condições de Segurança e Utilização.	73.168,36 €	Conclusão: Dezembro 2011
Campolide, Ajuda, Benfica, Prazeres, Santo Condestável, Campo Grande e S. Domingos de Benfica	01/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Sul	65.000,50 €	Conclusão: Novembro 2011
Lumiar, Charneca e Ameixoeira	02/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Norte Ocidental	60.389,22 €	Conclusão: Novembro 2011
Santa Maria dos Olivais e Marvila	03/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Norte Oriental	38.295,00 €	Conclusão: Novembro 2011
Marvila, Santa Engrácia, S. João, Penha de França, Alto do Pina e Beato	04/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Oriental	36.060,00 €	Conclusão: Novembro 2011
Marvila	08/GEBALIS/2011 CP/861/CM/2008	Qualificação dos Espaços Públicos decorrentes das demolições no conjunto edificado designado	29.450,00 €	Conclusão: Dezembro 2011

Corredor da Morte - Sector C				
Campolide, Ajuda, Benfica, Prazeres, Santo Condestável, Campo Grande e S. Domingos de Benfica	11/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Sul	21.666,83 €	Conclusão: Janeiro 2012
Lumiar, Charneca e Armeixoeira	12/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Norte Ocidental	21.131,77 €	Conclusão: Janeiro 2012
Santa Maria dos Olivais e Marvila	13/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Norte Oriental	12.765,00 €	Conclusão: Janeiro 2012
Marvila, Santa Engrácia, S. João, Penha de França, Alto do Pina e Beato	14/GEBALIS/2011	Manutenção e Conservação de Espaços Verdes na Zona Oriental	12.020,00 €	Conclusão: Janeiro 2012
TOTAL			1.038.910,03 €	

III. Parques Infantis, Polidesportivos e Equipamentos de Jogo e Recreio

A AEE – Ambiente e Espaços Exteriores manteve a gestão dos 32 parques infantis tendo tido a colaboração da ECOCIDADE no âmbito do Projecto Cidade Segura.

No ano de 2011 foi responsável pela manutenção de 9 polidesportivos e 4 equipamentos de jogo e recreio.

PROJECTOS



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

No ano de 2011 foram desenvolvidas 23 intervenções com instituições, escolas, moradores e associações.

Destaque para a participação deste Projecto:

- IV Congresso Nacional das Cidades Educadoras – Lisboa 2011 (05.05.2011)
- Espaço Santa Casa da Misericórdia de Lisboa [03.05.2011]
- Como Júri nas Provas de Avaliação de Finalistas do Curso de Jardinagem e Espaços Verdes
- Territórios Sustentáveis



Handwritten signature and initials in blue ink.

Em Março de 2011 comemorou-se pelo 4º ano consecutivo a "Semana Verde". Esta iniciativa contou 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 actividade tem sido a execução de rampas de acesso aos edifícios, a constituição de plataformas elevatórias, o rebaixamento de passeios em zonas pedonais ou, no interior das habitações, alterações nas Instalações Sanitárias.

No ano de 2011 contabilizaram-se aproximadamente 119 intervenções classificadas como de "Projecto Mobilidade e Acessibilidade – Eliminação de Barreiras – Património Municipal e Espaços Exteriores".

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



[Handwritten signature and initials]

"LIFE" – Projecto para as Acessibilidades e Adaptação de fogos de habitação municipal a indivíduos com mobilidade condicionada.

Constituído no final de 2010, o "LIFE" concluiu o seu primeiro projecto/obra de casa adaptada, no primeiro trimestre de 2011.

- Bairro dos Ourives – Rua António Joaquim Anselmo – Lote I – R/c D - Lisboa

É também objectivo deste projecto garantir parcerias com diferentes entidades de modo a garantir não só, o sucesso e a sustentabilidade de cada intervenção como também da sua divulgação.



A sua primeira obra concluída - Habitação de uso Universal na Cidade de Lisboa - foi distinguida com o **SELO DE ACESSO** pela Fundação LIGA e Centro português de Design.

Em 2011 a GEBALIS deu início ao seu segundo projecto no âmbito do **LIFE**:

- Adaptação de Habitação Municipal para indivíduos com mobilidade condicionada
- Rua das Begónias, N.º.48 – R/c C – Boavista – Lisboa

Destaca-se a projecção mediática dada na divulgação destes Projectos, nomeadamente através da HouseTV, SIC, Rádio Renascença e Imprensa Escrita.



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

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

O Projecto "Ter direito a Ir e Vir", constituído no ano de 2011, é direccionado 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 efectivamente na melhoria das condições de mobilidade no espaço público dos bairros municipais.

Neste primeiro ano foram efectuadas 37 intervenções.



A Direcção de Conservação do Património teve nas suas equipas durante o ano de 2011, nas áreas da Electricidade e Jardinagem colaboradores afectos à Empresa de Inserção GEBALIS Activa.

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.

EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS E MECÂNICOS

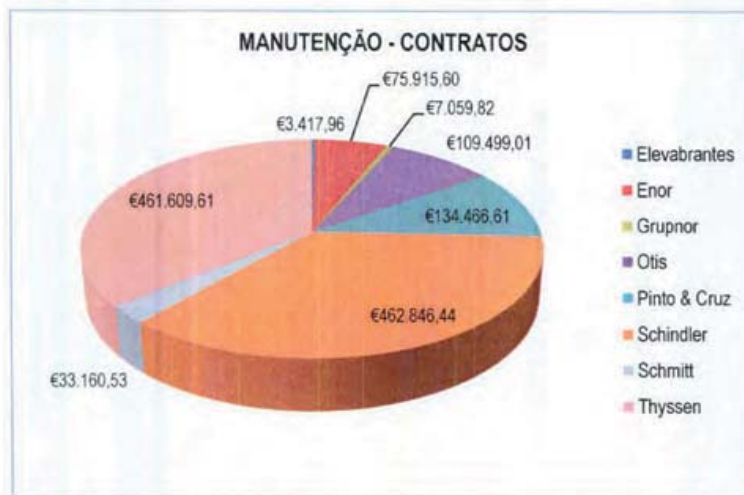
(EEM)

A GEBALIS teve no decorrer do ano 2011 sob sua responsabilidade directa a manutenção corrente de 1.264 ascensores (total final a Dezembro de 2011). 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 "Requalificação".

Os gráficos seguintes são demonstrativos dos custos e investimentos tidos durante o ano de 2011 nas diferentes classificações de intervenção.

I. Contratos Obrigatórios de Manutenção



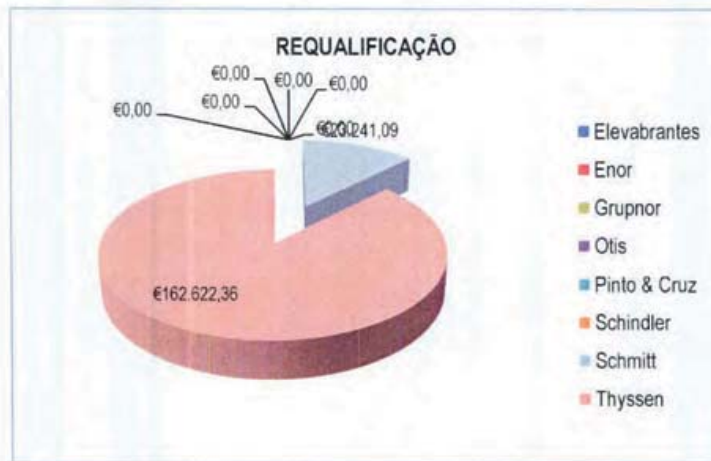
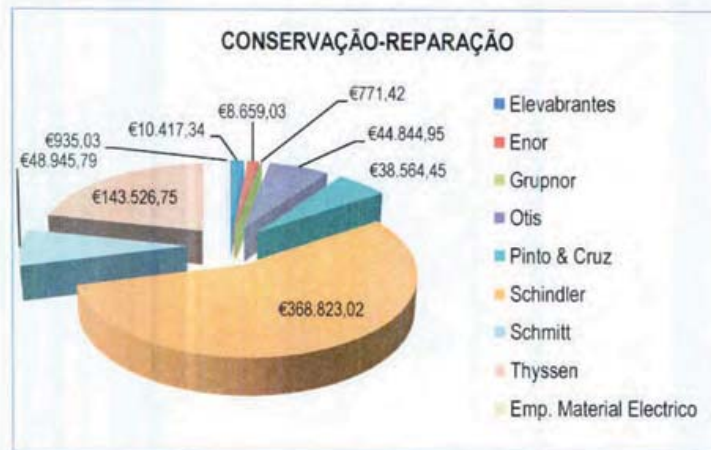
O valor da manutenção, que totaliza 1.287.976 €, é referente a contratos de manutenção simples dos 1.264 ascensores que se encontram actualmente sob gestão da GEBALIS.

[Handwritten signature and initials]

II. Investimentos – Conservação/Reparação/Requalificação

Relativamente à conservação/reparação foram feitas cerca de 526 intervenções nos elevadores, abrangendo trabalhos de reparação e aplicação de materiais, no valor de 665.488 €.

Foram ainda realizadas 10 requalificações nos Bairros do Condado, Casal dos Machados, Armador, Rego e Padre Cruz no valor de 185.865 €.



III. Intervenções Realizadas nos Ascensores

Durante o ano de 2011, houve uma redução significativa no número e valor de intervenções realizadas nos ascensores, como se demonstra no quadro comparativo.

Ano	Intervenções	Custo
2010	818	1.404.932,18 €
2011	536	851.351,23 €

1. Redução em aproximadamente 35% no número de intervenções a título de Conservação/Reparação;
2. Redução em aproximadamente 40% no valor das adjudicações.

Estes valores reflectem o resultado da adopção de critérios de gestão para o sector dos quais se destacam:

- Alteração dos critérios de adjudicação (critérios mais apertados onde as anomalias resultantes de vandalismo e/ou má apropriação obrigam a participação às autoridades);
- Priorização para a existência de um ascensor em funcionamento;
- Acções de sensibilização e divulgação dos custos de intervenção junto dos moradores e instituições (Autarquia, Juntas de Freguesia, Associações de Moradores ...);
- Avaliação da sustentabilidade do prédio em termos de relação de cumprimento de rendas versus custos associados ao imóvel;
- Passagem de contratos de ascensores para condomínios constituídos. De referir que no decorrer do ano de 2011 foram transferidos 38 ascensores para Administrações de Condomínio.

IV. Inspeções Obrigatórias

Com o objectivo de dar cumprimento ao disposto no DL 320/02 foram remetidos requerimentos à Câmara Municipal de Lisboa para promoção da inspeção obrigatória num total de 436 máquinas.

V. Modelo para Contrato de Manutenção

Foi desenvolvido e validado o princípio do Novo Modelo para Contratos de Manutenção de Ascensores sob gestão da GEBALIS.

VI. Empreitadas e Fornecimento

No ano de 2011, foram lançados 2 procedimentos para fornecimento e instalação de ascensores:

EQUIPAMENTOS ELECTROMECAÑICOS - EMPREITADAS E FORNECIMENTOS 2011					
Freguesia	Fornecimento	Designação do Fornecimento	Classificação	Valor Adjudicação (SIVA)	Observações
Marvila	CP/201/CM/2009	Fornecimento e instalação de dois ascensores no Lote 540 do Bairro do Condado, em Lisboa.	Requalificação	75.650,00 €	Conclusão: Dezembro 2011
S. Domingos de Benfca	F01/GEBALIS/2011 CP1005/CM/2009	Implementação de Ascensores em Edifícios do Bairro das Fumas.	Requalificação	235.000,00 €	Em curso
TOTAL				310.650,00€	

INDICADORES – DCP 2011 – RESUMO

RECURSOS HUMANOS	
Recursos Humanos	59
PATRIMÓNIO GESTÃO	
Nº. Lotes	2.101
Nº. Fogos	22.930
Nº. Ascensores	1.264
Nº. Lojas	1.086
Nº. Parques Estacionamento [m2]	91.500
Nº. Parques Infantis	30
Nº. Campos Desportivos	9
Nº. Campos de Jogos	4
Área Verde [m2]	178.272
EMPREITADAS - GESTÃO	
Empreitadas Extraordinárias	29
I. Património Edificado	10
II. Equipamentos Electromecânicos	0
III. Ambiente e Espaços Exteriores	19
Empreitadas Ordinárias	107
AQUISIÇÕES/FORNECIMENTOS/PROJECTOS	
AQUISIÇÕES/FORNECIMENTOS/PROJECTOS	5
Património Edificado	3
Equipamentos Electromecânicos	2
Ambiente e Espaços Exteriores	0

EMPREITADAS - PROPOSTAS		
Empreitadas Propostas		11
I.	Património Edificado	11
II.	Equipamentos Electromecânicos	0
III.	Ambiente e Espaços Exteriores	0
FOGOS DEVOLUTOS REABILITADOS		
Fogos Devolutos Reabilitados		112
I.	Fogos GEBALIS	39
II.	Fogos Contrato-Programa	73
MANUTENÇÃO / CONSERVAÇÃO		
Manutenção/Conservação Intervenções		7.200
	Zona Norte Ocidental	1.500
	Zona Ocidental	1.200
	Zona Norte Oriental	1.800
	Zona Oriental	1.200
	Zona Sul	1.500
INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS		
Instalações Eléctricas - Intervenções		3.740
I.	Correntes	3.704
II.	Profundas	36
NÚCLEO DE INTERVENÇÕES ESPECIAIS		
Intervenções Especiais - Intervenções		1.368
I.	Drenagem Predial	646
II.	SOS	722
EQUIPAMENTOS ELECTROMECAÑICOS		
Eq. Electromecânicos - Intervenções		656
I.	Conservação/Reparação	526
II.	Requalificação	10
AMBIENTE E ESPAÇOS EXTERIORES		

[Handwritten signature and initials]

AMBIENTE E ESPAÇOS EXTERIORES – PROJ ACT.		60
I.	Guardiões do Jardim	23
II.	Ter de Ir e Vir	37
PROGRAMAS / PROJECTOS		
Programas/Projectos		3



DIRECÇÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

(DAF)

SERVIÇO FINANCEIRO E DE CONTABILIDADE

(SFC)

No ano 2011 o Serviço Financeiro e de Contabilidade (SFC) desenvolveu a sua actividade assumindo e contribuindo para o objectivo geral da Empresa, de controlo e racionalização dos custos e optimização das receitas.

Em resposta à legislação actualmente em vigor para as Autarquias Locais, o Serviço Financeiro e de Contabilidade prestou informação regular à CML sobre a evolução das contas da GEBALIS e, no final do ano, facultou informação diversa com o objectivo de se proceder à Consolidação de Contas do "grupo" Empresarial da CML. Desta forma as contas e resultados da GEBALIS estão reflectidos nas contas do Município.

No actual quadro de crise económica e financeira, também a GEBALIS se viu com dificuldades acrescidas, quer na recuperação e cobrança dos valores das rendas, quer nas condições de financiamento junto da banca. Realce-se que nas contas correntes caucionadas a Empresa teve de suportar aumentos dos *spread's*, das comissões e das taxas de juro, como se segue:

	2010	2011
Média ponderada Taxa juro Referência	0,592%	1,246%
Média ponderada Spread	2,777%	5,019%
Média ponderada Taxa de Juro	3,369%	6,264%

Compete ao Serviço Financeiro e de Contabilidade o controlo e gestão dos recursos financeiros da Empresa, em conjunto e segundo as directrizes da Administração. Procedeu-se ao registo e controlo de todas as operações de receita, de despesa e do património da Empresa.

Na emissão e controlo das Rendas procedeu-se à actualização na base de dados "GPH - Gestão do Parque Habitacional" de todas as informações e alterações solicitadas, registando todos os pagamentos efectuados. Foram emitidos 270.843 recibos.

Com a informação introduzida e trabalhada, é possível quantificar que a GEBALIS, no desenvolvimento da sua actividade social, no ano 2011, concedeu reduções de renda em valor superior a 1,863 Milhões de Euros, conforme se discrimina:

Tipo de Redução	2009	2010	2011	Total
Anulação Dívida	104.192 €	80.942 €	113.145 €	298.280 €
Redução Pontual Renda	1.312.964 €	1.448.415 €	1.554.322 €	4.315.702 €
Redução Renda	93.064 €	145.641 €	196.089 €	434.793 €
Total	1.510.220 €	1.674.998 €	1.863.556 €	5.048.775 €

Além dos diversos ofícios para cobrança de valores em dívida enviados pelos Gabinetes de Bairro, foram também remetidos por este Serviço, a meio e no final do ano, um total de 15.293 ofícios para todos os agregados com valores em atraso. Nesses ofícios era facultada uma referência multibanco para que pudessem proceder ao pagamento dos valores em atraso e disponibilizada informação para activar a opção de pagamento através do Débito Directo.

O esforço de recuperação da dívida está retratado no seguinte quadro:

ANO MOV	EMISSÃO ANO	DÍVIDA 2009		DÍVIDA 2010		DÍVIDA 2011		VARIACÃO / RECUPERADO *			
		Valor	%	Valor	%	Valor	%	2010	%	2011	%
1996	854.209 €	5.514 €	0,6%	5.042 €	0,6%	4.400 €	0,5%	472 €	8,6%	642 €	12,7%
1997	3.713.635 €	30.415 €	0,8%	27.151 €	0,7%	25.773 €	0,7%	3.263 €	10,7%	1.379 €	5,1%
1998	4.661.815 €	52.052 €	1,1%	48.245 €	1,0%	39.835 €	0,9%	3.807 €	7,3%	8.410 €	17,4%
1999	6.045.928 €	112.079 €	1,9%	103.414 €	1,7%	92.242 €	1,5%	8.665 €	7,7%	11.172 €	10,8%
2000	7.600.949 €	199.332 €	2,6%	186.305 €	2,5%	166.579 €	2,2%	13.027 €	6,5%	19.726 €	10,6%
2001	10.140.010 €	320.632 €	3,2%	305.534 €	3,0%	275.629 €	2,7%	15.098 €	4,7%	29.905 €	9,8%
2002	12.897.129 €	464.675 €	3,6%	436.899 €	3,4%	408.322 €	3,2%	27.776 €	6,0%	28.576 €	6,5%
2003	15.154.385 €	649.212 €	4,3%	603.478 €	4,0%	560.869 €	3,7%	45.734 €	7,0%	42.609 €	7,1%
2004	17.458.416 €	1.034.352 €	5,9%	955.758 €	5,5%	882.735 €	5,1%	78.594 €	7,6%	73.023 €	7,6%
2005	19.210.944 €	1.564.323 €	8,1%	1.450.338 €	7,5%	1.352.085 €	7,0%	113.984 €	7,3%	98.253 €	6,8%
2006	19.347.497 €	2.167.411 €	11,2%	2.024.661 €	10,5%	1.905.194 €	9,8%	142.750 €	6,6%	119.467 €	5,9%
2007	20.211.514 €	2.810.846 €	13,9%	2.619.801 €	13,0%	2.448.462 €	12,1%	191.045 €	6,8%	171.339 €	6,5%
2008	20.957.508 €	4.036.489 €	19,3%	3.642.639 €	17,4%	3.381.578 €	16,1%	393.850 €	9,8%	261.061 €	7,2%
2009	21.098.616 €	5.584.430 €	26,5%	4.452.928 €	21,1%	4.052.613 €	19,2%	1.131.503 €	20,3%	400.314 €	9,0%
2010	20.859.835 €			5.455.106 €	26,2%	4.430.988 €	21,2%			1.024.118 €	18,8%
2011	20.417.279 €					5.462.172 €	26,8%				
TOTAL	220.629.669 €	19.031.762 €	10,6%	22.317.299 €	10,1%	25.489.477 €	11,6%	2.169.569 €	11,4%	2.289.994 €	12,0%

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

Donde se conclui que da dívida existente desde a fundação da Empresa, foram recuperados, em 2010, de dívidas de rendas de anos anteriores 11,4% e em 2011, essa recuperação foi de 12%. Realce-se, ainda, que estes valores englobam em 2010 a recuperação de 20,3% da dívida de 2009 e em 2011 a recuperação de 18,8% da dívida de 2010.

Ainda sobre a dívida e no que se refere à sua situação em termos de tratamento jurídico:

Tratamento da Dívida (Serviço Jurídico e Gabinetes de Bairro)

Situação	N.º	Valor
Processos no SJ sem Acordo de Pagamento	2.471	12.674.870,74 €
Processos no SJ com Acordo de Pagamento	474	1.491.346,56 €
Dívida em Acordo nos GB (sem intervenção do SJ)	1.660	4.462.783,16 €

Ou seja, estão em serviço jurídico 2.945 processos no valor de 14.166.217,30 € e com Acordo de Liquidação de Dívida (SJ+GB) existem 2.134 agregados no valor acordado de 5.954.129,72 €

Nos valores em dívida estão incluídos 510.570,93 € de dívidas de funcionários municipais moradores no Bairro Cooperativa dos Alfinetes (Av. Paulo VI) que devido a contencioso com o município acumularam rendas por pagar naquele montante.

Por último, refira-se que mais de 18,581 milhões de euros da dívida estão devidamente provisionados (já incorporados em custos), o que nos remete para uma dívida líquida de imparidades de 6.908.477 €

Na gestão de Condomínios, com o objectivo de consolidar e melhorar o relacionamento com as administrações de condomínios, continuou-se a insistir num contacto próximo com as respectivas administrações de condomínio e proprietários, de modo a prestar os esclarecimentos solicitados e mediar alguns conflitos e reclamações.

Durante o ano 2011 a GEBALIS fez-se representar em 178 reuniões formais de condomínio ou de proprietários, sendo 125 Assembleias Ordinárias ou Extraordinárias e 53 reuniões para a constituição de novos Condomínios. Foram constituídos 20 novos condomínios, passando para 623 o número total de condomínios constituídos, onde estão inseridas mais de 2.590 fracções sob gestão da Empresa. Na constituição de novos condomínios, além das solicitações dos proprietários de alguns prédios, foi dada prioridade aos prédios com maior percentagem de alienação.

A Empresa continuou na promoção da constituição de condomínios nos prédios onde existiam fracções alienadas. Se é certo que o valor das quotizações envolvidas já assume um valor considerável, também não deixa de ser verdade que, por via da sua criação, se transfere para os condomínios a gestão dos elevadores e os contratos dos serviços comuns de electricidade e água. A este propósito refira-se que a Empresa tem tido um envolvimento crescente com os comproprietários dos condomínios já constituídos, por forma a auxiliá-los e capacitá-los para a gestão do património comum dos lotes.

Ano	Condomínios Constituídos	Condomínios Total	Pagamentos a Condomínios
2008	15	545	395.645,00 €
2009	34	579	626.538,77 €

2010	24	603	647.199,55 €
2011	20	623	672.446,26 €
Totais	93		2.341.829,58 €

Refira-se que nestes valores estão incluídos os pagamentos de obras assumidas em condomínio nos seguintes montantes:

Ano Aprovação	Pago	Total
2008	27.373,47 €	27.373,47 €
2009	118.176,97 €	118.176,97 €
2010	152.295,99 €	152.295,99 €
2011	165.317,26 €	281.840,14 €
Total	506.861,02 €	626.862,52 €

SERVIÇO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

(SGA)

O Serviço de Gestão Administrativa visa garantir e melhorar as condições de trabalho de todos os funcionários da Empresa, recaindo sobre si os assuntos referentes à gestão da frota, economato, serviço de limpeza, estafeta, ou seja, todos os assuntos que estão relacionados com a área administrativa.

Este serviço executa e coordena todo o processo de encaminhamento de correspondência para o exterior, gabinetes e a respectiva sede.

Aos colaboradores deste serviço cabe a tarefa do registo de toda a documentação através do Sistema de Gestão Documental, bem como o atendimento telefónico e o seu encaminhamento.

SERVIÇOS GERAIS
(SG)

SERVIÇO DE RECURSOS HUMANOS

(SRH)

O Serviço de Recursos Humanos desenvolveu a sua actividade ao longo do ano transacto visando a aplicação uniforme dos procedimentos de carácter administrativo e intervenção na definição e dinamização de práticas e procedimentos de desenvolvimento de Recursos Humanos, actuando em conformidade com o Regulamento de Organização do Trabalho, as directrizes do Código de Trabalho e demais legislação aplicável.

A GEBALIS aplicou as medidas definidas para o combate ao Défice Público nacional, previstas na Lei n.º 55-A/2010 de 31 de Dezembro que aprovou o Orçamento de Estado para 2011.

Em 31 de Dezembro, a GEBALIS tinha ao seu serviço, excluindo os Órgãos Sociais, 202 trabalhadores Activos.

Entre Janeiro e Dezembro de 2011, saíram da Empresa 26 trabalhadores:

- 5 trabalhadores dos quadros da Empresa que saíram por sua iniciativa;
- 21 trabalhadores com contrato de trabalho a termo certo, dos quais 2 saíram por sua iniciativa e os restantes por caducidade de contrato de trabalho.
- Admitiu-se um trabalhador para a Direcção de Conservação do Património em regime de substituição.

Vinculo Contratual 2011	M	H	Total
- Contratos c/ Termo	8	11	19
- Contratos s/ Termo	103	86	189
- Acordo Cedência Interesse Público	1	0	1
Total =>	112	97	209
GEBALIS Activa			
- Contratos c/ Termo	1	2	3
Total =>	1	2	3
Total 2011 =>	113	99	212
Dos contratos sem termo			
- Licenças Sem Retribuição	0	2	2
- Desempenho de funções em autarquia	3	5	8
Total =>	3	7	10
Total trabalhadores Activos 31/12/2011 =>	110	92	202

Sistema de Avaliação de Desempenho

No seguimento da decisão de implementação do sistema de avaliação de desempenho SIADAP, o Conselho de Administração da GEBALIS designou um grupo de trabalho para dar início ao desenvolvimento do processo. Conhecidas as Unidades Orgânicas para efeitos de avaliação, deu-se início à preparação da metodologia de auto-avaliação que foi apresentada aos responsáveis de cada Unidade Orgânica.

Adequaram-se a validaram-se os questionários a aplicar aos responsáveis das Unidades Orgânicas e Colaboradores. Os questionários aplicados no final de Novembro versaram um conjunto de temáticas relativas ao modo como cada colaborador/dirigente percepciona a organização.

Os principais objectivos associados ao processo de Auto-Avaliação pressupõem:

- Permitir o conhecimento dos pontos fortes e das áreas carecidas de melhoria;
- Contribuir para a definição dos objectivos de eficácia, eficiência e qualidade no âmbito do processo de avaliação do desempenho das respectivas Unidades Orgânicas;

- Contribuir para a elaboração do relatório de auto-avaliação a partir do qual será estruturada a Avaliação do Desempenho.

Formação

A formação promovida pela GEBALIS e pelos próprios trabalhadores incidiu essencialmente nas áreas técnicas da Higiene, Segurança e Saúde do Trabalho.

Foram promovidas 18 acções nas quais participaram 216 colaboradores:

Nas temáticas do Atendimento ao Público e Código dos Contratos Públicos foram incluídos 4 colaboradores da GEBALIS na formação desenvolvida pela Câmara Municipal de Lisboa.

Em acções de formação promovidas em parceria com a DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor e apoiadas pela Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, inseridas na Campanha "Gerir € Poupar" participaram 89 colaboradores, essencialmente da Direcção de Intervenção Local e 36 colaboradores de outras áreas da Empresa.

Em acções de Formação promovidas pela Agência para a Modernização Administrativa, com o objectivo de enquadrar os futuros funcionários na Loja do Cidadão/Marvila na Missão, Valores e Cultura das Lojas do Cidadão, partilhar boas práticas e reflectir sobre estratégias de atendimento ao cidadão, participaram 9 colaboradores.

Com o objectivo de proporcionar e impulsionar a melhoria das condições de trabalho e saúde dos colaboradores obtendo, através de um processo de melhoria continua, melhorias na gestão operacional, foram promovidas 3 acções no âmbito da Higiene, Segurança e Saúde do Trabalho, nas quais participaram 35 trabalhadores, assim distribuídos:

- Prevenção de Riscos Profissionais no sector da Conservação e Manutenção de Espaços Verdes – 12 colaboradores;
- Prevenção de Riscos Profissionais no sector da Electricidade – 11 colaboradores;
- Prevenção de Riscos Profissionais no sector da Construção Civil – 12 colaboradores.

Em conferências, seminários, mesas redondas, sessões de esclarecimento, acções de sensibilização e *workshops* participaram 130 colaboradores, totalizando 41 acções.

Em 2011 foi dada continuidade ao Protocolo celebrado com o CNO da Câmara Municipal de Lisboa, com o intuito de acordar na dinamização dos dispositivos de educação, formação escolar e profissional, reforçando a capacidade de resposta neste âmbito, com o objectivo de desenvolver os níveis de qualificação dos colaboradores e dos moradores dos Bairros Municipais de Lisboa. Obtiveram a certificação escolar ao nível do 12.º Ano, 4 colaboradores e estão em processo de certificação para obtenção do 12.º Ano, 3 colaboradores.

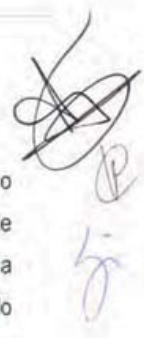
Estágios/Formação em contexto de trabalho

No âmbito da Formação em Contexto de Trabalho mantiveram-se os protocolos existentes ou assinaram-se novos protocolos, nomeadamente com:

- Instituto de Solidariedade e Cooperação Universitária (ISU) - 1 estagiário
- Centro de Formação Profissional Venda Nova - 3 estagiários
- Santa Casa da Misericórdia de Lisboa – Projecto Ser + - 1 estagiário
- Centro de Formação Profissional de Alverca - 2 estagiários na área da electricidade
- Centro de Formação Profissional da Aldeia de Santa Isabel – 1 estagiário na área da Jardinagem
- Centro de Investigação em Psicologia da Universidade de Lisboa com o qual se estabeleceu um quadro de colaboração institucional entre as partes, com vista ao desenvolvimento de estudos e programas de intervenção nos bairros geridos pela GEBALIS segundo a psicologia social e ambiental científica – 1 estagiário.

GEBALIS Activa

Manteve-se o projecto Empresa de Inserção GEBALIS Activa, cujo objectivo e vocação primária é o combate à pobreza e à exclusão social através da inserção de profissionais, aquisição e desenvolvimento de competências pessoais, sociais e profissionais adequadas ao exercício de uma actividade bem como a criação de postos de trabalho, continuando a receber os respectivos apoios ao funcionamento, através do Instituto do Emprego e Formação Profissional.



Áreas de Responsabilidade Social da GEBALIS

A GEBALIS tem privilegiado o desenvolvimento pessoal, a qualidade de vida, o bem-estar e o equilíbrio individual dos seus colaboradores, pelo que em 2011 continuou a disponibilizar o mesmo conjunto de benefícios, dos quais se destaca a manutenção do seguro de saúde comparticipado em 80% para os trabalhadores e descendentes e a possibilidade de alargar as condições de saúde de grupo aos cônjuges, tendo estes o seu cargo o prémio integral.

Manutenção do protocolo entre os Serviços Sociais da CML e a GEBALIS, através da disponibilização de apoio médico, medicamentoso e social, para todos os colaboradores que pretendam aderir a esse benefício

SERVIÇO JURÍDICO

(SJ)

No âmbito da actividade levada a cabo pela GEBALIS, cabe ao SJ apoiar e contribuir para a consecução dos objectivos de gestão, designadamente no que respeita à efectiva e regular cobrança das rendas devidas pelos moradores; controlo das ocupações abusivas e correspondente actuação com vista a garantir o cumprimento da regulamentação da utilização do parque habitacional; assim como na determinação da cessação da utilização dos fogos sempre que se verifiquem os fundamentos previstos na Lei 21/2009, de 20 Maio.

No período a que reporta o presente relatório, o Serviço Jurídico registou um acréscimo significativo da actividade desenvolvida em virtude da actividade de contencioso jurídico, no que respeita à cobrança das dívidas decorrentes do incumprimento do pontual pagamento das taxas de ocupação ter passado a ser, maioritariamente, desenvolvida pelos técnicos do Serviço. Trata-se de situações que exigem a prévia intervenção do SJ que, só após esgotar todas as possibilidades e mecanismos de resolução extrajudicial, são remetidas para resolução ao abrigo da prestação de serviços. Realce-se, ainda, o acréscimo devido aos procedimentos para cessação de título, resultantes da verificação de recursos levada a cabo pela DIL, nomeadamente por detenção por parte dos agregados de alternativas habitacionais próprias.

Procedimentos Iniciados e Actividade Desenvolvida no Ano de 2011

Assim, a actividade desenvolvida pelo SJ compreendeu a instrução de **407** processos 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 recepção, sendo que em caso de devolução, procede-se ainda à notificação por mão própria e edital. Posteriormente é efectuada audiência de interessados e elaborada a respectiva acta. 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.

Foram também efectuadas:

- 11 Respostas a reclamações administrativas e recurso hierárquico no âmbito do CPA;
- 21 Respostas no âmbito do Livro de Reclamações;
- 107 Actas em procedimentos de contratação pública;
- 4 Adendas a contratos;
- 9 Reanalises Jurídicas ao abrigo da proposta nº 48/CM/2010 e 89/CM/2011;
- 61 Pareceres.



Processos de Cobranças de Dívida Extrajudiciais no Ano de 2011

O Serviço Jurídico, além da tramitação dos procedimentos de cessação da utilização de fogo atribuído, por mora no pagamento, promoveu 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, designadamente foram efectuadas 82 Interpelações para pagamento de dívida e celebrados 104 Acordos de Regularização de dívida.

Contencioso Judicial Referente ao Ano de 2011

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, estão em pagamento faseado cerca de 82 Acordos de Regularização de Dívida com os agregados. Foram enviadas 235 Cartas de Interpelação, para pagamento de dívida e efectuados 890 atendimentos com vista à celebração de Acordos de Regularização de Dívida.

Neste período foram também registados:

- 33 Pedidos de indemnização cível por danos provocados pelos ocupantes de fogos municipais, no âmbito do respectivo processo-crime;

- 15 Julgamentos no âmbito de Queixas-Crime Instauradas/condenação/pedido de indemnização;
- 6 Acções Executivas;
- 11 Acções Sumarias / Ordinária;
- 78 Injunções;
- 287 Instrução / Análise de PA'S;
- 142 Pedidos de informação / Requerimentos Judiciais a Agentes de Execução;
- 361 Requerimentos de Acções de Processos;
- 30 Providências Cautelares de Acções Administrativas de Anulação do Acto Administrativo de Cessação de Título;
- 16 Estudos e Pareceres;
- 36 Reconhecimento de Assinaturas para o CA;
- Valores Recuperados em diligências Extra Judiciais = 197.460,00 €



Suporte Residencial – SR

No âmbito das competências atribuídas ao Suporte Residencial, foram realizadas as seguintes actividades durante o ano de 2011:

- 133 Desocupações Expeditas;

- 31 Desocupações Coercivas;
- 9 Remoções Coercivas;
- 258 Averiguações/Diligências/Acompanhantes em Atendimentos/Visitas Domiciliárias, quando solicitadas pelo Conselho Administração, Serviço Jurídico, Gabinetes de Bairro, Serviço Financeiro e Contabilidade, Direcção Conservação do Património, Câmara Municipal de Lisboa ou outras entidades que cooperam com a GEBALIS;
- 79 Remoções de bens no interior dos fogos, em casos de falecimento dos titulares, abandono de fogo, transferências (como por exemplo no âmbito do Projecto de Requalificação do Bairro do Condado - demolições e no Projecto de Requalificação do Bairro Padre Cruz);
- 293 Procedimentos de exclusão de coabitantes autorizados (Inicial e Final – Serviço Jurídico), com respectiva colocação de Editais;
- 50 Notificações postais para efeitos de audiência prévia de interessados e de comunicação de Despachos da Senhora Vereadora;
- 63 Pedidos de informação formulados por escrito dirigidos à Direcção Geral de Impostos e Direcção Geral dos Assuntos Consulares e Comunidades Portuguesas;
- 28 Processos para elaboração de Editais de Herdeiros (Serviço Jurídico), e respectiva colocação de Editais;
- 358 Notificações e colocação de Editais, quando solicitado pelo Serviço Jurídico;
- 5 Notificações relativas a procedimento de remoções coercivas em espaços comuns;
- 33 Participações de queixas-crime por actos de furtos e vandalismo no Património Municipal;



- Deslocações aos Tribunais, relativamente a detenções, no âmbito das queixas-crime por ocupações abusivas;
- Prestação de declarações do DIC-PSP, DIAP e PJ;
- Participação em reuniões com várias entidades internas e externas quando nos é solicitado;
- Gestão do Banco de Bens para Doar.

Refira-se que o grande objectivo do Suporte Residencial passa por apoiar todos os sectores da GEBALIS e colaborar com entidades externas, tais como a PM, PSP, DIC-PSP, SCML entre outras.

Serviço e Sistemas de Tecnologias de Informação (SSTI)



A actividade do SSTI em 2011 evidenciou um conjunto de acções de maior relevância decorrentes dos objectivos traçados no Plano de Actividades e que tinham por base consolidar o investimento efectuado na melhoria da qualidade dos serviços de sistemas TIC.

Assim, a intervenção do SSTI incidiu essencialmente:

- Implementação de uma **solução de armazenamento de alta disponibilidade** e de uma plataforma de servidores Blade (com a inerente Virtualização da camada de Servidores assente em Microsoft Hyper-V) em datacenter da GEBALIS;
- Concretização da **prova de conceito de VDI** - Virtual Desktop Infrastructure por via de um ambiente Piloto (Gabinete Casal dos Machados \ sede) assente num ambiente Internal Cloud Computing Assessment com 3 Windows Server R2 Hyper-V Hosts com os seguintes objectivos:
 - Instalação e configuração broker Workspace trial integrado com o SCVMM;
 - Configuração de 1 Pool dinâmica de desktops;
 - Configuração de 1 Pool de desktops dedicados;
 - Integração do template de Windows 7 existente na GEBALIS com a solução;
 - Configuração de 2 grupos de utilizadores do site remoto identificado;
 - 2 Utilizadores roaming profile (pool dinâmica);
 - 4 Utilizadores com perfil local (pool dedicada).
 - Demonstrar os mecanismos de aprovisionamento de novos desktops virtuais.
- Continuidade no desenvolvimento do **portal colaborador** (web part integrada na nova intranet da GEBALIS) assente em tecnologia Sharepoint Server 2007 contemplando um conjunto de serviços

automatizados e divulgação de informação relacionada com os Serviços de Recursos Humanos e o colaborador;

- Continuidade no processo de **Integração e automatização entre Processos Aplicacionais GPH e da Gestão Documental**, o qual contemplou o desenvolvimento de um conjunto de funcionalidades adicionais, sobre o Sistema GPH e também sobre o Sistema de Gestão Documental da **GEBALIS (e-doclink)**, destinado a assegurar as evoluções consideradas indispensáveis para a coordenação integrada e eficiente entre ambos os sistemas, corrigindo e evoluindo os mecanismos não automáticos presentemente seguidos. Nomeadamente:
 - Concretização da integração com o sistema de Gestão Documental e-doclink, para registar de forma automática todas as reclamações recebidas nas áreas de Edificado e Electricidade, organizá-los em processos, e efectuar a sua tramitação electrónica com base nos encaminhamentos oferecidos pelo e-doclink e em **formulários electrónicos que podem ser acedidos e preenchidos no terreno pelos colaboradores "móveis"**;
 - Integração com outros sistemas da GEBALIS, nomeadamente o Microsoft Exchange Server e a Intranet, (ou seja poderão andar no terreno e terão acesso aos e-mails e aos conteúdos publicados na nossa intranet);
 - Tratamento e preparação da informação a migrar relativo a processos de agregado indexados ao e-doclink.
- Concretização e apresentação da **prova de conceito de BI** com a expansão da utilização da informação e melhoria do processo de suporte à decisão, usando a componente **BI - Business Intelligence** do Sharepoint 2010 + **SQL SERVER 2008 R2** com indicadores Georreferenciados num mapa de Lisboa. Principal incidência no desenvolvimento 2 Dashboard (cuja a origem dos dados é proveniente da Base de Dados Oracle – alojada em Datacenter CML) com indicadores: Número de fogos ocupados; Número de Fogos disponíveis; Número de fogos alienados; número de recibo; análise da dívida (montante por cobrar aos moradores); Análise da receita; Número de elementos (com dimensões: Faixa Etária; Bairro; Nacionalidade/Etnia)

- Concretização e apresentação da prova de conceito sobre a **Dynamics CRM 4.0** – Assente no conceito de Balcão Único (Implementado em diferentes Autarquias), caracterizado pela 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
- Renovação do contrato de prestação de Serviços de Telecomunicações Salvaguardado requisitos de qualidade e de disponibilidade nos actuais links de comunicação entre a Sede e os Gabinetes, nomeadamente:
 - A **duplicação da largura de banda** entre os links de comunicação entre a Sede e os Gabinetes de 2MB para 4MB, de forma a garantir:
 - Diminuição da latência existente nos gabinetes de bairro ao acederem às aplicações centralizadas na sede, nomeadamente GPH e edocLink
 - A **despromoção de todos os servidores locais**, inclusive com os respectivos contratos de manutenção, por via da consolidação e centralização de toda a informação alojada nestes servidores locais, no Datacenter da Sede.
 - Duplicação da largura de banda de 20MB para 40MB no circuito que disponibiliza a Internet.



RESULTADOS FINANCEIROS

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

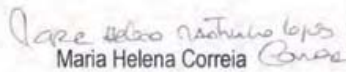
Nos termos da sua competência estatutária, este Conselho de Administração propõe que, o Resultado Líquido do Período de 2011, no montante de 1.235.623,37 €, tenha a seguinte aplicação:

- O montante de 1.220.934,89 €, seja transferido para a conta de Resultados Transitados;
- O montante de 14.688,48 €, seja transferido para a conta de Reservas Legais.


Lisboa, 14 de Março de 2012

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A Vogal


Maria Helena Correia

O Presidente


Luis Natal Marques

O Vogal


Sérgio Lopes Cintra



SITUAÇÃO ECONÓMICA

No exercício de 2011 a Empresa pautou a sua actuação pelos princípios de gestão já implementados nos exercícios de 2008, 2009 e 2010, nomeadamente a racionalização dos gastos e a maximização dos recursos disponíveis. O esforço efectuado em exercícios anteriores foi recompensado, tendo a GEBALIS conseguido um Resultado Líquido positivo, algo que já não acontecia desde o exercício de 2003.

O Resultado Líquido alcançado proporcionou o reforço dos Capitais Próprios da Empresa, que no final do exercício de 2011 totalizavam o valor de 1.530.126 €, bem acima dos 318.670 € registados no final do exercício de 2010.

Tal como já foi referido em diversos momentos e noutros documentos da Empresa, algumas decisões tomadas em exercícios anteriores, em particular até ao exercício de 2007, condicionaram os resultados obtidos em 2011. Referimo-nos em particular aos montantes despendidos em obras de requalificação e em instalações próprias cuja realização ocorreu até ao ano de 2007, por via dos quais, e em resultado de diferimento de custos, houve um acréscimo de gastos, em 2011, no valor de 1.074.747 €. A este valor há que somar, os valores suportados a título de juros, inerentes à utilização das contas caucionadas contratualizadas nos anos de 2005 a 2007, cujos encargos que totalizaram, em 2011, o valor de 1.635.052€.

No ano de 2011, na rubrica Rendimentos e Ganhos, voltou a verificar-se a diminuição das Vendas e Serviços Prestados. Esta quebra é explicada pelo aumento das reduções de renda concedidas aos agregados, no valor de 1,864 Milhões de Euros, contra os 1,675 Milhões de Euros do ano anterior. Refira-se, ainda a este propósito, a alienação de 109 fogos municipais que eram geridos pela Empresa.

RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

No exercício de 2011, a GEBALIS registou um Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 1.235.623 €. Este resultado mostra uma inflexão relativamente aos resultados obtidos nos anos anteriores.

Ano	Total Rendimentos e Ganhos	Total Gastos e Perdas	Resultado Líquido Exercício
2006	20.403.497 €	25.380.865 €	-4.977.368 €
2007	15.397.107 €	28.566.618 €	-13.169.510 €
2008	21.184.628 €	23.370.407 €	-2.185.778 €
2009	22.899.000 €	25.113.727 €	-2.214.728 €
2010	24.023.220 €	26.467.835 €	-2.444.615 €
2011	23.259.039 €	22.019.763 €	1.235.623 €

Os resultados de 2011 traduzem a aplicação de uma gestão de rigor assente no controlo dos gastos e na execução de investimentos ponderados e adequados às capacidades financeiras da Empresa, tendo sempre como objectivo principal a melhoria das condições de habitabilidade e de vida dos bairros geridos pela Empresa.

O resultado obtido é influenciado, também, pela alteração de critério no reconhecimento dos gastos diferidos referentes a obras de requalificação e instalações próprias. A Empresa, com a aceitação da Câmara Municipal de Lisboa e do Fiscal Único alargou o período temporal de diferimento destes gastos, tendo em vista a aproximação dos prazos de diferimento aos que são correntemente praticados no caso de amortizações de custos semelhantes. Assim, o prazo de 10 anos foi alargado para 20, no caso das obras de requalificação, e de 8 para 15 anos no caso das obras em instalações próprias (recorde-se que as amortizações têm prazos máximos até 50 Anos)

RENDIMENTOS E GANHOS

No exercício de 2011, os Rendimentos e Ganhos totalizaram o valor de 23.259.039 €, correspondendo a uma diminuição de 764.181 €, face ao registado no exercício de 2010.

	2010	2011	Varição
Vendas e serviços prestados	20.876.370 €	20.471.329 €	-405.041 €
Subsídios exploração	2.901.309 €	2.230.423 €	-670.886 €
Juros e rendimentos similares obtidos	0 €	31.365 €	31.365 €
Outros rendimentos e ganhos	245.541 €	525.922 €	280.381 €
	24.023.220 €	23.259.039 €	-764.181 €

As Vendas e Serviços Prestados atingiram o valor de 20.471.329 €, registando uma diminuição de cerca de 1,9%, face ao exercício transacto. Esta redução é explicada pelas reduções de rendas concedidas, que tiveram por base a diminuição dos rendimentos dos agregados, em virtude da degradação das condições socioeconómicas do país. Refira-se igualmente, que no ano de 2011 as taxas sociais apenas sofreram a actualização anual na emissão das rendas referentes a Junho, nos valores seguintes.

TIPO	TIPO COEF	VALOR %	Obs
Garagem	CA_Cedência	1.40 %	Deliberação n.º 37/CM/2011
Arrecadação	CA_Cedência	1.40 %	Deliberação n.º 37/CM/2011
Renda Social	CA_Cedência	1.40 %	Deliberação n.º 37/CM/2011
Renda Mínima	CA_Cedência	1.40 %	Deliberação n.º 37/CM/2011
Taxa Social	CA_Cedência	1.40 %	Deliberação n.º 37/CM/2011
Taxa Social Faseada	CA_Cedência	1.40 %	Deliberação n.º 37/CM/2011
Renda Técnica Faseada	CA	0.30 %	Aviso do INE
R Condicionada	CA	0.30 %	Aviso do INE
R Condicionada Faseada	CA	0.30 %	Aviso do INE
Fracção - Renda Técnica	CA	0.30 %	Aviso do INE
X - Renda Comercial	CA	0.30 %	Aviso do INE

Lojas Sociais	CA	0.30 %	Aviso do INE
Contrato Arrendamento	CA	0.30 %	Aviso do INE
Renda Técnica	CA	0.30 %	Aviso do INE
R Apoiada Faseada	CCSMN	2.10 %	Actualização Salário Mínimo
R Apoiada	CCSMN	2.10 %	Actualização Salário Mínimo
Comercial m2	S/ACTUALIZAÇÃO	RMTL	Boletim Municipal
W - Renda Comercial (5 anos)	CA	7.27 %	Aviso do INE
Tx Inflação	QUINQUENAL TX INFLACÇÃO - IHPC	3.60%	INE

Outro factor determinante na diminuição das Vendas e Serviços Prestados foi a alienação de fogos municipais, sendo que no ano de 2011 foram formalizadas 109 alienações. Relembramos que em 2010 já se tinham registado 205 alienações, que implicaram uma perda de receita superior a 202.000 € no ano de 2011.

Relativamente aos Subsídios à exploração, no exercício de 2011 totalizaram o valor de 2.230.423 €. Esta rubrica corresponde, quase na totalidade, ao reconhecimento dos rendimentos inerentes à execução dos Contratos-Programa assinados nos anos de 2008 a 2011. Face ao ano de 2010, registou-se uma diminuição de cerca de 23%, justificada pela diminuição do volume de obras realizadas ao abrigo dos Contratos-Programa.

A rubrica Outros Rendimentos e Ganhos totalizou o valor de 525.922 €, representando os rendimentos relativos à microprodução de energia no valor de 67.057 €, as correcções relativas a exercicios anteriores no valor de 312.754 €, os Outros Rendimentos Suplementares no valor de 20.858 €, os Outros Não Especificados no valor de 101.086 € e a Imputação de Subsídio ao Investimento no valor de 24.167 €.

Os Juros e Rendimentos Similares obtidos cifraram-se em 31.365 €. Nesta rubrica foram contabilizados os juros de depósitos recebidos pela Empresa resultantes de uma gestão de tesouraria que aproveita a aplicação de disponibilidades por periodos mesmo que muito curtos.

RENDIMENTOS E GANHOS - 2011



A estrutura dos Rendimentos e Ganhos no ano de 2011 é semelhante à observada no exercício de 2010. As Vendas e Serviços Prestados representam cerca de 88%, os Subsídios à Exploração significam cerca de 10%, os Juros e Rendimentos Similares obtidos e os Outros rendimentos e ganhos representam cerca de 2%.

Resumo da Estrutura de Rendimentos e Ganhos - 2010/2011

	2010	2011
Vendas e serviços prestados	86,90%	88,01%
Subsídios exploração	12,08%	9,59%
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00%	0,13%
Outros rendimentos e ganhos	1,02%	2,26%

Resumo da estrutura de Rendimentos e Ganhos - 2010/2011



GASTOS E PERDAS

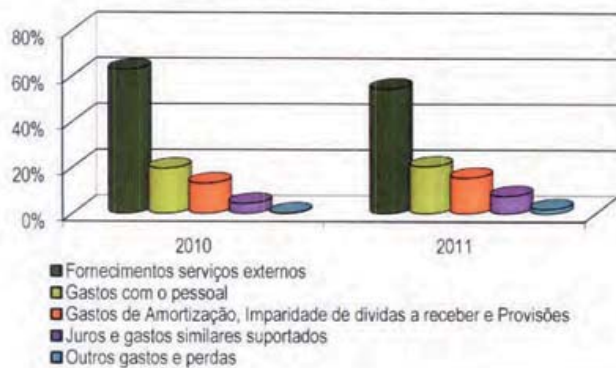
No exercício em referência, os Gastos e Perdas totalizaram o valor de 22.023.416 €. Relativamente ao exercício de 2010, verificou-se uma diminuição de 4.444.419 €, que representa um decréscimo de cerca de 17%. Esta diminuição é justificada pela diminuição dos gastos com obras.

	2010	2011	Varição
Fornecimentos serviços externos	16.626.389 €	12.015.031 €	-4.611.358 €
Gastos com o pessoal	5.164.934 €	4.495.907 €	-669.027 €
Gastos de Amortizações, Imparidade dívidas a receber e Provisões	3.468.643 €	3.406.754 €	-61.889 €
Juros e gastos similares suportados	1.144.060 €	1.682.046 €	537.986 €
Outros gastos e perdas	63.809 €	423.678 €	359.869 €
Total	26.467.835 €	22.023.416 €	-4.444.419 €

Resumo da estrutura de Gastos e Perdas – 2010/2011

	2010	2011
Fornecimentos serviços externos	62,82%	54,56%
Gastos com o pessoal	19,51%	20,41%
Gastos de Amortização, Imparidade dívidas a receber e Provisões	13,11%	15,47%
Juros e gastos similares suportados	4,32%	7,64%
Outros gastos e perdas	0,24%	1,92%

Resumo da estrutura de Gastos e Perdas – 2010/2011



A estrutura dos Gastos e Perdas é semelhante à registada no exercício de 2010. É de salientar o aumento do peso da rubrica Juros e Gastos Similares Suportados, fruto das actualizações dos spread's praticados, como já foi referido neste relatório.

O valor do Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos) foi de 2.918.931 €, um valor muito superior ao verificado no exercício de 2010, que foi de -1.292.123 €, existindo um acréscimo de cerca de 4.211.054 €.

Os Fornecimentos e Serviços Externos cifraram-se em 12.015.031 €, tendo-se assistido a uma diminuição de cerca de 4.611.358 € face ao ano de 2010, que em termos percentuais equivale a uma redução de cerca de 28%.

Analisando de forma breve os gastos fixos da Empresa, que estão englobados na rubrica Fornecimentos e Serviços Externos, salientamos o seguinte:

- Electricidade: 935.986 € - Corresponde aos gastos suportados com os consumos de electricidade em instalações próprias e nos espaços comuns do património gerido pela GEBALIS. Esta rubrica aumentou cerca de 2% face ao ano anterior. Este aumento é justificado em grande parte pelo aumento das tarifas eléctricas, assim como, pela alteração da taxa de IVA aplicada à electricidade (passou da taxa reduzida para a taxa normal);
- Água: 448.066 € - Corresponde aos gastos tidos com os consumos de água em instalações próprias, nos espaços comuns e nas redes de rega dos espaços ajardinados existentes património sob gestão da Empresa. Comparativamente ao ano de 2010, esta rubrica apresenta um decréscimo de cerca de 7%. Este decréscimo é um resultado da implementação de medidas para combater a utilização abusiva de água nos espaços comuns;

- Comunicação: 380.087 € - Nesta rubrica são considerados os gastos suportados com telefones, telemóveis, correio (inclui portes rendas) e serviço de estafeta. Face ao ano de 2010, verificou-se uma diminuição de cerca de 17%, tendo-se registado uma diminuição em quase todas as rubricas;
- Vigilância e Segurança: 269.791 € - Esta rubrica corresponde quase na totalidade aos gastos suportados com a vigilância estática na Sede e nos Gabinetes de Bairro da Empresa, assim como, dos respectivos sistemas de alarme. Face ao ano de 2010 existiu uma redução de cerca de 8%, explicada em grande parte pelo facto de a GEBALIS não aceitar "notas discriminativas" de serviços emitidas pela Polícia Municipal, referentes a serviços de rondas não solicitados pela Empresa. Refira-se no entanto, que os serviços de vigilância estática sofreram um aumento de cerca de 26% face ao ano de 2010, dado que no decorrer do ano de 2010 este serviço foi alargado a quase todos os Gabinetes de Bairro da Empresa;
- Gastos com Condomínios: 811.901 € - Esta rubrica reconhece as despesas referentes a quotas, fundos de reserva, seguros, obras e outras despesas diversas inerentes aos Condomínios onde existem fracções do património gerido pela Empresa. Face ao ano de 2010, registou-se um acréscimo de cerca de 13%, justificado quase na totalidade pelos encargos suportados a título de obras, em que existiu um aumento de cerca de 103%;
- Imputação dos gastos de obras de requalificação e obras em instalações próprias: 1.325.882 €.

Analisando as rubricas dos Fornecimentos e Serviços Externos, que têm um carácter mais variável, salientamos as seguintes:

- Gastos com Obras: 7.907.661 € (inclui o valor dos gastos de obras de requalificação e obras em instalações próprias no valor de 1.325.882 €) – Face ao ano de 2010, verificou-se uma diminuição de cerca de 34%. Esta diminuição é explicada pela diminuição do volume de obras realizadas, referentes a Contratos-Programa, assim como, devido à alteração do critério seguido no reconhecimento dos gastos diferidos;

- Realização de acções com moradores: 180.424 € - Nesta rubrica estão reconhecidos os gastos suportados pela Empresa com os protocolos assinados com diversas instituições, para a realização de projectos de dinamização e apoio social nos bairros geridos pela GEBALIS. Relativamente ao ano de 2010, assistiu-se a uma redução de cerca de 71%. Refira-se igualmente, que no ano de 2011, não foram assinados novos Protocolos, sendo que, os valores suportados correspondem, quase na totalidade, ao pagamento de valores protocolados em anos anteriores.

A rubrica Gastos com o Pessoal cifrou-se em 4.495.907 €, o que equivale a uma diminuição de cerca de 13% face ao ano de 2010. Esta diminuição é justificada pela aplicação dos cortes salariais definidos no Orçamento de Estado, assim como, pela redução do número de funcionários, inerente à legislação em vigor, que impede a passagem de trabalhadores com contrato de termo certo para os quadros da Empresa.

Analisando a rubrica Imparidade de Dividas a Receber, que corresponde ao ajustamento das dividas dos moradores que são consideradas de cobrança duvidosa, face aos valores reconhecidos no ano anterior, esta totalizou o valor de 3.174.887 €. Relativamente ao ano de 2010, verificou-se uma redução de cerca de 2%.

Os Gastos de Depreciação e de Amortização e as Imparidades de investimentos depreciáveis/amortizáveis, no exercício de 2011, totalizaram o valor de 231.867 €. No ano de 2011, à imagem do que foi realizado no ano de 2010, não foi efectuada qualquer revalorização do valor dos activos.

Relativamente à rubrica Juros e Gastos Similares suportados, foram reconhecidos gastos no valor de 1.682.046 €. Face ao ano de 2010, assistiu-se a um aumento de cerca de 47%. Em 2011, as condições contratuais das contas caucionadas utilizadas pela GEBALIS sofreram várias alterações, que se traduziram pela subida acentuada dos spread's e de outras comissões associadas. É de salientar, que o valor suportado foi também influenciado pelo facto da Câmara Municipal de Lisboa não ter transferido para a GEBALIS, o valor de 6.800.000 €, referente à cobertura de prejuízos de anos anteriores, definidos na Deliberação n.º 567/CM/2010.

Os Outros Gastos e Perdas atingiram o valor de 423.678 € e referem-se essencialmente a gastos com impostos, quotizações e multas.

[Handwritten signature and initials]

GASTOS E PERDAS - 2011



É de referir, que a GEBALIS no exercício de 2011, superou largamente as metas traçadas, para a diminuição dos gastos das entidades de natureza pública, inscritas no Memorando da Troika. Relativamente ao objectivo de redução dos gastos de funcionamento, que são contabilizados na rubrica Fornecimentos e Serviços Externos, verificou-se uma redução de cerca de 28%, acima dos 15% definidos. Relativamente aos Gastos com o Pessoal, em 2011, a GEBALIS conseguiu uma redução de cerca de 13%, tanto nos gastos totais, assim como, nas remunerações totais ilíquidas, uma percentagem largamente superior aos 5% definidos como meta.

SITUAÇÃO FINANCEIRA

No que toca à situação financeira da GEBALIS, destaca-se a obtenção de um Resultado Líquido do Exercício positivo, que permitiu o reforço dos Capitais Próprios da Empresa. O resultado obtido, em 2011, lança uma nova luz sobre a capacidade da GEBALIS conseguir suplantar alguns obstáculos inerentes a algumas decisões do passado e perspectivar o enquadramento futuro da Empresa com outro optimismo.

Reforça-se que, apesar de na Deliberação 567/CM/2010 ter sido definida a transferência de 12.300.000 € a título de cobertura de resultados/reforço dos Capitais Próprios e para cumprimento do artigo 31º da Lei 53-F/2006 de 29 de Dezembro, apenas foram transferidos 5.500.000 € por conta daquele valor. Contudo falta ainda assentar a transferência no valor que em 2011 é de 7.459.285,28 €, para cobertura, na totalidade, dos resultados de exploração anuais operacionais negativos, acrescidos dos encargos financeiros, dos exercícios de 2007, 2008, 2009 e 2010, situação esta referida na Certificação Legal de Contas, em sucessivos relatórios, pelo Revisor Oficial de Contas.

Dentro da rubrica Outras Contas a Receber são de destacar os valores em dívida da Câmara Municipal de Lisboa e as dívidas dos moradores.

No que diz respeito aos valores em dívida da Câmara Municipal de Lisboa estão por reconhecer/transferir os seguintes valores, que totalizam 11.999.641 €:

- Deliberação n.º 928/CM/2004: 552.239 € - Obras realizadas nos lotes E e E1, no Bairro da Quinta dos Ourives. Apesar de o Contrato-Programa, assinado em 2004, estabelecer que o valor a transferir é de 1.000.000 €, a execução das obras contratualizadas quedaram-se pelo custo de 552.239 € (ainda não pagos pela CML) e foram interrompidas em 2006 por falta de transferência daquelas verbas;

- Deliberação n.º 585/CM/2005: 145.000 € - Referente à comparticipação monetária da Câmara Municipal de Lisboa, assumida em 2005, no projecto de desenvolvimento do Software GPH – Gestão do Parque Habitacional;
- Registos prediais: 893.703 € - Registos prediais efectuados pela GEBALIS, por indicação da Câmara Municipal de Lisboa, o que permitiu a realização das alienações dos fogos municipais incluídos no património gerido pela Empresa;
- Deliberação n.º 1268/CM/2008: 940.000 € - Realização de obras de beneficiação em diversos lotes no Bairro Pedro Queiroz Pereira;
- Deliberação n.º 711/CM/2009: 10.000 € - Construção de 5 campos de jogos informais. Este valor é referente à segunda tranche a ser paga após implantação de todos os campos e entrega do relatório com explicitação dos resultados, respectivos procedimentos e documentos de despesa;
- Deliberação n.º 252/CM/2011: 720.000 € - Reabilitação de 45 fogos em diversos bairros;
- Deliberação n.º 178/CM/2011: 8.719.198 € - Viver Marvila;
- Gastos com condomínios: 19.501 € - Gastos com condomínios suportados pela GEBALIS que são encargos da Câmara Municipal de Lisboa (conforme procedimento aprovado na Informação n.º 0739/DPI-DAPI/08 de 16/04/2008).

No que diz respeito às dívidas dos moradores, em 31/12/2011, totalizavam o valor de 25.489.477 €, tendo sido reconhecido o valor de 18.581.345 € a título de Imparidade de dívidas a receber acumuladas (rendas de cobrança duvidosa). Tal como referido para o exercício de 2010, o crescimento das dívidas dos moradores em relação ao ano anterior é uma consequência da degradação do clima económico verificado no país, verificável não só através da subida da taxa de desemprego como também na diminuição do rendimento disponível das famílias e na diminuição/alteração da atribuição das prestações, entre outras razões.

No Activo Corrente, destacamos a rubrica Accionistas/Sócios, onde se encontra reconhecido o valor de 6.800.000 €, correspondente à verba que ainda falta transferir pela Câmara Municipal de Lisboa relativamente à Deliberação n.º 567/CM/2010, para a cobertura de resultados da GEBALIS. Salientamos que, devido à falta de transferência deste valor em 2011, tal como estava previsto no Plano de Actividades e

Orçamento da Empresa, o valor suportado a título de juros pela remuneração das contas caucionadas foi superior ao esperado. Esta perda pode ser valorizada em cerca de 267.500 € (valor calculado para um período de 6 meses, a uma taxa de juro média de 7% e considerando os valores referentes aos impostos inerentes à utilização do crédito).

Os Gastos a Reconhecer, que totalizaram o valor de 18.099.960 €, têm como rubrica mais expressiva os gastos com obras de requalificação e instalações próprias a reconhecer em exercícios futuros no valor de 17.311.586 €.

Em 31/12/2011, a GEBALIS detinha em Caixa e em depósitos bancários o valor de 1.127.346 €. Nesta rubrica encontram-se registados os valores a serem utilizados no início de Janeiro/2012 para liquidar os juros das contas caucionadas, assim como, cerca de 650.000 €, referentes a parte dos 5.500.000 € transferidos pela Câmara Municipal de Lisboa, que serão utilizados em 2012, para proceder à regularização de alguns compromissos assumidos, nomeadamente, no pagamento de montantes utilizados das contas caucionadas e no pagamento às Empresas fornecedoras de serviços no âmbito dos Contratos-Programa.

Na rubrica Estado e outros entes públicos é de referir que no ano de 2011 foram resolvidos, a contento da GEBALIS, os processos n.º 336201001058100 (IRC) e n.º 3336201001070312 (IVA) instaurados pela DGCI – Direcção de Contribuições e Impostos. Desta forma, os valores indicados no Balanço da Empresa, não englobam valores em dívida ou a receber, referentes aos dois processos indicados.

No que toca à rubrica Fornecedores, esta apresenta o valor de 6.195.798 €, o que traduz uma diminuição de cerca de 4% face ao exercício do ano anterior. Saliente-se, que o valor registado nesta rubrica engloba facturação relativa aos Contratos-Programa assinados no ano de 2011 (Deliberações n.º 178/CM/2011 e n.º 252/CM/2011), no valor de cerca de 290.000 €, para os quais, até 31/12/2011, a Câmara Municipal de Lisboa ainda não tinha procedido às transferências contratualizadas.

No que concerne à rubrica Financiamentos Obtidos, em 31/12/2011, estavam em dívida 22.741.666 €. Este valor corresponde aos montantes utilizados nas contas caucionadas contratualizadas pela Empresa (no valor de 22.500.000 €), assim como, pelos montantes em dívida referentes à aquisição de activos tangíveis em regime de *Leasing* (no valor de 241.666 €). No que diz respeito às contas caucionadas, o ano de 2011

fica marcado pela redução dos montantes utilizados em cerca de 3.700.000 €, no entanto, registou-se uma diminuição dos montantes máximos passíveis de serem utilizados no valor de 9.000.000 €. Refira-se que a diminuição do limite máximo autorizado a utilizar das contas caucionadas contratualizado foi imposto pelas instituições bancárias, tendo sido justificado com a política de redução do montante de crédito disponibilizado a entidades de natureza pública, para fazer face às dificuldades de financiamento no exterior.

Ressalve-se que esta questão não limitou a execução das obras contratualizadas nos Contratos-Programa, apenas originou prazos de pagamento aos fornecedores um pouco mais dilatados, muito embora se continue a praticar prazos de 30 dia para os fornecedores de menor dimensão. Assinale-se que desde que foi imposta a redução dos valores máximos passíveis de serem utilizados das contas caucionadas, que ocorreu no início de Março/2011, a GEBALIS, efectuou pagamentos, relativos a gastos de Contratos-Programa, de cerca de 1.783.000 €.

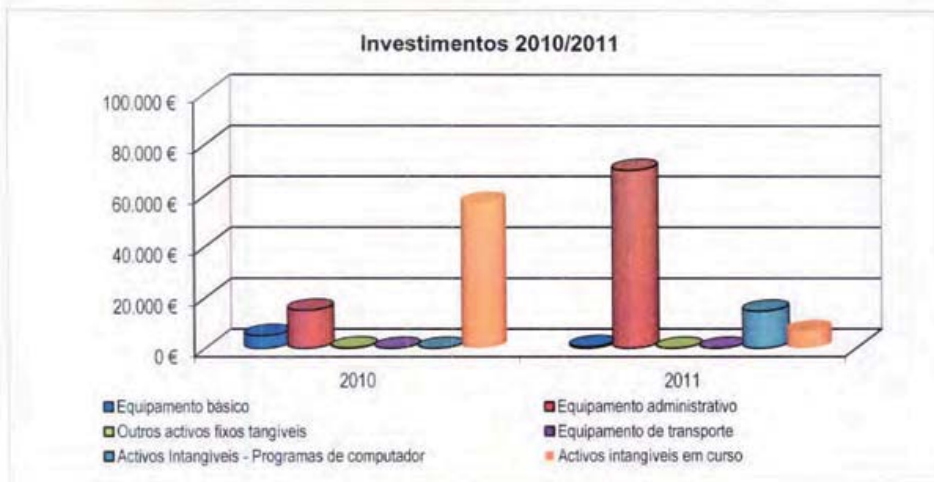
No que diz respeito à rubrica Outras Contas a Pagar, esta ascende a 1.479.854 €, destacando-se a dívida Credores por Acréscimos no valor de 1.010.562 € (facturas já de 2012 mas que reportam a 2011) e os Fornecedores Depósito de Garantia no valor de 244.096 €.

Os Rendimentos a Reconhecer cifraram-se em 13.701.033 €, correspondendo na sua grande maioria à execução das obras contratualizadas através de Contratos-Programa.

INVESTIMENTOS

Em termos de Investimento, em 2011 verificou-se um aumento de cerca de 19%, face ao valor despendido no ano de 2010. O investimento realizado visou colmatar algumas carências específicas, nomeadamente, a nível de equipamento informático:

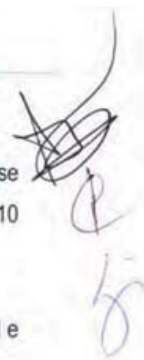
Investimentos 2010/2011		
	2010	2011
Equipamento básico	5.072 €	671 €
Equipamento administrativo	15.042 €	70.096 €
Outros activos fixos tangíveis	179 €	0 €
Equipamento de transporte	0 €	0 €
Activos Intangíveis - Programas de computador	0 €	14.673 €
Activos intangíveis em curso	57.510 €	7.011 €
Total	77.802 €	92.451 €



O investimento realizado recaiu nos seguintes bens:

- Equipamento básico: Aquisição de um videoprojector e duas máquinas fotográficas;

- Equipamento administrativo: Aquisição de mobiliário diverso, 110 computadores que se encontravam a ser utilizados pela Empresa há cerca de 4 anos em sistema de *renting*, 10 computadores novos e de um datacenter;
- Activos Intangíveis - Programas informáticos: Licenciamento do programa de gestão documental e de diverso *software* para o funcionamento do datacenter;
- Activos intangíveis em curso: Desenvolvimento do programa informático Projecto maisRS.



RÁCIOS DE ESTRUTURA

Analisando o rácio de Autonomia Financeira (3,340%) e o rácio Nivel de Solvabilidade (3,455%), observamos que se assistiu a uma melhoria apreciável, em comparação com o ano de 2010 (0,768% e 0,774% respectivamente). Apesar da melhoria verificada, podemos concluir que a GEBALIS continua a apresentar uma situação de elevada dependência de terceiros.

Tal como no exercício de 2010, também em 2011 se verifica a dependência da Empresa em relação a Instituições de Crédito e alguns fornecedores, nomeadamente, dos que prestam serviços de manutenção e reparação de elevadores. Em relação à dívida a Instituições de crédito refira-se que ela somente poderá ser reduzida no quadro do cumprimento cabal da deliberação, já tomada pela CML, quanto ao reequilíbrio dos capitais próprios. Facto que, só por si conduzirá, também, a poupanças significativas em termos de custos financeiros, libertando-se desta forma fundos que poderão ser aplicados noutras finalidades.

RÁCIOS DE LIQUIDEZ

No que toca aos rácios de Liquidez Geral (0,844) e Liquidez Reduzida (0,844), eles continuam a apresentar valores inferiores à unidade. Relativamente aos valores obtidos no exercício de 2010 (0,601 e 0,601 respectivamente), registou-se uma melhoria dos valores obtidos, o que traduz um aumento da robustez financeira da Empresa. Estes rácios demonstram que a Empresa se deparou, em 2011, com alguns constrangimentos na tesouraria, que resultaram em prazos de pagamento a terceiros mais alargados, sem prejuízo, no entanto, dos fornecedores de menores dimensões.





CASH-FLOW e EBITDA

O Cash-flow operacional gerado no exercício de 2011 apresenta o valor positivo de 6.325.483 €, o que traduz um aumento de cerca de 191%, em relação ao valor obtido em 2010.

O EBITDA apurado no ano 2011 atinge o montante de 3.150.798 €, o que representa um crescimento de 393% face ao apresentado em 2010.

Mais uma vez afirmamos que os valores obtidos significam que a Empresa consegue libertar os meios suficientes para o desempenho da sua actividade, demonstrando desta forma uma melhoria da saúde económica e financeira.

CONCLUSÃO

O exercício de 2011 fica marcado pela obtenção de um Resultado Líquido positivo pela Empresa, algo que já não se verificava desde o exercício de 2003. O resultado obtido é uma consequência directa das medidas de gestão implementadas, nomeadamente, a racionalização dos gastos e a escolha criteriosa das despesas a realizar.

É de destacar, que os resultados obtidos continuam a ser influenciados pelas obras de requalificação efectuadas no período de 2003 a 2007, e que orçaram em cerca de 38.450.000 €. Estas obras foram financiadas, na sua grande maioria, com o recurso a contas correntes caucionadas. A Empresa desde 2008 conseguiu diminuir os valores em dívida, no entanto, os encargos inerentes aos financiamentos limitam consideravelmente a sua acção. No exercício de 2011, os gastos financeiros, inerentes à utilização das contas caucionadas, cifraram-se em cerca de 1.635.052 €, prevendo-se que num futuro próximo e atendendo às alterações registadas nos mercados financeiros, este valor seja mais elevado.

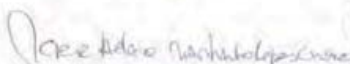
As mesmas obras que estiveram na origem do excessivo recurso ao crédito, cujos custos tanto penalizam a Empresa, têm condicionado igualmente os seus resultados, dado o diferimento de custos a assumir anualmente. No exercício de 2011 esses custos diferidos foram no valor de 1.241.714 € (referente apenas a obras de requalificação).

Dai o importante contributo que se espera da Câmara Municipal de Lisboa, tendo em vista a correcção dos desequilíbrios gerados no passado.

Lisboa, 14 de Março de 2012

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

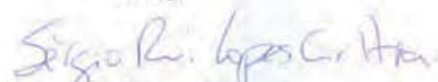
A Vogal


Maria Helena Correia

O Presidente


Luis Natal Marques

O Vogal


Sérgio Lopes Cintra



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

- Balanço
- Demonstração de Resultados
- Demonstração da Origem e Aplicação de Fundos
- Demonstração das Variações dos Fundos Circulantes
- Demonstração de Resultados por Funções
- Demonstração dos Fluxos de Caixa
- Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

**Relato, Demonstrações
Financeiras e Anexo às Contas**
Anexo SNC – (valores em euros)

2011

Documento digitalizado



- 1 NOTA INTRODUTÓRIA
- 2 REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 - 2.1 Referencial contabilístico
 - 2.2 Derrogação das disposições do SNC
 - 2.3 Comparabilidade das demonstrações financeiras
- 3 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS
 - 3.1 Activos fixos tangíveis
 - 3.2 Activos intangíveis
 - 3.3 Activos e passivos financeiros
 - 3.4 Clientes e outras contas a receber
 - 3.5 Caixa e equivalentes de caixa
 - 3.6 Imparidades de activos
 - 3.7 Provisões, passivos contingentes e activos contingentes
 - 3.8 Financiamentos obtidos
 - 3.9 Fornecedores e outras contas a pagar
 - 3.10 Imposto sobre o rendimento
 - 3.11 Locações
 - 3.12 Redito
 - 3.13 Encargos financeiros com financiamentos obtidos
 - 3.14 Especulização dos exercícios
 - 3.15 Transacções e saldos em moeda estrangeira
 - 3.16 Acontecimentos após a data do Balanço
 - 3.17 Juízos de valor, pressupostos críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas
- 4 BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010
- 5 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA EM 31 DEZEMBRO DE 2011 E 2010
- 6 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES EM 31 DEZEMBRO DE 2011 E 2010
- 7 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 2011 E 2010
- 8 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL PRÓPRIO EM 2011 E 2010
- 9 FLUXOS DE CAIXA
- 10 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS
- 11 ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS
- 12 ACTIVOS INTANGÍVEIS
- 13 OUTRAS CONTAS A RECEBER
- 14 DIFERIMENTOS ACTIVOS
- 15 CAPITAL
- 16 FINANCIAMENTOS OBTIDOS
- 17 FORNECEDORES
- 18 ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS
- 19 SÓCIOS
- 20 OUTRAS CONTAS A PAGAR
- 21 DIFERIMENTOS PASSIVOS
- 22 PROVISÕES
- 23 REDITO
- 24 SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO
- 25 FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS
- 26 GASTOS COM O PESSOAL
- 27 OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS
- 28 OUTROS GASTOS E PERDAS
- 29 AMORTIZAÇÕES
- 30 IMPARIDADES
- 31 JUROS E GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS
- 32 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO
- 33 EVENTOS SUBSEQUENTES

Fig. 1

Recebe em 10 de Maio de 2012



1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Gebalis – Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, EEM, é uma Entidade Empresarial Municipal, dotada de personalidade jurídica e autonomia financeira, criada em 1995 para assegurar a gestão dos Bairros Municipais de Lisboa que a Câmara Municipal lhe confia, com sede na Rua Costa Malheiro, Lote B12, em Lisboa.

A sua criação resultou da intenção do Município em assegurar uma política de gestão integrada, visando a administração dos bairros, a qualidade de vida das populações residentes e a conservação do património.

A Missão da Empresa consiste em promover a qualidade de vida, a integração social e a autonomia das populações residentes, tornando os bairros geridos, nas vertentes social, patrimonial e financeira, em unidades sustentáveis e com forte sentimento de pertença.

Baseando-se em critérios de proximidade a GEBALIS exerce uma gestão integrada, participada e descentralizada, apoiando-se em estruturas funcionais, ágeis e eficazes, localizadas em gabinetes situados nos bairros, nos quais trabalham equipas multidisciplinares, com funções definidas nas 3 áreas de gestão: financeira, patrimonial e social.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração, em 14 de Março de 2012. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas à aprovação por parte da Câmara Municipal de Lisboa e Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.

É do entendimento da Administração que estas demonstrações financeiras reflectem de forma verdadeira e apropriada as operações da Empresa, bem como a sua posição e desempenho financeiros e fluxos de caixa.

2 REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Referencial contabilístico

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, efectivas para os exercícios iniciados em 1 de Janeiro de 2011, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de Julho, e de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro (NCRF) e normas interpretativas (NI) consignadas, respectivamente, nos avisos 15652/2009, 15655/2009 e 15653/2009, os quais, no seu conjunto constituem o Sistema de Normalização Contabilístico ("SNC"). De ora em diante, o conjunto daquelas normas e interpretações serão designadas genericamente por "SNC".

2.2 Derrogação das disposições do SNC

Não existiram, no decorrer do exercício a que respeitam estas demonstrações financeiras, quaisquer casos excepcionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista pelo SNC.

2.3 Comparabilidade das demonstrações financeiras

Os elementos constantes nas presentes demonstrações financeiras são, na sua totalidade, comparáveis com os do exercício anterior, apresentados como comparativos nas presentes demonstrações financeiras.

3 PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras são as que abaixo se descrevem. Estas políticas foram consistentemente aplicadas a todos os exercícios apresentados, salvo indicação contrária.

Pág. 2

Continuação da página



3.1 Activos fixos tangíveis

Os activos fixos tangíveis são inicialmente registados ao custo de aquisição, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos directamente atribuíveis às actividades necessárias para colocar os activos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, por duodécimos, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens. Os terrenos não são depreciados.

As vidas úteis e método de depreciação dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido prospectivamente na demonstração dos resultados.

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não são susceptíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registadas como gastos no período em que são incorridas.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um activo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transacção e o valor líquido contabilístico do activo e é reconhecido em resultados no período em que ocorre o abate ou a alienação.

Sempre que existam indícios de perda de valor dos activos fixos tangíveis, são efectuados testes de imparidade, de forma a estimar o valor recuperável do activo e quando necessário registar uma perda por imparidade (Nota 3.6). O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o preço de venda líquido e o valor de uso do activo, sendo este último calculado com base no valor actual dos fluxos de caixa futuros estimados, decorrentes do uso continuado e da alienação do activo no fim da sua vida útil.

3.2 Activos intangíveis

Os activos intangíveis são registados pelo seu custo e são constituídos basicamente por despesas associadas a programas de computadores, incluindo licenças. As amortizações são reconhecidas numa base sistemática linear durante a vida útil estimada dos activos intangíveis pelo método das quotas constantes, durante um período de entre 3 e 6 anos. As vidas úteis e método de amortização dos vários activos intangíveis são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido prospectivamente na demonstração dos resultados.

3.3 Activos e passivos financeiros

Os activos e os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao custo ou custo amortizado e (ii) ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados.

Ao custo ou custo amortizado

Os activos financeiros e os passivos financeiros são mensurados ao custo ou ao custo amortizado deduzido de eventuais perdas de imparidade acumuladas (no caso de activos financeiros), quando:

- Sejam à vista ou tenham uma maturidade definida, e
- Tenham associado um retorno fixo ou determinável, e
- Não sejam ou não incorporem um instrumento financeiro derivado.

O custo amortizado corresponde ao valor pelo qual um activo financeiro ou um passivo financeiro é mensurado no reconhecimento inicial, menos os reembolsos de capital, mais ou menos a amortização cumulativa, usando o método da taxa de juro efectiva, de qualquer diferença entre esse montante na maturidade. A taxa de juro efectiva é a taxa que desconta exactamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados no valor líquido contabilístico do activo ou passivo financeiro.



Os activos e passivos financeiros ao custo ou ao custo amortizado incluem as seguintes rubricas:

- Clientes;
- Outras contas a receber;
- Empréstimos concedidos;
- Fornecedores;
- Outras contas a pagar;
- Empréstimos obtidos.

São ainda classificados ao custo ou custo amortizado, sendo mensurados ao custo deduzido de perdas por imparidade acumuladas, os contratos para conceder ou contrair empréstimos que não possam ser liquidados numa base líquida e que, quando executados, reünam as condições atrás descritas.

Os investimentos em instrumentos de capital próprio que não sejam negociados publicamente e cujo justo valor não possa ser determinado com fiabilidade, bem como instrumentos financeiros derivados relacionados com tais instrumentos de capital próprio, são igualmente classificados ao custo ou custo amortizado, sendo mensurados ao custo deduzido de perdas por imparidade acumuladas.

Ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados

Todos os activos e passivos financeiros não mensurados ao custo ou custo amortizado são mensurados ao justo valor com as alterações reconhecidas na demonstração dos resultados.

Tais activos e passivos financeiros são mensurados ao justo valor, sendo as variações no mesmo registadas em resultados nas rubricas "Perdas por reduções de justo valor" e "Ganhos por aumentos de justo valor".

Desreconhecimento de activos e passivos financeiros

A Empresa desreconhece activos financeiros apenas quando os direitos contratuais dos seus fluxos de caixa expiram, ou quando transfere para outra entidade os activos financeiros e todos os riscos e benefícios significativos associados à posse dos mesmos. São desreconhecidos os activos financeiros transferidos relativamente aos quais a Empresa reteve alguns riscos e benefícios significativos, desde que o controlo sobre os mesmos tenha sido cedido, ou quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

3.4 Clientes e Outras contas a receber

As rubricas de Clientes e Outras contas a receber constituem direitos a receber pela venda de bens ou serviços no decurso normal da actividade da Empresa, são reconhecidas inicialmente ao justo valor, sendo subsequentemente mensuradas ao custo amortizado, deduzido de ajustamentos por imparidade, quando aplicável.

As perdas por imparidade dos saídos de clientes e contas a receber são registadas, sempre que exista evidência objectiva de que os mesmos não são recuperáveis. As perdas por imparidade identificadas são registadas na demonstração dos resultados, em "Imparidade de dívidas a receber", sendo subsequentemente revertidas por resultados, caso os indicadores de imparidade deixem de se verificar.

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

A rubrica de caixa e seus equivalentes inclui numerário e depósitos a ordem, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.



3.6 Imparidade de activos

Os activos com vida útil finita são testados para imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras não seja recuperável.

Sempre que o valor recuperável determinado é inferior ao valor contabilístico dos activos, a Empresa avalia se a situação de perda assume um carácter permanente e definitivo e se sim, regista a respectiva perda por imparidade nos resultados ou directamente no capital próprio, no caso de o activo estar registado pela quantia revalorizada. Nos casos em que a perda não é considerada permanente e definitiva, é feita a divulgação das razões que fundamentam essa conclusão.

O valor recuperável é o maior entre o justo valor do activo deduzido dos custos de venda e o seu valor de uso. Para a determinação da existência de imparidade, os activos são alocados ao nível mais baixo para o qual existem fluxos de caixa separados identificáveis (unidades geradoras de caixa).

Quando tenham sido registadas perdas por imparidade e, posteriormente, se verificar que o valor recuperável aumentou de forma permanente reduzindo a imparidade, é reconhecida a reversão da imparidade.

Quando há lugar ao registo ou reversão de imparidade a amortização e depreciação dos activos são recalculadas prospectivamente de acordo com o valor recuperável.

3.7 Provisões, passivos contingentes e activos contingentes

Provisões

São reconhecidas provisões apenas quando a Associação tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a reflectirem a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultam de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a Empresa é parte integrante das disposições de um contrato ou acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar, os quais excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

É reconhecida uma provisão para reestruturação quando a Empresa desenvolveu um plano formal detalhado de reestruturação e iniciou a implementação do mesmo ou anunciou as suas principais componentes aos afectados pelo mesmo. Na mensuração da provisão para reestruturação são apenas considerados os dispêndios que resultam directamente da implementação do correspondente plano, não estando, consequentemente, relacionados com as actividades correntes da Empresa.

Passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota.

Activos contingentes

Os activos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.



3.8. Financiamentos obtidos

Os financiamentos obtidos são inicialmente reconhecidos ao justo valor, líquido de custos de transacção e montagem incorridos. Os financiamentos são subsequentemente apresentados ao custo amortizado sendo a diferença entre o valor nominal e o justo valor inicial reconhecida na demonstração dos resultados ao longo do período do empréstimo, utilizando o método da taxa de juro efectiva.

Os financiamentos obtidos são classificados no passivo corrente, excepto se a Empresa possuir um direito incondicional de diferir o pagamento do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço, sendo neste caso classificados no passivo não corrente.

3.9. Fornecedor e Outras contas a pagar

As rubricas de "Fornecedor e Outras contas a pagar" constituem obrigações de pagar pela aquisição de bens ou serviços sendo reconhecidas inicialmente ao justo valor, sendo subsequentemente mensuradas ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juro efectiva.

3.10. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período compreende os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre o rendimento são registados na demonstração dos resultados, excepto quando estão relacionados com itens que sejam reconhecidos directamente nos capitais próprios. O valor de imposto corrente a pagar, é determinado com base no resultado antes de impostos, ajustado de acordo com as regras fiscais em vigor (Nota 32).

Os impostos diferidos são reconhecidos e determinados com base nas diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a respectiva base de tributação.

Os impostos diferidos são calculados com base na taxa de imposto em vigor ou já oficialmente comunicada à data do balanço, e que se estima que seja aplicável na data da realização dos impostos diferidos activos ou na data de pagamento dos impostos diferidos passivos.

Os impostos diferidos activos são reconhecidos na medida em que seja provável que existam lucros tributáveis futuros disponíveis para a utilização da diferença temporária.

3.11. Locações

Locações de activos fixos tangíveis, relativamente às quais a Empresa detém substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do activo são classificados como locações financeiras. São igualmente classificados como locações financeiras, os acordos em que a análise de uma ou mais situações particulares do contrato aponte para tal natureza. Todas as outras locações são classificadas como locações operacionais.

As locações financeiras são capitalizadas no início da locação pelo menor entre o justo valor do activo locado e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação, cada um determinado à data de início do contrato. A dívida resultante de um contrato de locação financeira é registada líquida de encargos financeiros, na rubrica de "Financiamentos obtidos". Os encargos financeiros incluídos na renda e a depreciação dos activos locados, são reconhecidos na demonstração dos resultados, no período a que dizem respeito.



Os activos fixos tangíveis adquiridos através de locações financeiras são depreciados pelo menor entre o período de vida útil do activo e o período da locação quando a Empresa não tem opção de compra no final do contrato, ou pelo período de vida útil estimado quando a Empresa tem a intenção de adquirir os activos no final do contrato.

Nas locações consideradas operacionais, as rendas a pagar são reconhecidas como custo na demonstração dos resultados numa base linear, durante o período da locação.

3.12. Rêditos

O rêdito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rêdito a reconhecer é deduzido do montante estimado de devoluções, descontos e outros abatimentos e líquido de impostos relacionados com a venda.

O rêdito proveniente da prestação de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento da transacção/serviço à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rêdito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transacção fluam para a Empresa;
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transacção podem ser mensurados com fiabilidade;
- A fase de acabamento da transacção/serviço à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

O rêdito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efectivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Associação e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

3.13. Encargos financeiros com financiamentos obtidos

Os encargos financeiros relacionados com financiamentos obtidos são geralmente reconhecidos como gastos à medida que são incorridos.

3.14. Especialização dos exercícios

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de exercícios, independentemente da data/momento em que as transacções são facturadas. Os gastos e rendimentos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os gastos e rendimentos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem com as despesas e receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputados aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de outras contas a pagar e a receber e de diferimentos.

3.15. Transacções e saldos em moeda estrangeira

As demonstrações financeiras da Empresa e respectivas notas deste anexo são apresentadas em euros, salvo indicação explícita em contrário, correspondendo à moeda funcional e de apresentação da Associação. As transacções em moeda estrangeira são registadas às taxas de câmbio das datas das transacções. Em cada data de relato os activos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são actualizados às taxas de câmbio dessa data. Os activos e passivos não monetários registados ao justo valor denominados em moeda estrangeira são actualizados às taxas de câmbio das datas em que os respectivos justos valores foram determinados. Os activos e passivos não monetários registados ao custo histórico denominados em moeda estrangeira não são actualizados.

As diferenças de câmbio resultantes das actualizações atrás referidas são registadas na demonstração dos resultados do período em que são geradas.



3.16 Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são reflectidos nas demonstrações financeiras. Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

3.17 Juizos de valor, pressupostos críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efectuados juizos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afectam o valor contabilístico dos activos e passivos, assim como os rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transacções em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospectiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transacções em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

As estimativas e os julgamentos que apresentam um risco significativo de originar um ajustamento material no valor contabilístico de activos e passivos no decurso do exercício seguinte são as que seguem:

Activos tangíveis e intangíveis

A determinação das vidas úteis dos activos, bem como o método de depreciação/amortização a aplicar é essencial para determinar o montante das depreciações/amortizações a reconhecer na demonstração dos resultados de cada exercício.

Estes dois parâmetros são definidos de acordo com o melhor julgamento da Administração para os activos em questão, considerando, sempre que possível, as melhores práticas adoptadas.

Imparidade

A determinação de uma eventual perda por imparidade pode ser despoletada pela ocorrência de diversos eventos, muitos dos quais fora da esfera de influência da Empresa, tais como: a disponibilidade futura de financiamento, o custo de capital ou quaisquer outras alterações, quer internas quer externas, à Empresa.

A identificação dos indicadores de imparidade, a estimativa de fluxos de caixa futuros e a determinação do justo valor de activos implicam um elevado grau de julgamento por parte da Administração no que respeita à identificação e avaliação dos diferentes indicadores de imparidade, fluxos de caixa esperados, vidas úteis e valores residuais.

Em particular, da análise efectuada periodicamente aos saldos a receber poderá surgir a necessidade de registar perdas por imparidade, sendo estas determinadas com base na informação disponível e em estimativas efectuadas pela Empresa dos fluxos de caixa que se espera receber.



BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

ACTIVO	Notas	31-12-2011	31-12-2010
ACTIVO NÃO CORRENTE:			
Activos fixos tangíveis	11	448 864,22	520 784,88
Propriedades de investimento			
Goodwill			
Activos intangíveis	12	143 916,19	211 410,60
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial			
Participações financeiras - outros métodos			
Accionistas / sócios			
Outros activos financeiros			
Activos por impostos diferidos			
Outros activos não correntes	13	1 661 121,46	1 671 198,04
Total do activo não corrente		2 253 901,87	2 403 393,52
ACTIVO CORRENTE			
Inventários			
Clients			
Adiantamentos a fornecedores	17		322,83
Estado e outros entes públicos	18	258 042,49	444 851,53
Accionistas / sócios	19	6 800 000,00	12 300 000,00
Outras contas a receber	13	17 274 300,33	7 795 107,01
Diferimentos	14	18 099 960,34	18 463 883,83
Activos financeiros devidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes devidos para venda			
Caixa e depósitos bancários	9	1 127 346,29	73 394,10
Total do activo corrente		43 589 649,45	39 097 559,30
Total do activo		45 813 551,32	41 500 952,82
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital reservado	15	1 300 000,00	1 300 000,00
Outros instrumentos de capital próprio			
Reservas legais	15	34 908,16	34 908,16
Outras reservas			
Resultados transitórios	15	1 088 738,58	1 355 876,47
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização			
Outras variações no capital próprio	15	48 333,32	72 499,99
		294 502,90	2 763 284,62
Resultado líquido do exercício		1 235 623,37	2 444 615,05
Total do capital próprio		1 530 126,27	318 669,57
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Provisões	22	22 859,00	22 859,00
Financiamentos obtidos	16	135 630,25	242 233,49
Passivos por impostos diferidos			
Outras contas a pagar	20	244 096,18	153 218,40
Total do passivo não corrente		402 585,43	418 310,89
PASSIVO CORRENTE:			
Fornecedores	17	6 195 796,14	6 466 229,05
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	18	139 398,64	199 264,02
Accionistas / sócios	19	2 816,08	2 816,08
Financiamentos obtidos	16	22 606 036,20	26 301 584,06
Outras contas a pagar	20	1 235 757,96	1 540 632,00
Diferimentos	21	13 701 032,60	8 453 447,15
Passivos financeiros devidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Total do passivo corrente		43 680 839,62	40 763 972,36
Total do passivo		44 283 425,05	41 182 283,25
Total do capital próprio e do passivo		45 813 551,32	41 500 952,82

Os anexos fazem parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2011



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 e 2010**

RENDIMENTOS e GASTOS	Símb.	31-12-2011	31-12-2010
Vendas e serviços prestados	23	20 471 329 41	20 876 370 17
Subsídios à exploração	24	2 230 422 87	2 901 308 90
Ganhos e perdas (resultados de actividades associadas e empreendimentos conjuntos)			
Tributação para a própria entidade			
Fornecimentos e serviços externos	25	(12 015 832 91)	(16 626 309 16)
Gastos com o pessoal	26	(4 495 908 67)	(5 154 933 54)
Impostas de rendimentos (ganhos e rendimentos)			
Impostas de selos e impostos (ganhos e rendimentos)	30	(3 174 887 13)	(3 250 749 43)
Impostas (aumentos e reduções)			
Impostas de rendimentos (de depósitos bancários, rendimentos (ganhos e rendimentos)			
Aumentos (reduções) de juros passivos	27	123 921 58	245 540 71
Outros rendimentos e ganhos	28	(391 055 27)	(35 376 39)
Outros gastos e perdas			
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		3 150 717 36	(1 074 228 71)
Gastos (reversões de depreciação e de amortização)	29	(231 684 62)	(217 881 86)
Impostas de rendimentos (depreciação e amortização) (ganhos e rendimentos)		(100 13)	
Resultado operacional antes de gastos de financiamento e impostos		2 818 932 61	(1 292 110 57)
Juros e rendimentos a receber (ativos)	31	31 363 37	
Juros e gastos com empréstimos (passivos)	32	(1 082 046 34)	(1 344 036 54)
Resultados financeiros líquidos		2 268 250 67	(2 436 152 51)
Resultado líquido do exercício	33	(32 627 10)	(8 432 54)
Resultado líquido do exercício		1 225 823 37	(2 444 615 05)

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 e 2010**

	31-12-2011	31-12-2010
Vendas e serviços prestados	20 471 329 41	20 876 370 17
Curso das vendas e dos serviços prestados		
Resultado bruto	20 471 329 41	20 876 370 17
Outros rendimentos	2 715 304 17	3 104 673 20
Gastos de distribuição		
Gastos administrativos	4 896 536 54	5 642 029 77
Gastos de investigação e desenvolvimento		
Outros gastos	(5 410 145 99)	(5 873 312 58)
Resultado operacional antes de gastos de financiamento e impostos	2 877 691 05	(1 334 296 38)
Gastos de financiamento líquidos	(1 009 640 58)	(1 101 883 53)
Resultados antes de impostos	1 268 250 47	(2 436 182 51)
Imposto sobre o rendimento do exercício	(32 627 10)	(8 432 54)
Resultado líquido do exercício	1 225 823 37	(2 444 615 05)

O anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados por naturezas e funções do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011



DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 e 2010

	21-12-2011	21-12-2010
ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de clientes	17 279 214,71	17 482 617,22
Pagamentos a fornecedores	11 250 663,85	13 363 294,56
Pagamentos ao pessoal	4 813 499,22	5 190 337,51
Fluxo gerado pelas operações	1 175 051,64	1 001 004,57
Pagamento (recebimento do imposto) sobre o rendimento	309 601,53	-51 478,27
Outros recebimentos / pagamentos	60 191,59	1 370 981,11
Fluxo das atividades operacionais (1)	925 651,70	228 498,47
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	119 618,48	144 704,16
Ativos intangíveis	11 931,00	
Investimentos financeiros		
Outros ativos		
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis		
Ativos intangíveis		
Investimentos financeiros		
Outros ativos		
Dividendos	72 405,76	42 179,41
Fluxo das atividades de investimento (2)	-56 143,72	102 527,76
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	9 980 000,00	19 580 000,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
Cobertura de prejuízos	5 500 000,00	
Doações		
Outras operações de financiamento		
Fluxo gerado pelas atividades de financiamento (3)	15 480 000,00	19 580 000,00
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	10 580 000,00	19 965 000,00
Juros e ganhos similares	1 615 555,79	1 035 103,67
Dividendos		
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
Outras operações de financiamento		
Fluxo das atividades de financiamento (3)	12 295 555,79	19 900 103,67
Variação de caixa e seus equivalentes (4) [(1)+(2)+(3)]	1 053 952,19	194 132,95
Efeito das alterações de câmbio		
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	73 394,10	267 527,05
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	1 127 346,29	461 660,00

Dados faz parte integrante desta demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NOS CAPITAIS PRÓPRIOS
NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

	Capital social	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Outras variações de capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total
A 31 de Dezembro de 2010	1.300.000,00	34.908,16	-	1.355.876,47	72.499,99	(2.444.615,05)	318.669,57
Alterações no exercício							
Subsídios e doações					(24.166,67)		(24.166,67)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio					(24.166,67)		(24.166,67)
Resultado líquido do exercício						1.235.623,37	1.235.623,37
Resultado integral					(24.166,67)	1.235.623,37	1.211.456,70
Operações de capital no exercício							
Outras operações							
Entradas para cobertura de perdas							
Aplicação do resultado líquido				(2.444.615,05)		2.444.615,05	
A 31 de Dezembro de 2011	1.300.000,00	34.908,16	-	(1.088.738,58)	48.333,32	1.235.623,37	1.530.125,27



9. FLUXOS DE CAIXA

Caixa e depósitos bancários

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo inferior ou igual a três meses) e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes. A caixa e seus equivalentes em 31/12/2011 e em 31/12/2010 têm a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Numerário	-	-
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	1 127 346,29	73 394,10
Aplicações de tesouraria	-	-
Caixa e seus equivalentes	<u>1 127 346,29</u>	<u>73 394,10</u>

10. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

Durante o exercício findo em 31/12/2011 não ocorreram quaisquer alterações de políticas contabilísticas ou alterações significativas de estimativas, nem identificados erros materiais que devassem ser corrigidos.



11. ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 o movimento ocorrido nos activos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

	2011					Total
	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administrativo	Outros activos fixos tangíveis	
Activo bruto:						
Saldo inicial	116 223,63	291 318,05	1 374 589,16	507 446,32		2 489 577,16
Aquisições	671,34		10 066,10			10 747,44
Transferências						
Atos	(394,71)		(250,89)			(645,60)
Reversões						
Outras alterações						
Saldo final	116 500,26	291 318,05	1 484 615,41	507 446,32		2 599 880,04
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas:						
Saldo inicial	135 942,36	364 595,60	1 268 789,24	199 580,31		1 968 907,51
Antecipações do exercício	1 223,12	11 381,20	39 524,58	82 356,65		142 485,55
Perdas por imparidade do exercício						
Reversões de perdas por imparidade						
Atos	(394,71)		(563,93)	(83,00)		(1 041,64)
Outras alterações						
Saldo final	136 768,77	375 976,80	1 327 790,86	281 873,96		2 112 310,39
Activo líquido:	116 500,26	291 318,05	1 484 934,41	507 446,32		2 599 212,05

	2010					Total
	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administrativo	Outros activos fixos tangíveis	
Activo bruto:						
Saldo inicial	115 111,96	191 318,36	1 458 839,27	507 342,34		2 372 611,93
Aquisições	1 123,77		12 544,18	179,00		12 846,95
Transferências						
Atos			(9 231,17)			(9 231,17)
Reversões						
Outras alterações						
Saldo final	116 235,73	191 318,36	1 459 152,08	507 521,34		2 464 427,51
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas:						
Saldo inicial	127 547,55	351 214,42	1 320 596,27	197 119,27		1 996 477,51
Antecipações do exercício	8 374,61	13 381,18	47 834,43	82 356,65		152 016,87
Perdas por imparidade do exercício						
Reversões de perdas por imparidade						
Atos			(9 231,18)			(9 231,18)
Outras alterações						
Saldo final	135 942,36	364 595,60	1 268 789,04	199 580,31		1 968 907,31
Activo líquido:	116 235,73	191 318,36	1 459 152,08	507 521,34		2 464 227,51

Vidas úteis e depreciação

Os activos fixos tangíveis são depreciados de acordo com o método das quotas constantes com as seguintes vidas úteis estimadas:

Classe homogénea	Anos
Edifícios e outras construções	50
Equipamento básico	3 - 5
Equipamento de transporte	4
Equipamento administrativo	3 - 8
Outros activos fixos tangíveis	8 - 10



12. ACTIVOS INTANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 o movimento ocorrido nos activos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

	2011					Total
	Projectos de desenvolvimento	Programas de computador	Propriedade industrial	Outros activos intangíveis	Activos intangíveis em curso	
Activo bruto						
Saldo inicial		817 932,75			57 510,00	875 442,75
Aquisições		14 673,02			7 011,00	21 684,02
Alienações						
Transferências e abates						
Revalorizações						
Outras variações						
Saldo final		832 605,77			64 521,00	897 126,77
Amortizações e perdas por imparidade acumuladas						
Saldo inicial		664 032,15				664 032,15
Amortizações do exercício		95 178,43				95 178,43
Perdas por imparidade do exercício						
Reversões de perdas por imparidade						
Alienações						
Transferências e abates						
Outras variações						
Saldo final		759 210,58				759 210,58
Activo líquido		79 395,19			64 521,00	143 916,19

	2010					Total
	Projectos de desenvolvimento	Programas de computador	Propriedade industrial	Outros activos intangíveis	Activos intangíveis em curso	
Activo bruto						
Saldo inicial		817 932,75			57 510,00	875 442,75
Aquisições						
Alienações						
Transferências e abates						
Revalorizações						
Outras variações						
Saldo final		817 932,75			57 510,00	875 442,75
Amortizações e perdas por imparidade acumuladas						
Saldo inicial		578 149,75				578 149,75
Amortizações do exercício		85 882,40				85 882,40
Perdas por imparidade do exercício						
Reversões de perdas por imparidade						
Alienações						
Transferências e abates						
Outras variações						
Saldo final		664 032,15				664 032,15
Activo líquido		153 900,60			57 510,00	211 410,60

Vidas úteis e depreciação:

Os activos intangíveis de vida útil finita são amortizados de acordo com o método das quotas constantes durante as seguintes vidas úteis estimadas:

Classe homogénea	Anos
Programas de computador	3 - 6



13. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010 as rubricas de "Outras contas a receber pela Empresa têm a seguinte composição:

	2011			2010		
	Valor Bruto	Imparidade acumulada	Valor líquido	Valor Bruto	Imparidade acumulada	Valor líquido
Total	18.634.328,18	(17.973.206,72)	1.661.121,46	18.472.949,42	(14.801.751,38)	1.671.198,04
Passivos						
Taxas de ocupação de habitação (alugueres)	15.831.538,18	(17.973.206,72)	1.661.121,46	16.472.949,42	(14.801.751,38)	1.671.198,04
Correntes						
Taxas de ocupação de habitação	5.739.094,76	608.136,10	5.130.958,66	5.777.882,04	604.105,51	5.173.776,53
IM - serviços prestados	11.286.436,60	-	11.286.436,60	1.647.238,60	-	1.647.238,60
IM - outras contas	511.204,82	-	511.204,82	513.204,17	-	513.204,17
IM - outros	140.203,50	-	140.203,50	111.620,51	-	111.620,51
Total	17.862.459,53	(608.136,70)	17.274.300,33	8.399.814,32	(604.705,51)	7.795.107,41
Total	37.516.787,21	(18.581.345,42)	18.935.421,79	24.872.763,74	(15.406.456,29)	9.466.205,45

No decurso do exercício findo em 31/12/2011, foram reconhecidas perdas por imparidade. (Nota 30)

14. DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010 a rubrica do activo corrente "Diferimentos" tem a seguinte composição:

Natureza	2011	2010
Obras requalificação/Beneficiação nos Bairros		
- Prohabita - Lotes 601 a 619 Salgadas	981.541,60	1.056.815,79
- Prohabita - 19 Lotes Contado Zona	1.823.431,46	1.948.675,76
- Ecofoco	8.743.855,10	8.970.532,89
- Espaços Exteriores	2.815.201,77	2.992.275,38
- Equipamentos Electromecânicos	2.947.555,96	2.612.762,28
- Obras Instalações Próprias (edifícios)	680.866,50	765.034,02
Total	17.992.452,39	18.346.096,12
Outros gastos a reconhecer		
- Seguros	1.517,91	1.227,34
- Contratos fotocopiadores e impressoras	493,50	432,14
- Contratos e licenças informáticas	95.351,15	114.735,87
- Filme/Obra institucional	9.900,00	19.800,00
- Outros gastos a reconhecer	245,39	1.592,36
Total	107.507,95	137.787,71
Total	18.099.960,34	18.483.883,83

Em 2011 foi adequado o prazo de reconhecimento dos gastos diferidos com obras de requalificação e instalações próprias ao real período de vida útil do investimento realizado, passaram a ser diferidos num período de 20 e 15 anos respectivamente



15. CAPITAL

Em 31 de Dezembro de 2011 o Capital Social da Empresa era composto da seguinte forma:

CAPITAL

	2011	2010
Capital		
- Valor nominal	1 300 000,00	1 300 000,00
Reservas legais	34 908,16	34 908,16
Outras variações no capital próprio	48 333,32	72 499,90
Resultados transitados	(1 088 738,58)	1 355 876,47
Resultado líquido do exercício	1 235 623,37	(2 444 615,05)
Total do capital próprio	1.530.126,27	318.669,48

Resultados Transitados :

	Positivos	Negativos
Ano de 2001	43 269,44	
Ano de 2002	47 664,15	
Ano de 2003	53 505,43	
Ano de 2004		197 608,62
Ano de 2005		5 943 287,87
Ano de 2006		4 977 367,93
Ano de 2007		13 169 510,47
Ano de 2008		2 185 778,42
Ano de 2009		2 214 727,64
Ano de 2010		2 444 615,05
Anulação do diferimento proveitos - 2008	17 599 718,40	
Cobertura prejuizos - deliberação 567/CM2	12 300 000,00	
	30.044.157,42	31.132.896,00

O Valor registado com o montante de 12.300.000 euros, na rubrica de resultados transitados, resulta da deliberação 567/CM2010 com vista à cobertura de prejuizos de anos anteriores.

16. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Os financiamentos obtidos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 têm a seguinte composição:

	2011			2010		
	Montante obtido			Montante utilizado		
	Linha	Corrente	Não corrente	Linha	Corrente	Não corrente
Empréstimos bancários						
Linhas de crédito	22 500 000,00	22 500 000,00	-	33 000 000,00	26 200 000,00	-
	22 500 000,00	22 500 000,00		33 000 000,00	26 200 000,00	
Outros empréstimos obtidos						
Créditos financeiros						
Operações de curto prazo		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operações de médio prazo		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operações de longo prazo		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operações de curto prazo		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operações de médio prazo		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operações de longo prazo		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operações de curto prazo		20 497,56	129 228,21		67 631,12	223 329,93
Operações de médio prazo		106 036,20	135 630,25		100 105,96	242 233,49
Operações de longo prazo		-	-		1 478,10	-
	22 500 000,00	22 606 036,20	136 698,25	33 000 000,00	26 301 584,06	242 233,49

Fig. 17



17. FORNECEDORES

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010, a rubrica de "Fornecedores" tem a seguinte composição:

	2011	2010
Fornecedores, conta corrente:		
Fornecedores c/c - Elevadores	3.170.294,62	3.110.591,55
Fornecedores c/c - Empreiteiros	1.811.255,88	1.595.609,44
Fornecedores c/c - Diversos	1.214.247,64	1.760.026,06
Fornecedores, títulos a pagar		
Fornecedores, facturas em recepção e conferência	-	-
- 4,18%	6.195.798,14	6.466.229,05
Adiantamentos a fornecedores		
Adiantamentos a fornecedores	-	322,83
	-	322,83

18. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010, as rubricas de "Estado e outros entes públicos" têm a seguinte composição:

	2011		2010	
	Activo	Passivo	Activo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas				
Pagamentos em conta				
Estimativa de imposto	258.042,49		223.010,44	
Retenção na fonte				
Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares		32.457,83		40.323,75
Imposto sobre o valor acrescentado		27.448,19		70.021,85
Contribuições para a Segurança Social		79.492,62		68.918,42
Outros impostos - (feixotas, "indevidas")			221.835,09	
	258.042,49	139.398,64	444.851,53	199.264,02

19. SOCIOS

	2011	2010
Valores Activos		
Cobertura de prejuizos	6.800.000,00	12.300.000,00
Valores Passivos		
Lucros disponíveis	2.816,08	2.816,08
	6.802.816,08	12.302.816,08



20. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010 a rubrica "Outras contas a pagar" tem a seguinte composição:

	2011	2010
Não correntes:		
Outros contas a pagar		
Fornecedores retenção pagaramta	244.096,18	153.218,40
	244.096,18	153.218,40
Correntes:		
Outros contas a pagar		
Fornecedores investimentos	8.201,10	17.287,72
Credores por acréscimos de gastos	1.010.562,05	1.060.200,77
Outros contas a pagar diversos	216.094,81	263.143,51
	1.235.757,96	1.340.632,00
	1.479.854,14	1.493.850,40

21. DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010, a rubrica do passivo corrente "Diferimentos" tem a seguinte composição:

	2011	2010
Diferimento municipal das rendas:		
CML - C. Program. e Protecção	1.544.658,79	1.567.192,01
	12.155.363,81	4.886.255,14
	13.701.022,60	6.453.447,15

22. PROVISÕES

Em 31/12/2011 e em 31/12/2010, a rubrica de provisões tem a seguinte composição:

	2011					Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Ajustamentos	Utilizações	
Impostos:						
Garantias a clientes:						
Processos judiciais em curso	22.859,00	-	-	-	-	22.859,00
Acidentes de trabalho e doenças profissionais	-	-	-	-	-	-
Contratos onerosos	-	-	-	-	-	-
Reestruturapões	-	-	-	-	-	-
Outras provisões	-	-	-	-	-	-
	22.859,00	-	-	-	-	22.859,00

	2010					Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Ajustamentos	Utilizações	
Impostos:						
Garantias a clientes:						
Processos judiciais em curso	22.859,00	-	-	-	-	22.859,00
Acidentes de trabalho e doenças profissionais	-	-	-	-	-	-
Contratos onerosos	-	-	-	-	-	-
Reestruturapões	-	-	-	-	-	-
Outras provisões	-	-	-	-	-	-
	22.859,00	-	-	-	-	22.859,00



23. REDITO

	2011	2010
Serviços Prestados - Rendas		
Rendas - Emissão	22 372 052,69	22 502 604,48
Rendas - Aumentos	37 286,66	30 763,61
Rendas - Reduções/Anulações	(1 864 153,15)	(1 669 946,16)
Rendas - Diversos	(73 856,79)	(87 051,76)
	20.471.329,41	20.876.370,17

As Vendas e serviços prestados atingiram o valor de 20 471 329 €, registando uma diminuição de cerca de 1,9% face ao exercício transacto. Esta redução é explicada pelas reduções de rendas concedidas, que tiveram por base a diminuição dos rendimentos dos agregados, em virtude da degradação das condições sócioeconómicas do país. Refira-se igualmente, que no ano de 2011, as taxas sociais apenas sofreram a actualização anual na emissão da taxa de ocupação referente a Junho 2011. Outro factor determinante na diminuição das vendas e serviços prestados foi a alienação de fogos municipais, sendo que no ano de 2011 foram formalizadas 109 alienações.

24. SUBSIDIOS A EXPLORAÇÃO

Em 2011 a rubrica de subsídios a exploração apresenta os seguintes valores:

Subsídio	Montante total	Montante recebido	Montante por receber	Redto do período	Redto acumulado
Subsídios a exploração					
Contr. Programa C.M.	18 912 436,60	7 871 000,00	10 941 436,60	2 159 089,33	6 956 072,79
Premio Integração G-Activa	61 333,64	61 333,64	-	61 333,64	61 333,64
	18 973 770,24	7 932 333,64	10 941 436,60	2 220 422,97	6 917 406,43

Esta rubrica corresponde, quase na totalidade, ao reconhecimento dos rendimentos inerentes à execução dos Contratos-Programa assinados, no período de 2008 a 2011, com a Câmara Municipal de Lisboa. Face ao ano de 2010, registou-se uma diminuição de cerca de 23%, justificada pela diminuição do volume de obras realizado ao abrigo dos referidos Contratos-Programa.



25 FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos exercícios findos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 tem a seguinte composição:

	2011	2010
Conservação e reparação	8.001.168,64	12.005.838,40
Outros fornecimentos e serviços	4.013.862,27	4.620.550,76
	-27,74%	
	12.015.030,91	16.626.389,16

	2011	2010
Conservação e reparação :		
P.E. (Património edificado)		
- Requalificação / Beneficiação	841.019,24	3.124.552,97
- Manutenção/Conservação	3.634.843,29	3.749.369,26
EEM. (equipamento electro mecanico)		
- Requalificação / Beneficiação	187.183,19	463.075,80
- Manutenção/Conservação	2.201.605,16	2.274.735,60
A.E.A. (ambiente espaços ajardinados)		
- Requalificação / Beneficiação	213.511,66	802.569,38
- Manutenção/Conservação	729.457,91	1.087.562,73
Instalações próprias	100.040,32	428.390,67
Conservação e reparação diversos	93.507,87	75.581,99
	-33,36%	
	8.001.168,64	12.005.838,40

	2011	2010
Outros fornecimentos e serviços :		
Trabalhos especializados	448.476,72	558.632,43
Publicidade e propaganda	10.723,54	18.451,12
Vigilância e segurança	269.790,70	291.914,95
Honorários	130.473,09	161.184,20
Serviços bancários	42.463,95	16.777,07
Informação (boletins)	30.442,50	29.721,65
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	8.356,66	8.299,20
Livros e documentação técnica	7.199,95	2.191,51
Material de escritório	15.402,79	17.189,88
Impressos emissão rendas	28.935,49	26.762,36
Jornais	161,20	465,22
Electricidade	935.985,95	918.035,03
Combustíveis	38.676,50	36.470,06
Água	448.065,61	481.931,30
Deslocações, estadas e transportes	2.049,16	2.036,49
Rendas e aluguéres	81.038,88	108.043,01
Comunicação	380.087,13	457.714,84
Seguros	16.400,24	14.946,89
Contencioso e notariado	19.405,75	13.254,09
Despesas de representação	268,70	983,00
Limpeza, higiene e conforto	89.101,80	99.218,04
Fotocópias	148,50	144,64
Produtos Alimentares	13.656,08	18.906,12
Realização acções oimoradores	180.424,36	620.444,75
Despesas condomínios	811.900,64	716.240,74
Outros fornecimentos e serviços diversos	4.226,38	592,17
	-13,13%	
	4.013.862,27	4.620.550,76



[Handwritten signature]

26. GASTOS COM O PESSOAL

A rubrica de "Gastos com o pessoal" nos exercícios findos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 tem a seguinte composição:

	2011	2010
Remunerações dos órgãos sociais	133 170,97	178 456,92
Remunerações do pessoal	3 446 043,74	3 926 617,03
Encargos sobre remunerações	753 945,74	871 255,66
Seguros Acidentes trabalho	23 862,27	30 178,08
Gastos de acção social	900,00	1 200,00
Formação profissional	4 368,96	31 197,75
Seguro doença	52 749,27	93 885,40
Higiene segurança e medicina no trabalho	5 279,25	4 368,00
Serviços Sociais CML	20 026,46	-
Outros	55 560,01	27 974,70
	-12,95%	
	4.495.906,67	5.164.933,54

27. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

A rubrica de "Outros rendimentos e ganhos" nos exercícios findos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 tem a seguinte composição:

	2011	2010
Rendimentos suplementares		
Rendimentos de propriedades de investimento		
Outros rendimentos suplementares	67 915,58	84 910,12
Descontos de pronto pagamento obtidos		3 376,10
Recuperação de dívidas a receber		
Ganhos em inventários		
Rendimentos e ganhos nos restantes activos financeiros		
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros		
Outros	438 006,01	157 254,49
	525.921,59	245.540,71

Nesta rubrica estão representados os rendimentos relativos a microprodução de energia no valor de 67 057,25 €, as correções relativas a exercícios anteriores no valor de 312 753,69 € (aqui está reconhecida a devolução das Notas discriminativas emitidas pela Polícia Municipal, referentes a serviços não solicitados pela Gebalis - EEM) os outros rendimentos suplementares no valor de 20 858,33 €, os outros não especificados no valor de 101 085,65 € e a imputação de Subsídio ao Investimento no valor de 24 166,67 €.

28. OUTROS GASTOS E PERDAS

A rubrica de "Outros gastos e perdas" nos exercícios findos em 31/12/2011 e em 31/12/2010 tem a seguinte composição:

	2011	2010
Impostos	35 638,48	34 696,64
Descontos de pronto pagamento concedidos		
Dívidas incobráveis	51,13	
Perdas em inventários		
Gastos e perdas nos restantes activos financeiros		
Gastos e perdas em investimentos não financeiros		0,11
Outros	355 361,66	20 679,64
	391.051,27	55.376,39

A rubrica «outros» refere-se essencialmente a gastos com impostos, quotizações e multas.

[Handwritten signature]



29. AMORTIZAÇÕES

A rubrica de "Gastos/reversões de depreciação e de amortização" nos exercícios findos em 31/12/2011 e de 31/12/2010 tem a seguinte composição:

	2011	2010
Activos fixos tangíveis	142.485,99	132.011,46
Intangíveis	89.178,43	85.882,40
Total	231.664,42	217.893,86

O Gasto de depreciação e de amortização cifrou-se em 231.664,42 €. Atendendo às características dos bens do património da GEBALIS EEM, não foi realizada qualquer revalorização do valor destes activos.

30. IMPARIDADES

No decurso do exercício findo em 31/12/2011, as imparidades, e a antiguidade dos saldos é a seguinte:

	2011			
	Valor bruto	Imparidade acumulada	Valor líquido	%
00 a 06 meses	3.303.539,94	-	3.303.539,94	0,00%
06 a 12 meses	2.432.554,82	(608.138,70)	1.824.416,12	25,00%
12 a 18 meses	2.258.114,49	(1.129.557,23)	1.129.557,23	50,00%
18 a 24 meses	2.126.256,91	(1.594.692,68)	531.564,23	75,00%
> 24 meses	15.248.956,81	(15.248.956,81)	-	100,00%
Total	25.370.422,94	(18.581.345,42)	6.789.077,52	

As imparidades de dívidas a receber, correspondem ao ajustamento das dívidas dos moradores que são consideradas de cobrança duvidosa. O valor reconhecido em 2011 foi de 3.174.867,13 €. Este valor traduz uma redução de cerca de 2%, comparativamente ao valor registado em 2010. O crescimento da dívida dos moradores face ao ano anterior é uma consequência da degradação do clima económico verificado em Portugal, que pode ser verificado pela subida da taxa de desemprego, diminuição das prestações sociais e da subida generalizada dos preços (IHPC 2011: 3,6%).

31. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS

Os gastos e perdas de financiamento reconhecidos no decurso dos exercícios findos em 31/12/2011 e de 31/12/2010 têm a seguinte composição:

	2011	2010
Juros suportados		
Financiamentos bancários	1.370.158,16	689.433,25
Locações financeiras	12.199,61	18.856,15
Outros financiamentos		
Diferenças de câmbio desfavoráveis em financiamentos		
Perdas em instrumentos de cobertura associados a financiamentos	299.688,57	235.770,54
Outros gastos de financiamento		
Total	1.682.046,34	1.144.059,94



Os Juros e gastos similares suportados no valor de 1.682.046,34 € aumentou cerca de 47%, relativamente ao verificado em 2010. Em 2011, as condições contratuais das contas caucionadas utilizadas pela GEBALIS, EEM sofreram várias alterações, que se traduziram pela subida acentuada dos spreads e de outras comissões associadas. É de salientar, que o valor suportado foi também influenciado pelo facto da Câmara Municipal de Lisboa não ter transferido para a GEBALIS, EEM O VALOR DE 6.800.000,00€, REFERENTE à cobertura de prejuízos de anos anteriores.

A rubrica «outros gastos de financiamento» inclui gastos com comissão de gestão e mobilização e também o imposto de selo dos empréstimos obtidos.

32 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas ("IRC"), à taxa de 25% sobre a matéria colectável. Adicionalmente, a partir de 1 de Janeiro de 2010 os lucros tributáveis que excedam os 2.000 milhares de Euros são sujeitos a derrama estadual à taxa de 2,5%, nos termos do artigo 87.º-A do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa do ano de 2011 podem estar sujeita a revisão até 31 de Dezembro de 2015.

A Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31/12/2011.

Nos termos da legislação em vigor, os prejuízos são reportáveis durante um período de 6 anos após a sua ocorrência para os prejuízos gerados até 2009 e por 4 anos para os gerados a partir de 2010.

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31/12/2011 e 31/12/2010 tem a seguinte composição:

	2011	2010
Imposto corrente e ajustamentos:		
Imposto corrente do exercício	32.627,10	8.432,54
Ajustamentos a impostos correntes de períodos anteriores	-	-
Perda fiscal ou crédito de imposto de períodos anteriores	-	-
Efeito de alterações de políticas contabilísticas e de correções de erros registados em resultados	-	-
	32.627,10	8.432,54
Impostos diferidos:		
Impostos diferidos relacionados com a origem/reversão de diferenças temporárias	-	-
Alterações na taxa de tributação e lançamento de novos impostos	-	-
Montantes reclassificados de rubricas do capital próprio	-	-
Diminuição/aumento de impostos diferidos em resultado da avaliação da sua realização	-	-
	-	-
Gasto com impostos sobre o rendimento	32.627,10	8.432,54



33 EVENTOS SUBSEQUENTES

A presente data, a Administração da Empresa não tem conhecimento de quaisquer factos ou acontecimentos posteriores a 31/12/2011 que justifiquem ajustamentos ou divulgação nestas demonstrações financeiras.

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Sá

A Administração

Dr. João Paulo Marques

João Valério Correia





Certificação Legal das Contas

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda

Edifício Amadeo Souza Cardoso
Avenida António Sérgio, 22, 11.ª Marflore -
1495-132 Alges - Portugal

T +351 214 123 520
F +351 214 123 536

Avenida Amaga, 30 - 1.º B - 9000-014
Funchal - Portugal

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

E-mail: gtt@thornton.pt

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M., as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2011 (que evidencia um total de 45.813.551,32 euros e um total de capital próprio de 1.530.126,27 euros, incluindo um resultado líquido de 1.235.623,37 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções, a Demonstração das alterações nos capitais próprios e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. Excepto quanto à limitação descrita no parágrafo nº 7 abaixo, o exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela Administração utilizadas na sua preparação;

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda
Member firm of Grant Thornton international LLC
Capital Social 2.100.000,00 Euros - Contribuinte Fiscal 502.246.754 - N.º de Registo 2.021.024
N.º de Registo no Registo Nacional de Comércio 111.957.1422 - N.º de Registo 111.957.1422

117



- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório da Administração com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reserva

7. De acordo com o disposto no artigo 31º da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respectiva participação social, com vista a equilibrar o resultado operacional do exercício em causa. Considerando, com referência aos exercícios de 2007, 2008, 2009 e 2010, que os resultados de exploração anual operacional acrescidos dos encargos financeiros da GEBALIS foram negativos, e ascenderam a 13.156.573 euros, 1.987.086 euros, 2.179.444 euros e 2.436.183 euros, respectivamente, verificou-se que a Câmara Municipal de Lisboa (CML), que detem 100% do capital social da empresa, não efectuou qualquer transferência nos exercícios de 2008 a 2011. Entretanto, para compensar, em parte, a omissão das referidas transferências, foi aprovada pela CML, através da Deliberação nº 567/10, de 13 de Outubro, a transferência de 12.300.000 euros, mas apenas foram transferidos 5.500.000 euros no exercício de 2011.

Opinião

8. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos de eventuais ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existisse a limitação descrita no parágrafo n.º 7 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M. em 31 de Dezembro de 2011, bem como o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Grant Thornton & Associates - SRCC Ltd
Member firm of Grant Thornton International LLP

RECOMENDAÇÃO

GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, EEM

118



Ênfases

10. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para os seguintes factos:
 - 10.1. Na Certificação Legal das Contas por nós emitida em 31 de Março de 2011, relativa às contas do exercício de 2010, constava, no parágrafo nº 7, uma Reserva pelo facto de na sequência de uma acção inspectiva aos exercícios de 2006 a 2008, a Direcção-Geral dos Impostos (DGI) ter entendido que a GEBALIS é um “mero prestador de serviços” da CML, pelo que a Empresa deveria liquidar IVA sobre o valor das rendas que cobra aos moradores dos bairros. Deste modo, a DGI procedeu à emissão de liquidações oficiosas de IVA relativamente aos exercícios em causa, cujo valor ascendeu a 14.750.193 euros. Posteriormente, em 15 de Abril de 2011, a GEBALIS tomou conhecimento da decisão da DGI de que “Tendo em consideração o regime jurídico das EEM... as operações efectuadas por aquelas às entidades que as criam e as tutelam... no âmbito das atribuições que lhes estão cometidas, ... não constituem operações no âmbito dos poderes de autoridade, para efeito do imposto sobre o valor acrescentado.”
 - 10.2. Na Certificação Legal das Contas acima citada constava, no parágrafo nº 9, uma Reserva pelo facto de a GEBALIS ter transferido, no exercício de 2008, o montante de 17.599.718 euros de Proventos Diferidos para Resultados Transitados com o objectivo de cobrir parte dos prejuízos de exercícios anteriores. No entanto, tais Proventos Diferidos relacionam-se com custos futuros a incorrer relativos a obras de conservação plurianual do património no âmbito de Contratos-Programa posteriormente celebrados entre a CML e a GEBALIS para suportar tais custos.
 - 10.3. A GEBALIS utilizou em exercícios anteriores uma política contabilística que consistiu em diferir por 10 anos e 8 anos os gastos em obras de requalificação e em instalações próprias, respectivamente. No presente exercício, tal como indicado no Relatório de Gestão, foi entendimento do Conselho de Administração proceder à alteração do critério para 20 anos no caso de obras de requalificação e para 15 anos no caso de obras em instalações próprias, tendo em vista a aproximação dos prazos de diferimentos aos correntemente praticados no caso de depreciações. Caso a GEBALIS tivesse mantido o critério utilizado anteriormente, o Resultado Líquido do exercício, os Capitais Próprios e o Ativo diminuiriam em cerca de 3,5 milhões de euros.

Lisboa, 23 de Março de 2012

Victor Domingos Seabra Franco
Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Representada por Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC Lda.
Member firm of Grant Thornton Global Network



Relatório anual sobre a Fiscalização efectuada às contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda

Edifício Amadeu Sousa Cardoso
Avenida António Sérgio, 22, 11.ª Marflorez -
1495-130 Alges - Portugal

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

Avenida Arago, 30 - 1.º B - 3000-064
Fátima - Portugal

T +351 291 250 540
F +351 291 250 549

E-mail: gta@thornton.pt

Ao

Exmo. Conselho de Administração da
GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M.


1. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 451.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea a) do n.º 1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 487/99, de 16 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 224/2008, de 20 de Novembro, emitimos o presente relatório e levamos ao vosso conhecimento os principais aspectos decorrentes do desempenho das nossas funções de Revisor Oficial de Contas da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M.
2. Procedemos à revisão legal das contas da GEBALIS relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias. Em resultado do exame efectuado, emitimos a respectiva Certificação Legal das Contas com data de 23 de Março de 2012, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.
3. Executámos, entre outros, os seguintes procedimentos:
 - 3.1 Acompanhamento da gestão e actividade da Empresa, através da participação em reuniões e da obtenção de informações dos seus responsáveis, e da leitura das actas relevantes, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários.
 - 3.2 Apreciação da adequação e consistência das políticas contabilísticas adoptadas pela Empresa e que se encontram divulgadas no anexo que integra as demonstrações financeiras.

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda
Member firm of Grant Thornton International, LLC
Classo Sroca, P.O. Box 1000, Coimbra - Portugal - 3000-064 - Fátima - Portugal
Nº de Registo Comercial: 30424 - N.º de Registo Fiscal: 504 201 117 539

Impressão e distribuição

GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, EEM

120

 Grant Thornton




- 3.3 Verificação da conformidade das demonstrações financeiras, que compreendem o balanço, a demonstração dos resultados por naturezas e por funções, a demonstração dos fluxos de caixa, a demonstração das alterações no capital próprio e o correspondente anexo, com as normas constantes do Sistema de Normalização Contabilística.
- 3.4 Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte.
- 3.5 Análise do sistema de controlo interno existente na Empresa, complementada com os testes de conformidade considerados apropriados.
- 3.6 Análise da informação financeira divulgada, tendo sido efectuados os testes substantivos considerados adequados em função da materialidade dos valores envolvidos, dos quais destacamos:
 - a) Análise e teste das reconciliações bancárias preparadas pela Empresa.
 - b) Confirmação directa e por escrito junto de terceiros, dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas pela Empresa; quando aplicável, análise e teste das reconciliações preparadas pela Empresa e aplicação de procedimentos alternativos nos casos de ausência de resposta de terceiros.
 - c) Solicitação directa a advogados e outras entidades, de informações sobre cobranças em curso, litígios ou acções judiciais pendentes, reclamações e impugnações fiscais.
 - d) Inspeção física dos principais elementos do activo fixo, confirmação directa da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.
 - e) Análise e teste dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao cumprimento do princípio da especialização dos exercícios.
 - f) Análise das situações que justificam a constituição de provisões para redução de activos, para passivos e/ou responsabilidades contingentes ou para outros riscos.
 - g) Verificação da situação fiscal e da adequada contabilização dos impostos sobre lucros, bem como da situação relativa à Segurança Social.
- 3.7 Apreciação da política de seguros seguida pela Empresa, incluindo a actualização dos capitais seguros nos ramos aplicáveis.
- 3.8 Obtenção da Declaração do Órgão de Gestão prevista na Directriz Técnica 580 da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

VF

Grant Thornton & Associados - SRCC, Lda
Member firm of Grant Thornton International Ltd

Documento digitalizado

 Grant Thornton



4. No decurso do nosso trabalho, não tomámos conhecimento de quaisquer factos ou situações relevantes que mereçam divulgação neste relatório, além dos mencionados na Certificação Legal das Contas.
5. Apreciamos a conformidade do relatório do Conselho de Administração com as demonstrações financeiras do exercício, o qual satisfaz os requisitos legais.

Lisboa, 23 de Março de 2012

Victor Domingos Scabra Franco
Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Representada por Victor Domingos Scabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Member firm of Grant Thornton International, Inc.





Relatório e Parecer do Fiscal Único

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda

Édrico Almeida Sousa Cardoso
Ajazeta António Sérgio, 22.11.1 Miraflores -
1455-132 Alqueidão - Portugal

T +351 214 123 520
F +351 214 123 529

Avenida Amigo, 30 - 1.º E - 9000 GAF
Funchal - Portugal

T +351 291 200 540
F +351 291 200 548

E-mail: gtr@thomson.pt

Exmos. Senhores Accionistas

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa acção fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, contas e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M., relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.

Relatório

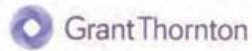
No desempenho das funções que nos são atribuídas pelo art.º 420.º do Código das Sociedades Comerciais, acompanhámos regularmente a actividade da Sociedade, através da análise das suas contas e dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos que lhes estão subjacentes e, ainda, através dos contactos estabelecidos com a Administração e os Serviços, os quais, com elevado espírito de colaboração, nos facultaram sempre todos os elementos e esclarecimentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

Em resultado do trabalho efectuado, é nossa convicção que o relatório de gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração de fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo, os quais apreciamos, são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.

Nesta data, na qualidade de Revisores Oficiais de Contas, emitimos a Certificação Legal das Contas da Sociedade referentes a 31 de Dezembro de 2011, com uma reserva e três ênfases a qual fica a fazer parte integrante do presente relatório.

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda
Número de Registo: 1217/2009 - N.º de Registo: 1217/2009
Lugar: Lisboa - N.º de Registo: 1217/2009 - N.º de Registo: 1217/2009
Número de Registo: 1217/2009 - N.º de Registo: 1217/2009

IF



Parecer

Considerando as análises e trabalhos efectuados, somos de parecer que a Assembleia Geral da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.M., ponderando o conteúdo da Certificação legal das contas, aprovar:

- a) As contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.
- b) A proposta de aplicação de resultados constante do relatório de gestão.

Miraflores, 23 de Março de 2012.

O FISCAL ÚNICO

Victor Domingos Seabra Franco
Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Representada por Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Membro do grupo de empresas Grant Thornton





ANEXO 1

Proposta nº 567/2010

Orientações para melhorar o desempenho da
Gebalis na gestão social, patrimonial e financeira
dos bairros municipais



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta nº 567/2010

Orientações para melhorar o desempenho da Gebalis na gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais

Pelouros: Habitação, Finanças e Património

Serviços e Empresas municipais: DMH, DMF, Gebalis

Considerandos:

1. A Gebalis – Gestão dos bairros municipais de Lisboa, EEM é uma Empresa municipal criada em 1995 que tem como objecto social a promoção do desenvolvimento local, desenvolvendo a actividade de gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais, em condições a definir pela Câmara Municipal de Lisboa.

2. A evolução do número de fogos geridos pela Empresa pode ver-se pelo gráfico seguinte, que regista o total de recibos de renda emitidos mensalmente desde 1995 a Outubro de 2010.



Esta evolução resulta de terem sido progressivamente transmitidos para a gestão da Gebalis a totalidade dos fogos incluídos em bairros municipais. O maior salto quantitativo registou-se em 2002, quando foi decidido passar para a administração da Gebalis todos os fogos municipais existentes em bairros municipais, ficando a Direcção Municipal de Habitação da CML apenas com a gestão do património disperso (cerca de 4000 fogos). O declínio de recibos emitidos a partir de 2004 está relacionado com a venda de fogos municipais aos respectivos inquilinos.

3. A administração da Gebalis no passado passou por episódios que tiveram forte impacto negativo na imagem da Empresa e que incluíram a admissão abusiva de pessoas por razões exclusivamente político-partidárias e a prática de actos de gestão danosa, avaliados em 5,5 milhões de euros e que motivaram uma queixa-crime apresentada em 20 de Novembro de 2008 pelo actual Conselho de Administração.

4. A tarefa que a Gebalis leva a cabo é de grande dificuldade, dado ter como cliente uma camada populacional de baixos recursos, muitas vezes realojada contra vontade e em que se verificam elevados índices de precariedade e dependência. Mesmo assim, o cumprimento da obrigação de pagamento de renda, a menos de 1 mês da emissão do recibo, representa cerca de 73% dos inquilinos. Por outro lado, alguns dos bairros municipais têm problemas estruturais que ultrapassam a mera conservação do edificado e exigem uma intervenção social e patrimonial que representa um esforço elevado em termos de recursos financeiros e humanos

5. A actual situação financeira da Gebalis, reflectida nas suas contas e analisada pela Ernst&Young ¹ apresenta as seguintes questões que urge resolver:

- prejuízos acumulados entre 2004 e 2009 de €28,7milhões, dos quais €5,4m correspondem a juros com financiamento bancário, €5,5m estão relacionados relacionados com gestão danosa e €23,6m resultam de obras realizadas entre 2004 e 2006.
- dívida da CML, em 31.12.2009, de €2,9m, dos quais €2,1m se referem a contratos programa para obras, algumas anteriores a 2005.
- necessidade de recomposição dos capitais próprios em €17,3m, nos termos legais

6. Perante este quadro, foi solicitada pela Gebalis à Ernst&Young uma análise de viabilidade económica e financeira, cujo relatório já se referiu, entregue em 21 de Julho de 2010. Segundo este estudo, as actividades principais da Empresa (gestão e manutenção dos bairros sociais da CML) geraram lucro operacional de €5m entre 2004 e 2009 (excluindo dos €23,9m de resultados negativos o montante de €23,6m relativos a investimentos de requalificação, bem como o ónus relativo à gestão danosa avaliado em €5,5m). O estudo reporta que a Empresa efectuou investimentos de €97m entre 2003 e 2009, dos quais 53% cobertos por autofinanciamento, 33% por financiamento bancário e 14% por contratos programa com a CML.

O relatório da Ernst&Young avalia em €35m as responsabilidades imediatas para a CML se for decidido extinguir a Empresa, implicando na prática, uma vez que não se extingue a necessidade de gestão dos bairros sociais municipais, a migração desta actividade para a CML, com a respectiva sobrecarga de serviços. O valor de €35m inclui as indemnizações aos actuais colaboradores da Empresa (230 pessoas, 14 das quais estão fora da Empresa). Os cenários alternativos apontam para a possibilidade de uma manutenção ajustada da Empresa, com reformulação da sua actual estrutura, nomeadamente concentrando os actuais 14 gabinetes de bairro em 3 a 5 gabinetes, reduzindo o número de colaboradores e **recebendo da CML os €17,3m necessários para a recomposição dos capitais próprios.**

¹ Relatório de análise de viabilidade económica e financeira, 21 de Julho de 2010

O relatório refere ainda que se a CML libertar a Gebalis da responsabilidade pela manutenção dos espaços verdes que actualmente detém, alguns em bairros que já não são maioritariamente municipais, tal poderá permitir à Empresa contratualizar com a CML a **reposição dos €17,3m no prazo de 9 anos**.

7. Para além da viabilidade financeira da Gebalis, a questão que se coloca é também a de saber se não é possível garantir ganhos de eficiência, num cenário de **manutenção ajustada da Empresa**, articulando melhor a sua actividade com a actividade da Direcção Municipal de Habitação (DMH), nomeadamente do Departamento de Gestão Social e Patrimonial da Habitação, do Departamento de Estudos e Planeamento e da Direcção Municipal de Acção Social, Educação e Desporto, em particular do Departamento de Acção Social.

8. Com a transmissão para a Gebalis da gestão da totalidade dos fogos dos bairros municipais, consumada em 2003, e com a reestruturação da orgânica municipal de 2002, a DMH diminuiu em 42% os seus activos, passando de 368 para 207 funcionários, como se pode ver pelo gráfico seguinte:



Por outro lado, com a aprovação pela Assembleia Municipal da Proposta Estratégica do Programa Local de Habitação (PLH) e do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, passaram a ser cometidas à DMH novas responsabilidades. Já não estamos perante a primeira geração de política municipal de habitação, que se traduziu na construção de habitações a custos controlados para o realojamento de perto de 16.000 famílias provenientes da erradicação das barracas, mas sim numa nova fase, resumida no lema "re-habitar Lisboa", que exige uma visão global sobre a oferta e a procura, em particular dos estratos mais carenciados, e uma actuação integrada ao nível dos bairros ou zonas com mais vulnerabilidades, intitulados Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP), cuja identificação já foi levada a cabo e aponta para mais de 60 localizações.

Não há assim sobreposição de funções entre a missão da Gebalis e a missão da DMH, a quem caberá além do mais propor à CML as grandes orientações da política municipal de habitação, no quadro do PLH, às quais a Gebalis também deverá ser submetida.

9. É no entanto possível, em nosso entender, gerar sinergias entre o trabalho da DMH, da Gebalis e do DAS, no quadro da manutenção ajustada da Gebalis e da reestruturação orgânica da CML. Os trabalhos da Unidade de Missão criada pela CML apontam para a concentração de funções numa nova direcção municipal, a futura Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social, que poderá potenciar as sinergias entre a DMH e o DAS.

A futura articulação entre a CML-DMH e a Gebalis deverá ser garantida no topo e na base.

No topo, prevê-se:

- a) definição anual pela CML, por proposta do pelouro da Habitação, de orientações para a Gebalis (nos termos do art.8º, 1, g dos estatutos da Gebalis);
- b) criação de um mecanismo consultivo, com composição a definir e a integrar em alteração estatutária;
- c) regulamentação clara da gestão social e patrimonial da habitação municipal, do realojamento e das desocupações de habitação não autorizadas (regulamentos em preparação na DMH, com a cooperação da Gebalis), com separação de competências entre serviços da CML e gabinetes de bairro da Gebalis e concentração de todas as competências relativas a atribuição de fogos e permutas nos serviços municipais;


Ao nível da gestão de proximidade, prevê-se

- a) articulação dos futuros gabinetes concentrados da Gebalis com a nova DMH e com as unidades orgânicas territoriais, caso estas venham a ser criadas
- b) concentração de esforços dos gabinetes da Gebalis no atendimento aos inquilinos municipais actuais
- c) concentração de esforços dos serviços municipais no atendimento às famílias que procuram habitação e na detecção e atribuição célere dos fogos municipais devolutos
- d) concentração de esforços financeiros da Gebalis na manutenção dos fogos ocupados e respectivos espaços comuns;
- e) concentração de esforços financeiros da CML na reabilitação de fogos municipais devolutos em toda a cidade, melhorando a oferta (estimam-se em 800 os fogos municipais devolutos a carecer de obras para serem atribuídos)
- f) contratualização sistemática entre a CML e a Gebalis, sempre que sejam cometidas à Gebalis acções que excedam a simples gestão e preservação dos fogos municipais sob sua gestão, nomeadamente obras de reabilitação profunda de edifícios e de arranjo e manutenção de espaços exteriores.

Proposta:

Assim nos termos legais e regimentais propomos que a CML delibere:

- 1- aprovar a manutenção da Gebalis num cenário de ajustamento que envolva a redução de efectivos e a concentração dos gabinetes de bairro em 3 a 5 unidades, em articulação com a proposta de reestruturação orgânica que está a ser preparada para submissão à CML
- 2- incluir a transferência de 12.300.000,00 (doze milhões e trezentos mil euros) para reforço de capitais próprios no orçamento municipal para 2011, subordinada à apresentação de um plano previsional de mapas de demonstração de fluxos de caixa líquidos, actualizados na óptica do equilíbrio plurianual dos resultados de exploração (*nº 5 do artº 31º da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro*)
- 3- celebrar com o Conselho de Administração da Gebalis um contrato de gestão para recuperação do montante de 12.300.000,00 (doze milhões e trezentos mil euros) no prazo de 8 anos, em condições que deverão ser submetidas à aprovação da CML;



- 4- determinar submeter a apreciação pelo executivo dos relatórios trimestrais de actividades e execução orçamental previstos nos estatutos da Gebalis;
- 5- determinar que o pelouro da Habitação defina as orientações programáticas para 2011 para enquadrar o próximo Orçamento e Plano da Gebalis, nos termos dos seus estatutos
- 6- aprovar a criação de um Conselho Consultivo da Gebalis, com composição e competências a definir e a integrar em alteração estatutária;
- 7- informar a Assembleia Municipal desta deliberação.

As vereadoras

Helena Roseta

Maria João Mendes

Lisboa, 6 de Outubro de 2010

Anexos:

- “Relatório de análise de viabilidade económica e financeira”, Ernst&Young, 21 de Julho de 2010
- Ofício da Unidade de Missão de 20 de Setembro de 2010

ANEXO 2

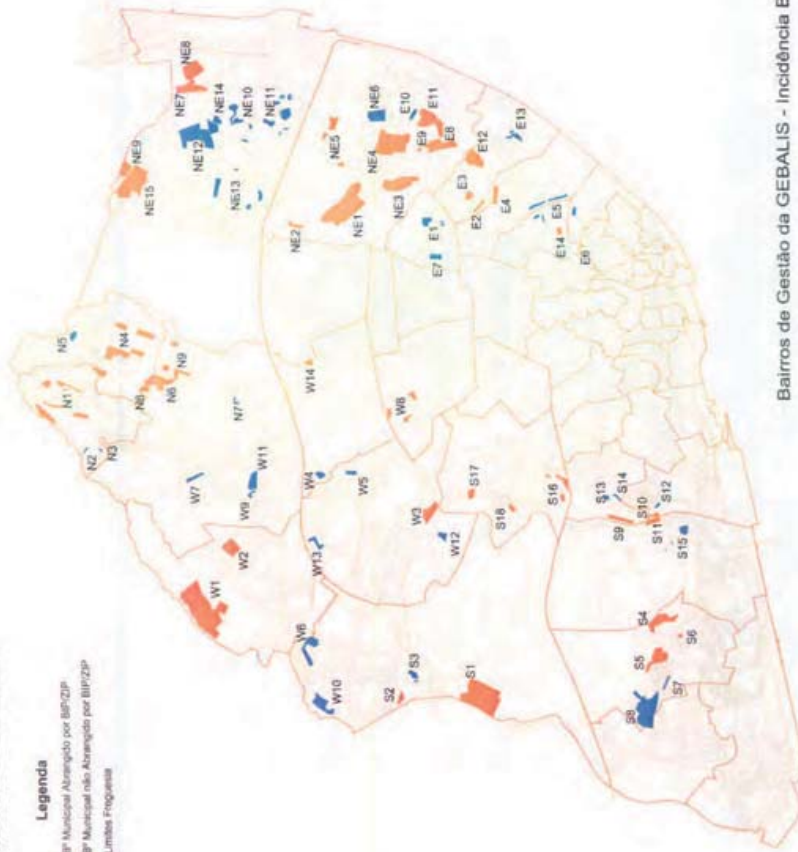
BAIRROS DA GESTÃO DA GEBALIS

Incidência BIP/ZIP

Zona	N.º Freguesia	Bairros	BIP/ZIP
SANTO AMARANTE	1	Parque D. João	27
	2	Parque S. João	28
	3	Parque S. Maria	29
	4	Parque S. Miguel	30
	5	Parque S. Paulo	31
	6	Parque S. Pedro	32
	7	Parque S. Vicente	33
	8	Parque S. Xavier	34
	9	Parque S. Yago	35
	10	Parque S. Zé	36
SANTO ESTEVO	1	Parque S. Amador	37
	2	Parque S. António	38
	3	Parque S. Bento	39
	4	Parque S. Brás	40
	5	Parque S. Carlos	41
	6	Parque S. Domingos	42
	7	Parque S. Estevão	43
	8	Parque S. Filipe	44
	9	Parque S. João	45
	10	Parque S. Martinho	46
SANTO MARTINHO	1	Parque S. Agostinho	47
	2	Parque S. Anatólio	48
	3	Parque S. Apolónia	49
	4	Parque S. Bartolomeu	50
	5	Parque S. Basílio	51
	6	Parque S. Basílio	52
	7	Parque S. Basílio	53
	8	Parque S. Basílio	54
	9	Parque S. Basílio	55
	10	Parque S. Basílio	56
SANTO PAVO	1	Parque S. Cárlos	57
	2	Parque S. Eusébio	58
	3	Parque S. Eusébio	59
	4	Parque S. Eusébio	60
	5	Parque S. Eusébio	61
	6	Parque S. Eusébio	62
	7	Parque S. Eusébio	63
	8	Parque S. Eusébio	64
	9	Parque S. Eusébio	65
	10	Parque S. Eusébio	66

Novembro de 2010

Programa Local de Habitação de Lisboa
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



Legenda

- BIP Municipal Aborçado por BIP/ZIP
- BIP Municipal não Aborçado por BIP/ZIP
- Limites Freguesia

Bairros de Gestão da GEBALIS - Incidência BIP/ZIP

ANEXO 3

PROGRAMA INTEGRADO DE GESTÃO E REQUALIFICAÇÃO DOS BAIRROS MUNICIPAIS



[Handwritten signature]

**Programa integrado
de gestão
e requalificação dos bairros municipais**

1. Objectivos
2. Eixos de intervenção
3. Estado de conservação
4. Intervenções previstas para 2011-2020

Programa Integrado de gestão e requalificação dos bairros municipais

1. Objectivos

Os bairros municipais são geridos pela GEBALIS, empresa municipal que tem como missão a gestão social e patrimonial desses bairros. A GEBALIS gere um total de 23 268 fogos, incluídos em 73 bairros municipais, divididos em cinco grandes zonas: Ocidental, Norte Ocidental, Norte Oriental, Sul e Oriental. Nos fogos geridos pela GEBALIS habitam 61 787 residentes, estimando-se a totalidade da população residente nos bairros municipais em 92 600 habitantes.

O património gerido pela GEBALIS inclui ainda espaços não habitacionais, equipamentos desportivos e área verde envolvente dos bairros. A renda média actual dos fogos geridos pela GEBALIS ronda os 78 € por fogo.

Nº Lotes	2 101
Nº Fogos	23 268
Nº Ascensores	1 295
Nº Lojas	1 086
Nº Parques Infantis	32
Nº Campos Desportivos	10
Nº Campos de Jogos	8
Área Verde [m2]	178 607

Terminada a fase intensiva de construção de bairros municipais, a sua gestão e requalificação integradas de bairros municipais constitui o meio estratégico para favorecer objectivos intimamente articulados de bem-estar residencial e urbano, por um lado, e a integração e coesão social, por outro. Estes objectivos fazem parte dos objectivos estratégicos do Programa Local de Habitação (PLH) aprovado em 2009.

O processo integrado de requalificação urbana dos bairros municipais implica o envolvimento de vários agentes, para além da empresa municipal GEBALIS, desde os serviços municipais aos moradores, às suas comunidades e aos parceiros locais do desenvolvimento social. Tem uma componente de **gestão social**, que deve ter regras claras, decisões transparentes e processos participativos, uma componente de **gestão patrimonial**, que envolve a política de alienações, arrendamentos e condomínios, e uma componente de **intervenção física e valorização**, quer das habitações e edifícios, quer dos bairros e respectivo espaço público.

2. Eixos de intervenção

Na componente de Intervenção física e Valorização, são três os principais eixos de intervenção:

- coesão e urbanismo de proximidade
- intervenção e valorização do património habitacional
- intervenção e valorização do património não habitacional

2.1 Coesão e urbanismo de proximidade

Os bairros sob gestão da GEBALIS têm características socio-urbanísticas diferentes. Dos 70 bairros municipais no concelho de Lisboa, 35 foram incluídos na Carta dos BIP/ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa), por conterem indicadores sociais, ambientais e urbanísticos que lhes conferem uma especial prioridade na intervenção municipal nos próximos 10 anos. Há ainda 3 bairros municipais fora de Lisboa (Casal de Cambra, Algueirão e Zambujal).

zona	nº de bairros	nº BIP/ZIP
Ocidental	14	5
Norte Ocidental	9	4
Norte Oriental	15	9
Sul	21	9
Oriental	14	8
total	73	35

Alguns dos bairros municipais, ou partes deles, carecem de investimentos urbanísticos específicos, nomeadamente ao nível de vias de comunicação e transportes, de modo a contrariar, se não mesmo impedir, os fenómenos de isolamento que hoje se manifestam (por exemplo, na Ameixoira, na Zona da Alta de Lisboa e no Bairro 2 de Maio). Estes fenómenos são muitas vezes acompanhados de uma maior frequência de actos de vandalismo ou criminalidade, com o conseqüente agravamento da sensação de insegurança entre os residentes e visitantes.

Verificam-se também problemas graves de relacionamento e vizinhança, por vezes associados a conflitos inter e intra-étnicos, que agravam a falta de coesão social e dificultam a emergência de vivências comunitárias. Intervenções ao nível do espaço público e dos equipamentos desportivos e de proximidade podem constituir uma ferramenta importante na melhoria da coesão do bairro, que não dispensa contudo uma actuação visando o desenvolvimento social com os moradores e os parceiros locais.

2.2 Património habitacional

Apesar da maioria dos bairros municipais serem de construção recente, como se pode ver no quadro em baixo, verifica-se contudo que há patologias construtivas recorrentes, nomeadamente infiltrações pelas coberturas e fachadas, bem como degradação dos revestimentos. Verificam-se ainda com elevada frequência, sobretudo nalguns bairros, actos de vandalismo ao nível dos espaços comuns, elevadores, caixas de correio e campainhas. O montante dispendido pela GEBALIS em reparações e substituições de elevadores atingiu entre 2003 e 2009 o montante de 16 milhões de euros.

Antiguidade	%
0 a 15 ANOS	49,4
16 a 25 ANOS	24,7
26 a 35 ANOS	12,7
> 36 ANOS	13,3

Nos bairros mais antigos e de maior dimensão, como o Bairro Padre Cruz (alvenaria) e o Bairro da Boavista, verifica-se uma grande degradação do edificado, obsoleto e a carecer de regeneração integral.

2.3 Espaços não habitacionais

Os espaços não habitacionais, sejam eles equipamentos, lojas ou outros, revelam-se como de primordial importância. No que se refere às lojas, na sua grande maioria preparadas estruturalmente para diferentes actividades, só muito recentemente foram incorporadas no objecto de gestão da GEBALIS, estando até então a sua atribuição dispersa por diversos pelouros municipais: Cultura, Acção Social, Actividades Económicas, Desporto, etc.

Tem-se procurado assegurar, através da atribuição e uso destes espaços, um maior equilíbrio na distribuição das actividades nos Bairros, existindo contudo dificuldade em ancorar actividades económicas, comerciais ou de serviços nos espaços disponíveis. Esta será uma área estratégica, cujo desenvolvimento passará pela identificação local das necessidades e oportunidades de iniciativa, passando pela revisão do tarifário.

Há ainda que referir os estacionamento em garagens. Estão dispersos por todas as zonas de Bairros Municipais. As áreas de estacionamento não atribuídas podem ser alvo de cedência a potenciais utilizadores para instalação de áreas de negócio, havendo no entanto algumas restrições atribuíveis às precárias condições de segurança.

3. Diagnóstico - estado de conservação dos bairros municipais

Indicam-se nas tabelas seguintes o estado de conservação dos bairros municipais, discriminados por zonas e diferenciando o estado de conservação do edificado, dos espaços verdes e das infra-estruturas (arruamentos e esgotos). A classificação distingue as seguintes situações: bom, razoável, mau, em obra ou não aplicável. Como se pode ver nas tabelas, há casos em que as classificações são todas boas ou todas más e casos em que se encontram classificações diferentes para cada um dos itens.

Zona	Bairro	BIP/ZIP	estado de conservação		
			edificado	espaços verdes	infra-estruturas
Occidental	Padre Cruz	16	raz. mau	bom	raz. mau
	Horta Nova	19	raz	bom	raz
	Furnas	45	raz	bom	bom
	Telheiras Sul		bom	bom	bom
	Quinta dos Barros		bom	bom	bom
	Charquinho		raz	bom	bom
	Paço do Lumiar		bom	bom	bom
	Rego	35	bom	raz	raz
	Alto da Faia		bom	bom	bom
	Pedralvas		raz	não aplic	não aplic
	Telheiras Norte		raz	não aplic	não aplic
	Calhau		raz	não aplic	não aplic
	Rainha d. Leonor		bom	não aplic	não aplic
	Murtas	12	raz	mau	bom

Zona	Bairro	BIP/ZIP	estado de conservação		
			edificado	espaços verdes	infra-estruturas
Norte Ocidental	Amexoeira	8	raz	raz	raz
	Alto do Chapeleiro		bom	não aplic	não aplic
	Quinta das Lavadeiras		bom	não aplic	não aplic
	Alta Lisboa Centro	22	raz	em obra	raz
	Charneca do Lumiar		raz	não aplic	raz
	Alta Lisboa Sul (PER 1, 2, 3 e 9)	22	raz	raz	bom
	Alto Lumiar		bom	não aplic	bom
	Cruz Vermelha	25	mau	mau	mau
	Pedro Queiroz Pereira	26	em obra	em obra	em obra

Zona	Bairro	BIP/ZIP	estado de conservação		
			edificado	espaços verdes	infra-estruturas
Norte Oriental	Flamenga	29	raz	raz	raz
	Loios	27	raz	não aplic	não aplic
	Armador	31	raz	raz	raz
	Condado	30	mau	mau	mau
	Amendoeiras	28	raz	raz	raz
	Condado - antigo		raz	raz	raz
	Casal dos Machados	40	raz	bom	bom
	Laranjeiras	39	mau	bom	bom
	Alfredo Bensaúde	56	mau	bom	mau
	Avenida Berlim		bom	bom	bom
	Avenida Cidade Luanda		bom	bom	bom
	Olvais Norte		bom	bom	bom
	Olvais Sul		raz	não aplic	não aplic
	Olvais Velho		bom	bom	bom
	Quinta do Morgado	38	bom	bom	bom

Zona	Bairro	BIP/ZIP	estado de conservação		
			edificado	espaços verdes	infra-estruturas
Sul	Boavista	10	mau	mau	mau
	Bom Pastor - Sartawi	11	raz	não aplic	raz
	Sargento Abílio		bom	bom	bom
	Casal de Cambra (fora de Lisboa)		raz	não aplic	não aplic
	Algueirão (fora de Lisboa)		raz	não aplic	não aplic
	Zambujal (fora de Lisboa)		raz	não aplic	não aplic
	Casalinho da Ajuda	1	mau	mau	mau
	2 de Maio	2	raz	mau	mau
	Eduardo Bairrada	63 (novo)	raz	raz	raz
	Açucenas		bom	bom	bom
	Caramão da Ajuda		raz	bom	bom
	Quinta do Loureiro (Ceuta Norte)	3	bom	raz	bom
	Ceuta Sul	3	bom	raz	bom
	Quinta do Cabrinha	3	bom	raz	bom
	Maria Pia		bom	não aplic	bom
	Casal Evaristo	42	bom	não aplic	bom
	Freitas Gazul		bom	não aplic	bom
	Quinta do Jacinto		bom	não aplic	bom
	Bela Flor	13	bom	bom	bom
	Liberdade 1 e 2	14	raz	bom	raz
	Liberdade Cooperativa	14	bom	não aplic	bom

Zona	Bairro	BIP/ZIP	estado de conservação		
			edificad o	espaços verdes	infra- estruturas
Oriental	Olaias		raz	raz	raz
	João Nascimento Costa	57	raz	não aplic	raz
	Carlos Botelho	59	raz	não aplic	bom
	Quinta do Lavrado	46	mau	raz	mau
	Vale Santo António		bom	bom	bom
	Graça	23	raz	não aplic	bom
	Presidente Carmona		raz	não aplic	não aplic
	Alfinetes	33	bom	raz	bom
	Quinta das Salgadas	32	raz	raz	raz
	Quinta do Chale		bom	bom	bom
	Marquês de Abrantes	33	bom	bom	bom
	Ourives	9	em obra	bom	raz
	Grião		bom	não aplic	bom
	Alto da Eira	37	mau	não aplic	não aplic

Verifica-se que alguns dos bairros municipais classificados como BIP (bairros de intervenção prioritária) não reúnem os piores indicadores urbanísticos. A sua inclusão na Carta dos BIP resulta de indicadores sociais, económicos e ambientais.

Os bairros dos Lóios, Amendoeiras e Olival, Flamengo, Armador e Condado integram um programa específico de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado, intitulado "Viver Marvila", que é uma parceria entre a Câmara Municipal de Lisboa e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e que inclui ainda como parceiros a GEBALIS e a Junta de Freguesia de Marvila.

4. Intervenção previstas para 2011-2020 nos Bairros Municipais

Os valores indicativos abaixo indicados baseiam-se nas necessidades identificadas, em termos de estado de conservação do Património Edificado e Espaços Exteriores e respectivas projecções a médio e a longo prazo, tendo neste caso como suporte os períodos de garantia de obras realizadas e as depreciações de estados de conservação.

Não foram valorizados factores relacionados com infra-estruturas de redes viárias, transportes, novos arruamentos, demolições de património [ex: alvenarias], novas infra-estruturas da rede de águas, esgotos domésticos, pluviais, electricidade e comunicações

Estimativa de intervenções 2011 - 2020

Zona Norte Ocidental	32.315.000 €
Zona Ocidental	29.460.000 €
Zona Norte Oriental	37.491.000 €
Zona Oriental	24.395.000 €
Zona Sul	20.422.000 €
total	144.083.000 €

4.1 Intervenções Estruturais 2011-2020

Prevêem intervenções estruturais nos seguintes 8 bairros municipais:

- **Amelxoeira** (zonas) – Reabilitação de empenas e revisão de coberturas. Investimento em reabilitação dos espaços exteriores.
- **Alta de Lisboa** (PERs) – Reabilitação de empenas e revisão de coberturas.
- **Padre Cruz** – Início dos trabalhos com a reabilitação de fogos vagos; Constituição da "Memória do Bairro". Eliminação de sectores do bairro das alvenarias. Manutenção e conservação do património no Bairro Novo.
- **Fiamenga** – Requalificação da Malha H através do "Projecto Viver Marvila". No âmbito dos Condomínios, propõe-se o retomar do processo de reabilitação da banda de lotes 317 a 322, 339 a 343, 323 a 328, 344 a 355 e 349 a 354. A considerar também a recuperação das empenas dos lotes 372 a 420. Intervenções ao nível de espaços exteriores.
- **Condado** - Conclusão dos trabalhos de demolição do "corredor da morte", reabilitação dos lotes vizinhos bem como e intervenção nos espaços exterior (zona da demolição).
- **Alto da Eira** – Definição de solução para as duas torres, dependente de Estudo do LNEC. Definição para o bairro.
- **Boavista** - Reabilitação de empenas e revisão de coberturas de forma faseada. A curto prazo propõe-se a requalificação das empenas e coberturas dos lotes 11 a 18, 19 a 26 e 67 a 72. Considera-se igualmente uma reserva para manutenção de alvenarias. Requer urgente definição sobre o destino a dar "bairro das alvenarias".
- **2 de Maio** - A curto prazo iniciam-se os trabalhos de requalificação dos espaços exteriores. A médio prazo propõe-se intervenção no património nas actividades de instalações eléctricas e campanhas. A longo prazo retoma-se o investimento em termos de manutenção / conservação de empenas e coberturas.

4.2 Intervenções a curto – médio prazo

Trata-se de intervenções a realizar de forma faseada em 3 bairros, entre 2011 e 2014. São bairros de grande dimensão cujo edificado tem patologias variadas.

- **Horta Nova** – Trabalhos em infra-estruturas, reabilitação de empenas e revisão de coberturas
- **Alfredo Bensaúde** – Intervenção faseada com reorganização do espaço exterior, fecho de casa dos lixos, reparação de garagens e reabilitação de empenas e revisão de coberturas
- **Quinta dos Ourives** - A curto prazo propõe-se requalificação dos lotes A e B, seguindo-se os lotes C e D e F,G e H. A longo prazo consideram-se os lotes E - E1 [intervenção faseada]

4.3 Intervações a curto prazo

Intervenções a realizar em 5 bairros nos próximos dois anos

- **Pedro Queiroz Pereira** (contrato programa) – 2ª fase e 3ª fase,
- **Cruz Vermelha** – Reabilitação de zonas comuns, empenas e coberturas,
- **Quinta das Laranjeiras** – Reabilitação de empenas e coberturas incluindo o corpo de escadas,
- **Casal dos Machados** – Impermeabilização de empenas em lotes específicos,
- **Olaiais** - A curto prazo propõe-se intervenção no edifício da 1ª fase das Olaiais [lotes 1 a 6]

4.4 Descrição das intervenções por zona e bairro

Lisboa	Bairros	Estimativa Bairro	Total Zona	Observações
Zona Norte Ocidental	Alta de Lisboa	18.600.000 €	32.315.000 €	Face à extensão da Alta de Lisboa, as intervenções propostas serão em função das necessidades dos PER. A curto médio prazo propõe-se intervenção nos PERs 7 e 8 (21 lotes) seguindo-se os PER 9, 1, 2 e 3. A evolução deste sector da cidade terá fortes implicações.
	Alto do Lumiar	840.000 €		Intervenção a médio prazo em dois anos em função das duas ruas que compõem o Bairro.
	Pedro Queiroz Pereira	1.650.000 €		Forte investimento a curto prazo ao abrigo do contrato programa em vigor. Até 2020 serão consideradas verbas para manutenção / conservação.
	Cruz Vermelha	1.400.000 €		Recomenda-se a curto prazo intervenção no património edificado do Bairro seguindo-se requalificação de espaços exteriores.
	Chameca do Lumiar	750.000 €		A médio prazo recomenda-se investimento ao nível de redes de águas aos lotes. A longo prazo investimento de reabilitação.
	Ameixoeira	6.600.000 €		A curto médio prazo propõe-se intervenção nos 115 lotes para reparação de fachadas e coberturas. Em 2011-2012 há forte investimento ao nível de espaços exteriores. Os fortes investimentos são retomados a longo prazo [2020].
	Quinta das Lavadeiras	135.000 €		Reservas para manutenção. Proposta para alienação.
	Alto do Chapeleiro	140.000 €		Reservas para manutenção. Processo alienação.

Lisboa	Bairros	Estimativa Bairro	Total Zona	Observações
Zona Norte Oriental	Casal dos Machados	1 330 000 €	37.491.000 €	Intervenção ao nível de empenas com revestimento em material cerâmico principalmente nos lotes 24 e 25.
	Quinta das Laranjeiras	2 500 000 €		Face ao deficiente estado de conservação do edifício das Laranjeiras, nomeadamente ao nível do corpos de escadas, propõe-se intervenção de curto prazo.
	Cidade de Luanda	341 000 €		Investimento a médio - longo prazo. Processo: alienação
	Alfredo Bensaúde	2 650 000 €		A curto prazo propõe-se intervenção de fecho da casa dos lixos e em espaços de estacionamento com continuidade na reorganização exterior do Bairro. A partir de 2012 e em três fase propõe-se a reabilitação das bandas A, B e C
	Avenda de Berlim	395 000 €		Investimento a médio prazo nos trabalhos de impermeabilização de empenas dos lotes 1 a 15 e reabilitação das zonas comuns nos lotes 4, 10, 13, 19 e 23
	Olivais Norte	150 000 €		Reserva pontual. Processo: Alienações
	Olivais Sul	750 000 €		Reserva pontual. Processo: Alienações
	Olivais Velho	610 000 €		Intervenção nas Torres 4 e 5. Processo: Condomínios
	Quinta do Morgado	275 000 €		Reserva pontual. Processo: Alienações.
	Fiamenga	5 320 000 €		A curto prazo no âmbito "Viver Marvila" haverá intervenção de requalificação da Malha H. No âmbito do processo Condomínios propõe-se o retomar do processo de reabilitação da banda de lotes 317 a 322, 339 a 343, 323 a 328, 344 a 355 e 349 a 354. A considerar
	Lóios	200 000 €		A curto prazo haverá intervenção ao nível de coberturas nos lotes 205 a 208. Processo: condomínios e alienações.
	Condado - Zona J	21 100 000 €		Após a conclusão dos trabalhos de demolição do "corredor da morte" iniciam-se os trabalhos de reabilitação dos lotes vizinhos bem como, intervenção nos espaços exterior (zona da demolição). Consideram-se também intervenção em património da Avª João Paulo
	Amendoeiros - Zona I	1 750 000 €		Intervenções no âmbito do "Viver Marvila"
Condado Antigo	120 000 €	Reserva pontual. Processo: Alienações.		

Lisboa	Bairros	Estimativa Bairro	Total Zona	Observações
Zona Ocidental	Padre Cruz	19.220.000 €	29.460.000 €	Investimentos a curto prazo na reabilitação de fogos vagos incluindo a constituição da "Memória do Bairro". A médio e a longo prazo consideram-se investimento ao nível da requalificação urbanística no sector das alvenarias a demolir e os trabalhos de manu
	Horta Nova	1.660.000 €		A curto prazo propõe-se investimentos ao nível das redes prediais do edificado seguindo-se a curto - médio prazo os trabalhos de manutenção/conservação do Património. A longo prazo 2018-2020 são retomados os maiores investimentos.
	Paço do Lumiar	640.000 €		Impermeabilização de fachadas dos lotes D1 a D18. Longo prazo
	Alto da Faia	275.000 €		Impermeabilização de fachadas. Longo prazo.
	Rego	2.920.000 €		Proposta a médio prazo de intervenção faseada no Rego A, Rego B e Rego C.
	Telheiras Norte	280.000 €		Reservas para manutenção. Processo: Bairro de Alvenarias. Processo: alienação
	Telheiras Sul	860.000 €		Intervenção pontual a curto prazo na empena do lote 6. Reforço de investimento a 2018-2020.
	Quinta dos Barros	700.000 €		Trabalhos de manutenção / conservação a médio prazo.
	Quinta dos Barros Coop	40.000 €		Reservas para manutenção. Processo: alienação.
	Furnas	820.000 €		A curto prazo haverá aplicação de Contrato Programa - Ascensores. Reservas para manutenção. Processo: alienação.
	Charquinho I	250.000 €		Reservas para manutenção. Processo: alienação.
	Charquinho II	90.000 €		Reservas para manutenção. Processo: alienação.
	Pedralvas	60.000 €		Reservas para manutenção. Processo: alienação.
	Calhau	150.000 €		Reservas para manutenção. Processo: Bairro de Alvenarias. Processo: alienação.
	Rainha Dona Leonor	65.000 €		Reservas para manutenção. Processo: alienação.
Murtas	1.420.000 €	A curto-médio prazo propõe-se intervenção no edificado do Bairro. O valor estimado total contempla intervenções pontuais nos espaços de terreno a tardoz do bairro.		

Lisboa	Bairros	Estimativa Bairro	Total Zona	Observações
Zona Oriental	Armador	2 970 000 €	24 395 000 €	A curto prazo e após forte investimento no ano de 2009, propõe-se trabalhos de reabilitação de espaços exteriores. A médio prazo recomenda-se intervenção ao nível de impermeabilização nos lotes 746 a 754A e 772 a 781.
	Armador Coop	30 000 €		Reserva pontual. Cooperativas.
	Olaiais	1 115 000 €		A curto prazo propõe-se intervenção no edificado da 1ª fase das Olaiais [lotes 1 a 6]. Processo: Portugal Novo.
	Carlos Botelho	920 000 €		Intervenção a médio prazo para impermeabilização de empenas e reparação de coberturas.
	Quinta do Lavrado	2 180 000 €		Reabilitação total do edificado a longo prazo.
	João Nascimento Costa	735 000 €		Intervenções a médio - longo prazo em empenas e coberturas.
	Vale de Santo António	2 385 000 €		Reservas para 2018-2020 para edificado antigo do Vale de Santo António.
	Graça - Sapadores	420 000 €		Proposta a médio prazo para iniciar trabalhos de impermeabilização de empenas e tratamento de coberturas.
	Presidente Carmona	230 000 €		Reserva pontual. Processo: Alienações
	Alto da Eira	4 000 000 €		Reserva para requalificação das duas torres. Processo: Estudo LNEC.
	Alfinetes	2 580 000 €		Intervenção destinada aos trabalhos de conservação da 4ª fase dos Alfinetes. Reserva para a 1ª, 2ª e 3ª fases
	Marquês Abrantes	2 330 000 €		Proposta de investimento a médio-longo prazo com destaque para a 1ª e 2ª fase do Bairro [piano]
	Marquês Abrantes Coop	30 000 €		Reserva pontual. Processo: Alienações
	Quinta das Salgadas	1 250 000 €		Conclusão de trabalhos de reabilitação do património (serralhanias e instalações eléctricas). A longo prazo consideram-se os trabalhos de conservação
	Quinta do Chale	715 000 €		Investimento a longo prazo.
	Quinta dos Ourives	2 465 000 €		A curto prazo propõe-se requalificação dos lotes A e B, seguindo-se os lotes C e D e F, G e H. A longo prazo consideram-se os lotes E - E1.
Grilo	40 000 €	Reserva pontual. Processo: Alienações		

Lisboa	Bairros	Estimativa Bairro	Total Zona	Observações
Zona Sul	Boavista	9 005 000 €	20 422 000 €	A curto - médio prazo propõe-se a requalificação das empenas e coberturas dos lotes 11 a 18, 19 a 26 e 67 a 72. Considera-se igualmente uma reserva para manutenção de alvenarias.
	Sargento Abílio	420 000 €		Investimento a médio - longo prazo. A curto prazo considera-se a reparação de calçadas.
	Bom Pastor	525 000 €		Intervenção de reparação de empenas foi iniciada no final do ano de 2010.
	Quinta do Cabrinha	1 385 000 €		Investimento a médio prazo.
	Quinta do Loureiro	1 380 000 €		Investimento a médio - longo prazo.
	Maria Pia	335 000 €		Investimento a médio - longo prazo.
	Ceuta Sul	1 030 000 €		Investimento a médio - longo prazo.
	Casal do Evaristo	215 000 €		Investimento a médio - longo prazo.
	Quinta do Jacinto	100 000 €		Reserva pontual.
	Bela Flôr	553 000 €		Investimento a médio prazo.
	Liberdade	1 010 000 €		Investimento a médio prazo.
	Liberdade Coop	21 000 €		Reserva pontual. Cooperativas.
	Freitas Gazul	143 000 €		Reserva pontual.
	Casalinho da Ajuda	1 390 000 €		Investimento a médio prazo.
	2 de Maio	1 400 000 €		A curto prazo iniciam-se os trabalhos de requalificação dos espaços exteriores. A médio prazo propõe-se intervenção no património nas actividades de instalações eléctricas e campanhas. A longo prazo retoma-se o investimento em termos de manutenção / conservação.
Caramão da Ajuda	50 000 €	Reserva pontual. Processo. Alienações.		
Eduardo Bairrada	930 000 €	Investimento a médio prazo.		
Açucenas	530 000 €	Investimento a médio prazo.		



GEBALIS
GESTÃO DOS BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EEM



**A Promover
Qualidade de Vida em
Lisboa**

- Deliberação n.º 263/CM/2012 (Proposta n.º 263/2012)
- Subscrita pelas Vereadoras Maria João Mendes e Helena Roseta:

Aprovação do Plano de Atividades e Orçamento 2012 da Gebalis - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M.

Pelouros: Habitação e Finanças.

Serviços e Empresas Municipais: Gebalis, DMF e DMH.

Considerandos:

- 1 - A Gebalis - Gestão de Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M., que se passa a designar abreviadamente por Gebalis, é uma empresa do sector empresarial local, participada a 100 % pela Câmara Municipal de Lisboa, que tem como objeto a promoção do desenvolvimento local, desenvolvendo a atividade de gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais, nos termos a definir pela Câmara Municipal de Lisboa;
 - 2 - As empresas do sector empresarial local regem-se pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro - Regime Jurídico do Sector Empresarial Local (RJSEL) -, pelos respetivos Estatutos e, subsidiariamente, pelo regime do sector empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais (cf. artigo 34.º em articulação com o artigo 6.º do RJSEL);
 - 3 - Nos termos da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 15.º dos Estatutos da empresa, cabe à Câmara Municipal de Lisboa a aprovação dos documentos previsionais da empresa no âmbito dos poderes de tutela e superintendência. Assim também dispõe a Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, no quadro do enunciado da Tutela económica e financeira das entidades empresariais;
 - 4 - Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 15.º dos Estatutos da empresa cabe à Câmara Municipal «aprovar orientações estratégicas e emitir diretivas e instruções genéricas ao Conselho de Administração no âmbito dos objetivos a prosseguir»;
 - 5 - O Conselho de Administração da Gebalis enviou para apreciação e aprovação pela Câmara Municipal o Orçamento e o Plano para 2012, que se anexam como parte integrante da presente proposta;
 - 6 - O Parecer do Fiscal Único é de que «(...) a informação contida nos instrumentos previsionais de gestão anteriormente referidos está isenta de distorções materialmente relevantes» e que «(...) os acontecimentos futuros não ocorrem de forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes». No Parecer são colocadas duas Reservas (pontos 6 e 7) e três Ênfases (alíneas do ponto 10), que se transcrevem no relevante:
- Ponto 6 - «A previsão de resultados positivos, fundamenta-se nos pressupostos de *(i)* As obras de requalificação apenas serão efetuadas na medida dos Contratos-programa celebrados com a CML; *(ii)* das disponibilidades da empresa sem o recurso ao aumento do endividamento bancário; e *(iii)*

da não entrega pela Empresa à CML, de qualquer percentagem das rendas recebidas nos termos do artigo 25.º, n.º 1 dos Estatutos da Gebalis»;

- Ponto 7 - «(...) é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respetiva participação social, com vista a equilibrar o resultado operacional do exercício em causa. (...) com referência aos exercícios de 2007, 2008 e 2009, o resultado de exploração anual operacional acrescido dos encargos financeiros da Gebalis foram negativos, e ascenderam a 13 156 573 euros, 1 987 086 euros e 2 179 444 euros, respetivamente, (...) a CML, que detém 100 % do capital social, não efetuou qualquer transferência nos exercícios de 2008 a 2010 relacionados com aqueles valores. (...) foi aprovada pela CML, através da Deliberação n.º 567/2010, de 13 de outubro, e a título de compensação dos valores referidos anteriormente, a transferência de 12 300 000 euros, da qual foi transferida, em 2011, a quantia de 5 500 000 euros»;
- Ponto 10.1 - «O Plano de Atividades para o exercício de 2012 refere com algum detalhe os principais objetivos, tendo em consideração a sua viabilidade e exequibilidade face à atual situação económica e financeira da Gebalis»;
- Ponto 10.2 - «Sob o ponto de vista económico, as previsões para 2012 são de gastos por natureza de 28 488 mil euros (+ 28 %), nomeadamente fornecimento e serviços externos de 17 684 (+ 57 %), gastos com o pessoal de 4 476 mil euros (- 8 %) e imparidades de 4 020 mil euros (- 3 %). É de salientar que os fornecimentos e serviços externos incluem 8 300 mil euros relativos a gastos com obras a efetuar ao abrigo de Contratos-programa assinados com a CML, pelo que os mesmos são de 9 384 mil euros (- 17 %);
- 10.3 - «Quanto ao aspeto financeiro, as previsões para 2012 são de ativos líquidos de 27 633 mil euros (- 38 %), devido essencialmente a diminuições de 6 800 mil euros na rubrica Acionistas/Sócios e de 8 633 mil euros na rubrica Outras Contas a Receber. Os capitais próprios previstos são de 1 143 mil euros (+ 74 %), e o passivo total de 26 490 mil euros (- 39 %), considerando a diminuição de 7 372 mil euros em Financiamentos Obtidos e de 8 077 euros em Diferimentos (utilização dos Contratos-programa)».

Tenho a honra de propor ao Plenário da Câmara Municipal de Lisboa que delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea *d*) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, dos artigos 9.º, 23.º e 39.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro, e da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 15.º dos Estatutos da empresa, sem prejuízo das reservas constantes do parecer do Fiscal Único, aprovar o Plano de Atividades e Orçamento para 2012 da Gebalis - Gestão de Bairros Municipais de Lisboa, E.E.M.

(Aprovada por maioria, com 9 votos a favor e 6 votos contra.)

PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO





Reunião do CA – 30 de Novembro de 2011

Deliberação n.º 673/CA/2011 – O Conselho de Administração deliberou por unanimidade, aprovar o Plano de Actividades e Orçamento para o ano de 2012.


O Presidente do Conselho de Administração,

Luis Filipe Natal Marques Santos

A Vogal do Conselho de Administração,


Maria Helena Martinho Lopes Correia

O Vogal do Conselho de Administração,


Sérgio Rui Lopes Cintra



• Sede
Rua - 15, Alameda Municipal
Praça Central, 1501 A, 15
1499-010 Lisboa

• Telefone
+351 21 511 224
Fax
+351 21 511 225

• E-mail
geral@gebalis.pt
www.gebalis.pt

• Contribuição
500000000
1.º e 2.º andar
1499-010 Lisboa

• Contas Abertas
+351 21 511 224

ÍNDICE

Plano de Actividades

Introdução

A Empresa - Missão e o seu Enquadramento

A Intervenção Social e a Manutenção do Parque Habitacional

Orçamento

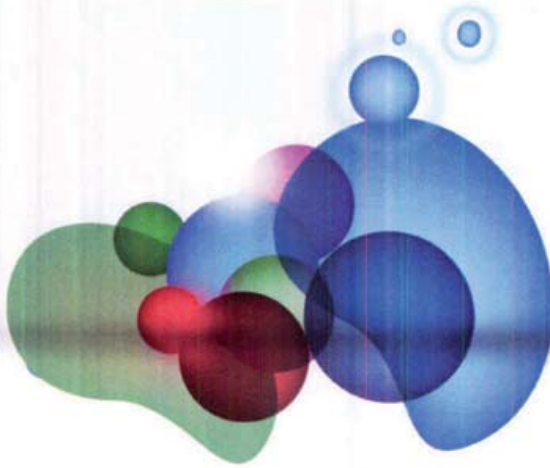
Pressupostos na Elaboração do Orçamento

Análise Económica e Financeira da Estrutura Orçamental

Análise Económica e Financeira do Balanço Previsional

Análise dos indicadores Económicos e Financeiros

Parecer do Fiscal Único



PLANO DE ACTIVIDADES

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

Plano de Actividades e Orçamento 2012

INTRODUÇÃO

Tem sido objectivo prioritário do Conselho de Administração o contínuo esforço de consolidação da situação económica e financeira da GEBALIS, promovendo o seu reequilíbrio sem, no entanto, perder de vista a sua Missão e os seus Valores. A tarefa não se tem mostrado fácil, quando se reclama da empresa uma maior presença e intervenção nos Bairros Municipais, quantas vezes envolvendo meios com assuntos que a ultrapassam e, ao mesmo tempo, se reclama que o faça sem que os seus equilíbrios económicos e financeiros sejam postos em causa.

Atentas as dificuldades económicas resultantes da crise geral que o país atravessa, as quais se projectam para alguns anos, e dado o impacto que a referida crise tem nos rendimentos das famílias residentes nos Bairros Municipais, onde coexistem agregados com notórias fragilidades nas mais diversas vertentes, será sempre de esperar dificuldades na arrecadação das receitas projectadas para o ano que se avizinha. Esse facto tem vindo a ser constatado ao longo dos anos, ou porque as rendas são revistas em baixa, por solicitação dos moradores que vêem os seus rendimentos diminuídos, ou por falta de pagamento. Para se ter a ideia deste impacto nas contas da Empresa registre-se que desde Dezembro de 2008, estamos a falar de valores de reduções de renda que orçam os 5,2 milhões de euros, 1,5 milhões dos quais dizem respeito ao ano de 2011 (até Setembro).

Apesar de nos últimos anos, em sede de Gabinete Jurídico, se ter insistido nas cobranças judiciais e propostas de desocupação por falta de pagamento, figuras às quais a empresa recorre até para que constituam casos exemplares perante os moradores, o certo é que as demoras inerentes às burocracias judiciais acabam por não se traduzir em benefícios de cobrança que se vejam em tempo útil, optando-se tanto quando possível e depois da análise social das famílias envolvidas, pela assinatura de acordos de liquidação de dívida, com pagamento dilatado da mesma. Refira-se que de Janeiro até finais de Outubro de 2011 foram enviados pelo Gabinete Jurídico da GEBALIS para o Gabinete da Vereadora do Pelouro 155 processos de cessação de título, por dívidas no valor de global de aproximadamente 793 mil euros.

Cumulativamente devemos acrescentar: 1) a política de alienações do património municipal habitacional; 2) a desactualização dos rendimentos e dos agregados familiares dos moradores, os quais estão na base dos cálculos das rendas e cuja actualização a CML está neste momento a promover através da Verificação de Recursos. No que diz respeito à política de alienações, refira-se que os 291 fogos abatidos ao património por comunicação da CML, desde 2010 até Setembro de 2011, se traduzirão em quebra de receitas, até Dezembro de 2011, na ordem dos 350 mil euros, sendo que, não tendo havido a preocupação da alienação de lotes inteiros, persistem ainda encargos futuros para a empresa no que se refere aos condomínios.

Refira-se, ainda, o facto do actual regulamento de atribuição de casas municipais, ao privilegiar os agregados de mais baixo rendimento, leva a que desde a sua entrada e vigor se tenham contratualizado rendas sistematicamente abaixo da renda média em vigor. Desde 2010 foram assinados 308 contratos ao abrigo da renda apoiada/condicionada com renda média de 74,68 €, quando a média geral é de 82,45 €.

As dificuldades económicas do país também se têm feito sentir em relação aos spreads bancários praticados e que muito têm onerado os custos da empresa. Pensamos não ser necessário referir aqui, novamente, as razões pelas quais a Empresa a partir de 2004 se viu a braços com dívidas bancárias crescentes, as quais, em finais de 2007, rondavam os 32,2 milhões de euros. Desde então e até ao momento tem sido enorme o esforço de gestão no sentido de colocar o endividamento em balizas suportáveis. Para além do esforço próprio da empresa para a libertação de fundos para liquidação de empréstimos bancários registouse, ainda, a decisão camarária de reposição de capitais próprios no valor de 12,3 milhões de euros, 5,5 milhões dos quais já foram, efectivamente, transferidos do município para a empresa. A conjugação destes factores colocou a dívida bancária nos 22,3 milhões, à data de 31 Outubro de 2011, mas, em contrapartida, acrescenta-se que a empresa suporta neste momento spreads médios (ponderados) de 4,98%, em contraponto aos 2,96% (em 31-12-2010).

Quando se toma em consideração os Planos de Actividades e Orçamentos de anos anteriores e se comparam com os valores registados nos Relatórios e Contas que lhes estão associados, verifica-se a existência de desvios mínimos, sendo mesmo alguns mais favoráveis, no que se refere à despesa. Este facto leva-nos a concluir que os métodos de controlo orçamental em relação aos custos estão perfeitamente ajustados às necessidades. Já em relação à receita ressaltam constrangimentos quanto à sua projecção, pelas razões acima apontadas.

Como em anos anteriores realçamos aqui, uma vez mais, que desde que o Conselho de Administração, na sua actual composição, assumiu os destinos da GEBALIS, sempre procurou concentrar todos os seus esforços na recondução da Empresa, à Missão que estatutariamente lhe está confiada, nomeadamente em relação à qualificação e manutenção dos espaços habitacionais e públicos que lhe estão entregues, tendo em vista a melhoria das condições de vida dos moradores e a prestação, efectiva, de contributos para que o seu desenvolvimento socioeconómico seja alcançado. O reconhecimento público, nalguns casos internacional, em relação a esse objectivo tem sido conseguido, como atestam o Rótulo Europeu de Responsabilidade Social atribuído pelo CEEP-CRS, a Menção Honrosa do Prémio Igualdade e Qualidade promovido pelo CIG (Comissão para a igualdade de Género) e pela CITE (Comissão para a Igualdade no Trabalho e no Emprego), a atribuição do Selo Acesso, à Habitação de " Uso Universal" desenvolvido pela Fundação Liga e Centro Português do Design e o reconhecimento dos contributos prestados na CEEP-Portugal, CEEP - Europa, Global Compact Network (Nações Unidas), World Family Organization (WFO - UN) e APEE - Associação Portuguesa de Ética Empresarial, para referir apenas as situações mais emblemáticas.

Por fim, registre-se que para a consecução das intervenções de requalificação registadas neste Plano e Orçamento, em muito contribuirá a Câmara Municipal de Lisboa ao dar continuidade, no seu Orçamento de 2012, às transferências de verbas por conta de contratos-programa já assinados com Empresa e na linha dos princípios orientadores do Programa Local de Habitação (PLH) consubstanciados, também, nos apoios no âmbito dos BIP/ZIP.

A EMPRESA – MISSÃO E O SEU ENQUADRAMENTO

ÁREA ECONÓMICA E FINANCEIRA

As medidas a implementar no ano de 2012 traduzem, dentro dos condicionalismos já referidos, a continuidade de um trabalho que teve início no final do ano de 2007, em que tem sido dada uma permanente atenção à rentabilização dos recursos disponíveis em contextos de alguma incerteza, particularmente agravados no ano de 2011 com o início da adaptação da Empresa às orientações constantes do programa de reajustamento económico do país (Memorando da Troika).

A incerteza ao nível da economia mundial, em especial da economia europeia, e a actual situação da Zona Euro, leva-nos à consideração de um cenário de diminuição do rendimento disponível das famílias, com influência directa no montante das rendas a serem emitidas e efectivamente cobradas, cujos cálculos têm por base os rendimentos familiares.

A incerteza económica também influenciará as condições exigidas pelas instituições de crédito, razão pela qual se prevê neste documento que, no ano de 2012, se assistirá ao agravamento dos custos inerentes à utilização das contas correntes caucionadas. O valor dos custos financeiros considerado para o ano de 2012 está, em parte, relacionado com a transferência a realizar pela Câmara Municipal de Lisboa, no valor de 6.800.000,00 €, referente à importância ainda em falta no âmbito da Deliberação n.º 567/CM/2010.

O processo de reformulação e concentração de Gabinetes de Bairro, permitirá reduzir despesas de funcionamento e racionalizar recursos. Destacamos o espaço de atendimento na Loja do Cidadão de Lisboa - Marvila, que representa um espaço com melhores acessibilidades e localização, que permitirá melhor prestação de serviços e horários de atendimento mais alargados.

Tal como em anos anteriores insistir-se-á na política de renegociação de contratos, visando a redução de custos e à melhoria dos serviços contratualizados, muito embora, face às reduções verificadas nos anos anteriores, as poupanças esperadas sejam menos significativas.

Em termos económicos e financeiros, o principal desafio que se tem colocado à GEBALIS tem sido o da melhoria da sua liquidez e a cobertura de prejuízos acumulados nos anos transactos, os quais se traduziram em situações líquidas negativas. Realce-se que o enorme encargo (não coberto) de obras assumido de 2004 a 2007, em mais de 25 Milhões de euros, não só provocou o endividamento da empresa naquele período como também se tem repercutido nos custos que desde então têm vindo a ser diferidos.

Por razões que não conseguimos descortinar, muito embora as intervenções no edificado de natureza idêntica à levada a cabo pela Empresa sejam amortizadas pelos seus proprietários em 50 anos (2% ao ano), a GEBALIS diferia-as em 10 anos. Com a alteração introduzida a partir de 2011 a contabilização dos custos diferidos remanescentes foi assumida por 20 anos, mesmo assim muito aquém do previsto para o caso das amortizações, anteriormente referido:

Valores reconhecidos como custo	2007	2008	2009	2010	Prev 2011
Requalificação	4.000.523,50 €	4.108.532,91 €	4.279.813,22 €	4.390.198,15 €	1.236.844,25 €
Instalações Próprias	521.351,10 €	465.285,93 €	431.577,45 €	403.106,52 €	84.167,52 €
Soma	4.521.874,60 €	4.573.818,84 €	4.711.390,67 €	4.793.304,67 €	1.321.011,77 €

	2012			2013			2014		
	Anos Anteriores	Ano	Total	Anos Anteriores	Ano	Total	Anos Anteriores	Ano	Total
Requalificação	1.267.839,29 €	1.850,00 €	1.269.689,29 €	1.269.689,26 €	2.300,00 €	1.271.989,26 €	1.271.989,31 €	2.500,00 €	1.274.489,31 €
Instalações Próprias	84.167,51 €	18.342,50 €	102.510,01 €	102.510,00 €	20.010,00 €	122.520,00 €	122.519,97 €	0,00 €	122.519,97 €
Total	1.352.006,80 €	20.192,50 €	1.372.199,30 €	1.372.199,26 €	22.310,00 €	1.394.509,26 €	1.394.509,28 €	2.500,00 €	1.397.009,28 €

Tendo presente que o esforço exigido à Empresa no passado, sem a correspondente contrapartida financeira, levou ao seu crescente endividamento, importa realçar que se considerou a entrada, em 2011, de um valor de 12,3 milhões de euros para o reequilíbrio financeiro da GEBALIS. Conforme foi transmitido ao Executivo Municipal na altura da aprovação dos documentos previsionais para 2011, o Conselho de Administração assumiu que a transferência daquele valor reverteria, na sua totalidade, para abatimento da dívida bancária. Dado que a CML apenas efectuou transferência parcial da verba (5,5 milhões de euros) houve a necessidade de ajustamento em relação ao projectado.

Conforme referido na introdução deste documento, a situação económica difícil que o país atravessa, conduziu a um aumento dos pedidos de redução de renda:

TIPO	Desde 06/2008	2009	2010	Até 09/2011	TOTAL
Anulação Dívida	72.240 €	78.301 €	80.942 €	98.634 €	330.118 €
Redução Pontual Renda	811.706 €	938.345 €	1.448.415 €	1.228.060 €	4.426.527 €
Redução Renda	107.030 €	51.322 €	145.641 €	156.084 €	460.077 €
TOTAL	990.977 €	1.067.969 €	1.674.998 €	1.482.778 €	5.216.721 €

A previsão que se faz para o ano de 2012 é a de que se manterá essa tendência, o mesmo acontecendo com o processo de alienações, cujo impacto tem sido o seguinte:

ANO ALIENAÇÃO	N.º FRAC ALIENADAS	RENDA MENSAL	PERDA RECEITA ATÉ SET/2011	PERDA RECEITA DE OUT/2011 ATÉ DEZ/2011	TOTAL
2010	205	16.839,17 €	237.871,51 €	50.517,51 €	288.389,02 €
Até SET/2011	86	6.546,29 €	41.026,40 €	19.638,87 €	60.665,27 €
TOTAIS ...	291	23.385,46 €	278.897,91 €	70.156,38 €	349.054,29 €

Na arrecadação global de receitas estas quebras poderão ser contrariadas pela acção de actualização dos agregados familiares e respectivos rendimentos, já em curso, mas de impacto temporal ainda indefinido.

Em relação a novas cedências, refira-se que ao abrigo da renda apoiada/condicionada foram, desde 2010, assinados 308 contratos com rendas média na ordem de 74,68 €, valor abaixo da renda média em cedência precária, cujo valor é de 82,58€.

No que se refere à Despesa, realça-se no quadro seguinte os valores por grandes áreas, sem pessoal, que se encontra em rubrica autónoma:

Grandes Rúbricas	2010	2011 (P)	2012 (P)
. Património Edificado	1.434.404 €	1.680.253 €	1.953.000 €
. Espaços Exteriores	562.407 €	528.947 €	30.000 €
. Consumos (água, luz)	1.399.966€	1.364.472€	1.177.496€
. Elevadores	2.229.194 €	2.079.706 €	2.040.000 €
. Diferimentos	4.818.589 €	1.321.012 €	1.372.199 €
. Contrato Programa	2.885.662 €	1.694.548 €	8.348.070 €
. Protocolos	594.416 €	190.218 €	0 €
. Condomínios	716.241 €	850.000 €	800.000 €
. Pessoal	5.164.934 €	4.872.943 €	4.475.825 €
. Ajustamentos	3.250.749 €	4.126.187 €	4.020.000 €
. Gastos Financeiros	1.144.060 €	1.384.353 €	2.064.348 €
TOTAL	24.200.639 €	20.092.639 €	26.280.938 €

Para além dos valores registados em Património Edificado, resultantes dos contratos de manutenção do património que nos remetem para as obras de conservação corrente da responsabilidade da entidade gestora/senhorio, como sejam coberturas, redes de águas, esgotos, electricidade, gás e trabalhos acessórios de construção civil (pinturas de paredes, instalações sanitárias, etc.), registe-se os gastos consideráveis na rubrica Elevadores, a qual inclui não só os contratos de manutenção dos equipamentos como as intervenções/reparações efectuadas nos mesmos.

No que se refere ao parque de elevadores, a Empresa tem vindo a reunir de forma sistemática com as empresas de manutenção, tendo em vista a procura de metodologias de trabalho para contenção dos respectivos custos. Não obstante em muitos lotes o vandalismo sobre os equipamentos e a má utilização dos mesmos gerarem custos consideráveis, regista-se que, dada a antiguidade de muitos deles, só com intervenções profundas poderão ser minorizadas as reclamações. Efectivamente grande parte do parque de elevadores transitou para a GEBALIS, vinda da CML, já com necessidade de requalificação profunda, pelo que a assinatura de Contratos-Programa com essa a finalidade poderá ser a solução.

Têm sido significativos os valores gastos em água e electricidade dos espaços comuns (incluindo espaços verdes):

	2010	2011 (P)	2012 (P)
EPAL	481.931,30 €	470.798,53 €	178.463,42 €
EDP	918.035,03 €	893.673,76 €	999.033,32 €
TOTAL	1.399.966,33 €	1.364.472,29 €	1.177.496,75 €

Nos custos referidos nas grandes rubricas não é significativa a rubrica de espaços exteriores, por que nos valores apresentados se inclui, tão só, os contratos de manutenção em curso. No entanto, se aliarmos a este valor os referentes aos consumos de água e de pessoal afectos chega-se a um valor que, em 2011, rondará 1,1 milhões de euros, assim distribuídos:

	2011
Manutenção/Contratos	528.947 €
Água - Jardins	306.019 €
Vencimentos - Pessoal	250.000 €
Gastos anos anteriores - Custos Diferidos	210.144 €
Total Geral	1.295.110 €
Total sem custos diferidos	1.084.966 €

Para 2012 considera-se um valor residual nesta rubrica pelo facto de se assumir a transferência da conservação dos espaços verdes e contadores da EPAL para os serviços competentes da CML.

Já na rubrica Condomínios os valores registados referem-se às quotizações totais pagas e às participações extraordinárias decididas em reuniões de condóminos. A empresa tem vindo a insistir na criação de condomínios na situação de lotes com elevada percentagem de alienações. Refira-se que, nos casos em que a alienação de fracções não é expressiva, ficando aquém dos 50%, se tem vindo a insistir na partilha das despesas de gestão dos espaços comuns e na criação de comissões de lote. Nestas situações na maioria dos casos não se opta pela criação imediata dos condomínios, porque, sendo o património municipal maioritário, a gestão futura destes condomínios acabaria por recair sobre a empresa, situação para a qual não está preparada.

De Janeiro a Outubro de 2011 foram criados dezanove condomínios sendo que, entretanto, a empresa deixou de fazer parte de três, pelo facto de terem sido totalmente alienados os fogos dos respectivos lotes.

A evolução dos Condomínios foi, e perspectiva-se, a seguinte:

	2010	2011 (P)	2012 (P)
Condomínios Activos	603	616	640

Os valores referidos no quadro na rubrica Contratos-Programa para o ano de 2012, referem-se à utilização de valores de contratos-programa em curso, assim distribuídos:

SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO - ORÇAMENTO 2012 - UTILIZAÇÃO CONTRATOS-PROGRAMA ASSINADOS					
Tipo Obra	Descrição	Bairro	Observações	Valor Obra	Total Tipo Obra
Espaços Exteriores	Requalificações diversas do espaço público no âmbito "Olhar para cuidar" no Bairro das Amendoeiras.	Zona Norte Oriental - Amendoeiras	Património Edificado - CP CML - GEBALIS no quadro do Viver Marvila - Proposta nº. 178/2011. Total do CP 300.000€. [2011-2012]	221.450,00 €	885.830,00 €
	Qualificação dos Espaços públicos decorrentes da demolições no conjunto designado "Corredor da Morte".	Zona Norte Oriental - Condado	Património Edificado - CP CML - GEBALIS no quadro do Viver Marvila - Proposta nº. 178/2011. Total do CP 900.000€. [2011-2012]	664.380,00 €	
Património Edificado	Obras de Reabilitação de Fogos Municipais enquadrados em Contrato Programa.	Zona Norte Ocidental; Zona Ocidental; Zona Norte Oriental; Zona Oriental; Zona Sul	Património Edificado - Proposta Contrato Programa IV - C1.04. P005.01 - PIPARU - Reabilitação de 45 fracções. Valor total 720.000€ [2011/2012]	320.000,00 €	7.462.240,00 €
	Requalificação de lotes do Bairro Pedro Queiroz Pereira - [2ª fase]	Zona Norte Ocidental - Pedro Queiroz Pereira	Património Edificado - Contrato Programa 1268/CM/2008 - Fundo Próprio - C1.04.P005.03 - Total CP 1.400.000€. [2011/2012]	460.800,00 €	
	Requalificação de lotes do Bairro Pedro Queiroz Pereira - [3ª fase]	Zona Norte Ocidental - Pedro Queiroz Pereira	Património Edificado - Contrato Programa 1268/CM/2008 - Fundo Próprio - C1.04.P005.03 - Total CP 1.400.000€. [2012]	479.200,00 €	
	Requalificação da Malha H - Bairro da Flamenga.	Zona Norte Oriental - Flamenga	Património Edificado - CP CML - GEBALIS no quadro do Viver Marvila - Proposta nº. 178/2011. Total do CP 1.700.000€. [2011-2012]	1.378.801,00 €	
	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.	Zona Norte Oriental - Condado	Património Edificado - CP CML - GEBALIS no quadro do Viver Marvila - Proposta nº. 178/2011. Valor Total do CP 2.145.000€. [2011-2012]	1.583.439,00 €	
	Recuperação de fachadas e coberturas em Edifícios Municipais	Zona Norte Oriental	Património Edificado - CP CML - GEBALIS no quadro do Viver Marvila - Proposta nº. 178/2011. Valor Total do CP 3.600.000€. [2011-2012]	3.240.000,00 €	
TOTAL					8.348.070,00 €

No que se refere aos Recursos Humanos, de Outubro de 2010 a Outubro de 2011 a evolução dos efectivos ao serviço registou uma diminuição, tendo passado dos 224 para 205 efectivos, com a distribuição mais adiante descrita.

A não renovação de contratos a termos, resultante da impossibilidade de inclusão nos quadros de contratados que já tinham esgotado o número máximo de renovações permitidas pela lei, esteve na origem da redução de 14 funcionários ocorrida naquele período. Pediram a saída por iniciativa própria, 2 contratados e 3 funcionários do quadro.

A não renovação de contratos, aliada à aplicação das orientações constantes da Proposta N.º 567/2010 aprovada em reunião da CML de 13 de Outubro de 2010, fez com que a previsão de custos com pessoal para 2011 se venha a situar em menos 6% que no ano transacto e que, em 2012, se preveja uma redução de 13% em relação 2010 (numa diminuição total de custos entre 2010 e 2012 de 689 mil Euros).

Convém referir, também, que o reajustamento espacial dos Gabinetes de Bairro cujo processo foi alvo de discussão e aprovação na CML (proposta 567/2010, atrás já referida), ao concentrar gabinetes de bairro permitirá que se usufrua de economias de escala evidentes. A este propósito, refira-se o espaço da GEBALIS na Loja do Cidadão de Lisboa - Marvila, o qual permitirá a concentração do trabalho de cinco dos actuais Gabinetes de Bairro da Zona Oriental. Os espaços entretanto libertados serão postos ao serviço da comunidade e dos serviços de intervenção social das diversas entidades que operam no terreno, constituindo aquilo a que temos denominado de Centro de Recursos de Utilização Comunitária.

Os RECURSOS HUMANOS

Tendo em conta o cenário da presente conjuntura económica, prevê-se que em 2012 se mantenha uma política de racionalização dos meios humanos disponíveis prevendo-se, inclusivamente, a diminuição dos trabalhadores activos, política de contenção iniciada em 2011.

Vinculo Contratual	31-Out-10	31-Out-11
- Contratos c/ Termo	35	21*
- Contratos s/ Termo	195	192**
- Acordo Cedência Interesse Público - CML	1	1
Total ==>	231	214
Gebalis Activa		
- Contratos c/ Termo	6	3
Total ==>	6	3
Total 31/Outubro/2010 ==>	237	217
dos contratos sem termo		
- Licenças Sem Retribuição	3	4
- Desempenho de funções em Autarquia	9	8
- Autarquia - Programa Viver Marvila - 50%	1	
Total ==>	13	12
Total Trabalhadores Activos ==>	224	205

* 2 por sua iniciativa **3 por sua iniciativa

Com o objectivo de aperfeiçoar a capacidade de resposta da Empresa, aprofundar qualificações e gerar novas competências dos recursos humanos desenvolveremos, como até agora, um plano de formação adaptado às necessidades da Empresa e dos colaboradores.

Com a aprovação do Plano de Formação da CML/2011 foram dadas orientações no sentido de incluir colaboradores da GEBALIS nalgumas acções de formação a desenvolver pelo Departamento de Desenvolvimento e Formação da CML. Considerando esta orientação de extrema importância para a valorização humana e pessoal dos colaboradores, daremos continuidade à mesma.

Em matéria de avaliação de Desempenho, 2011 foi o ano de recolha e tratamento de informação, bem como da definição de objectivos gerais e específicos para cada Unidade Orgânica. Espera-se que o ano 2012 seja o ano de implementação na empresa do Sistema Integrado de Gestão e Avaliação do Desempenho na Administração Pública - SIADAP.

A GEBALIS ciente da necessidade de melhor desenvolver o potencial dos seus Recursos Humanos, incentiva os seus colaboradores a investir nas suas competências, quer pessoais, quer profissionais, pelo que pretende dar continuidade ao acordo de colaboração com o Centro de Novas Oportunidades da CML.

Continuará a ser seguida a política de promoção de estágios profissionalizantes e curriculares com recur-



so a assinatura de protocolos com instituições, universidades e outras entidades.

Pretende-se manter o projecto GEBALIS Activa - Empresa de Inserção, com a inserção de 6 trabalhadores, estando os mesmos em situação de desemprego de longa duração ou em comprovada situação de desfavorecimento face ao mercado de trabalho, continuando a receber os respectivos apoios ao funcionamento, através do Instituto do Emprego e Formação Profissional.

A GEBALIS continuará a privilegiar o desenvolvimento pessoal, a qualidade de vida, o bem-estar e equilíbrio individual, continuando a disponibilizar a todos os colaboradores um conjunto de benefícios de grande importância em diversas vertentes, dos quais destacamos a opção entre a adesão aos Serviços Sociais da CML e um Seguro de Saúde.

Em 2012, continuaremos a aplicar a redução remuneratória variando entre os 3,5% e os 10% para os trabalhadores com vencimento bruto superior a 1.500 € bem como outras medidas definidas para o combate ao défice do sector público que, entretanto, venham a ser aprovadas.

SISTEMA TECNOLOGIAS E INFORMAÇÃO

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

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

Factos que tornam necessário conferir ao Serviço Sistemas e Tecnologias Informação efectiva capacidade de actuação de forma integrada e de responder com celeridade e eficácia às necessidades que devem satisfazer, sejam elas as inerentes ao funcionamento dos diversos sectores da empresa, sejam as referentes à interacção com os moradores.

Por esse motivo, não basta actualizar a estrutura é necessário ter sempre como pano de fundo a simplificação administrativa e a agilização processual, para tornar a GEBALIS num agente facilitador do desenvolvimento e da sustentabilidade da Cidade.

Neste cenário, e seguindo o exemplo da Tutela, que assume como prioridade para 2010-2012 a implementação do Programa SIMPLIS (simplificação e modernização administrativa) o SSTI reforça o seu desafio firmado em 2011 acolhendo e cimentando um conjunto de medidas que dão corpo ao plano de 2012-2014:

- Virtualização do parque de desktops com a implementação de uma Internal Cloud Computing Assessment assente num conceito de de VDI - Virtual Desktop Infrastructure por via de um ambiente Piloto assente num ambiente com 3 Windows Server R2 Hyper-V Hosts
- Expansão da utilização da informação e melhoria do processo de suporte à decisão, usando a componente BI - Business Intelligence do Sharepoint 2010 criando indicadores de Gestão que reúnam os dados de várias origens de dados, nomeadamente das aplicações core GPH (Gestão Parque Habitacional) e Gestão Documental, e a respectiva Georreferenciação num mapa de Lisboa;
- A implementação de um projecto 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 interacção com a GEBALIS num canal e acompanhar a sua evolução noutro canal.
- 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 em parceria com a Microsoft iniciar um programa de "Webização" no relacionamento da empresa com o exterior. Tal, passará pela criação de um Portal assente numa nova tecnologia que permitirá um acesso global à or-



ganização, sem barreiras físicas nem temporais. O colaborador ou o morador poderá consultar a sua informação e interagir com a Organização em qualquer localização geográfica e a hora que desejar;

- Estender o fluxo da Gestão Documental à Tutela, nomeadamente ao Gabinete da Vereação, utilizando a linha de fibra óptica já instalada, entre a CML e a GEBALIS, permitindo assim o acesso a toda a informação digitalizada, relativo a Processos de Agregado, assim como, à execução do respectivo despacho com a utilização de assinaturas digitais;
- Um dos condutores para a concretização do intuito precedente será a tentativa de desmaterializar os processos de agregado (com a digitalização de cerca de 25.000 a 28.000 processos físicos)
- Estudo de viabilidade para uma rede Wimax - validação pela via de um Survey que crie uma rede WAN para dar cobertura às linhas telefónicas dos elevadores dos edifícios geridos pela Empresa, criando um anel que una todos os gabinetes da Empresa a 100 ou 300Mbps, com segurança de perímetro (para os gabinetes), permitindo disponibilizar serviços corporativos de rede à GEBALIS (Voz/Dados/Vídeo) em paralelo com o suporte das linhas telefónicas dos elevadores.
- No desenvolvimento de novos módulos para o “Gestão Parque Habitacional” (Gestão de Projectos e Obras, Gestão de Gabinete e Jurídico);
- Continuação na unificação das comunicações de voz que, aliada à implementação de um Sistema de Contact Center/Voice Mail, irá agilizar e melhorar a percepção da qualidade de atendimento telefónico;
- Planeamento e levantamento de requisitos conducentes à optimização dos serviços de apoio ao utilizador, com a implementação de uma ferramenta de Service Manager.

A INTERVENÇÃO JURÍDICA

São as seguintes as actividades do Gabinete Jurídico (GJ), que prosseguirão no estreito cumprimento do que venha a ser decidido pela Tutela:

- Procedimentos de cessação da utilização dos fogos atribuídos;
- Cobranças extra-judiciais mediante interpelações e celebração de acordos de regularização de dívida, os procedimentos de cessação da utilização dos fogos atribuídos;
- Procedimentos de desocupação por ocupação indevida, ao abrigo do Despacho 88/P/96, até à entrada em vigor do Novo Regulamento de Gestão do parque habitacional do Município de Lisboa;
- Apoio Jurídico e assessoria às diversas áreas da Empresa no que diz respeito à contratação e outras matérias no âmbito da actuação da Empresa,

Em termos do contencioso judicial, e à semelhança dos procedimentos em prática, proceder-se-á ao acompanhamento de continuidade dos processos de cobrança judicial de dívida, à apresentação de queixas-crime nas ocupações indevidas e acções para ressarcimento dos danos provocados em fogos municipais, resultantes de ocupações abusivas.

Em relação aos processos executivos em que decorrem penhoras para pagamento de dívidas, face a algumas incongruências detectadas no passado em relação aos agentes de cobrança, insistir-se-á no controlo efectivo dos valores que, por aquela via, se encontram em conta corrente dos solicitadores.

No que respeita ao Código da Contratação Pública evidencia-se a necessidade de complementar/aprofundar a formação já adquirida neste âmbito.

O SUPORTE RESIDENCIAL

Sendo o grande objectivo do Suporte Residencial, o trabalho de parceria com todas as áreas da GEBALIS e entidades externas, tais como: PM, PSP, DIC-PSP, SCML, relativamente ao Plano de Actividades para o próximo triénio 2012-2014, o seu objectivo passa por colaborar no reforço das seguintes actividades:

- Desocupações Expeditas;
- Desocupações Coercivas;
- Transferências Coercivas;
- Averiguações/diligências/accompanhamento em atendimentos/visitas domiciliárias;
- Remoção de bens do interior dos fogos, no caso de falecimento dos titulares, abandono de fogo, transferências (a exemplo dos Projectos de Requalificação dos Bairros Condado e Padre Cruz);
- Procedimentos de exclusão de coabitantes autorizados (Inicial e Final - Serviço Jurídico), com respectiva colocação de Editais;
- Notificações, elaboração de Editais (Serviço Jurídico), e respectiva colocação;
- Notificações e colocação de Editais, diversos;
- Deslocações aos Tribunais, em casos de detenções no âmbito das queixas-crime por ocupações abusivas;
- Participações de queixas-crime por actos de furtos e vandalismo no Património Municipal;
- Prestação de declarações no DIC-PSP, DIAP e na Policia Judiciária;
- Facilitação das parcerias com a Policia Municipal, DIC-PSP, PSP (Esquadras Locais) e apoio a estas entidades nas várias acções levadas a cabo nos Bairros;
- Gestão do Banco de Bens para Doar.

A COMUNICAÇÃO

O Gabinete de Comunicação e Relações Públicas (GCRP), tem como objectivo promover a comunicação interna e externa da GEBALIS desenvolvendo a sua actividade de forma a consolidar o sentimento de pertença dos munícipes em relação aos bairros municipais onde habitam, favorecendo a cooperação e contribuindo para a consolidação da imagem institucional.

Através do trabalho de divulgação das actividades desenvolvidas pela empresa, o GCRP apresenta-se como veículo de sensibilização da população para a adopção de comportamentos colectivos que estejam de acordo com os objectivos inscritos na Missão da Empresa. Assume-se também como um recurso essencial na projecção da imagem externa da mesma, em particular junto das instituições parceiras que desenvolvem trabalho em rede nos Bairros Municipais.

Na prossecução dos objectivos estabelecidos pela empresa e no âmbito das suas funções, o GCRP promove actividades diversas, que desenvolve em continuidade, nomeadamente:

- O relacionamento, colaboração e intercâmbio informativo com os meios de comunicação social em geral, com a recolha e divulgação de notícias publicadas sobre a Empresa;
- Promoção, concepção, desenvolvimento e acompanhamento das campanhas de comunicação e imagem de suporte às iniciativas desenvolvidas pela Empresa;
- Gestão e divulgação de conteúdos, interna e externamente, em articulação com restantes serviços/departamentos, mediante a difusão regular de publicações de carácter informativo que visem promover e divulgar a actividade da GEBALIS, privilegiando o recurso a sistemas automatizados e interactivos;
- Preparação e organização de actividades de representação da empresa no país e no estrangeiro;
- Apoio a exposições, certames ou outros eventos equiparados que venham a ser aprovados pelo Conselho de Administração;
- Promoção de registos fotográficos e audiovisuais dos principais eventos ocorridos, em que a Empresa de algum modo esteja representada.

O GCRP continuará a privilegiar o apoio a iniciativas enquadradas pelos Gabinetes de Bairro e, numa óptica de projecção externa da Empresa, promoverá, através de produção própria (boletim, cartazes, etc), a divulgação alargada das iniciativas locais mais significativas, visando sempre o reforço das parcerias estabelecidas e a promoção das boas práticas de intervenção.

No que se refere ao plano interno, as acções planeadas pelo GCRPR têm como objectivo a promoção de ambientes favoráveis à interacção entre todos os colaboradores da empresa.

GABINETE ESTUDOS E PROJECTOS

PLANO DE GESTÃO DE RISCOS DE CORRUPÇÃO E INFRACÇÕES CONEXAS 2010 E ÉTICA E RESPONSABILIDADE SOCIAL

As acções inerentes ao Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas e à Disseminação do Código de Ética são, duas ferramentas muito importantes do acompanhamento funcional de todas as áreas da Empresa, realçando-se, no que concerne ao Plano, o acompanhamento e controlo dos gastos financeiros inerentes às mesmas áreas. Procura-se com estas acções dar ainda mais credibilidade e transparência à actividade da GEBALIS, pois são também muito importantes como medidas de carácter preventivo.

Assim, é importante que se refira o que o Plano de Actividades prevê para estas duas Áreas, para o período de 2012-2014:

1. PLANO DE PREVENÇÃO DE RISCOS DE CORRUPÇÃO E INFRACÇÕES CONEXAS

No ano de 2010, ano da implementação deste Plano, por força do Ponto 1.1., alínea d) da Recomendação do CPC - Conselho da Prevenção de Corrupção, de 1 de Julho de 2009, procedeu-se à elaboração do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas 2010 e do Planeamento da Actividade para o mesmo ano. Por se tratar da introdução de uma nova actividade, foram implementadas algumas adaptações no sistema funcional da GEBALIS.

O Plano e o Relatório da Actividade de Análise e Acompanhamento desenvolvida neste ano, aprovados pelo Conselho de Administração, foram remetidos em tempo às Entidades abaixo indicadas, e publicados na Intranet e no sítio da Internet:

- CPC - Conselho da Prevenção de Corrupção;
- Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa;
- Senhora Vereadora da Habitação;
- Revisor Oficial de Contas da GEBALIS.

O Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas 2011, aprovado pelo Conselho de Administração, foi também remetido às Entidades referidas no parágrafo anterior e publicado na Intranet e no sítio da Internet.

A actividade do ano de 2011 tem decorrido com os trabalhos de campo, de análise e acompanhamento, de todas as áreas da Empresa. De acordo com o Plano e com o Planeamento da Actividade do Ano 2011,

será apresentado no início do ano de 2012 um relatório pormenorizado da actividade desenvolvida pela Equipa de Acompanhamento do Plano que, após a aprovação, será também remetido às entidades referidas no parágrafo anterior e publicitado.

No período de 2012-2014 serão elaborados os Planos de Prevenção, os Planeamentos da Actividade e os Relatórios das actividades desenvolvidas, introduzindo-se as alterações, não só na elaboração destes documentos mas também no trabalhos de campo que a experiência adquirida aconselhar, em ordem a melhorar ainda mais a eficácia desta importante actividade.

2. DISSEMINAÇÃO DO CÓDIGO DE ÉTICA

Nos anos de 2012-2014 dar-se-á continuidade à Disseminação do Código de Ética, com a possibilidade dos colaboradores da GEBALIS, moradores, empresas ou entidades, se poderem pronunciar sobre a actividade exercida pela Empresa. Procura-se com esta ferramenta manifestar toda a transparência dos aspectos funcionais dos serviços. Refira-se que tem havido uma participação muito interessante nesta vertente, cujos resultados são publicados trimestralmente na Intranet.

No que se refere a outras actividades que vêm sendo desenvolvidas pelo GEP e às quais se pretende dar continuidade, realça-se:

- Envolvimento em projectos promovidos pela GEBALIS, nomeadamente os que se referem a: Responsabilidade Social, Sustentabilidade, Educação Ambiental e Educação para a Cidadania;
- Apoio na procura de parcerias com entidades externas em projectos que possam trazer mais-valias para a Empresa no seu conjunto e mais concretamente para os moradores que são os destinatários finais das nossas acções;
- Despiste de oportunidades de participação em eventos de interesse para a Empresa nomeadamente Workshops, Seminários e Feiras;
- Criação de um Registo Documental e sistematização de dados da Empresa de forma a facilitar o acesso a esses dados e a informação relevante ao Conselho de Administração, Câmara Municipal Lisboa (incluindo a Vereação) e, eventualmente, outras entidades exteriores;
- Apoio à Coordenação do programa “Eco-bairro Boavista Ambiente +” (Coordenação das Operações imateriais);
- Despiste e promoção de candidaturas a programas de apoio técnico e financeiro nacionais e internacionais favoráveis ao desenvolvimento dos objectivos da empresa ex. QREN, ONG’ s, Fundações, etc.;
- Despiste e promoção de candidaturas a prémios e reconhecimentos nacionais e internacionais de

boas práticas existentes na Empresa.

Na área da Responsabilidade Social, destaca-se:

- Desenvolvimento, formação e, processo de certificação em Responsabilidade Social da GEBALIS. Continuação da Representação do Projecto Discerno em Portugal, enquanto empresa associada do CEEP-Portugal;
- Participação e promoção de eventos, nacionais e internacionais relacionados com Responsabilidade Social e Sustentabilidade;
- Implementação e desenvolvimento de um Plano para a Igualdade de Género, envolvendo outros departamentos da Empresa;
- Implementação e desenvolvimento de um Plano Institucional para o Consumo Responsável, envolvendo todos os departamentos da Empresa;
- Desenvolvimento do SIADAP (participação na Equipa de Auto-Avaliação);
- Desenvolvimento de um programa informático (software) de apoio à implementação de Plano de Responsabilidade Social, ou possível certificação, para implementação interna e, eventual divulgação externa.

Quanto às vertentes da Formação, Informação e Empregabilidade:

- Desenvolvimento, realização e avaliação de plano de formação profissional e aquisição de competências pessoais para o exercício de funções para colaboradores GEBALIS;
- Acompanhamento de ciclo formativo na Empresa, perspectivando maior capacitação profissional e aumento dos níveis de empregabilidade;
- Participação e dinamização de grupos de trabalho de interesse para a GEBALIS envolvendo outras empresas S.I.G. (Serviços de Interesse Geral);
- Desenvolvimento e apoio a estágios académicos e profissionais a decorrerem na Empresa. Colaboração no processos de recrutamento da GEBALIS sempre que solicitado (novos colaboradores GEBALIS Activa, programas de emprego inserção...).



Na vertente dos Estudos :

- Desenvolvimento e realização de questionários de aferição dos níveis de satisfação:
 - a) Colaboradores face à Empresa;
 - b) Moradores e Entidades residentes, face aos serviços prestados pela GEBALIS.
- Realização de estudos vários sobre o património edificado, espaços exteriores, situação sociocultural e profissional dos moradores;
- Criação de Centro de Recursos GEBALIS (já em início através da intranet da empresa).

Na área do Voluntariado:

- Participação da empresa em actividades relacionadas com o Voluntariado Empresarial (especialmente no decorrer de 2011 - Ano Europeu do Voluntariado);
- Exploração de novas formas de desenvolvimento do voluntariado e da cidadania activa.

A INTERVENÇÃO SOCIAL E A MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

A INTERVENÇÃO SOCIAL

A actividade da Direcção de Intervenção Local (DIL) enquadra-se no cumprimento da Missão da GEBALIS, através da gestão social, financeira e patrimonial dos bairros municipais. A DIL continuará a fomentar e a apostar numa intervenção integrada junto das populações, visando assegurar uma gestão de proximidade através das estruturas organizacionais existentes nestes bairros.

Atendendo ao cenário macroeconómico de contenção e contracção da economia, com impacto negativo na vida dos moradores é fundamental continuar a assegurar a implementação de projectos que contrariem os princípios da subsidiodependência e que permitam às populações mais desfavorecidas o encontro de soluções alternativas de autonomização e suporte às famílias. As instituições presentes nos Bairros são, neste aspecto, fundamentais para o enquadramento de iniciativas.

No prosseguimento destas políticas, a DIL dará continuidade aos projectos promovidos pela Empresa, em especial aqueles que visem a dinamização dos lotes maioritariamente municipais e integrados em Zonas de Intervenção Prioritária, a título de exemplo:

- “Ameixoeira à Maneira” na Ameixoeira;
- “PII - Projecto de Intervenção Integrada” na Alta de Lisboa;
- “Juntos Vamos Cuidar do Nosso Bairro” na Quinta do Lavrado;
- “No Casalinho Eu Alinho” no Casalinho da Ajuda;
- “Clube das Famílias” no Armador;
- “+Bensaúde” no Alfredo Bensaúde;
- “Murtas na Cidade” nas Murtas;
- “Barcelona”, no Padre Cruz;
- “Vamos Pintar para Pôr Tudo a Brilhar” nos Alfinetes, Salgadas, Marquês de Abrantes e Quinta do Chalé;
- “Viva a Nossa Rua” no Armador;

- “Beneficiação de Lotes e Zonas Envolventes” na Quinta das Laranjeiras;
- “Projecto de Requalificação Social e Urbana” na Quinta do Cabrinha;
- “O meu Bairro é a minha cara” na Alta de Lisboa.

Em paralelo, a Empresa procurará manter a participação efectiva nos Consórcios e acompanhamento dos projectos no âmbito do Programa Escolhas 4.ª Geração, nos Contratos Locais de Desenvolvimento Social, no Projecto “Mais” e nas Comissões Sociais de Freguesia.

A parceria com IHRU, CML e Junta de Freguesia de Marvila no âmbito do Programa “Viver Marvila - Programa de Reabilitação e Desenvolvimento Integrado Marvila” continuará com a afectação de um técnico.

Regista-se ainda a participação no apoio aos projectos de reabilitação urbana no quadro do Programa QREN - Quadro Referencial Estratégico Nacional nos Bairros Padre Cruz e Boavista, através da continuidade do trabalho social junto dos agregados familiares no âmbito da reconversão das alvenarias dos Bairros Padres Cruz e Boavista, através dos GABIP's (Grupo de Apoio aos Bairros de Intervenção Prioritária) onde a Empresa procura soluções, em parceria com a CML, EPUL e parceiros locais, para a zona de alvenaria em processo de requalificação.

A cobrança de rendas é, também, outra das áreas em que a DIL presta uma atenção cuidada. As situações de pobreza e os cenários de incumprimento e insolvibilidade das famílias, os apoios estatais como o RSI e os subsídios complementares, merecem especial acompanhamento e investimento na procura de soluções capazes de mitigar estas dificuldades, como atestam os investimentos em acções que visam as alterações comportamentais dos residentes, com vista à redução de dívida.

Para o ano de 2012 será dada continuidade ao trabalho de actualização dos dados dos processos de agregados na aplicação de Gestão de Património Habitacional - GPH. Também para o período de 2012-2014, a implementação do Projecto de Verificação de Ocupação de Habitação Municipal e Actualização da Condição de Recursos das Famílias Residentes nos bairros geridos pela empresa, será tarefa prioritária que mobilizará recursos humanos afectos à DIL.

Para terminar refira-se que a DIL viu reduzidos os recursos humanos que lhe estavam afectos por impossibilidade de integração nos quadros da empresa dos colaboradores com contratados a termo, ainda não se encontrando estabilizado o número de efectivos da Direcção.



A ÁREA DA ENGENHARIA

Os objectivos estratégicos da Direcção de Conservação do Património decorrem da Missão, Valores e Princípios da GEBALIS.

Para o período 2012 - 2014 confirmamos e reforçamos estes Objectivos e que se podem traduzir no desenvolvimento de actividades para Cuidar - Manter - Conservar - Requalificar - Inovar, o património sob gestão da Empresa.

A Direcção de Conservação do Património tem sob sua responsabilidade a Manutenção / Conservação de um vasto património habitacional, de serviços e/ou equipamentos, de zonas de lazer e áreas verdes.

Nº. Lotes	2.101
Nº. Fogos	23.009
Nº. Ascensores	1.278
Nº. Lojas	1.357
Parques Estacionamento [m2]	91.500
Nº. Parques Infantis	32
Nº. Campos Desportivos	10
Nº. Campos de Jogos	8
Área Verde [m2]	178.607

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 acção de Cuidar o Património Edificado.

NÚCLEO DE GESTÃO DE EMPREITADAS

O Núcleo de Gestão de Empreitadas (NGE) 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.

Para o período 2012-2014 e em estreita colaboração com a CML, o NGE terá como objectivo a concretização diversas empreitadas de Requalificação em Lisboa, enquadradas em Contratos Programa:

- Requalificação dos lotes 9 a 17 - Bairro Pedro Queiroz Pereira - [2ª fase - CP 1268/CM/2008] [2012];
- Requalificação dos lotes 1 a 8 - Bairro Pedro Queiroz Pereira - [3ª fase - CP 1268/CM/2008] [2012];
- Requalificação da Malha H - Bairro da Flamenga - [CP 178/CM/2011 - PIPARU - Viver Marvila] [2011-2012];

- Recuperação de fachadas e coberturas em Edifícios Municipais - Marvila - [CP 178/CM/2011 - PIPARU - Viver Marvila] [2011-2012];
- 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] [2011-2012].

No decorrer do 1.º semestre do ano de 2011 o Núcleo de Gestão de Empreitadas concluiu o processo de avaliação e constituição de caderno de encargos para novos trabalhos de reabilitação de Património Edificado.

Estes processos com a etapa “procedimentos pré obra” concluídos e classificados como Proposta de Contrato Programa com inserção BIP ZIP, encontram-se em fase de validação por parte da CML.

- 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];
- Quinta das Laranjeiras - Requalificação das Zonas Comuns dos Lotes 1 a 17 e 20 a 24 [Proposta CP 2012/2013 - BIP ZIP 39];
- Casal dos Machados - Reabilitação dos lotes 5 a 25 [Proposta Contrato Programa 2012/2013 - BIP ZIP 40];
- Amendoeiras - Requalificação do lote 36 da Rua Aquilino Ribeiro [Proposta Contrato Programa 2012/2013 - BIP ZIP 28];
- Armador - Reabilitação de empenas e coberturas dos lotes 772 a 781 da Avenida François Mitterrand [Proposta Contrato Programa 2012 - BIP ZIP 31];
- Olaias - Reabilitação de empenas e coberturas dos lotes 1 a 6 do Largo Roque Laia [Proposta Contrato Programa 2012 - BIP ZIP 4];
- Ourives - Requalificação dos lotes A e B da Rua Celestino Alves [Proposta Contrato Programa 2012 - BIP ZIP 9];
- Boavista - Reabilitação das empenas e coberturas dos lotes 11 a 26 [Proposta Contrato Programa 2012/2013 - BIP ZIP 10].



Em preparação estarão em 2012 projectos de requalificação de património de intervenção prioritária para os bairros: Alta de Lisboa, Padre Cruz, Horta Nova, Alfredo Bensaúde, Flamenga, Quinta das Salgadas, 2 de Maio e Casalinho da Ajuda.

MANUTENÇÃO / CONSERVAÇÃO

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

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

Zona Ocidental	1200
Zona Norte Ocidental	1500
Zona Oriental	1200
Zona Norte Oriental	1800
Zona Sul	1500
TOTAL	7200

INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS

No sector associado às Instalações Eléctricas é objectivo para o período 2012-2014 o reforço no planeamento e intervenções de prevenção, nomeadamente ao nível dos grupos hidropressores, sistemas de segurança (ex.: pára-raios e alarmes) e micro-geração.

No primeiro semestre de 2011 as intervenções nesta área de actividade foram na ordem das 3.050, sendo que se prevê o seu crescimento dada a vetustez de algum património que já exige intervenções de fundo que ficam para além da mera conservação.

Este sector do Património Edificado dará continuidade às acções de formação a jovens estagiários [IEFP] e acção no contexto da GEBALIS Activa.

NÚCLEO DE INTERVENÇÕES ESPECIAIS

A equipa do Núcleo de Intervenções Especiais criada no ano de 2009 com o objectivo de desenvolver acções ao nível da Manutenção das Redes de Drenagem Predial e actuação 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 acções associadas ao Suporte Residencial.



Com um total de intervenções de 644 no primeiro semestre de 2011, repartidas pela manutenção (360) e SOS (284), trata-se de uma área que tem vindo a exigir da empresa uma atenção especial, particularmente no que se refere à pedagogia junto das populações, em relação à qual se insistirá no futuro.

EQUIPAMENTOS ELECTROMECÂNICOS

A GEBALIS tem sob sua responsabilidade directa a manutenção corrente de 1.278 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 “Requalificação”.

Para o período 2012-2014 a área Equipamentos Electromecânicos (EEM), prevê dar continuidade à manutenção corrente dos elevadores existentes nas instalações do parque habitacional gerido, tendo como base o estabelecimento ou continuidade dos contratos de manutenção.

Apesar dos equipamentos, face à idade e conseqüente desgaste mecânico, necessitarem de intervenções profundas não enquadráveis no conceito de manutenção simples, é objectivo da GEBALIS reduzir os custos suportados com este sector.

Este objectivo em concreto implica o desenvolvimento de acções associadas já hoje em prática, como sejam:

- Redução do número de ascensores sob gestão directa da GEBALIS, através da passagem de contratos para a responsabilidade das Administrações de Condomínio formalmente constituídas;
- Revisão dos contratos existentes e respectiva fiscalização;
- Reforço das intervenções de sensibilização pedagógica da população para o uso correcto dos elevadores por forma a minorar os custos de reparação resultante de actos de vandalismo e/ou má apropriação;
- Reforço dos mecanismos para a responsabilização dos indivíduos que praticam actos de vandalismos.

AMBIENTE E ESPAÇOS EXTERIORES

A gestão dos espaços exteriores e verdes que complementam o edificado nos Bairros Municipais e que promovem a sua boa integração na restante malha urbana da cidade de Lisboa, continuarão, até que os mesmos transitem para a gestão da CML, a ser assegurados pela equipa de Ambiente e Espaços Exteriores (AEA) da GEBALIS.



Para o período de 2012-2014 os trabalhos de manutenção/conservação das zonas verdes serão assegurados por empresas da especialidade contratadas pela GEBALIS, tendo como base os procedimentos legais expresso no Código dos Contratos Públicos.

A equipa de jardinagem da Empresa continuará com a responsabilidade de manter e conservar os espaços verdes do Bairro Padre Cruz e a participar nas diferentes actividades desenvolvidas pela Empresa, no âmbito do AEE nos diferentes Bairros Municipais de Lisboa.

No que diz respeito a intervenções nos espaços públicos destacamos o contínuo investimento no tema organização dos espaços e acessibilidades.

Estão programadas novas empreitadas destinadas à manutenção, reorganização e adaptação (acessibilidades) dos espaços públicos (pedonais e de lazer).

Para o período 2012-2014 e em estreita colaboração com a CML o AEE terá como objectivo a concretização diversas empreitadas de Requalificação em Lisboa, enquadradas em Contratos Programa:

- Condado - Qualificação dos Espaços públicos decorrentes das demolições no conjunto designado "Corredor da Morte" [CP 178/CM/2011 - PIPARU - Viver Marvila] [2011-2012];
- Amendoieiras - Requalificações diversas do espaço público no âmbito "Olhar para cuidar" [CP 178/CM/2011 - PIPARU - Viver Marvila] [2011-2012].

Associado a novos Contratos-Programa em fase de projecto e não formalizados encontram-se as intervenções de valorização dos Bairros inseridas no Eixo "Cidade Amigável".



PROJECTO "GUARDIÕES DO JARDIM"



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

Os próximos anos destinam-se ao reforço da consolidação do Projecto que, tendo como linha estrutural de continuidade os objectivos que o caracteriza, adiciona novas responsabilidades e desafios designadamente no capítulo da Sustentabilidade e Parcerias, da Divulgação Temática e das Novas Actividades ("Aprender a Brincar").

Associada aos "Guardiões do Jardim" está a "Semana Verde" que em Abril de 2012 pelo 5º ano consecutivo irá desenvolver iniciativas diversas, associadas ao tema do Ambiente.

Destaque também para o reforço para a constituição e desenvolvimento de Hortas Comunitárias em diferentes freguesias da cidade de Lisboa.

PROJECTO "LIFE"



"Life" - Projecto para as Acessibilidades e Adaptação de fogos de habitação municipal a indivíduos com mobilidade reduzida.

Este projecto nasceu no final do ano de 2010 e concluiu a sua primeira casa adaptada em 2011.

Nos próximos três anos estão previstos seis novos processos para desenvolvimento.

É também objectivo deste projecto garantir parcerias com diferentes entidades para garantir não só o sucesso e a sustentabilidade de cada intervenção como também da sua divulgação.

Realce-se que a empresa foi contemplada com o Selo Acesso pela Liga Portuguesa dos Deficientes Mo-



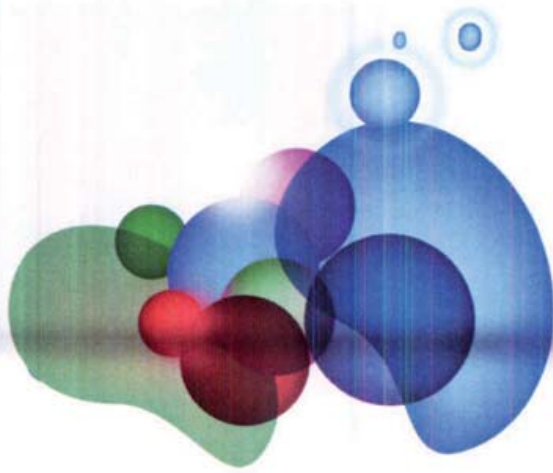
tores e Centro Português do Design, pelo trabalho exemplar levado a cabo na construção de rampas facilitadoras de acesso aos lotes e na recuperação de uma habitação ocupada por uma deficiente motora, no Bairro dos Ourives

GEBALIS ACTIVA



A Direcção de Conservação do Património tem nas suas equipas, nas áreas da Electricidade e Jardinação, colaboradores afectos à GEBALIS Activa - Empresa de Inserção.

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.



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

Plano de Actividades e Orçamento 2012

PRESSUPOSTOS NA ELABORAÇÃO DO ORÇAMENTO

De acordo com a metodologia que tem sido adoptada em exercícios anteriores, o presente documento procura transmitir os objectivos a atingir no triénio 2012-2014.

Os pressupostos assumidos tiveram como base os valores históricos e os que são 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

No que diz respeito aos Rendimentos e Ganhos, estima-se que os mesmos atingirão o valor de 29.007.464,39 €, repartidos da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR	PERCENTAGEM
Vendas e serviços prestados	20.555.250,34 €	70,86%
Subsídios à exploração	8.348.070,00 €	28,78%
Outros rendimentos e ganhos	86.144,05 €	0,30%
Juros e rendimentos similares obtidos	18.000,00 €	0,06%
TOTAL	29.007.464,39 €	100,00%

A rubrica Vendas e serviços prestados engloba as rendas emitidas para o património gerido pela Empresa, nomeadamente fogos, lojas, coberturas e estacionamento. Esta rubrica representa 70,86% da totalidade dos Rendimentos e Ganhos. Relativamente ao verificado no ano de 2010 (último exercício contabilístico encerrado), prevê-se uma diminuição de cerca de 1,54%. Relativamente à previsão de resultados para o ano de 2011, efectuada no final do 1.º semestre, existe um incremento de 1,11 %, justificado, em grande parte, pelo processo de verificação de recursos e agregados.

Esta diminuição, face ao ano de 2010, traduz o impacto da alienação de fogos municipais, a degradação das condições socioeconómicas do país (ex.: corte de parte dos rendimentos dos agregados, aumento da taxa de desemprego, etc.) e a expectável não actualização do salário mínimo nacional no ano de 2012.

A estimativa de aumento face ao valor previsto para o ano 2011, tal como já foi referido, prende-se principalmente com o processo de verificação de recursos e agregados. Outro factor que resultará num incremento dos valores de rendas a emitir, diz respeito à actualização das rendas, que são actualizadas anualmente através de portaria publicada pelo Governo. Para estas rendas estimou-se que irão ser incrementadas na ordem dos 3%, em linha com a taxa de inflação estimada para o ano de 2011.

A rubrica Subsídios à exploração refere-se à utilização dos valores dos Contratos-Programa assinados em anos anteriores com a CML, totalizando o valor de 8.348.070,00 €, que correspondem a 28,78% dos Rendimentos e Ganhos. Os valores contabilizados dizem respeito às Deliberações n.º 178/CM/2011, n.º 252/CM/2011 e n.º 1268/CM/2008. Os valores contabilizados nesta rubrica correspondem à contabilização de gastos no mesmo valor na rubrica Fornecimentos e Serviços Externos.

No que diz respeito à rubrica Outros Rendimentos e Ganhos, esta regista os valores referentes à micro-produção de energia eléctrica, assim como, ao ressarcimento 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 contenciosos, etc.). Estima-se que esta rubrica atinja o valor de 86.144,05 €, que corresponde a 0,30% da totalidade dos Rendimentos e Ganhos.

A rubrica Juros e Rendimentos Similares obtidos atingirá o valor 18.000,00 €, representando 0,06% dos Rendimentos e Ganhos. Nesta rubrica estão reconhecidos os juros inerentes à cobrança judicial das dívidas dos moradores.

GASTOS E PERDAS

No Orçamento de 2012 são reconhecidos Gastos e Perdas no valor de 28.498.213,29 €, distribuídos da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR	PERCENTAGEM
Fornecimentos e serviços externos	17.683.985,52 €	62,05%
Gastos com o pessoal	4.475.824,59 €	15,71%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	4.020.000,00 €	14,11%
Outros gastos e perdas	17.285,65 €	0,06%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	226.809,19 €	0,80%
Juros e gastos similares suportados	2.064.348,34 €	7,24%
Imposto sobre o rendimento do período	9.960,00 €	0,03%
TOTAL	28.498.213,29 €	100,00%

Os Gastos e Perdas Operacionais totalizam o valor de 26.423.904,95 €:

GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO	VALOR	PERCENTAGEM
Fornecimentos e serviços externos	17.683.985,52 €	66,92%
Gastos sem considerar os Contratos Programa	9.335.915,52 €	35,33%
Gastos com Contratos-Programa (Subsídios à exploração)	8.348.070,00 €	31,59%
Gastos com o pessoal	4.475.824,59 €	16,94%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	4.020.000,00 €	15,21%
Outros gastos e perdas	17.285,65 €	0,07%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	226.809,19 €	0,86%
TOTAL GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO (com Contratos Programa)	26.423.904,95 €	100,00%
TOTAL GASTOS E PERDAS EXPLORAÇÃO (sem Contratos Programa)	18.075.834,95 €	

É de referir, que na rubrica Fornecimentos e serviços externos estão contabilizados gastos no valor de 8.348.070,00 € referentes a custos com obras a efectuar ao abrigo de Contratos-Programa assinados com a CML, o que significa que será contabilizado na rubrica Subsídios à Exploração o mesmo montante. Desta forma, caso não fossem considerados estes custos, os Gastos e Perdas de Exploração teriam o valor de 18.075.834,95 €.

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nesta rubrica corresponde basicamente aos gastos de funcionamento da Empresa. Relativamente ao ano de 2010, apesar de existir um aumento de cerca de 6,43%, se retirarmos os custos relativos às obras a realizar no ano de 2012 ao abrigo dos Contratos-Programa, verificamos que existe uma redução de cerca de 32%.

	2012	2010	Variação 2010 / 2012 (em valor)	Variação 2010 / 2012 (em %)
Gastos sem Contratos-Programa	9.335.915,52 €	13.725.080,26 €	-4.389.164,74 €	-31,98%
Gastos Contratos-Programa (Subsídios à exploração)	8.348.070,00 €	2.891.247,62 €	5.456.822,38 €	188,74%
Fornecimentos e serviços externos	17.683.985,52 €	16.616.327,88 €	1.067.657,64 €	6,43%

É de salientar, que esta tendência já é visível nos resultados intermédios conhecidos, referente ao exercício de 2011. Desta forma, no ano de 2012 será dado prosseguimento às medidas de redução de despesa.

Pormenorizando os gastos e as perdas reconhecidos nos Fornecimentos e Serviços Externos, temos os seguintes valores:

- Estrutura: 1.963.219,51 € - Nesta rubrica estão reconhecidos, entre outros, os gastos referentes a comunicações, trabalhos especializados, vigilância e segurança, expedição e cobrança dos recibos das rendas;
- Condomínios: 800.000,00 € - Esta rubrica corresponde aos valores a suportar com quotas, obras,

seguros e outras despesas, inerentes às fracções geridas pela GEBALIS, EEM em edifícios com condomínios constituídos;

- Electricidade e água: 1.177.496,75 € - Este valor agrega os gastos a suportar ao nível dos consumos de electricidade e água dos espaços comuns, assim como, os gastos de funcionamento das instalações ocupadas pela Empresa. É de salientar, que para o ano de 2012 está previsto que a GEBALIS deixe de suportar os custos relativos às redes de rega utilizadas na manutenção e conservação dos espaços exteriores.
- Obras: 13.743.269,26 € - Este valor aglomera os gastos a reconhecer, referentes às intervenções a realizar na manutenção e conservação, conservação obrigatória e requalificação do património gerido pela GEBALIS. Este valor encontra-se subdividido da seguinte forma:

RUBRICA	VALOR
Manutenção / Conservação	12.371.070,00 €
Conservação Obrigatória	0,00 €
Imputação dos gastos c/Obras Requalificação e Inst. Próprias - Ano 2012	20.192,50 €
Imputação dos gastos c/Obras Requalificação e Inst. Próprias - Anos anteriores	1.352.006,76 €
TOTAL	13.743.269,26 €

As obras consideradas neste documento representarão um encargo no valor de 12.683.070,00 €, repartido da seguinte forma:

RUBRICA	PATRIMÓNIO EDIFICADO	AMBIENTE E ESPAÇOS AJARDINADOS	EQUIPAMENTOS ELECTRMECÁNICOS	TOTAL
Manutenção / Conservação	9.415.240,00 €	915.830,00 €	2.040.000,00 €	12.371.070,00 €
Conservação Obrigatória	0 €	0 €	0 €	0 €
Requalificação	35.000,00 €	2.000 €	0 €	37.000,00 €
Instalações Próprias	275.000,00 €	0 €	0 €	275.000,00 €
TOTAL	9.725.240,00 €	917.830,00 €	2.040.000,00 €	12.683.070,00 €

Salienta-se, que foi considerado que a GEBALIS não suportará encargos relativos à manutenção e conservação de espaços exteriores, sendo essa actividade transferida para a CML. Os valores registados em Ambiente e Espaços Exteriores dizem respeito, quase na sua totalidade, a obras contratualizadas em Contratos-Programa (PIPARU - Viver Marvila) e ao Projecto "Guardiões do Jardim".

É de referir, que cerca de 8.348.070,00 € correspondem a gastos com obras a efectuar ao abrigo de Contratos-Programa, assinados com a CML.

Os valores a despender em Instalações Próprias dizem respeito às obras de adaptação a realizar em alguns Gabinetes de Bairro e na Loja do Cidadão de Lisboa - Marvila. Estas obras serão efectuadas, por forma,

a adaptar estes espaços à implementação da estratégia de redução do número de Gabinetes de Bairro.

Os Gastos Diferidos totalizam o valor de 1.372.199,26 €. Este valor traduz os gastos referentes a obras de requalificação e de obras em instalações próprias efectuadas até ao ano de 2011 e no ano de 2012, cuja imputação anual é reconhecida proporcionalmente nos anos seguintes.

Tal como tem sucedido nos últimos anos, é assumido que de acordo com o nº 1 do artigo 25º dos Estatutos da GEBALIS, a percentagem a entregar à CML, relativamente às rendas recebidas é de 0%.

GASTOS COM O PESSOAL

No ano de 2012 prevê-se que os Gastos com o Pessoal sofram uma redução, seguindo a tendência já iniciada no ano de 2011. É esperado, que no ano de 2012 se assista a uma redução de 13,3% face ao registado no exercício de 2010.

	2012	2010	Varição 2010 / 2012 (em valor)	Varição 2010 / 2012 (em %)
Gastos com o pessoal	4.475.824,59 €	5.164.933,54 €	-689.108,95 €	-13,34%

Esta redução assenta principalmente nos seguintes factores:

- Redução do número de trabalhadores por caducidade do contrato de trabalho, inerente às limitações impostas pela legislação em vigor, que impede o aumento do número de trabalhadores pertencentes ao quadro da Empresa, assim como, pelo ajustamento dos recursos humanos da Empresa à diminuição do número de Gabinetes de Bairro. Refira-se, que a diminuição do número de trabalhadores já teve início no ano de 2011;
- A consideração de algumas das medidas que integram a Proposta de Orçamento de Estado para o ano de 2012, nomeadamente, a supressão de pagamento de parte das remunerações dos funcionários pertencentes à Administração Central, Local e Regional.

GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO

As Amortizações da empresa atingem um montante de 226.809,19€, sendo o reflexo das amortizações a realizar dos bens tangíveis da empresa.

Como o volume de investimentos a realizar é pouco relevante, o montante das amortizações é muito idêntico ao dos períodos anteriores.

IMPARIDADE DE DIVIDAS

Esta rubrica reflecte a previsão em relação à provisão das rendas emitidas e não recebidas, cumprindo com os critérios fiscalmente aceites. Para o período de 2012, estima-se um montante de cerca de 4.020.000,00 €, justificado pela prevista diminuição de rendimento dos agregados que resultará na diminuição da capacidade de regularização de valores em dívida.

OUTROS GASTOS E PERDAS

O valor estimado para esta rubrica é de 17.285,65 €. Como o próprio nome indica, os gastos aqui inseridos serão para fazer face a encargos diversos, tais como impostos e quotizações, que não estão reconhecidos nas outras contas.

JUROS E GASTOS FINANCEIROS

O valor previsto para esta rubrica é de 2.064.348,34 €, o que se traduz num aumento de cerca de 80% face ao registado no ano de 2010. O valor registado nesta conta diz respeito, quase na sua totalidade, aos encargos suportados pela GEBALIS pela utilização de contas correntes caucionadas.

	2012	2010	Variação 2010 / 2012 (em valor)	Variação 2010 / 2012 (em %)
Juros e gastos similares suportados	2.064.348,34 €	1.144.059,94 €	920.288,40 €	80,44%

O incremento verificado não é resultante do aumento da dívida a instituições de crédito, mas sim pela alteração das condições oferecidas à Empresa pela utilização das contas correntes caucionadas. A pressão existente nos mercados financeiros, sobre a banca nacional, faz com que o crédito concedido seja remunerado a taxas superiores. Desta forma, o valor calculado para o ano de 2012 reflecte um aumento das taxas de juro a serem pagas, em resultado do aumento dos Spread's e outras comissões. No que diz respeito à taxa EURIBOR, foi estimado que a mesma será ligeiramente superior aos valores registados no final do 3.º Trimestre de 2011.

Ressalva-se, que o valor indicado para Juros e Gastos Financeiros considera que a CML procederá ao pagamento do valor de 6.800.000,00 €, referente ao reforço dos Capitais Próprios, no decorrer do primeiro semestre de 2012.

É de destacar que esta rubrica representará 7,24% da totalidade dos gastos previstos para o ano de 2012, no entanto, se retirarmos os custos relativos à execução dos Contratos-Programa, os Juros e Gastos Financeiros representarão cerca de 10,24% dos gastos estimados.



RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

Em linha com o previsto para o ano de 2011, estima-se que no ano de 2012 seja alcançado um resultado líquido do exercício positivo no valor de 509.251,10 €.

A obtenção deste resultado está dependente da continuidade da rentabilização dos recursos e de critérios de poupança rigorosos nos gastos, tendo em vista o reforço da saúde económica e financeira da Empresa.

ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA DO BALANÇO PREVISIONAL

ACTIVO

De acordo com as actuais políticas contabilísticas do SNC, as rubricas do Balanço reflectem os valores líquidos. Assim, o total do Activo sofreu uma diminuição significativa quando comparado com os períodos anteriores. Esta situação reflecte-se sobretudo nos Activos fixos tangíveis e nas Outras Contas a Receber.

Prevê-se que para o período de 2012, o total do Activo atinja o montante de 27.632.941,64 €.

ACTIVO NÃO CORRENTE

A variação prevista a ocorrer no Activo Não Corrente, diz respeito à rubrica Activos fixos tangíveis, a qual é incrementada pelo investimento previsto a realizar no ano de 2012 (ver Quadros VIII e XII) e reduzida com o valor estimado para o gasto de depreciação e amortização.

O investimento previsto para o ano de 2012 totaliza o valor de 61.589,00 €, sendo dividido da seguinte forma:

- Equipamento Básico: 27.859,60 € - Referente à aquisição/upgrade de programas informáticos;
- Ferramentas e Utensílios: 7.600,00 € - Referente, quase na totalidade, à aquisição de equipamento a ser utilizado pelas equipas de drenagem predial e SOS da GEBALIS;
- Equipamento Administrativo: 26.130,00 € - Referente à aquisição de mobiliário (2.688,00 €) e equipamento informático (23.442,00 €).

As aquisições a serem efectuadas no ano de 2012 servirão para aumentar o grau de eficiência dos serviços prestados, assim como, suprimir algumas carências ao nível de equipamento.

No decorrer do triénio 2012-2014, o investimento previsto atingirá o valor de 125.021,74 €, sendo que, a rubrica Activos Fixos Tangíveis passará do valor líquido de 337.967,52 € em 2012, para 165.930,63 € em 2014.

Na elaboração do Orçamento 2012 foi assumido que não existe quaisquer reavaliações de bens.

ACTIVO CORRENTE

O Activo Corrente é composto quase na totalidade pelas rubricas Outras contas a receber e Diferimentos.

A rubrica Outras Contas a Receber, com o valor de 9.147.787,92 €, diz respeito à dívida líquida dos moradores e aos valores em dívida por parte da CML. No que diz respeito à dívida da CML, estima-se que no final do ano de 2012 o valor seja de 1.620.442,77 €, sendo que, foi considerado que permanecerão por liquidar os valores que apresentam uma antiguidade muito elevada (2005), uma vez que foi considerado, que esses processos não sofrerão qualquer desenvolvimento.

No que se refere aos Diferimentos, no ano de 2012, continuam a apresentar uma tendência de redução, tal como tem acontecido nos últimos anos, estimando-se que atinjam o valor de 17.568.532,37 € no final do ano. Esta rubrica diz respeito aos custos de obras de requalificação ou obras em instalações próprias realizadas em anos anteriores, que serão reconhecidos como gastos nos exercícios seguintes.

As restantes contas do Activo Corrente possuem valores pouco relevantes, estando dentro da média em relação ao que tem vindo a ser seguido pela empresa. É de salientar, que está prevista a liquidação, por parte da Câmara Municipal de Lisboa, do montante de 6.800.000,00 €, no primeiro semestre de 2012, referente ao reforço dos Capitais Próprios da Empresa.

PASSIVO

Relativamente ao Passivo, prevê-se que o triénio de 2012-2014 sofra uma redução significativa face aos valores registados em 2010, assim como, aos valores previstos para o ano de 2011. No exercício de 2012, espera-se que o total do Passivo atinja o valor de 26.489.959,82 €. Para o ano de 2014, estima-se que o Passivo atinja o valor de 21.241.332,13 €.

PASSIVO NÃO CORRENTE

Na rubrica Passivo Não Corrente, no final do ano de 2012 terá o valor de 237.290,43 €, representando a dívida a fornecedores de Activos fixos tangíveis, financiamentos obtidos de médio/longo prazo (nesta rubrica estão contabilizadas as aquisições realizadas através de Leasing) e as Provisões. Para o triénio de 2012-2014, está previsto que exista uma diminuição gradual dos valores em dívida.

PASSIVO CORRENTE

Relativamente ao Passivo Corrente, para o ano de 2012, estima-se que atinja o valor de 26.252.669,39 €. Dentro do Passivo corrente destacam-se as rubricas Fornecedores com o valor de 3.737.031,95 €, e os Financiamentos obtidos no valor de 15.146.901,06 €. Estas duas rubricas apresentam diminuições assinaláveis face aos valores registados no ano de 2010, em resultado do valor a transferir pela CML a titulo de reforço de capitais (tal como indicado anteriormente), assim como, pelos meios libertos originados pelas politicas de redução de custos, implementadas já no ano de 2011 e que prosseguirão no ano de 2012.

A diminuição dos montantes em dívida a fornecedores fará com que os prazos médios de pagamento sofram uma redução, esperando-se atingir os seguintes objectivos: fornecedores de pequena dimensão 30 dias, fornecedores de média dimensão 60 dias e fornecedores de grande dimensão 90 dias.

CAPITAL PRÓPRIO

Espera-se, que no final do ano de 2012, o Capital Próprio tenha o valor de 1.142.981,82 €, reflectindo o reforço de capital aprovado pela CML em 2010, assim como, pela obtenção dos Resultados líquidos positivos previstos para os anos de 2011 e 2012. No ano de 2014 espera-se que o Capital Próprio se cifre no valor de 2.834.946,94 €.

Os valores estimados para o Capital Próprio demonstram o sucesso das medidas de reequilíbrio financeiro que começaram a ser implementadas em 2008, com a entrada em funções do actual Conselho de Administração, e que irão prosseguir no triénio de 2012-2014.

ANÁLISE DOS INDICADORES ECONÓMICO E FINANCEIROS

RÁCIOS DE ESTRUTURA

Os rácios de Autonomia Financeira (4,14%) e de Solvabilidade (4,31%) previstos para 2012, demonstram uma melhoria assinalável dos resultados face aos verificados nos anos anteriores.

No entanto, os valores previstos ainda indicam uma forte dependência de terceiros, em especial das instituições de crédito. A turbulência que afecta os mercados de crédito e as próprias instituições financeiras poderá levar à redução dos limites de crédito disponíveis nas contas correntes caucionadas, assim como, ao acréscimo dos custos de financiamento associados.

A transferência do valor de 6.800.000,00 €, por parte da CML, referente à parcela por liquidar, inerente reforço dos Capitais Próprios da Empresa, é vital para a diminuição relevante do grau de dependência da GEBALIS face às instituições de crédito. É de salientar, que as medidas a implementar no ano de 2012 resultarão na libertação de meios financeiros, que serão utilizados na redução dos montantes utilizados das contas correntes caucionadas.

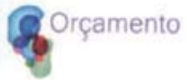
No que diz respeito à dependência de fornecedores, são de destacar os fornecedores em que os valores em dívida são mais elevados, e em que os prazos de vencimento da dívida já se encontram largamente ultrapassados. Caso exista uma deterioração das condições de financiamento destas empresas, assim como, a redefinição de objectivos internos, as condições comerciais oferecidas à GEBALIS poderão sofrer alterações, nomeadamente, poderão ocorrer limitações nos bens e serviços prestados.

RÁCIOS DE LIQUIDEZ

Os rácios de Liquidez Geral (0,473) e Liquidez Reduzida (0,473) apresentam valores inferiores à unidade. Desta forma, indicam que a GEBALIS poderá sentir alguns constrangimentos ao nível da tesouraria. É de referir, que está estimado que as dívidas a fornecedores e a instituições de crédito diminuam, o que permitirá reforçar a liquidez da Empresa nos anos futuros.

EBITDA

No que diz respeito ao EBITDA, este indicador apresenta o valor positivo de 6.812.368,63 €. Este indicador demonstra que no ano de 2012, a empresa originará os meios económicos suficientes para o desempenho normal da sua actividade.



Refira-se também, que o Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos se cifrará em 2.792.368,63 €. Este resultado mostra que a actividade da Empresa é auto-sustentável. A condicionante mais relevante, a influenciar pela negativa os resultados a serem obtidos em 2012, é a rubrica referente aos juros e gastos similares suportados, relativos aos financiamentos obtidos até ao ano de 2007.

CONCLUSÃO

O Plano de Actividades e Orçamento, para o triénio de 2012-2014, foi elaborado tendo em conta as metas de contenção de custos previstas para as empresas municipais. Refira-se no entanto, que o esforço de contenção teve início no final de 2007, com a entrada em funções do actual Conselho de Administração da Empresa.

O ano de 2011 marcou a definição de objectivos mais rigorosos impostos pelo Governo, seguindo os princípios estabelecidos nos compromissos assinados com as entidades externas. O trabalho a desenvolver em 2012 corresponde ao aprofundamento de uma série de medidas já iniciadas em 2011. Desta forma, os valores estimados para 2012 deverão ser comparados com os valores registados no exercício de 2010.

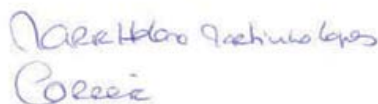
O ano de 2012 será um ano cheio de desafios e incertezas, em que o desempenho económico do país influenciará a actividade da Empresa. As condições socioeconómicas dos agregados residentes, no património gerido pela GEBALIS, terão influência nas rendas a emitir. As alterações verificadas nos mercados de crédito poderão influenciar a utilização das linhas de crédito já disponibilizadas em anos anteriores. As alterações a serem implementadas pelo Governo, referentes à reestruturação do sector empresarial local poderão condicionar a actividade da Empresa, podendo levar à alteração das actividades planeadas para o ano de 2012.

Apesar do ambiente de incerteza, o exercício de 2012 será mais um passo na recuperação financeira da Empresa, observada pela diminuição das dívidas a fornecedores e a instituições de crédito, assim como, pelos Resultados Líquidos do Exercício positivos no valor 509.251,10 €.

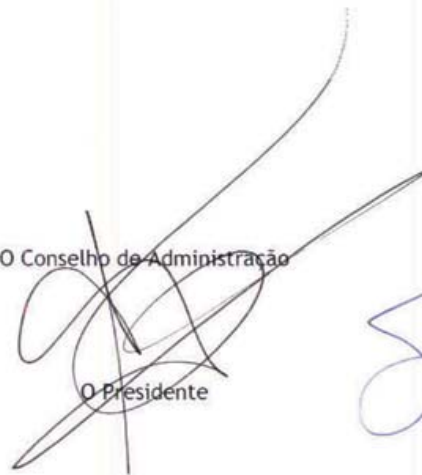
Lisboa, 7 de Dezembro de 2011

O Conselho de Administração

A Vogal


Margarida Antunes Lopes
Vogal

O Presidente



O Vogal



QUADRO I. PREVISÃO DOS FOGOS E DAS RECEITAS



ORÇAMENTO 2012				
BARRIO	N.º FOGOS	RENDAS	CORREÇÃO VALOR REAIS	RENDAS EMITIDAS
HORTA NOVA	473	499.269	-52.208	446.060
CASAL MACHADOS	688	696.679	-35.074	661.605
FURNAS	209	176.296	-6.215	170.081
ALTO LUMIAR	148	206.120	-29.060	177.060
ALFINETES	600	849.905	-80.849	769.057
OLAIAS	227	315.435		271.839
PADRE CRUZ	1860	1.363.223	-123.455	1.239.768
ARMADOR	1045	1.220.397	-99.447	1.120.950
TELHEIRAS SUL	193	221.823	-16.861	204.962
FLAMENGA	1017	1.065.941	-65.637	990.304
BOAVISTA	1479	1.448.112	-200.362	1.247.749
ALTA LISBOA SUL	946	1.142.097	-58.321	1.083.776
MARQ ABRANTES	508	679.223	-70.225	607.998
QUINTA BARROS	202	339.898	-22.792	317.107
AV BERLIM	159	249.147	-16.426	231.721
CARLOS BOTELHO	252	344.417	-61.506	282.911
CHARQUINHO	59	80.583	-1.504	79.079
ALTA LISBOA CENTRO	1820	2.176.579	-176.939	1.999.640
VALE SANTO ANTÓNIO	617	646.050	-79.596	566.454
LIBERDADE	218	314.937	-33.633	281.303
MURTAS	111	125.992	-14.785	111.207
GRAÇA	36	46.638	-15.333	31.305
PAÇO LUMIAR	168	204.292	-24.077	180.215
REGO	401	487.682	-39.834	447.848
JOÃO NASCIMENTO COSTA	154	170.999	-33.419	137.580
AV CIDADE LUANDA	89	105.858	579	106.437
SARGENTO ABILIO	80	81.020	-6.668	72.352
AMEIXEIRA	1021	1.030.430	-144.430	885.980
BELA FLOR	171	189.806	-4.206	185.600
ALTO FAIA	103	133.250	-15.468	117.781
QUINTA LAVRADO	247	286.476	-46.161	240.315
ALFREDO BENSAUDE	333	377.961	-22.963	354.998
VALE ALCANTARA	1029	1.137.811	-39.451	1.098.359
2 DE MAIO	103	58.258	-202	58.056
CARAMAD DA AJUDA	17	8.232	0	8.232
CASALINHO DA AJUDA	337	201.242	-8.485	192.758
EDUARDO BARRADA	18	13.141	0	13.141
JACINTO	37	19.200	0	19.200
PRESIDENTE CARMONA	19	9.826	-556	9.270
ALTO DO CHAPELEIRO	14	10.467	0	10.467
QUINTA DAS LAVADEIRAS	35	32.942	-1.341	31.602
GRILLO	26	20.724	0	20.724
OURIVES	514	334.161	-14.233	319.928
BOM PASTOR	100	103.769	-22.470	81.299
PEDRALVAS	35	15.623	-757	14.867
CHARQUINHO 2	51	29.111	-2.489	25.621
CHARNECA DO LUMIAR	100	50.875	-333	50.542
CRUZ VERMELHA	110	61.916	-609	61.307
PEDRO QUEIROZ PEREIRA	86	30.833	-720	30.112
TELHEIRAS NORTE	47	32.193	-2.942	29.251
CONDADO	1520	1.325.662	-56.289	1.269.373
CONDADO ANTIGO	70	37.826	-2.403	35.423
CONDADO ZONA I	162	98.120	-9.358	88.762
LOIOS	53	42.489	-2.693	39.796
QUINTA DAS SALGADAS	222	168.914	-13.460	155.454
QUINTA DO CHALE	105	76.466	-16.757	59.709
ALTO DA ERA	110	40.968	-1.367	39.601
CALHAU	31	25.492	-28	25.463
RAINHA DONA LEONOR	22	12.557	0	12.557
ALGUEIRAO	66	54.983	-1.788	53.196
CASAL DE CAMBRA	27	26.307	-1.276	24.828
ZAMBULAL	11	11.967	0	11.967
OLVAIS NORTE	74	43.890	-5.862	38.028
OLVAIS SUL	205	130.074	-3.056	127.018
OLVAIS VELHO	92	72.833	-267	72.566
QUINTA DAS LARANJEIRAS	672	385.172	-8.223	376.949
QUINTA DO MORGADO	212	129.014	-3.504	125.510
2 DE MAIO - 2	362	172.029	-2.008	170.021
AÇUCENAS	38	67.172	-3.565	63.607
TOTAL	23.046	27.349.622	-1.199.319	26.150.303

QUADRO II. ORÇAMENTO DE RECURSOS HUMANOS



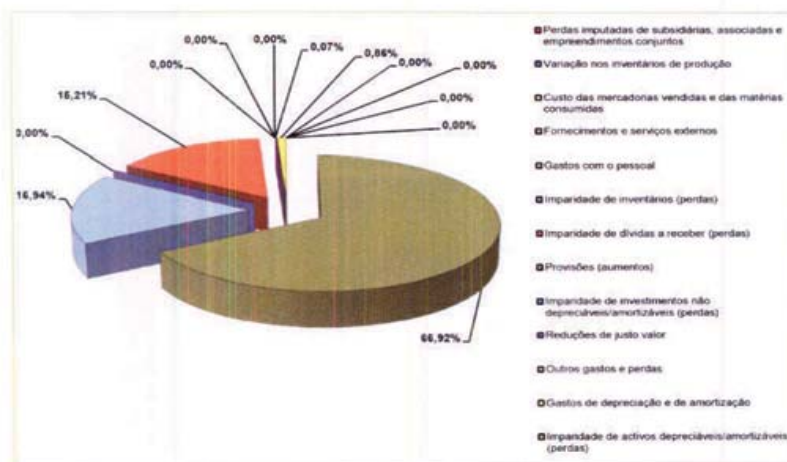
Número de Trabalhadores	Orçamento (Euros)
196	0 (*)

(*) 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%
Varição nos inventários de produção	0,00	0,00%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00%
Fornecimentos e serviços externos	17.683.985,52	66,92%
Gastos com o pessoal	4.475.824,59	16,94%
Imparidade de inventários (perdas)	0,00	0,00%
Imparidade de dívidas a receber (perdas)	4.020.000,00	15,21%
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	17.285,65	0,07%
Gastos de depreciação e de amortização	226.809,19	0,86%
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas)	0,00	0,00 %



RENDIMENTOS E GASTOS	2010 (Real)	2011 (Previsional)	2012
Vendas e serviços prestados	20.876.370,17	20.328.672,45	20.555.250,34
Subsídios à exploração	2.901.308,90	1.884.896,86	8.348.070,00
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	-16.626.389,16	-11.293.466,53	-17.683.985,52
Gastos com o pessoal	-5.164.933,54	-4.872.942,52	-4.475.824,59
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-3.250.749,40	-4.126.187,21	-4.020.000,00
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	245.540,71	375.738,29	86.144,05
Outros gastos e perdas	-55.376,39	-321.133,97	-17.285,65
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-1.074.228,71	1.975.577,37	2.792.368,63
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-217.893,86	-237.000,00	-226.809,19
Imparidade de activos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-1.292.122,57	1.738.577,37	2.565.559,44
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	19.169,81	18.000,00
Juros e gastos similares suportados	-1.144.059,94	-1.384.352,71	-2.064.348,34
Resultados antes de impostos	-2.436.182,51	373.394,47	519.211,10
Imposto sobre o rendimento do período	-8.432,54	-10.000,00	-9.960,00
Resultado Líquido do Período	-2.444.615,05	363.394,47	509.251,10

QUADRO IV. BALANÇO PREVISIONAL

(Em Euros)

	2010 (Real)	2011 (Previsional)	2012
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE	2.403.393,82	569.094,31	393.874,72
Activos fixos tangíveis	520.784,88	433.588,33	337.987,52
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	211.410,80	125.505,98	55.907,20
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	0,00	0,00	0,00
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
Outros activos não correntes	1.071.198,04	0,00	0,00
ACTIVO CORRENTE	39.097.559,21	43.788.967,78	27.238.066,92
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	322,83	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	444.851,53	263.365,77	252.205,77
Accionistas/sócios	12.300.000,00	6.800.000,00	0,00
Outras contas a receber	7.795.106,92	17.781.145,20	9.147.787,92
Diferimentos	18.483.683,83	18.024.056,81	17.568.532,37
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	73.384,10	318.800,00	270.540,85
TOTAL ACTIVO	41.800.952,73	44.348.062,09	27.632.941,64
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital realizado	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00
Ações (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	34.908,16	34.908,16	34.908,16
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	1.355.876,47	-1.088.738,58	-725.344,11
Ajustamentos em activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Excedentes de reavaliação	0,00	0,00	0,00
Outras variações no capital próprio	72.499,90	48.333,33	24.196,67
	2.763.284,53	294.502,91	633.730,72
Resultado Líquido do Período	-2.444.615,05	363.394,47	509.251,10
	318.969,49	657.897,38	1.142.981,82
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	318.969,49	657.897,38	1.142.981,82
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE	418.310,89	352.586,56	237.290,43
Provisões	22.859,00	22.859,00	22.859,00
Financiamentos obtidos	242.233,49	137.406,81	34.611,44
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	153.218,40	192.320,75	179.819,99
PASSIVO CORRENTE	40.763.972,36	43.337.678,16	26.262.669,39
Fornecedores	6.466.226,05	5.443.031,95	3.737.031,95
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	199.264,02	219.190,42	224.770,42
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	26.301.584,06	22.415.846,10	15.146.901,09
Outras contas a pagar	1.340.632,00	1.371.504,48	1.332.492,16
Diferimentos	6.453.447,15	13.885.388,11	5.808.657,71
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	41.182.283,25	43.690.164,71	26.489.969,82
TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO	41.800.952,73	44.348.062,09	27.632.941,64

QUADRO V. VARIAÇÃO DOS FUNDOS CIRCULANTES



(Em Euros)

	2012
Aumentos Dívidas de Terceiros:	
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a receber	0,00
Diminuição Dívidas a Terceiros:	
Fornecedores	1.808.795,37
Financiamentos Obtidos	2.168.745,04
Estado e outros entes públicos	0,00
Outras contas a pagar	51.513,08
Outros	0,00
Aumento das Disponibilidades:	0,00
Aumentos de Diferimentos:	
Gastos a reconhecer	0,00
Diminuição de Diferimentos:	
Rendimentos a reconhecer	8.076.731,40
Diminuição Fundos Circulantes:	0,00
TOTAL DE APLICAÇÕES	12.105.784,89
Diminuições Dívidas de Terceiros:	
Estado e outros entes públicos	11.160,00
Outros Devedores	4.613.357,28
Aumento de Dívidas a Terceiros:	
Fornecedores	0,00
Empréstimos Obtidos	0,00
Estado e outros entes públicos	5.580,00
Outros Credores	0,00
Outros	0,00
Diminuição das Disponibilidades:	1.749.259,15
Aumentos Diferimentos:	
Rendimentos a reconhecer	0,00
Diminuição de Diferimentos:	
Gastos a reconhecer	1.056.124,44
Aumento Fundos Circulantes:	4.670.304,03
TOTAL DE ORIGENS	12.105.784,89

QUADRO VI. ORIGENS E APLICAÇÕES DE FUNDOS



(Em Euros)

	2012
ORIGENS DE FUNDOS	
Resultado Líquido Exercício	509.251,10
Amortizações	226.809,19
Ajustamentos	4.020.000,00
Provisões	0,00
Aumentos de Capitais Próprios	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00
Movimentos Financeiros a Médio e Longo Prazo	0,00
Diminuições de Imobilizações	0,00
Diminuição de Fundos Circulantes	0,00
TOTAL DE ORIGENS	4.756.060,29
APLICAÇÃO DE FUNDOS	
Distribuições	0,00
Diminuições de Capitais Próprios	24.166,66
Movimentos Financeiros a Médio e Longo Prazo	0,00
Aumento de imobilizações	61.589,60
Aumento dos Fundos Circulantes	4.670.304,03
TOTAL DE APLICAÇÕES	4.756.060,29

QUADRO VII. MAPA DE FLUXOS MONETÁRIOS



(Em Euros)

	2012
Recebimentos da Actividade Operacional	16.892.468,88
Outros Recebimentos da Actividade Operacional	79.530,49
Recebimentos de Exploração ==>	16.971.999,37
Gastos com Obras	12.683.070,00
Fornecimentos e Serviços Externos - Serviços	3.940.716,26
Gastos com o Pessoal	4.475.824,59
Varição Créditos Comerciais	
Fornecedores	1.706.000,00
Outras contas a pagar	39.012,32
Outras contas a receber	-8.348.070,00
Estado e outros entes públicos	-5.580,00
Pagamentos Exploração ==>	14.490.973,17
TESOURARIA EXPLORAÇÃO	2.481.026,20
Outros rendimentos e ganhos operacionais	86.144,05
Juros e rendimentos similares obtidos	18.000,00
Varição Débitos Aciclicos	
Financiamentos Obtidos	0,00
Outras contas a receber	6.800.000,00
Outros	0,00
Aumento Capital Social	0,00
Outras Variações no Capital Próprio	0,00
Recebimentos Extra-Exploração ==>	6.904.144,05
Investimentos	61.589,60
Outros gastos e perdas operacionais	17.285,65
Juros e gastos similares suportados	2.064.348,34
Impostos s/ Lucros + Trib. Autónoma	9.960,00
Varição Créditos Aciclicos	
Financiamentos Obtidos	7.268.745,04
Outras contas a pagar	12.500,76
Outros	0,00
Pagamentos Extra-Exploração ==>	9.434.429,39
TESOURARIA EXTRA-EXP.	-2.530.285,34
TESOURARIA GLOBAL	-49.259,15
SITUAÇÃO INICIAL	319.800,00
DISPONIBILIDADES FINAIS	270.540,85

QUADRO VIII. INVESTIMENTO PREVISTO



(Em Euros)

	2010 (Real)	2011 (Previsional)	2012
ACTIVOS			
Equipamento Básico	5.071,77	22.164,00	35.459,60
Equipamento de Transporte	0,00	0,00	0,00
Equipamento Administrativo	15.041,68	21.870,07	26.130,00
Outras Imobilizações	179,00	69.441,00	0,00
TOTAL INVESTIMENTO	20.292,45	113.475,07	61.589,60

(Em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	2012	2013	2014
Vendas e serviços prestados	20.555.250,34	20.743.530,93	20.932.416,03
Subsídios à exploração	8.348.070,00	8.363.500,00	7.445.000,00
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0,00	0,00	0,00
Varição nos inventários da produção	0,00	0,00	0,00
Trabalhos para a própria entidade	0,00	0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas	0,00	0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-17.683.985,52	-18.057.963,67	-17.344.672,14
Gastos com o pessoal	-4.475.824,59	-4.390.679,75	-4.306.134,01
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-4.020.000,00	-4.050.000,00	-4.075.000,00
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	86.144,05	86.080,19	86.022,24
Outros gastos e perdas	-17.285,65	-17.511,36	-17.724,61
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	2.792.368,63	2.676.956,33	2.719.907,51
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-226.809,19	-132.503,81	-126.140,81
Imparidade de activos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	2.565.559,44	2.544.452,52	2.593.766,70
Juros e rendimentos similares obtidos	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Juros e gastos similares suportados	-2.064.348,34	-1.737.245,70	-1.699.841,73
Resultados antes de impostos	519.211,10	825.206,82	911.924,97
Imposto sobre o rendimento do período	-9.960,00	-10.000,00	-11.000,00
Resultado Líquido do Período	509.251,10	815.206,82	900.924,97

QUADRO X. BALANÇO PREVISIONAL



(Em Euros)

	2012	2013	2014
ACTIVO			
ACTIVO NÃO CORRENTE	393.874,72	292.775,45	198.662,24
Activos fixos tangíveis	337.967,52	250.458,84	165.930,63
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00
Goodwill	0,00	0,00	0,00
Activos intangíveis	55.907,20	42.316,61	32.731,81
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	0,00	0,00	0,00
Activos por impostos diferidos	0,00	0,00	0,00
ACTIVO CORRENTE	27.238.066,92	25.642.536,91	23.877.616,83
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	252.205,77	240.487,77	228.418,23
Accionistas/sócios	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	9.147.787,92	8.677.394,44	8.274.142,90
Diferimentos	17.568.532,37	16.523.520,70	15.180.006,45
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	270.540,85	201.133,59	194.959,25
TOTAL ACTIVO	27.632.941,64	25.935.311,96	24.076.279,07
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital realizado	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00
Ações (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	34.908,16	34.908,16	34.908,16
Outras reservas	0,00	0,00	0,00
Resultados transitados	-725.344,11	-216.093,01	599.113,81
Ajustamentos em activos financeiros	0,00	0,00	0,00
Excedentes de realização	0,00	0,00	0,00
Outras variações no capital próprio	24.166,87	0,00	0,00
	533.730,72	1.118.815,15	1.934.021,97
Resultado Líquido do Período	509.251,19	815.206,82	900.924,97
	1.142.981,82	1.934.021,97	2.834.946,94
Interesses minoritários	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	1.142.981,82	1.934.021,97	2.834.946,94
PASSIVO			
PASSIVO NÃO CORRENTE	237.290,43	190.178,99	175.178,99
Provisões	22.859,00	22.859,00	22.859,00
Financiamentos obtidos	34.611,44	0,00	0,00
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	179.819,99	167.319,99	152.319,99
PASSIVO CORRENTE	26.252.669,39	23.811.111,00	21.066.152,14
Fornecedores	3.737.031,95	3.512.031,95	3.037.031,95
Adiantamentos de clientes	0,00	0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	224.770,42	230.629,42	236.964,19
Accionistas/sócios	2.816,08	2.816,08	2.816,08
Financiamentos obtidos	15.146.901,06	12.950.000,00	10.700.000,00
Outras contas a pagar	1.332.482,16	1.293.011,70	1.253.010,09
Diferimentos	5.808.657,71	5.822.621,85	5.836.630,83
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	26.489.959,82	24.001.289,99	21.241.332,13
TOTAL PASSIVO + CAP. PRÓPRIO	27.632.941,64	25.935.311,96	24.076.279,07

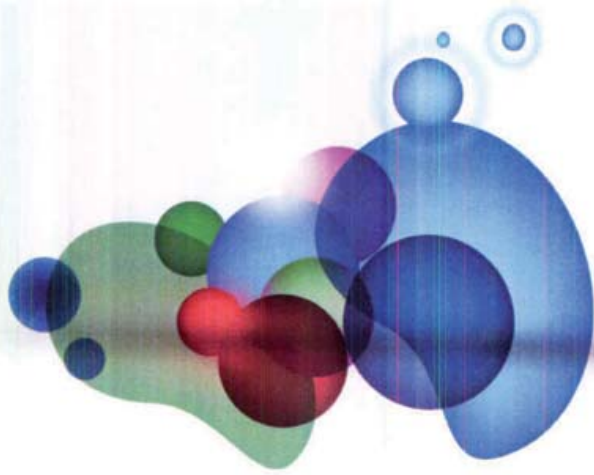
	2012	2013	2014
Recebimentos da Actividade Operacional	16.892.468,88	17.047.800,36	17.203.630,57
Outros Recebimentos da Actividade Operacional	79.530,49	79.530,49	79.530,49
Recebimentos de Exploração ==>	16.971.999,37	17.127.330,85	17.283.161,06
Gastos com Obras	12.683.070,00	12.966.100,00	11.885.500,00
Fornecimentos e Serviços Externos - Serviços	3.940.716,26	4.043.354,41	4.112.162,86
Gastos com o Pessoal	4.475.824,59	4.390.679,75	4.306.134,01
Varição Créditos Comerciais			
Fornecedores	1.706.000,00	225.000,00	475.000,00
Outras contas a pagar	39.012,32	39.480,47	40.001,61
Outras contas a receber	-8.348.070,00	-8.363.500,00	-7.445.000,00
Sector Público Estatal	-5.580,00	-5.859,00	-6.034,77
Pagamentos Exploração ==>	14.490.973,17	13.295.255,63	13.367.763,71
TESOURARIA EXPLORAÇÃO	2.481.026,20	3.832.075,22	3.915.397,35
Outros rendimentos e ganhos operacionais	86.144,05	86.080,19	86.022,24
Juros e rendimentos similares obtidos	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Varição Débitos Acíclicos			
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	0,00
Outras contas a receber	6.800.000,00	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 ==>	6.904.144,05	104.080,19	104.022,24
Investimentos	61.589,60	31.404,54	32.027,60
Outros gastos e perdas operacionais	17.285,65	17.511,36	17.724,61
Juros e gastos similares suportados	2.064.348,34	1.737.245,70	1.699.841,73
Impostos s/ Lucros + Trib. Autónoma	9.960,00	10.000,00	11.000,00
Varição Créditos Acíclicos			
Financiamentos Obtidos	7.268.745,04	2.196.901,06	2.250.000,00
Outras contas a pagar	12.500,76	12.500,00	15.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00
Pagamentos Extra-Exploração ==>	9.434.429,39	4.005.562,67	4.025.593,93
TESOURARIA EXTRA-EXP.	-2.530.285,34	-3.901.482,48	-3.921.571,69
TESOURARIA GLOBAL	-49.259,15	-69.407,26	-6.174,35
SITUAÇÃO INICIAL	319.800,00	270.540,85	201.133,59
DISPONIBILIDADES FINAIS	270.540,85	201.133,59	194.959,25

QUADRO XII. INVESTIMENTO PREVISTO



(Em Euros)

	2012	2013	2014
ACTIVOS			
Equipamento Básico	35.459,60	24.619,60	24.909,60
Equipamento de Transporte	0,00	0,00	0,00
Equipamento Administrativo	26.130,00	6.784,94	7.118,00
Outros activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00
TOTAL INVESTIMENTO	61.589,60	31.404,54	32.027,60



PARECER DO FISCAL ÚNICO

65

Plano de Actividades e Orçamento 2012



Parecer do Fiscal Único sobre os instrumentos previsionais de gestão

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

Edifício Amadeu Sousa Cardoso
Alameda António Sérgio, 22, 1.º Miraflores -
1495-132 Algés - Portugal

T +351 214 123 020
F +351 214 123 030

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

T +351 291 200 540
F +351 291 200 545

E-mail: gt@thornton.pt

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 28.º, alínea g), da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, e da alínea g) do artigo 14.º dos Estatutos da "GEBALIS - GESTÃO DOS BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EEM", compete ao Fiscal Único emitir parecer sobre os Planos de Actividades e os Instrumentos Previsionais de Gestão da Empresa. Para o efeito, o Conselho de Administração da Gebalis submeteu à apreciação do Fiscal Único, o Plano de Actividades para 2012, que consiste no Plano de Actividades e nos Orçamentos de tesouraria, financeiro, demonstração dos resultados por naturezas e Balanço.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação da informação previsionial, 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 previsionais de gestão acima referidos, competendo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

4. Excepto quanto às limitações descritas nos parágrafos n.ºs 6 e 7 abaixo, o trabalho a que procedemos teve como objectivo obter uma segurança razoável, quanto a se a informação previsionial contida nos instrumentos de gestão anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efectuado com base nas Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Membro do grupo Grant Thornton International, L.L.C.
Capital Social: 20.000 Euros - Contribuinte: Matricula 11762 286766 - N.º de Registo C.R.C. Lisboa
Inscrita no Ordenamento das Reservas Oficiais de Contas sob o n.º 157 na C.R.C. e N.º 486 na N.º 218

VF

 Grant Thornton

emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objectivo, e consistiu principalmente:

- a) em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
 - a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
 - a adequação das políticas contabilísticas adoptadas, 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 objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.
5. Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os instrumentos previsionais de gestão para 2012 da GEBALIS.

Reservas

6. A previsão de resultados positivos, fundamenta-se nos pressupostos de (i) as obras requalificação apenas serão efectuadas na medida dos Contratos-Programa celebrados com a CML, (ii) das disponibilidades da empresa sem o recurso ao aumento do endividamento bancário, e (iii) da não entrega pela Empresa à CML de qualquer percentagem das rendas recebidas nos termos do artigo 25º, n.º 1, dos Estatutos da GEBALIS.
7. De acordo com o estipulado no artigo 31º da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respectiva participação social, com vista a equilibrar o resultado operacional do exercício em causa. Tendo em conta que, com referência aos exercícios de 2007, 2008 e 2009, o resultado de exploração anual operacional acrescido dos encargos financeiros da GEBALIS foram negativos, e ascenderam a 13.156.573 euros, 1.987.086 euros e 2.179.444 euros, respectivamente, verificou-se que a CML, que detém 100% do capital social, não efectuou qualquer transferência nos exercícios de 2008 a 2010 relacionados com aqueles valores. Entretanto, foi aprovada pela CML, através da Deliberação n.º 567/10, de 13 de Outubro, e a título de compensação dos valores referidos anteriormente, a transferência de 12.300.000 euros, da qual foi transferida em 2011 a quantia de 5.500.000 euros.

Parecer

8. Analisámos a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas contidos nos instrumentos previsionais de gestão acima referidos, tendo em vista a obtenção de um nível de segurança razoável. Excepto quanto aos efeitos de eventuais ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existissem as limitações descritas nos parágrafos n.ºs 6 e 7 acima, a informação contida nos instrumentos previsionais de gestão anteriormente referidos está isenta de distorções materialmente relevantes.

Grant Thornton & Associates - SROG, Lda
Member firm of Grant Thornton International, LLC



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

Ênfases

10. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para os seguintes factos:
- 10.1 O Plano de Actividades para o exercício de 2012 refere com algum detalhe os principais objectivos tendo em consideração a sua viabilidade e exequibilidade face à actual situação económica e financeira da Gebalis.
- 10.2 Sob o ponto de vista económico, as previsões para 2012 são de gastos por natureza de 28.488 mil euros (+28%), nomeadamente fornecimentos e serviços externos de 17.684 (+57%), gastos com o pessoal de 4.476 mil euros (-8%) e imparidades de 4.020 mil euros (-3%). É de salientar que os fornecimentos e serviços externos incluem 8.300 mil euros relativos a gastos com obras a efectuar ao abrigo de Contratos-Programa assinados com a CML, pelo que os mesmos são de 9.384 mil euros (-17%).
- 10.3 Quanto ao aspecto financeiro, as previsões para 2012 são de activos líquidos de 27.633 mil euros (-38%), devido essencialmente a diminuições de 6.800 mil euros na rubrica "Accionistas/Sócios" e de 8.633 mil euros na rubrica "Outras Contas a Receber". Os capitais próprios previstos são de 1.143 mil euros (+74%), e o passivo total de 26.490 mil euros (-39%) considerando a diminuição de 7.372 mil euros em "Financiamento Obtidos" e de 8.077 euros em "diferimentos" (utilização dos Contratos-Programa).

Lisboa, 05 de Dezembro de 2011.

O FISCAL ÚNICO

Victor Domingos Lebra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Representada por Victor Domingos Scabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Membro do grupo Grant Thornton International, Lda.



GESTÃO DOS BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EEM



A Promover Qualidade de Vida em Lisboa

- *Deliberação n.º 264/CM/2012* (Proposta n.º 264/2012)
- Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes e pelo Vereador Nunes da Silva;

Aprovação do Relatório e Contas 2011 da EMEL - Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.E.M.

Pelouros: Vereador Nunes da Silva e Vereadora Maria João Mendes.

Serviço: DMF.

Considerando que:

- 1 - As empresas do sector empresarial local regem-se pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro - Regime Jurídico do Sector Empresarial Local (RJSEL) -, pelos respetivos Estatutos e, subsidiariamente, pelo regime do setor empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais (cf. artigo 34.º em articulação com o artigo 6.º do RJSEL);
- 2 - O n.º 1 do artigo 31.º do RJSEL determina que «As empresas devem apresentar resultados anuais equilibrados» e, o número 2 do mesmo artigo, dispõe que «(...) no caso de o resultado de exploração anual acrescido dos encargos financeiros se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção respetiva da participação social com vista a equilibrar os resultados de exploração operacional do exercício em causa». O n.º 3 do mesmo artigo estipula que «Os sócios de direito público (...) preveem nos seus orçamentos anuais o montante previsional necessário à cobertura dos prejuízos de exploração anual acrescido dos encargos financeiros que sejam da sua responsabilidade». O n.º 4 estabelece que «No caso de o orçamento anual do ano em causa não conter verba suficiente para a cobertura dos prejuízos (...), deve ser inserida uma verba suplementar no orçamento do exercício subsequente, efetuando-se a transferência no mês seguinte à data de encerramento das contas»;
- 3 - A alínea *b)* do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro (Lei de Finanças Locais), na redação dada pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, dispõe que para efeitos do cálculo do limite de endividamento líquido e do limite de empréstimos contraídos, o endividamento líquido total municipal inclui: «O endividamento líquido e os empréstimos das entidades que integram o sector empresarial local (...), proporcional à participação do Município no seu capital social (...), em caso de incumprimento das regras de equilíbrio das contas previstas no RJSEL»;
- 4 - A EMEL - Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.E.M., que se passa a designar abreviadamente por EMEL, é uma empresa do setor empresarial local, participada a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa, encarregada da gestão de serviços de interesse geral e tem por objeto a gestão do serviço de estacionamento público no Município de Lisboa, integrado no sistema global de mobilidade e acessibilidades definidos pela Câmara Municipal de Lisboa;
- 5 - Nos termos do artigo 19.º, n.º 1, alínea *d)* dos Estatutos da EMEL, cabe à CMLisboa, aprovar o Relatório do Conselho de Administração, as Contas do E, a Proposta de Aplicação dos Resultados, assim como o Parecer do Fiscal Único;

6 - A EMEL apresentou o Relatório e Contas com Certificação Legal pela Grant Thornton & Associados - SROC, Ltd.^a, e com Parecer do Fiscal Único, documentos que se anexam como parte integrante desta Proposta, em conformidade com o previsto no artigo 31.º dos seus Estatutos;

7 - A opinião expressa na Certificação Legal de Contas é a de que «(...) as Demonstrações Financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da EMEL (...), em 31 de Dezembro de 2011, bem como o resultado das suas operações no exercício findo (...), em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.»;

8 - A referida Certificação contém uma reserva: «(...) A Deliberação n.º 2/AM/2007 da Assembleia Municipal, de 6 de março de 2007, fixou as percentagens para o cálculo do valor que anualmente a EMEL deve pagar à Câmara Municipal de Lisboa (CML) a título de cedência da gestão dos espaços de estacionamento. A citada Deliberação fixou a percentagem de 12,5% para o cálculo do montante fixo «... com base nos proveitos operacionais decorrentes da atividade objeto de concessão...» e as percentagens para os escalões para efeitos do cálculo do montante variável «... com base no valor dos proveitos anuais da EMEL...». «Contudo, no presente exercício, o Conselho de Administração decidiu retirar da base de cálculo: *(i)* do montante fixo, os rendimentos relativos a Bloqueamentos, Bloqueios e Remoções e as Contraordenações; e *(ii)* do montante variável, o rendimento relativo a Contraordenações, por entender que estes rendimentos não fazem parte da atividade objeto de concessão. Se tivesse sido utilizado a política contabilística adotada nos exercícios anteriores o resultado líquido do exercício e os capitais próprios seriam inferiores em 971 716,77 euros e o passivo (dívida à CML) seria superior no mesmo valor. (...);»

9 - O Parecer do Fiscal Único dispõe no sentido de que «Considerando as análises e trabalhos efetuados, somos de parecer que a Assembleia Geral da EMEL (...), ponderando o conteúdo da Certificação Legal das Contas, aprove:» (...) As Contas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011» (...) e «A Proposta de Aplicação de Resultados constante do Relatório de Gestão»;

10 - A EMEL apresenta um resultado líquido positivo, a par com resultados operacionais positivos que cobrem os custos financeiros, o que a coloca numa posição de equilíbrio, à luz das disposições do artigo 31.º do RJSEL, conforme Quadro 1, que se anexa como parte integrante desta Proposta.

Tenho a honra de propor que a Câmara delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea *d)* do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, com os artigos 6.º, 15.º, 31.º, 34.º e 39.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, bem como com a alínea *d)* do n.º 1 do artigo 19.º dos Estatutos da empresa:

1 - Aprovar, sem prejuízo das reservas constantes na Certificação Legal de Contas, o Relatório do Conselho de Administração e as Contas da EMEL - Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.E.M., assim como a Proposta de Aplicação dos Resultados, constante do ponto 8 do citado Relatório, e o Parecer do Fiscal Único, relativas ao exercício de 2011.

(Aprovada por maioria, com 8 votos a favor e 6 votos contra.)

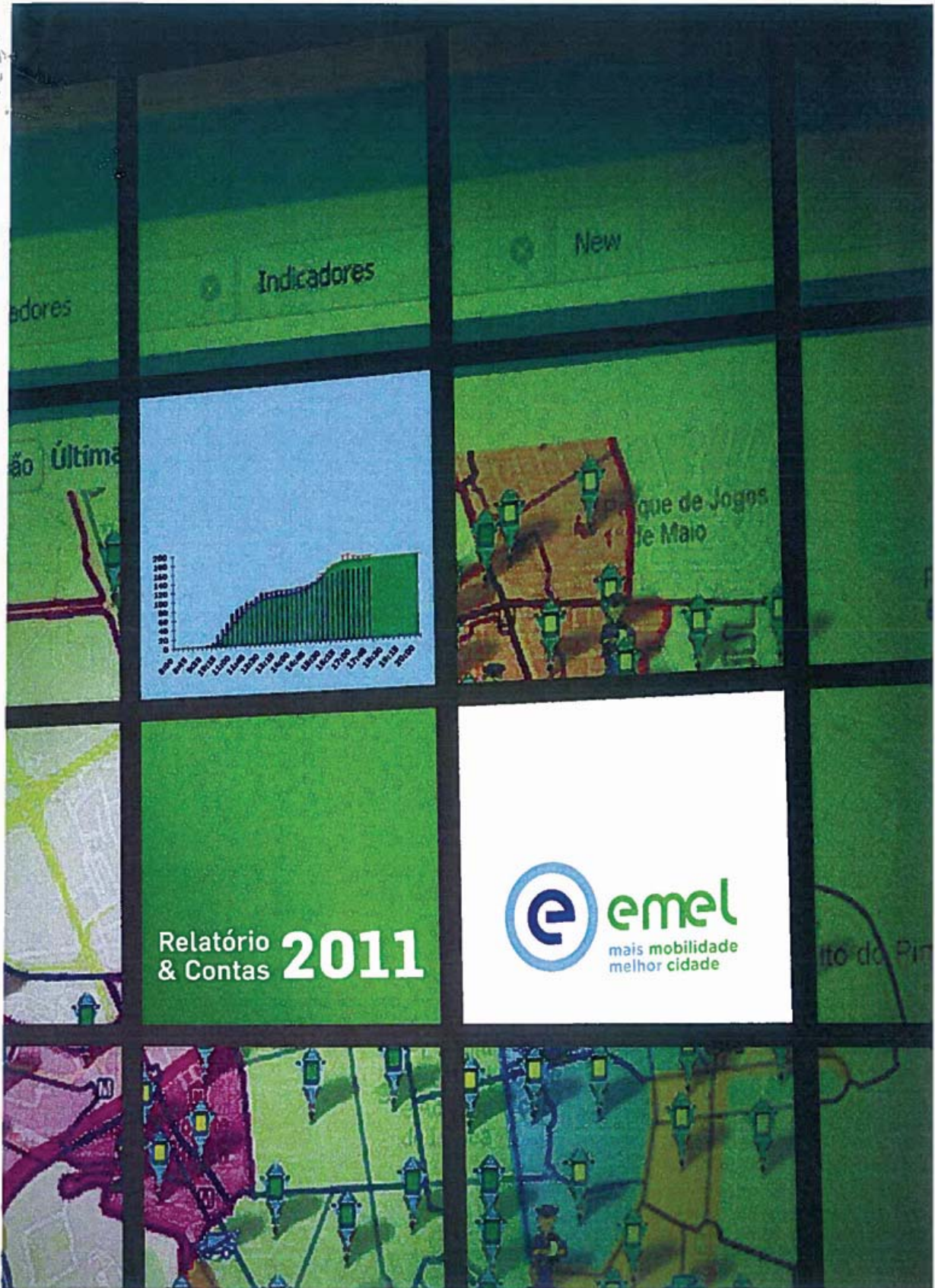
Anexo - Quadro I

EMPRESAS DO SECTOR EMPRESARIAL LOCAL

EMEL – Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, EM

Caracterização	Das Contas de 2011					Artigo 31º do RJSEL e Endividamento				Impactos na CMLisboa				
	Resultados Operacionais (RO)	Função Financeira		R.O.+ CF	Resultado Líquido (RL)	Capital Social	Capital Próprio	Art. 31º RJSEL RO + CF	Passivos financeiros médio e longo prazo (MLP), 31/12/11	Endividamento líquido da empresa, valores definitivos 2011	Transferência CMLisboa, cf. disposto no artigo 31º RJSEL	Situação dos Capitais próprios face ao Capital Social (art. 35º do Código das Sociedades Comerciais)	Divida financeira MLP da empresa a reaver para a CMLisboa	Endividamento líquido da empresa a reaver para a CMLisboa
100% Municipal	1.479.950,00	CUSTOS FINANC (CF) 293.387,00	Proveitos Financeiros 102.596,00	Resultados Financeiros -190.791,00	1.186.563,00	14.000.000,00	14.854.118,00	1.186.563,00	5.846.984,00	5.641.290,07	Em equilíbrio, não há lugar a transferência	Sem necessidade de reforço	Não releva, empresa em equilíbrio	Não releva, empresa em equilíbrio

Nota: O endividamento líquido esta conforme a resposta enviada pela empresa ao Inquérito da DGAL sobre o endividamento relativo ao fecho de 2011



11-11-11

2011

Relatório e Contas

Amc
AR

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO: A EMEL e o ano 2011	-----
2. ACTIVIDADE DE EXPLORAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	-----
2.1. Introdução	-----
2.2. Oferta de Estacionamento na Via Pública	-----
2.2.1 Intervenções na via pública e manutenção	-----
2.3. Actividade de Fiscalização	-----
2.4. Oferta de Estacionamento em Parques	-----
2.5. Manutenção e gestão do património	-----
2.6. Actividade Contra-Ordenacional	-----
2.7. Zonas de Acesso Automóvel Condicionado e Túneis	-----
3. – ACTIVIDADE COMERCIAL E PROVEITOS	-----
3.1. – Factores de influência na Actividade Comercial	-----
3.2. – Evolução dos Proveitos	-----
3.3. – Evolução e Distribuição dos Proveitos por Áreas de Intervenção	-----
4. NOVOS CAMINHOS DA MOBILIDADE	-----
4.1 Direcção de Mobilidade	-----
4.2 Planeamento Estratégico, Monitorização e Consultoria	-----
4.3 Ocupações de Via Pública, Meios de Pagamento e Novos Produtos	-----
4.4 Novos Projectos	-----
5. RECURSOS HUMANOS	-----
6. INVESTIMENTO	-----
7. SITUAÇÃO ECONÓMICO – FINANCEIRA	-----
8. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	-----
9. NOTAS FINAIS	-----
10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS	-----

Relatório e Contas - 2011

Handwritten signature

1. INTRODUÇÃO: A EMEL e o ano de 2011

A economia nacional teve em 2011 uma trajectória de abrandamento e queda que se foi agravando ao longo do ano, acompanhada de uma progressiva redução das expectativas e do Índice de confiança dos agentes económicos e das famílias.

Como é sabido, a crise das dívidas públicas soberanas e as dificuldades presentes no seu financiamento, em condições de melhor sustentabilidade a médio e longo prazo, a par da evidente falta de liquidez do sistema financeiro, marcaram o funcionamento da economia e influenciaram de uma forma decisiva as políticas económicas e monetárias, com especial incidência na restrição do financiamento do sector público empresarial.

Esta situação marcadamente restritiva teve óbvias consequências no ambiente depressivo que caracterizou a actividade económica em 2011, bem como as habituais práticas de consumo das famílias e dos agentes económicos, influenciando negativamente a actividade da EMEL.

Não obstante, a EMEL registou um incremento de actividade em 2011 que se exprime no crescimento dos proveitos em cerca de 7%, assegurando assim um nível de execução próximo do previsto no orçamento anual. Esta expansão de actividade confirma a trajectória positiva já verificada no ano anterior e evidencia a política de investimento, prosseguida persistentemente desde 2009, na expansão da área de estacionamento gerida.

Assim, como se retira do gráfico seguinte, esta expansão é particularmente significativa em qualquer dos indicadores escolhidos para a ilustrar, com qualquer deles a evidenciar crescimentos acumulados, no último triénio, entre 60% e 70%.

Am
BR



Desde 2009, a EMEL expandiu a sua capacidade de gestão a mais 12.400 lugares na via pública, dos quais cerca de 3.000 em 2011.

Esta forte expansão da implantação da empresa, cumprindo aliás com a missão que lhe está atribuída, permitiu atenuar o impacto negativo resultante do já referido prolongado período de crise, o qual tem tido uma natural influência na redução da procura de estacionamento.

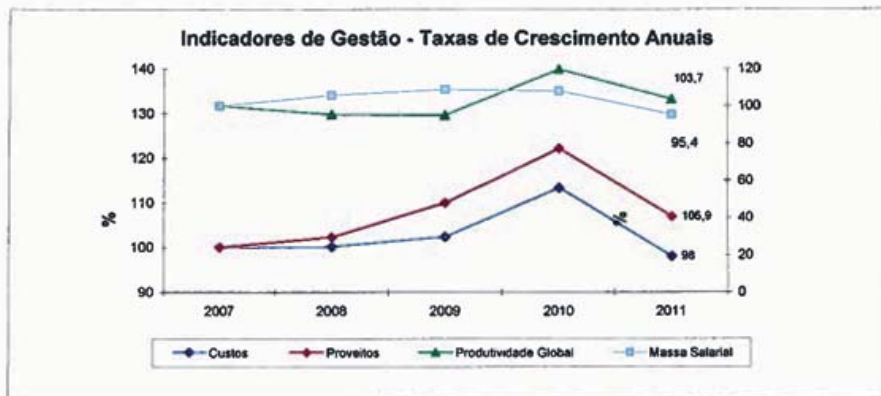
Para além deste investimento, a empresa terminou também neste ano a construção do novo Parque de Estacionamento do Chão do Loureiro, a partir de um conceito inovador, que visa potenciar a construção de novos parques como instrumentos de requalificação e revitalização dos espaços urbanos envolventes.

Em 2011, a alteração do sistema tarifário do estacionamento a partir de 1 de Julho - com a criação de um modelo que distingue três patamares diferentes de preços no estacionamento, contra um preço único no passado - veio acrescentar um efeito redutor da procura global de estacionamento, em

AMC
APK

especial nas zonas em que se verificou uma ligeira subida dos preços. Esta política veio a ter os efeitos esperados, confirmando desse modo o acerto da decisão, ao originar uma significativa redução da procura de estacionamento nas zonas de maior exigência de rotação.

Não obstante esta evolução negativa da procura, a trajectória de melhoria da produtividade e das condições de eficiência da empresa que se manifesta desde 2010, com ritmos de crescimento da produtividade e dos proveitos operacionais superiores aos verificados, respectivamente, na massa salarial e nos custos operacionais, permitiu a obtenção de um volume de resultados de cerca de 890 mil euros (contra 537 mil euros em 2010).



Este resultado, associado à operação de aumento de capital social ocorrido em meados do ano (por transformação em capital dos créditos que a Câmara Municipal de Lisboa detinha sobre a empresa, fruto do *fee* de concessão que nunca foi pago desde o início de actividade da EMEL) permitiu colocar os capitais próprios num nível muito favorável, superior à totalidade do endividamento com o sistema bancário e com fornecedores, num momento em que a empresa enfrenta um ciclo de fortes investimentos anuais.

Handwritten signature

Para esta evolução que a EMEL vem registando, no que se pode considerar os “factores fundamentais” estruturantes da sua exploração, contribuem de forma crucial as profundas alterações tecnológicas em curso, acompanhadas pelo comportamento empenhado e disponível demonstrado pelos colaboradores da empresa, a quem tem sido exigido um esforço na formação e de acompanhamento de uma nova cultura de gestão.

De facto, embora ainda em fase de consolidação, a EMEL dispõe hoje de inovadores sistemas de informação e de gestão em tempo real, desenvolvidos em grande parte a partir da experiência e do conhecimento técnicos internos, que se encontra em fase de patenteamento.

No entanto, e apesar das já referidas circunstâncias macroeconómicas de carácter e impacto negativos, que a EMEL acompanhou em contra-ciclo, com uma política de significativo reforço do investimento na expansão e na modernização tecnológica, com uma evolução muito positiva da produtividade e da eficiência global, a actividade da EMEL foi também fortemente influenciada por outros factores externos e por decisões das autoridades sobre a política de preços no sector que têm vindo a marcar de forma notória a procura de estacionamento.

Neste âmbito, importa referir a aprovação do novo *Regulamento Geral do Estacionamento*, que veio flexibilizar algumas regras de funcionamento do mercado, regular a acessibilidade aos Bairros Históricos de modo mais adequado aos interesses dos cidadãos e resolver algumas questões e problemas concretos, com o objectivo de procurar a intersecção entre a satisfação dos interesses dos residentes e dos agentes económicos e a gestão da cidade.

Também no plano estatutário, a EMEL beneficiou da ampliação do seu leque de competências, agora alargadas ao mundo da mobilidade, área na qual a empresa vinha dando passos seguros, em segmentos de actividade como

AM
AR

sejam a mobilidade de duas rodas ou a partilha de meios de transporte (*car-sharing*). As alterações estatutárias introduzidas abriram ainda a porta à possibilidade da empresa "exportar" a sua capacidade de gestão e a sua "expertise" a outras cidades, objectivos estratégicos que a EMEL prossegue, na sua aspiração de se tornar uma empresa de referência neste sector.

Noutro plano, as alterações profundas da política de preços no sector têm vindo a ter um forte impacto no mercado e no comportamento da procura. Logo no início do ano, o Governo fez aumentar significativamente os preços que oneram as transgressões ao estacionamento, com o claro objectivo de induzir o cumprimento das disposições legais em matéria de código rodoviário. No caso específico do estacionamento na cidade de Lisboa, entrou em vigor a 1 de Julho o novo sistema tarifário, passando de uma tarifa única em toda a cidade para, uma solução de patamares tarifários distintamente caracterizadores do espaço urbano, política que teve, no imediato, uma forte influência no comportamento da procura de estacionamento.

Merecem igualmente relevo, em matéria de "política de pricing", as novas soluções introduzidas em 2011:

- Em primeiro lugar, o lançamento do programa "*park and ride*", a que a EMEL aderiu, com um preço único de 49 Euros mensais para a utilização indistinta e conjunta do transporte urbano e do estacionamento;
- Em segundo lugar, o lançamento do "*bilhete diário*", produto e meio de pagamento aplicável a locais específicos com características especiais e particularmente dirigido a clientes que efectuem diariamente apenas as viagens de casa - emprego.

Am
BR

Finalmente, é devida uma palavra à afirmação da empresa no mercado internacional e aos desafios de internacionalização que a empresa vem encontrando. De facto, desde 2010, a EMEL tem sido visitada por delegações de operadores congéneres de outras cidades europeias e de capitais de países lusófonos, com o fim de avaliarem os nossos modelos de negócio e de gestão. Para tal, terão contribuído significativamente os prémios internacionais que a EMEL recebeu, bem como a participação da empresa em projectos inovadores de âmbito europeu, no domínio da mobilidade, que envolvem outras cidades de vários países. No que respeita ao mundo lusófono, e para além dos contactos que vêm sendo mantidos com outras cidades, a EMEL estabeleceu um Acordo com a Câmara Municipal da Praia e com a UCCLA para operar a gestão do estacionamento naquela cidade.



2. ACTIVIDADE DE EXPLORAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

2.1. Introdução

Em 2011, no desenvolvimento da sua actividade principal de exploração e fiscalização do estacionamento, a EMEL tinha como objectivos centrais:

- Expansão da oferta de lugares de estacionamento, à superfície e em parques;
- Substituição progressiva dos Parquímetros por novos equipamentos tecnologicamente mais evoluídos;
- Consolidação dos novos modelos de gestão operacional e adaptação progressiva dos processos de trabalho a novos métodos decorrente do desenvolvimento das funções associadas ao SCAE;
- Aumento da eficiência global da actividade de fiscalização;
- Reforço da responsabilidade das chefias operacionais, visando a orientação das suas equipas numa perspectiva integrada e alinhada com os objectivos da empresa.

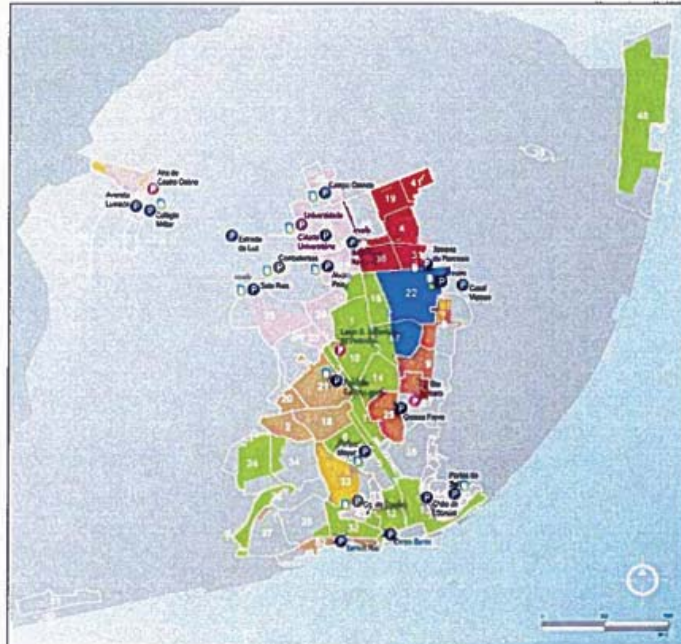
A expansão da oferta de lugares de estacionamento seguiu o objectivo de abranger progressivamente toda a área concessionada, mas respondeu também ao desafio da população e dos seus representantes locais, que em alguns casos solicitaram a intervenção reguladora da EMEL.

No final do ano, a EMEL possuía um total de 43.741 lugares de estacionamento, dos quais se encontravam em efectiva exploração, contra 40.286 no ano passado.

- 39.614 Lugares de estacionamento à superfície contra 36.724 em 2010;
- 3.506 Lugares em parques de estacionamento, contra 2.941 em 2010;
- 621 Lugares nos Bairros históricos;

Handwritten signatures

Zonas de Estacionamento de Duração Limitada



Em 2011, foi concluído o 1º concurso público internacional para a aquisição de 300 parquímetros, que permitiu rejuvenescer o actual parque de equipamentos, tendo a percentagem de máquinas com mais de 10 anos de serviço passado de 89% (a 1 de Janeiro de 2011) para 66% (a 31 de Dezembro de 2011). Ao mesmo tempo, procedeu-se ao abate de 70 unidades que acusavam os excessos do uso e deterioração passados.

Em paralelo, foi aberto o 2º concurso público internacional para a aquisição de mais 300 parquímetros de última geração, destinados não só a dar cobertura à expansão da área tarifada, mas também a dar seguimento ao plano de renovação do parque de equipamentos em curso, por forma a satisfazer as exigências de informação que o novo sistema de gestão impõe.

Amse
AB

No seguimento da política de modernização tecnológica dos últimos anos, a EMEL desenvolveu o SCAE - Sistema Centralizado de Apoio à Exploração, uma ferramenta de apoio à operação e à decisão que suporta o modelo operacional da EMEL.

Este sistema compreende a integração de um vasto conjunto de dados que informa em tempo real o estado dos equipamentos instalados na via pública, nos parques e nos bairros históricos, bem como a localização de todas as forças de trabalho de fiscalização, de manutenção e coleta, tanto apeadas como motorizadas.

A observação em tempo real e integrada destes dados operacionais possibilita ao CCO - Centro de Comando Operacional, uma melhor e mais rápida compreensão dos fenómenos ocorridos, mas também uma mais célere e eficiente coordenação dos agentes e da sua actuação no terreno, o que contribui para um melhor desempenho operacional. O SCAE permite ainda consultar e analisar toda a informação histórica da actividade operacional, através de diferentes métricas e num contínuo aperfeiçoamento dos processos e procedimentos.

A operacionalidade desta importante ferramenta está igualmente suportada pela definição de um conjunto de indicadores de gestão fornecidos em tempo real e pela construção de um modelo operacional de gestão que permite confrontar permanente e em tempo real o cumprimento dos objectivos fixados, tendo sido executadas as seguintes acções:

- Definição dos indicadores de gestão de topo e de gestão operacional;
- Conclusão do desenho conceptual do modelo de gestão;
- Conclusão do modelo operacional de gestão.

AM
RM

No âmbito interno de apoio ao desenvolvimento da ferramenta SCAE e à reestruturação dos processos produtivos, destaca-se:

- O desenvolvimento de uma base de dados centralizada para a gestão de parquímetros, parques de estacionamento, bairros históricos e PDA's operacionais;
- A integração dos dados centralizados do SCAE no CCO;
- O desenvolvimento dos procedimentos inerentes ao modelo operacional de gestão definido.

2.2. Oferta de Estacionamento na Via Pública

No seguimento do referido anteriormente, no final do ano 2011, a EMEL geria 39.614 lugares na via pública. De facto, a empresa tem vindo a fazer um esforço contínuo na política de expansão da actividade a zonas de estacionamento de duração limitada, crescendo 3.125 lugares, distribuídos pelas seguintes zonas da Cidade:

- Baixa (zona 013) envolvendo 156 lugares e a colocação de 8 parquímetros;
- Museu da Cidade (zona 049), 195 lugares e 10 parquímetros;
- Avenida do Brasil (zona 041), mais 842 lugares e colocação de 30 parquímetros;
- Quinta da Luz (zona 045), 953 lugares e 14 parquímetros;
- Entrecampos (zona 015), 36 lugares e 1 parquímetro;
- São Paulo (zona 032), com mais 85 lugares e 2 parquímetros;
- Av. República e Av. Duque de Ávila (zonas 001, 010 e 017), reactivação de 168 lugares e recolocação de 11 parquímetros;
- Santa Marta (zona 007), mais 56 lugares e 3 parquímetros;
- Avenidas Novas (zona 010), 13 lugares 1 parquímetro;
- Praça José Fontana (zona 014), 17 lugares e 1 parquímetro.

AM
R

Em resultado dos protocolos assinados com entidades exteriores, foi ainda implementada a seguinte área:

- Avenida Brasília (Zona 052), mais 604 lugares envolvendo a colocação de 19 parquímetros.

Durante o ano de 2011 foram no entanto eliminados 235 lugares de estacionamento por diversos motivos, de obras, pela reafecção para parques de motos e por alteração de sinalização diversa (parques privativos, cargas e descargas, tomadas e largadas de passageiros).

O quadro seguinte ilustra a trajectória de evolução e expansão das áreas e lugares geridos durante o último triénio

Caracterização das principais áreas de exploração 2009 - 2011															
Área	2009					2010					2011				
	Nº de Lugares	Nº de Parquím.	Nº Outros Residentes e Comerc.	Nº Dist. Lug.	Nº Lug. Part.	Nº de Lugares	Nº de Parquím.	Nº Outros Residentes e Comerc.	Nº Dist. Lug.	Nº Lug. Part.	Nº de Lugares	Nº de Parquím.	Nº Outros Residentes e Comerc.	Nº Dist. Lug.	Nº Lug. Part.
Amarela	4.951	193	5.236	1,06	25,65	3.083	104	2.382	0,77	29,84	-	-	-	-	-
Rosa	4.461	140	2.208	0,49	31,86	2.973	93	2.103	0,71	31,97	5.629	166	4.091	0,73	33,51
Vermelha	4.220	135	4.742	1,12	31,26	4.852	153	4.940	1,06	30,41	5.534	185	6.294	1,14	29,91
Azul	5.394	217	5.308	0,98	24,86	3.509	134	3.634	1,04	26,19	4.148	160	4.387	1,06	25,93
Laranja	-	-	-	-	-	4.059	165	4.653	1,15	24,60	3.429	139	5.145	1,50	24,67
Castanha	-	-	-	-	-	2.896	112	3.601	1,24	25,86	4.535	167	4.772	1,05	27,16
Verde	15.055	708	17.576	1,17	21,26	15.552	743	15.199	0,98	20,93	15.735	755	16.888	1,07	20,84
Totais	34.081	1.390	35.072	1,03	24,43	36.724	1.504	36.512	0,99	24,42	39.010	1.574	41.577	1,07	24,78
052 - Av. Brasília											604	19	0	0,00	31,79
Totais											39.614	1.593	41.577	1,07	24,67

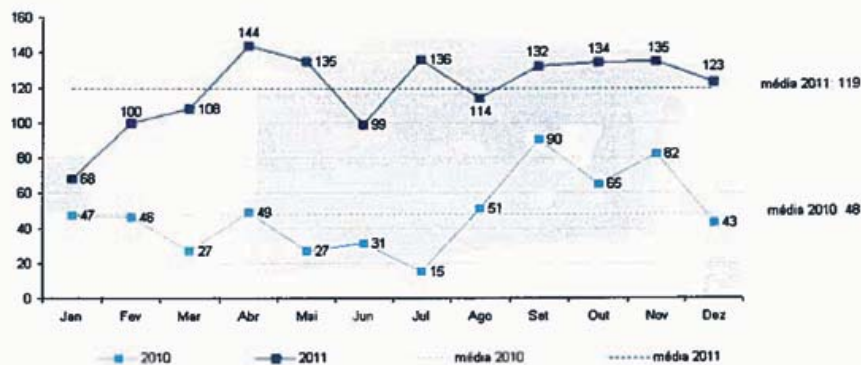
2.2.1 Intervenções na via pública e manutenção

Para além de algumas intervenções pontuais de conservação e qualificação do espaço público, a manutenção de sinalização vertical e horizontal procedeu à repintura de cerca de 1.500 lugares de estacionamento distribuídos pelas seguintes zonas: Berna/Valbom, Avenida da Liberdade, Santa Marta, Avenidas Novas, Campo Pequeno, Estefânia, João XXI e Príncipe Real.

Handwritten signatures

Na sequência da aprovação dos Regulamentos de Coroas Tarifadas Exterior e Interior, e da alteração tarifária e do período de exploração, procedeu-se à substituição de sinalização vertical, na totalidade da área em exploração de forma a adequá-la ao novo modelo de exploração, tendo sido ainda pintada sinalização horizontal específica nos "eixos de alta rotação" abrangendo 2.082 lugares.

Durante o ano de 2011 registou-se um relativo aumento de vandalismo sobre os parquímetros. Este aumento é preocupante pois passou-se de uma média de 48 actos de vandalismo por mês no ano de 2010, para 119 actos de vandalismo por mês em 2011 (conforme gráfico abaixo);



Como consequência deste fenómeno, os custos directos de manutenção e os tempos de inoperacionalidade aumentaram, o que levou a um maior esforço e empenho das equipas de manutenção para garantir um bom serviço e disponibilidade dos equipamentos.

A progressiva substituição dos parquímetros mais obsoletos e deteriorados, a par do abaixamento da sua idade média permitem a melhoria do índice de operacionalidade, medido pelo número de avarias registadas em cada equipamento (vide na tabela seguinte), validando deste modo a opção estratégica tomada pela empresa de proceder progressivamente à substituição

AM
RS

integral de parquímetros, como importante factor de incremento da qualidade de serviço.

	2009	2010	2011
Número Total de Avarias	6.040	6.189	4.995
Número Avarias / Parquímetro / ano	4,3	4,1	3,3
Número Avarias / Dia Útil	24,2	24,7	20,0

2.3. Actividade de Fiscalização

A actividade de fiscalização tem continuado a ser alvo de um intenso processo de mudança, com expressão em múltiplas vertentes, nomeadamente:

- Adequação dos procedimentos e processos de fiscalização;
- Aprovação do Novo Regulamento Geral de Estacionamento;
- Alteração do tarifário.

Procedeu-se à adaptação progressiva de todo o processo de fiscalização ao novo sistema e fórmulas de gestão associados ao SCAE, e que coloca a EMEL na vanguarda da tecnologia e do controlo operacional de actividade.

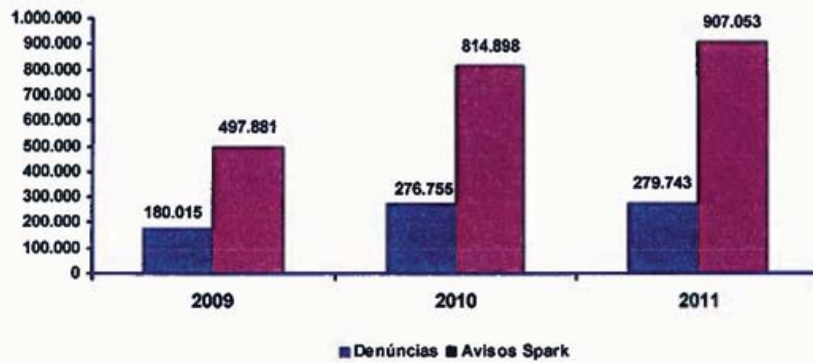
No seguimento do plano de renovação do parque de equipamentos em curso, foi finalizado um concurso publico internacional para a aquisição de 300 inovadores parquímetros destinados à cobertura da expansão da área tarifada e á progressiva renovação integral dos actuais equipamentos, garantindo que todos os equipamentos estejam renovado no primeiro semestre de 2013. Estes parquímetros permitirão o pagamento do estacionamento com o título de transporte público colectivo de Lisboa, dando assim cumprimento à política de integração tarifária da Câmara Municipal de Lisboa e colocando a cidade numa

MA
RF

posição inovadora de sistemas de transporte e de estacionamento ao adoptar um meio de pagamento único.

A actividade operacional de fiscalização da EMEL pautou-se por um aumento global dos seus indicadores de exploração, denúncias e avisos emitidos, tal como se demonstra pelos gráficos seguintes.

Total de Denúncias e Avisos Spark



Quanto aos indicadores de bloqueios e reboques podemos verificar que ambos aumentaram face a 2010.

Total Bloqueios / Reboques

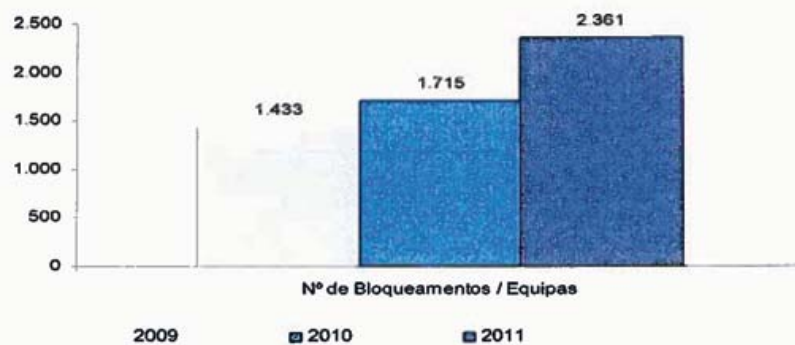


ALM
RJ

Estes indicadores de actividade são acompanhados por um aumento significativo de produtividade.

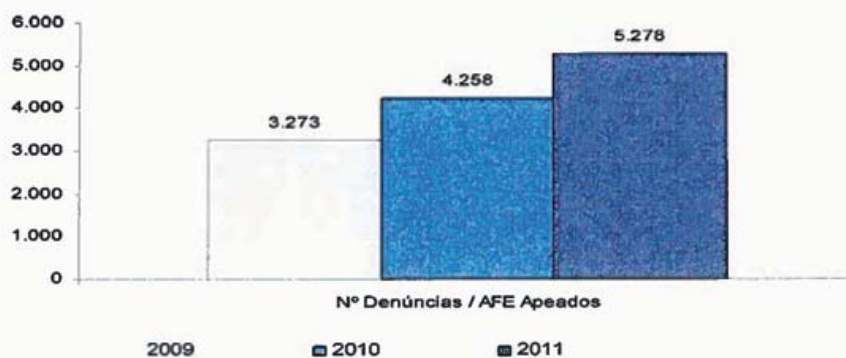
Relativamente ao indicador N° de Bloqueios por equipa manteve-se a trajectória crescente desde 2009.

Indicador de Produtividade - N° Bloqueamentos / Equipas



Este crescimento foi também visível no indicador de N° de denúncias por fiscal. De realçar que estes aumentos nos indicadores de produtividade são consequência da política da empresa de fomentar a produtividade nos seus colaboradores.

Indicador de Produtividade - N° de Denúncias / Afe apeados



AM
RM

Finalizando, de referir que numa lógica de reorganização interna, no final do ano de 2010 e acompanhando algumas medidas restritivas do novo plano de austeridade, a área amarela foi diluída pelas restantes, assim como todos os encargos que lhe estavam associados.

2.4. Oferta de Estacionamento em Parques

No ano de 2011 registou-se um aumento significativo na oferta de lugares de estacionamento em parques, em cerca de 19%, correspondendo a mais 569 lugares, seguindo a linha orientadora da EMEL, na procura de soluções de estacionamento de longa duração destinados aos cidadãos de Lisboa.

O ano de 2011 tem como marco a abertura ao público do Parque do Chão do Loureiro, com 196 lugares de estacionamento, sendo cerca de metade destinado aos residentes e comerciantes locais. O parque, para além da sua função principal, presta outros serviços à cidade e à população das zonas envolventes, já que inclui um supermercado, um restaurante no terraço com miradouro, dois elevadores para acesso ao Castelo de São Jorge e uma galeria de arte urbana que tem sido visitada por inúmeros turistas e munícipes.

É o primeiro parque, em Portugal, com certificação de "Eficiência Energética", dispondo de uma central de micro geração.

Em 2011 entrou ainda em funcionamento o Parque do Casal Vistoso com capacidade para 156 lugares, tendo-se iniciado igualmente a exploração do parque Santos – Rio, com 207 lugares, integrado no ordenamento de toda a zona ribeirinha compreendida entre o Cais do Sodré e o Cais da Rocha de Conde d'Óbidos, no seguimento do acordo conjunto da Câmara Municipal de Lisboa, da EMEL e da Administração do Porto de Lisboa. Obteve-se ainda um pequeno acréscimo de 10 lugares no Parque Mayer, resultante da finalização das pequenas obras que se encontravam em curso.

AMM
AR

PARQUES DE ESTACIONAMENTO	Nº DE LUGARES			
	2008	2009	2010	2011
Álvaro Pais	--	255	255	255
Areeiro	180	180	180	180
Biblioteca Nacional	117	117	117	117
Campo Grande	192	196	196	196
Carlos Lopes	218	218	218	218
Colégio Militar	415	415	415	415
Combatentes	155	155	155	155
Combro	233	250	250	250
Corpo Santo	140	--	112	112
Estrada da Luz	97	98	98	98
Gomes Freire	130	130	130	130
Lusíada	92	92	92	92
Parque Mayer	190	182	130	140
Portas do Sol	150	150	150	150
Sete Rios	110	110	110	110
Teixeira Pascoais	100	100	108	108
Universidade	225	225	225	225
Chão do Loureiro	--	--	--	196
Casal Vistoso	--	--	--	156
Santos Rio	--	--	--	207
TOTAL	2.744	2.873	2.941	3.510

A oferta de lugares de estacionamento em Parque tem permanecido relativamente estável, justificando-se as ligeiras alterações anuais pela realização de obras ou ocupações temporárias e parciais, em alguns parques, realizadas pela Câmara Municipal de Lisboa.

Complementando a actividade de alargamento da oferta de lugares em parques de estacionamento, a EMEL esteve fortemente envolvida, ao longo de 2011, nos trabalhos de planeamento e programação de um Plano de Localização de novos parques residenciais em Lisboa, com o objectivo de médio prazo (2013/2014) de construção de cerca de cinco mil novos lugares de estacionamento em parques, de características mistas respondendo a carências de determinadas zonas da cidade.

AM
PK

Merecem ainda destaque os estudos de novos parques, desenvolvidos pela EMEL em 2011.

Em primeiro lugar, o Parque da Cidade Universitária que terá 629 lugares, a maioria dos quais destinados a estudantes e colaboradores da Universidade de Lisboa e do ISCTE, integrado no ordenamento e fiscalização de todo o estacionamento existente nos arruamentos do *Campus Universitário* de Lisboa. Em segundo lugar, o Parque de Arroios, sob a Rua José Ricardo cujo projecto foi já submetido a aprovação da Câmara Municipal de Lisboa. Trata-se de um parque que se insere no objectivo da Câmara Municipal de Lisboa para revitalizar e recuperar o Mercado de Arroios e área circundante.

Também foram desenvolvidos os trabalhos preparatórios para a abertura durante o primeiro semestre de 2012 dos parques Belém I e II – 93 e 125 lugares, respectivamente.

2.5. Manutenção e Gestão do Património

No decurso do ano de 2011, a empresa assegurou a manutenção aos edifícios da Avenida de Berna, Rua Sanches Coelho, Lojas e aos Parques de Sete Rios II, Calçada do Combro, Portas do Sol e Rua Teixeira Pascoais, bem como às cabines dos vários parques de superfície. Foram promovidas as intervenções necessárias à resolução das avarias e deficiências detectadas ao longo do ano.

Continuaram a ser desenvolvidas acções no sentido da poupança de energia, nomeadamente através da utilização de lâmpadas de baixo consumo e de uma gestão energeticamente mais eficiente dos sistemas de iluminação.

Procedeu-se ao lançamento de diversas obras e ao respectivo acompanhamento, nomeadamente:

AMC
CR

- Acompanhamento do processo de licenciamento e da execução da obra de reconversão do edifício do antigo Mercado do Chão do Loureiro para parque de estacionamento;
- Revisão do sistema de esgotos de águas pluviais e eliminação de infiltrações no Parque da Rua Teixeira de Pascoais;
- Beneficiação geral do Parque da Calçada do Combro;
- Beneficiação geral das cabinas de todos os parques de superfície;
- Intervenção na Zona Ribeirinha;
- Intervenção na Cidade Universitária.

A obra do Parque de estacionamento no Antigo Mercado do Chão de Loureiro teve a sua conclusão no mês de Maio de 2011.

Ainda no decurso de 2011, foi lançado o procedimento para execução dos projectos de arquitectura e especialidades para construção de um novo parque de estacionamento subterrâneo na Rua José Ricardo, que terá a capacidade de 220 lugares.

2.6. Actividade Contra-Ordenacional

Pela importância dissuasora que tem no comportamento da procura de estacionamento e na eficácia global do sistema de estacionamento, a área de gestão das contra-ordenações constitui uma prioridade estratégica da empresa. Para além das tarefas rotineiras de emissão de Autos de Contra-ordenação e notificação dos respectivos arguidos, foi levado a cabo um projecto de

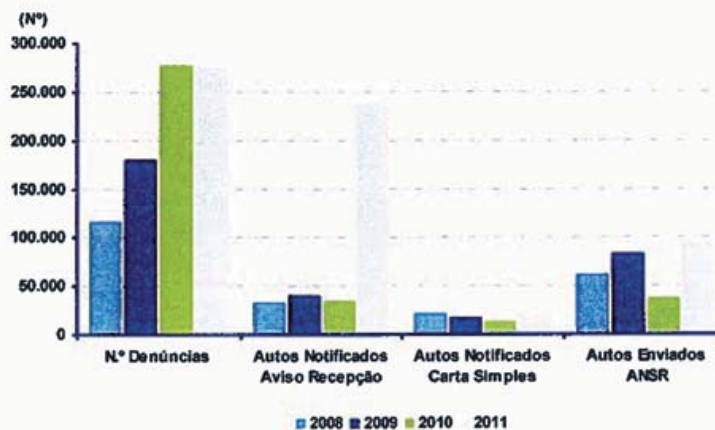
AM
GP

desmaterialização do processo contra-ordenacional. Este projecto exigiu uma profunda transformação operacional que elevou o nível de eficácia das contra-ordenações e que implicou uma serie de etapas: a avaliação de processos, desenvolvimento informático específico e adopção de novos procedimentos.

Durante o ano de 2011, a actividade de gestão de contra-ordenações, teve como um dos principais objectivos a recuperação do atraso dos processos de denúncia, que só foi possível devido à modernização e automatização de grande parte dos procedimentos, da introdução da assinatura electrónica de documentos e da redução do suporte físico de dados relativamente às contra-ordenações.

Fruto dessa reorganização e modernização foi assim possível acompanhar o aumento da produtividade da actividade fiscalizadora e resolver os processos em atraso com o apoio externo. De facto, através desta iniciativa, desenvolvida no último trimestre do ano, a EMEL eliminou todo o stock de processos em atraso, o que teve um duplo reflexo nas suas contas, um acréscimo na receita proveniente das contra ordenações, embora é custa de um considerável aumento dos custos em Fornecimentos e Serviços Externos.

EVOLUÇÃO DA ACTIVIDADE DE CONTRA-ORDENAÇÕES



Handwritten signatures:
A.M.
A.R.

Esta é uma actividade acessória á actividade principal da gestão de estacionamento, para a qual os agentes de fiscalização estão qualificados com a formação necessária ao seu reconhecimento como "Agente de Autoridade Administrativa". Esta função revela-se muito importante para o funcionamento global do sistema, dela beneficiam em muito todos os operadores privados de parques de estacionamento. Uma última nota para salientar que as receitas extraordinárias que são do produto das coimas a EMEL apenas arrecada 55%, cabendo o restante ao estado.

2.7. Zonas de Acesso Automóvel Condicionado e Túneis

Prosseguindo a política que tem sustentado a gestão dos Bairros Históricos, dirigida para assegurar a qualidade da gestão da acessibilidade, do estacionamento e melhorar as condições de mobilidade e segurança, sempre com o objectivo último de prestar a melhor qualidade de serviços ás populações, a EMEL desenvolveu uma "experiência piloto", com base em soluções tecnologicamente inovadoras e apostando na maior liberdade e responsabilidade dos residentes dos Bairros, através da implementação de uma plataforma informática que permite aos Residentes e Comerciantes gerirem autonomamente e com muita facilidade os necessários acessos.

A avaliação positiva deste sistema, validada por todos os intervenientes, permitiu que fossem iniciados todos os trâmites legais para disponibilizar este meio de acesso complementar aos Bairros Históricos ainda durante o 1º semestre de 2012. Desta forma, viabiliza-se uma solução que, exigindo grande responsabilidade, concede ao mesmo tempo maior liberdade aos residentes na gestão da acessibilidade aos seus locais de habitação ou trabalho, esperando-se que a experiência em curso conduza à normalização desta solução, complementar à "Via Verde" e ao cartão "Viva Viagem Bairros Históricos".

AM
RL

Também fruto desta experiência, a EMEL foi distinguida, no 15º Congresso da *European Parking Association* (EPA) em Turim, com o 1º prémio na categoria "On Street Parking" referente ao projecto "Integrated Parking Management".

MOVIMENTOS NAS ZONAS DE ACESSO AUTOMÓVEL CONDICIONADO - 2011						
BAIRRO	ENTRADAS					
	Acionado pelo operador		Acionado pelo utilizador		Total	
		%		%		
Alfama	281.347	63%	164.251	37%	445.598	
Bairro Alto	180.025	57%	137.523	43%	317.548	
Castelo	287.871	58%	204.234	42%	492.105	
Sta Catarina / Bica	142.679	58%	102.834	42%	245.513	
TOTAL	891.922	71%	608.842	49%	1.255.251	

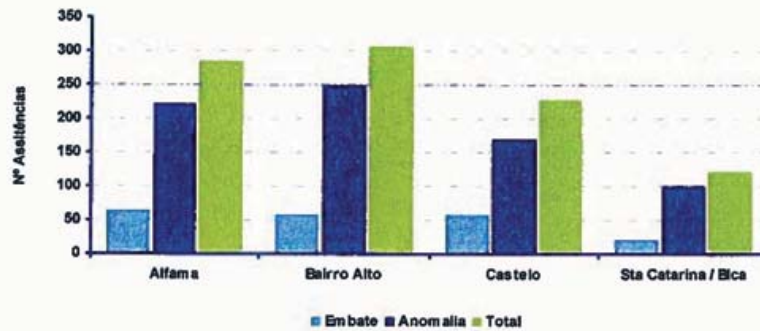
BAIRRO	SAIDAS					
	Acionado pelo operador		Acionado pelo utilizador		Total	
		%		%		
Alfama	250.691	63%	145.372	37%	396.063	
Bairro Alto	186.761	60%	125.184	40%	311.945	
Castelo	338.197	62%	205.269	38%	543.466	
Sta Catarina / Bica	197.557	65%	105.994	35%	303.551	
TOTAL	973.206	78%	581.819	46%	1.251.474	

Nota: A diferença entre o número de entradas e saídas decorre de, por vezes, os acessos estarem abertos para actividades de manutenção/reparação.

No entanto, o sistema continua a originar um nível de acidentes muito elevado. O número de embates que afectam o regular funcionamento dos equipamentos permanece alto, muito embora se tenha conseguido reduzir significativamente as acções de vandalismo durante 2011. O número de anomalias, motivado em grande parte pela antiguidade dos equipamentos, continua a ter um peso assinalável no regular funcionamento do sistema.

Alm
GR

PEDIDOS DE ASSISTÊNCIA NAS ZONAS DE ACESSO AUTOMÓVEL CONDICIONADO 2011



Finalmente, uma última nota relativamente ao túnel da Av. João XXI, onde a empresa continuou a executar as responsabilidades e funções inerentes á gestão e controlo do respectivo tráfego ao longo de todo o ano.

AM
AR

3. – ACTIVIDADE COMERCIAL E PROVEITOS

3.1. – Factores de influência na Actividade Comercial

A actividade comercial em 2011 foi especialmente influenciada por um conjunto de múltiplos factores, de impactos distintos e contraditórios.

Por um lado, com um efeito potenciador da procura resultante de:

- Extensão da oferta de lugares de estacionamento à superfície (mais 7,8%, correspondente a 2.890 novos lugares) e em parques (mais 19%, devido a três novos parques totalizando 569 lugares;
- Melhoria da qualidade de serviço e alargamento do leque de alternativas de meios de pagamento;
- Promoção de novos produtos de mobilidade;
- Campanhas de comunicação de reforço da imagem da empresa.

Por outro lado, e com efeito contrário, a crise económica e a consequente quebra de actividade da economia nacional e a implementação, a partir de Julho, de um novo sistema tarifário – o qual, ajustando os preços do estacionamento às diferentes características de procura e às especificidades de cada zona geográfica da cidade, conduziu a um agravamento do custo do estacionamento em cerca de um terço das áreas geridas, justamente as de maior procura e rotação do estacionamento – contribuíram para um abrandamento da procura de estacionamento, com impactos distintos que não é possível ainda determinar com rigor.

Merece ainda destaque, pela influência estimulante e progressiva que deverá ter na actividade da empresa a possibilidade de abertura a novos mercados e produtos, a decisão do accionista de proceder à *alteração dos estatutos* da empresa. A partir deste ano, o objecto estatutário da EMEL passou a englobar as competências e as actividades de mobilidade, com a responsabilidade de criação de novos serviços nesse âmbito para prestar aos seus clientes .

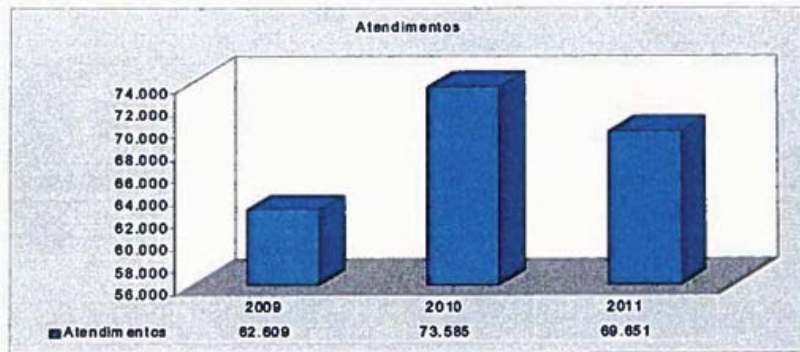
AM
BR

Na sequência desta alteração dos estatutos a empresa fez uma actualização da imagem corporativa, mantendo-se o logótipo, mas acrescentando uma nova assinatura: **“EMEL, mais mobilidade, melhor cidade”** transmitindo assim a evolução que caracteriza esta nova etapa da EMEL.

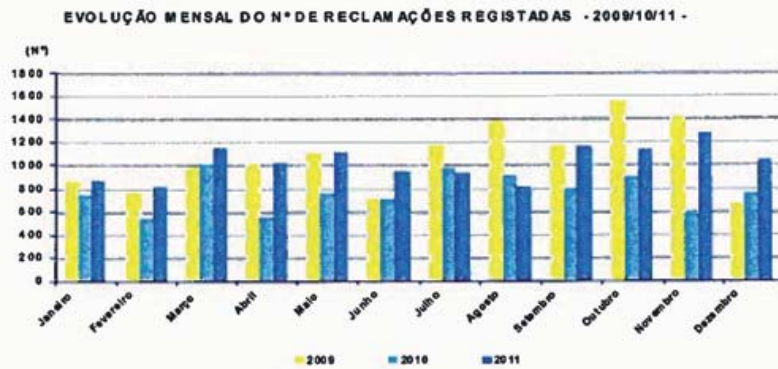
A aposta na melhoria da qualidade de serviço e na satisfação das necessidades de tempo e de mobilidade dos seus clientes, levou a empresa a definir uma iniciativa estratégica interna, designada *“Serviço ao Cidadão”*, com um horizonte plurianual, e a preparar um conjunto variado de medidas e acções, de forte sentido inovador e muito mobilizador das capacidades internas, de que se destacam:

- Uma extensiva campanha de divulgação e esclarecimento do novo sistema tarifário,
- A definição de um novo conceito para os parques de estacionamento e para as respectivas cabines, com aumento dos serviços oferecidos e reforço da comodidade e bem estar dos clientes.
- A definição de um programa de formação específica dos operadores dos Parques, com acções dirigidas à valorização da sua intervenção profissional e em matéria de relacionamento com o cliente.
- Desenvolvimento de uma solução que integra os cartões de mobilidade de Lisboa (Lisboa Viva e VivaViagem) nos meios de pagamento da EMEL,
- Implementação de uma nova solução de *“call center”* para melhorar o atendimento ao Cliente;
- Abertura de duas novas lojas EMEL (no Parque da Calçada do Combro e no Campo Grande no edifício da Câmara) e desenvolvimento de uma loja virtual, na internet, para facilitar o acesso dos clientes aos serviços da empresa, reduzir o tempo de espera dos clientes e para melhor responder ao forte aumento do número de pessoas que se dirigiram nestes últimos dois anos à empresa, em comparação com os anos anteriores.

AM
AM



- Reforço da capacidade interna de tratamento das reclamações entradas na empresa (das quais, cerca de 50% se referem a contra-ordenações), que teve um efeito directo na redução considerável do tempo de resposta aos clientes.



AM
RJP

- A preparação de uma aplicação para uso em "smart-phones" de geo-referenciação dos nossos parques e lojas e de localização das viaturas e com informação sobre horários de funcionamento dos serviços da empresa, a lançar em 2012.

- A implementação de novas soluções de acessibilidade nos bairros históricos, tecnologicamente mais evoluídas e que conferem total liberdade mas também maior responsabilidade aos residentes na abertura dos respectivos pilaretes de acesso.

Esta aposta da empresa, numa política comercial centrada no cliente e alinhada com os grandes objectivos de melhoria da qualidade de serviço e de satisfação das necessidades dos clientes em tempo e mobilidade, foi reconhecida interna e internacionalmente, com alguns prémios, de entre os quais se destacam o 1º Prémio "*European Parking Award*" obtido com o novo modelo tecnológico de gestão da acessibilidade aos Bairros Históricos e o projecto "Relação com a Imprensa - EMEL, Comunicação Positiva", indicado como um dos melhores projectos de mudança e de melhoria da relação com a Comunicação Social.

Finalmente, uma última nota para assinalar a participação da EMEL no projecto "*Park and Ride*" e a implementação de um título de transporte único para todos os operadores de transporte urbano e para a EMEL e Emparque, operadores de estacionamento.

A EMEL prossegue com determinação uma política de desburocratização e simplificação administrativa dos actos que exigem contacto dos utentes, o que tornou possível a revalidação dos dísticos de residente através do pagamento de uma referência Multibanco. Este facto permitiu que o número total de atendimentos presenciais nas Lojas (cerca de 70 mil pessoas ao longo do ano, para tratar de assuntos como o pagamento de coimas, a aquisição de dísticos, de raspadinhas ou de *smart parks*) tenha diminuído relativamente ao ano anterior.

MM
Est

3.2. – Evolução dos Proveitos

Apesar da actividade da EMEL estar condicionada pela conjuntura económica recessiva e pelas dificuldades financeiras que o país atravessa, o total dos proveitos operacionais da empresa registou um incremento de cerca de 5%, cifrando-se em 24,3 milhões de euros, fruto do alargamento da área de exploração gerida, e do aumento da eficiência global da empresa

A forte expansão da oferta de lugares de estacionamento geridos tem sido acompanhada por um significativo incremento da produtividade, a qual tem permitido uma forte melhoria da eficiência económica da empresa com consequências nos resultados.

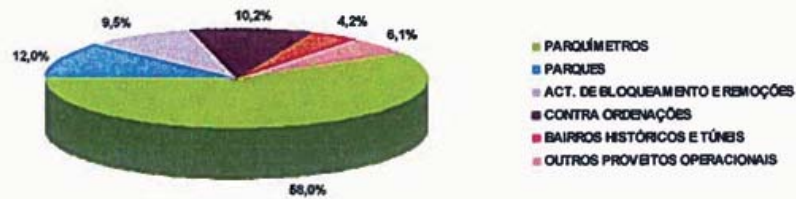
O aumento dos proveitos operacionais verificou-se em quase todos os segmentos de actividade da empresa, embora mais significativamente nas actividades de Bloqueamento e Reboques e de Contra-Ordenações, como se ilustra de seguida:

- Parquímetros: 15.112 mil euros (crescimento de 8.8%)
- Bloqueios, Reboques: 2.298 mil euros (crescimento de 133,8%);
- Parques de Estacionamento: 2.922 mil euros (crescimento de 3,0%);
- Contra-Ordenações: 2.489 mil euros (crescimento de 120,6%)
- Outros Proveitos Operacionais: 1.471 mil euros

O valor total dos proveitos directamente provenientes do pagamento de estacionamento, ascende a 18 milhões de euros e inclui os proveitos de parquímetros (15,2 milhões de euros, dos quais 285 mil euros resultam de títulos de estacionamento pré-comprados e 76,1 mil euros do novo meio de pagamento *smart park* introduzido no final do primeiro trimestre) e dos parques de estacionamento (2,9 milhões de euros).

AMH
GPA

PESO DOS PRINCIPAIS PROVEITOS OPERACIONAIS - 2011



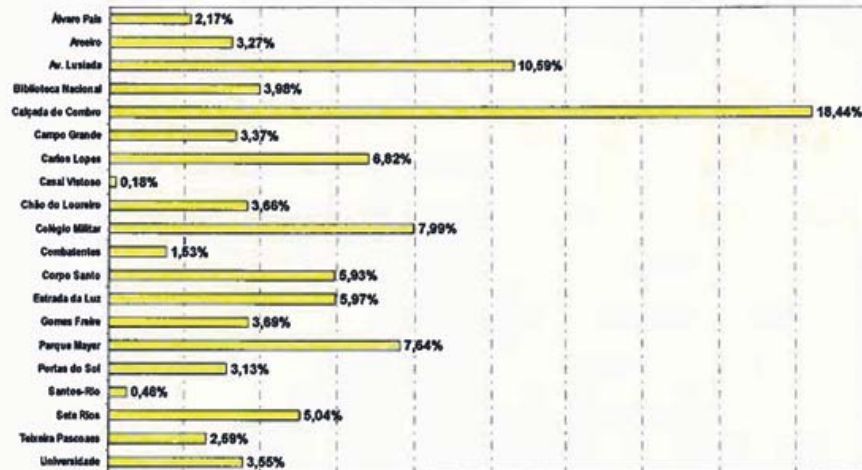
O aumento da produtividade da actividade de bloqueamento, aliado ao aumento do valor dos bloqueamentos, contribuiu para um incremento significativo da actividade nesta área, que representou este ano 9,5% dos proveitos operacionais da empresa.

Apesar das obras de manutenção efectuadas no último trimestre e que condicionaram a actividade de dois dos parques mais significativos, o Parque da Calçada do Combro e do Parque Mayer, os parques de estacionamento mantêm a sua importância relativa, representando 12% dos proveitos operacionais.

A procura de estacionamento nos parques da EMEL mantém as características de preferência dos anos anteriores, levando a que apenas 5 parques, Calçada do Combro (18,5%), Lusíada (10,6%), Parque Mayer (7,7%), Carlos Lopes (7,0%) e Estrada da Luz (6,0%), representem cerca de 50% dessa receita.

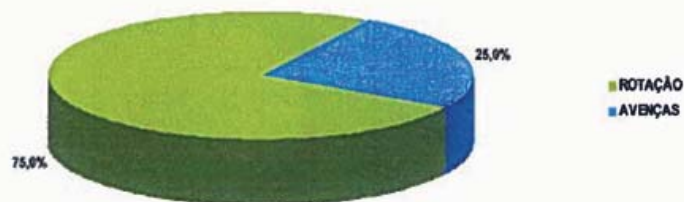
AM
DR

PESO RELATIVO DE CADA PARQUE DE ESTACIONAMENTO NO TOTAL DOS PROVEITOS (%) - 2011



A existência de avenças com várias modalidades, que compõe a oferta dos parques de estacionamento (24h, diurnas, nocturnas, residentes e comerciantes), contribui para responder às diferentes necessidades da população. A decomposição dos proveitos dos Parques de Estacionamento evidencia o forte peso estrutural daqueles que beneficiam de maior rotação da procura, já que os proveitos desta natureza representam 75% do total.

PROVEITOS DOS PARQUES DE ESTACIONAMENTO POR TIPO DE SERVIÇOS - 2011



Handwritten signatures and initials.

No que respeita à área contra-ordenacional, fruto do forte investimento efectuado na recuperação de processos em atraso e na desmaterialização de processos e da reestruturação interna na referida área, originou proveitos extraordinários em 2011 da ordem dos 2.489 mil euros, um acréscimo de 120,6% face ao ano transacto.



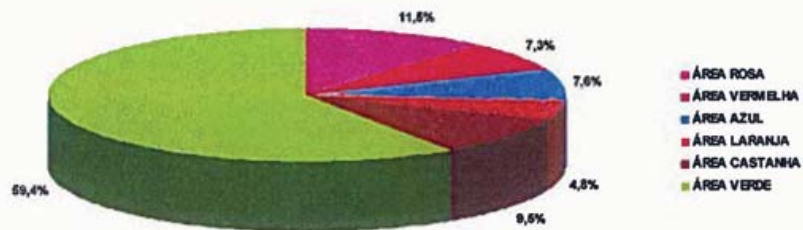
3.3. – Evolução e Distribuição dos Proveitos por Áreas de Intervenção

A área geográfica gerida pela empresa apresenta características muito heterogéneas e está distribuída por cinco áreas, de dimensão e nível de procura bastante diferenciadas.

A denominada "área verde" por ser caracterizada por elevada rotação, com localizações e rácios de residentes favoráveis é a área com maior peso relativo no total dos proveitos – 59,4% dos proveitos para 40,3% dos lugares.

AM
RS

REPARTIÇÃO DOS PROVEITOS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO - 2011



O valor máximo do indicador "proveitos por lugar/dia útil" de 2,3 euros, foi alcançado como habitualmente na "área verde" e o mínimo de 0,8 euros nas "áreas vermelha e laranja", ficando, também por esta via, bem visível o nível diferenciado das especificidades das áreas.

A reorganização geográfica de algumas zonas, com a conseqüente reafecção de lugares, torna difícil a comparação da evolução do rendimento gerado por cada uma ao longo dos últimos anos. Mas importa salientar as profundas divergências de características de cada zona (rácio "dísticos de residentes por lugar"; concentração de actividades económicas e comerciais; oferta de transportes públicos) que contribuem para gerar diferenças assinaláveis de rendimento.

DESCRIÇÃO	2009			2010			2011		
	Proveitos (Mil Euros)	Lugares (Nº)	Prov./Lug Dia Útil (Euros)	Proveitos (Mil Euros)	Lugares (Nº)	Prov./Lug Dia Útil (Euros)	Proveitos (Mil Euros)	Lugares (Nº)	Prov./Lug Dia Útil (Euros)
Amarela	1.513	4.219	1,4	1.365	3.083	1,8	1.737	5.629	1,2
Rosa	1.599	3.991	1,6	1.073	2.973	1,4	1.101	5.534	0,8
Vermelha	1.099	4.070	1,1	968	4.652	0,8	1.150	4.148	1,1
Azul	1.388	5.299	1,0	954	3.509	1,1	-	-	-
Cinzenta	38	1.926	0,1	-	-	-	-	-	-
Laranja	-	-	-	878	4.059	0,9	723	3.429	0,8
Castanha	-	-	-	732	2.896	1,0	1.429	4.535	1,3
Verde	7.640	14.832	2,1	9.473	15.552	2,4	8.972	15.735	2,3
TOTAL	13.277	34.337	1,5	15.444	36.724	1,7	15.112	39.010	1,5

Handwritten signatures: AHS and AR

4. NOVOS CAMINHOS DA MOBILIDADE

4.1 Direcção de Mobilidade

A alteração estatutária que de que a EMEL beneficiou com o alargamento das suas competências aos domínios da mobilidade criou, ao mesmo tempo, novas responsabilidades e colocou novos e estimulantes desafios que levaram à criação de um departamento específico, a nova "Direcção de Mobilidade".

Desta forma, a empresa prepara-se para desenvolver e consolidar capacidades específicas nessa área, onde convergem aspectos de dimensão estratégica com outros de programação e avaliação de programas e projectos de investimento, de promoção de novos produtos ou meios de pagamento ou até de consultoria.

4.2 Planeamento Estratégico, Monitorização e Consultoria

A área do Planeamento Estratégico, Monitorização e Consultoria continuou em 2011 a desenvolver a actividade de planeamento de gestão da EMEL e implementação de instrumentos de gestão através da elaboração de um conjunto de indicadores e mapas essenciais à gestão das unidades de negócio.

Esta Direcção teve papel preponderante no desenvolvimento dos estudos de viabilidade do alargamento da actividade de gestão de estacionamento a novas áreas concessionadas e de lançamento de novos projectos (caso dos reboques próprios ou das iniciativas em matéria de mobilidade suave).

Estão também na esfera desta Direcção a monitorização de contratos e parcerias, com é o caso dos contratos celebrados com a APL - Administração do Porto de Lisboa e com a Reitoria da Cidade Universitária.

*Ass
Rak*

Quer a nível nacional, quer a nível internacional, a actividade da EMEL pautou-se pela participação activa em projectos de colaboração no âmbito da política de mobilidade urbana e estacionamento, procurando aumentar o conhecimento e os contactos com diferentes realidades e experiências.

A nível da participação europeia, merece especial destaque o início da participação no projecto Europeu Straightsol - *Strategies and measures for smarter urban freight solutions*, com o objectivo de promover o estudo de soluções para a melhoria da logística nas cidades, em particular na gestão das cargas e descargas urbanas. Este projecto europeu é co-financiado pela Comissão Europeia, no âmbito do Sétimo Programa Quadro de Investigação e Desenvolvimento e conta com a participação de vários parceiros europeus ligados a universidades, empresas e cidades que juntamente com Lisboa, irão desenvolver esforços para a criação de novas ferramentas essenciais para a melhoria da logística e gestão da mobilidade urbana.

A EMEL assegurou também a representação da cidade de Lisboa, no projecto Europeu EVUE - *Electric Vehicles in Urban Europe*, o qual procura a troca de experiências e intercâmbio de conhecimentos entre diversas cidades europeias na abordagem a planos de mobilidade eléctrica e ao incentivo à utilização de veículos eléctricos nas cidades. No âmbito deste projecto, a EMEL organizou a reunião transnacional, que permitiu o encontro de autarcas das cidades parceiras do EVUE, culminando com a importante e mediática assinatura do Memorando de Entendimento para a Mobilidade Eléctrica, que reuniu os representantes políticos das cidades participantes.

É importante realçar ainda a participação nas candidaturas a projectos na vertente do sector dos transportes, mobilidade e eficiência energética nomeadamente: projecto Consignee - *target actions to increase freight distribution energy efficiency in urban areas*, projecto Mobieemed - *Keeping and enhancing the mobility intelligent and energy efficient patterns of the*

AM
RAC

mediterranean cities, projecto GreenParking e por fim no projecto CIVITAS – city vitality sustainability.

No que respeita à colaboração nacional em 2011, destaca-se a coordenação geral do projecto de monitorização de veículos eléctricos em uso urbano, cujo objectivo é avaliar a operacionalização do veículo eléctrico, a adaptação do consumidor e avaliar os potenciais impactos ambientais. Neste projecto, com o objectivo de introduzir diferenciação positiva dos utilizadores voluntários de veículos eléctricos, introduziu-se o conceito de um "Dístico Verde", que permitirá o estacionamento gratuito nas Zonas de Estacionamento de Duração Limitada da EMEL durante o período do projecto, a todas as viaturas 100% eléctricas que participem activamente.

4.3 Ocupações de Via Pública, Meios de Pagamento e Novos Produtos

As Ocupações de Via Pública – compensação financeira pela utilização temporária de lugares de estacionamento em alvéolos das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada e em Zonas de Acesso Automóvel Condicionado – foram em 2010 objecto de uma profunda alteração de conceito de base, face às disposições regulamentares e às orientações da Câmara Municipal de Lisboa, com a atribuição de isenção a todas as obras dirigidas à reabilitação urbana.

Em 2011 continuaram a ser colocados, em lugares de estacionamento explorados pela EMEL, os equipamentos destinados ao carregamento de veículos eléctricos (rede Mobi.E) em condições de reserva exclusiva do espaço e originando, portanto, uma importante diminuição dos potenciais proveitos gerados pela sua exploração em condições normais.

Em 2011, a EMEL adequou a sua oferta de Títulos ao novo regulamento geral, actualizando o respectivo valor (para 12 Euros), correspondente a títulos de 0.80€ e 1.2€ e com períodos pagos de estacionamento diferenciados para as três coroas tarifárias.

ALM
RSE

O SmartPark, dispositivo electrónico individual e accionado por um cartão descartável, foi também parametrizado para a alteração tarifária. Com mais de 2000 equipamentos em utilização, foi lançado em 2011 o concurso para actualização deste meio de pagamento, ao qual não concorreram quaisquer candidatos.

Na prossecução da sua política de diversificação de meios de pagamento oferecidos aos clientes, foram lançados dois concursos para pagamento do estacionamento por telemóvel, que despertaram elevado interesse. Com o objectivo sempre presente de promover a qualidade de serviço, a EMEL procura com esta alternativa de meio de pagamento oferecer uma solução cómoda e flexível de pagamento do estacionamento, que pode ser operada remotamente.

Fruto de uma estratégia seguida nos últimos anos, e com a alteração estatutária que estende o seu âmbito de actividade para além da gestão de estacionamento, a EMEL afirma-se como operador de mobilidade em Lisboa, alargando os seus horizontes de actuação. Assim foram dinamizados e promovidos durante o ano de 2011, os seguintes produtos:

- MobCarsharing – combina a disponibilização de lugares nos parques de estacionamento com a rede de carsharing, através de parceria com a CarrisTur, integrando a tarifa de estacionamento na via pública no valor do aluguer das viaturas;
- Bina (Park & Bike) – produto que combina o estacionamento com o aluguer de bicicletas em todos os parques da EMEL que se encontram junto às ciclo vias da cidade de Lisboa e com utilização disponível para todos os avençados dos parques de estacionamento da EMEL. Este produto foi inserido, em conjunto com a CML, na rede ciclável da cidade de Lisboa.

AM
RSE

4.4 Novos Projectos

O ano de 2011 foi pródigo em novos projectos, na sua maior parte resultantes de desafios que outras entidades colocaram à empresa e que contribuíram para a afirmação da EMEL como uma empresa de referência nesta actividade. Estes novos projectos inserem-se não só na área de gestão do estacionamento mas também nos novos domínios da mobilidade.

No âmbito da gestão do estacionamento, a EMEL estabeleceu novas parcerias, que correspondem a concessões da gestão do estacionamento em territórios não “tutelados” pela Câmara Municipal de Lisboa, com são o caso da, Zona Ribeirinha e da Cidade Universitária.

Em ambos os casos, a EMEL aporta a sua experiência e conhecimentos ao ordenamento das respectivas áreas, com a gestão da via pública e das zonas reservadas como parques de estacionamento, de acordo com Contratos específicos com as respectivas entidades tutelares ou proprietárias dos espaços em causa.

Ainda neste plano, a EMEL preparou e acordou com a ESTAMO o plano de ordenamento e gestão do espaço dedicado a estacionamento junto ao Tribunal de Justiça, com uma nova solução tarifária – *Bilhete Diário* – especialmente vocacionado para um tipo de clientes regulares que usam o estacionamento por um período longo e para um tipo de espaços que temporariamente possam ser afectos a esta função.

No reconhecimento do patamar tecnológico de gestão que a empresa atingiu, a EMEL tem sido solicitada, em especial por outras cidades do mundo lusófono, a ajudar a implementar, nas vertentes jurídico-regulamentar e técnica e também na definição dos modelos de negócios mais adequados e viáveis, os respectivos modelos de gestão do estacionamento. Neste contexto, a EMEL estabeleceu, numa primeira fase, um projecto de cooperação com o objectivo de desenvolver e implementar um sistema de gestão de estacionamento na

AM
AE

cidade da Praia , em Cabo Verde, tendo acordado já na fase final do ano um contrato de "Operador" com total responsabilidade na execução do investimento necessário e na gestão do referido modelo de gestão do estacionamento.

No domínio da mobilidade, a empresa desenvolveu os estudos, em parceria com outras entidades, para a implementação de um projecto de "mobilidade suave eléctrica", o qual foi presente já no início deste ano para aprovação da Câmara Municipal de Lisboa.

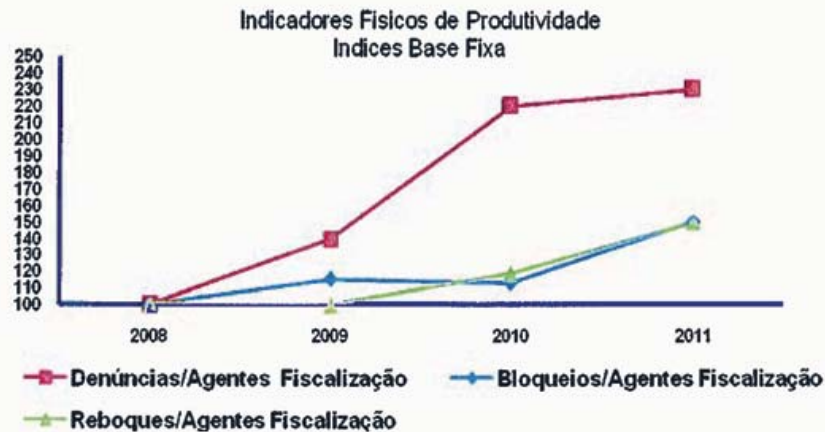
AM
AM

5. RECURSOS HUMANOS

Em Dezembro de 2011, a EMEL empregava um total de 382 trabalhadores, registando um ligeiro aumento face ao ano anterior, sobretudo resultante da abertura de novos parques.

A política de gestão de recursos humanos procurou, não deixando de cumprir com as orientações governamentais, assegurar o reforço de competências e especialidades de que a empresa carece para melhor enfrentar os desafios do seu desenvolvimento.

Desta forma, o movimento de entradas (20) e de saídas (13) saldou-se por um incremento de sete trabalhadores, por força da entrada ao serviço de três novos parques de estacionamento, sempre exigentes em mão-de-obra. Este aumento não impediu a trajetória de crescimento da produtividade, medida em termos físicos, nem alterou a relação que vem sustentando um crescimento da produtividade global da empresa acima do ritmo de crescimento da massa salarial.



Handwritten signatures and initials.

A composição hierárquica e a classificação dos trabalhadores por categoria profissional reflectem o reforço dos níveis de qualificação média da empresa, resultante da entrada de jovens licenciados para áreas chave do crescimento da empresa.

CATEGORIAS (31 de Dezembro)	2009	2010	2011
Director de Serviços	3	4	3
Chefe de Serviços	16	16	15
Técnico Superior	14	16	24
Técnico e Assistente Técnico	56	58	52
Agente de Fiscalização de Estacionamento	163	159	154
Assistente Administrativo	42	43	44
Operador de Colecta	10	10	10
Operador Cobrador de Parques	57	53	64
Outros (funções logísticas e administrativas)	17	16	16
TOTAL	378	375	382

Já na parte final do ano, a EMEL adjudicou um contracto para o desenvolvimento de um novo sistema de avaliação de desempenho, mais moderno e adequado à nova realidade da empresa, que use os sistemas de avaliação e incentivo correntes e já consolidados e que se articule com outros objectivos de política de recursos humanos.

No âmbito da formação, a EMEL promoveu um conjunto variado de cursos , representando um total de 4.572 horas de formação, beneficiando 320 formandos, de que se destacam:

- Gestão de Conflitos e Comunicação, dirigido a colaboradores da Loja EMEL;
- Liderança Mobilizadora e Gestão de Unidades de Negócios, dirigido a Chefias;
- Estratégias de Comunicação, dirigido a Agentes de Fiscalização;
- Novo Regulamento Municipal, dirigido a Operadores de Parque;

AMH
RSP

- Gestão do Tempo com Outlook, dirigido a todas as áreas;
- Curso de formação de Agentes de Fiscalização de Estacionamento, dirigido a Operadores de Parques.

Saliente-se ainda a realização de um Curso de Formação de Agentes de Fiscalização dirigido a formandos provenientes de outras entidades competentes para a fiscalização do estacionamento, de que beneficiaram 10 formandos provenientes de outras cidades, num total de 1.365 horas de formação. Trata-se da primeira vez que a EMEL realiza uma acção de formação dirigida para o exterior, representando uma aposta forte da empresa neste mercado e abrindo portas a novas acções que irão ter lugar no ano de 2012.

Por outro lado, o gabinete Jurídico prosseguiu com a sua actividade no ano de 2011, de apoio às restantes áreas da empresa, no domínio do aconselhamento jurídico, da elaboração de pareceres e do acompanhamento e monitorização dos processos judiciais.

Handwritten initials: ASH and RR

6. INVESTIMENTO

Num contexto de elevada recessão económica, a EMEL realizou um volume de investimentos de 3.335 milhares de euros, bastante aquém dos 11.228 milhares de euros previstos para 2011.

Esta menor capacidade de realização do investimento programado deveu-se, no essencial, a dois factores:

- À suspensão do projecto da Ribeira das Naus, pela dificuldade de assegurar a melhor viabilidade técnico-económica, previsto no valor de 5.500 milhares de euros;
- Aos problemas surgidos com o concurso de aquisição de parquímetros (segunda fase do respectivo programa), em que o protesto generalizado de todos os concorrentes provocou o atraso na concretização do investimento associado e previsto para o ano, de cerca de 1.500 milhares de euros;
- Ao atraso na execução do projecto e centralização dos parques de estacionamento, no valor de 800 mil euros.

De entre os investimentos realizados em 2011, merecem especial destaque:

- A aquisição de 300 novos parquímetros no valor de 1.549 milhares de euros, representando 46% do investimento realizado;
- A finalização da construção do Parque de Estacionamento do Mercado do Chão do Loureiro, representando cerca de 40% do investimento anual, com um valor de 1.3 milhões de euros;
- A aquisição de 15 novas carrinhas para a actividade de bloqueio, num investimento de cerca de 178 milhares de euros;
- A aquisição de equipamentos para os novos Parques de Estacionamento do Casal Vistoso e de Santos o Rio, no valor de 131,4 mil euros.

AMK
AK

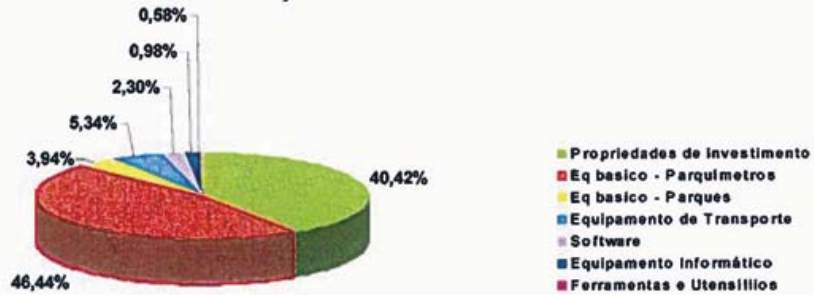
(Euros)

INVESTIMENTOS - 2011

Propriedades de Investimento	1.348.120
Eq basico - Parquímetros	1.548.855
Eq basico - Parques	131.400
Equipamento de Transporte	178.058
Software	76.640
Equipamento Informático	32.730
Ferramentas e Utensílios	19.477

TOTAL 3.335.280

% DE REPARTIÇÃO DOS INVESTIMENTOS - 2011



AM
GR

7. SITUAÇÃO ECONÓMICO – FINANCEIRA

O exercício de exploração de 2011 foi fortemente condicionado por um conjunto de factores já explicitados e desenvolvidos ao longo deste Relatório. Muito em especial, a convergência de efeitos resultantes, por um lado da alteração do sistema tarifário, e por outro, do agravamento da situação conjuntural economicamente depressiva verificado após Julho, contribuiu para um segundo semestre de persistentes quebras homólogas de receitas mensais, trajectória apenas interrompida no último mês do ano.

Em contrapartida, os impactos positivos provocados quer pela forte expansão da área gerida que a empresa regista desde 2009, quer pelo persistente incremento da eficiência global e da produtividade, levaram a um incremento dos proveitos operacionais em cerca de 4,7%, contra um aumento dos custos operacionais de 4,4%, permitindo desse modo um volume de resultados operacionais de 1 480 milhares de euros. Os resultados líquidos finais, após impostos, situaram-se em 929 milhares de euros, assinalando um aumento de cerca de 73% em relação a 2010.

A evolução dos custos operacionais apresenta factores de rigidez, designadamente os relacionados com custos com fornecedores proporcionalmente dependentes e fortemente correlacionados com o incremento da actividade (caso do *fee* de concessão, que representa perto de 16% dos custos operacionais) ou intrínsecos ao próprio comportamento da actividade (caso do contrato de prestação de serviços com a Street Park, com um peso de 17,5% do total de custos operacionais), que impedem crescimentos mais significativos da eficiência global da empresa.

De facto, a estrutura de custos revela uma evolução homóloga favorável, com a redução do peso relativo das despesas com pessoal (31,4% dos custos em 2011, contra 34,5% em 2010) e a manutenção dos encargos com o financiamento da actividade de investimento da empresa em níveis próximos

AM
AR

de 1% da totalidade dos custos. Pelo contrário, os custos com “fornecimentos e serviços externos” foram os únicos a assinalar um aumento do seu peso estrutural (62,2% em 2011, contra 58,5% em 2010), pelas razões já assinaladas.

O maior incremento de custos ocorreu com “Comunicações”, em resultado da já referida iniciativa de resolução dos processos contra-ordenacionais acumulados e aguardando tratamento, passando excepcionalmente de cerca de 458 mil euros em 2010 para 1 210 milhares de euros em 2011.

DISTRIBUIÇÃO DE GASTOS	(Mil Euros)					
	2009		2010		2011	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Fornecimento e Serviços Externos	10.763	55,0	13.176	58,5	14.679	62,2
Dos quais Fee de Concessão	2.947	15,1	3.989	17,7	3.654	15,5
Gastos com Pessoal	7.166	36,6	7.756	34,5	7.401	31,4
Juros	432	2,2	172	0,8	293	1,2
Gastos de Depreciação e Amortização	929	4,8	936	4,2	993	4,2
Outros	264	1,4	466	2,1	240	1,0
TOTAL	19.554	100,0	22.506	100,0	23.606	100,0

Para além desses, outros custos com fornecimentos e serviços externos acusam igualmente um aumento, ainda que com menor proporcionalidade, directamente dependente do crescimento de actividade – é o caso das despesas com manutenção e reparação de parquímetros (o número de parquímetros instalados aumentou mais de 60% desde 2009) e de parques de estacionamento, com o aluguer de reboques (aumento em 25% do número de unidades) e com a conservação e reparação da via pública (o número de lugares geridos aumentou igualmente mais de 60% desde 2009). Pelo contrário, os custos com pessoal (cerca de 32% dos custos operacionais) observaram uma redução de 4,6%, que foram ainda potenciados pela evolução muito positiva da produtividade operacional nas actividades mais directamente ligadas à actividade de fiscalização do estacionamento.

*Alm
CWP*

A evolução positiva dos Proveitos traduz o comportamento favorável de todos os segmentos de actividade do estacionamento, em particular dos parquímetros (mais 800 mil euros - 6,2% - do que no ano transacto) e dos bloqueios e reboques (mais 1 315 milhares de euros – um crescimento de 134% face ao ano de 2010).

Mas também o forte esforço feito na modernização dos procedimentos e mecanismos funcionais na área das contra-ordenações levou a um aumento considerável das respectivas receitas, que mais que duplicaram de um ano para outro (de 1 128 para 2 489 milhares de euros), atingindo cerca de 10% das receitas operacionais, valor absolutamente excepcional e que traduz o esforço feito na recuperação dos processos que permaneciam por tratar.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVEITOS OPERACIONAIS	2009		2010		2011	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Do Estacionamento	14.960	75,8	17.163	73,9	18.034	74,2
Parquímetros	12.113	61,4	13.884	59,8	14.751	60,7
Parques de Estacionamento	2.514	12,7	2.837	12,2	2.922	12,0
Tit. De Est. Pré-Comprados e SmartPark	333	1,7	443	1,9	361	1,5
De Bioqueios e Reboques	1.002	5,1	983	4,2	2.298	9,5
De Contra-Ordenações	435	2,2	1.128	4,9	2.489	10,2
Outros Proveitos Operacionais *	3.335	16,9	3.937	17,0	*1.471	6,1
TOTAL	19.731	100,0	23.211	100,0	24.291	100,0

* (Nota 1: Outros Proveitos Operacionais 1.471 mil euros incluem: Bairros Históricos (1.014 mil euros) contratos de gestão (348 mil euros), áreas Autónomas (52 mil euros), Outros (56 mil euros).)

(Nota 2: A diminuição da rubrica Outros Proveitos Operacionais deve-se por um lado à realocação de verbas de estacionamento que em anos anteriores estavam nesta rubrica e que neste ano passaram para Proveitos de Parquímetros, nomeadamente Avisos (637 mil euros) e Ocupações de Via Pública (250 mil euros), e por outro à diminuição que ocorreu nas transferências da CML para a EMEL.)

A empresa manteve, pois, a trajectória de crescente capacidade de produção de resultados, apesar de se encontrar numa fase de forte investimento, sem paralelo no passado e em contra-ciclo com a situação económica global do país. O volume de meios libertos superou os 1.920 milhares de euros, assegurando um ratio de cobertura do investimento realizado no ano em cerca de 60%. O restante investimento foi coberto pelo recurso a financiamento bancário de longo prazo, contraído para financiar a construção do Parque de Estacionamento do Chão do Loureiro.

AM
AW

No final do ano, a EMEL tinha reduzido o seu nível de endividamento bancário em cerca de 690 mil euros, de 8.995 milhares euros para 8.305 milhares de euros, ao mesmo tempo que a realização de uma operação de aumento de capital social por conversão de créditos que a Câmara Municipal de Lisboa possuía sobre a empresa (resultante dos montantes anuais de *fee* de concessão não pagos desde 2007) permitia elevar o capital social para 14.000 milhares de euros. Deste modo, os capitais próprios situavam-se a 31 de Dezembro em 14.854 milhares de euros, contra um volume global de dívida de 12.632 milhares de euros, distribuídos entre sistema bancário – 8.305 milhares de euros e fornecedores – 4.327 milhares de euros.

A EMEL apresentava assim no final do ano de 2011, em resultado desses indicadores e resultados, um balanço patrimonial e financeiro muito positivo, como o quadro seguinte expressa. Num ciclo conjuntural muito marcado pela escassez e carestia do crédito, a EMEL apresenta indicadores de rentabilidade crescentes e níveis de solvabilidade e autonomia muito positivos, posicionando-se, assim, da melhor forma para enfrentar o forte esforço de investimento que lhe é exigido.

EVOLUÇÃO ANUAL DOS INDICADORES DE ACTIVIDADE 2009/2011

	2009(POC)	2009(SNC)	2010(SNC)	2011(SNC)
Rentabilidade Económica = Res.Económico/Activo Líquido	2,07%	2,27%	3,06%	4,01%
Solvabilidade = Capital Próprio/Passivo	14,74%	14,22%	14,42%	67,42%
Meios Libertos Líquidos (Mil Euros)	1.108.636	1.036.474	1.759.681	2.049.248
Meios Libertos Líquidos/Proveitos	5,68%	5,31%	7,58%	8,44%
Capitais Permanentes / Activo Líquido	36,28%	36,49%	29,71%	56,13%

Almeida
FG

8. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o Resultado Líquido apurado em 2011 no valor de 929.198,89 euros seja aplicado da seguinte forma:

- Constituição de Reservas Legais: (10%) 92.919,89 euros;
- Transferência para a conta Resultados Transitados: 836.279,00 euros.

*Am
AR*

9. NOTAS FINAIS

O exercício de 2011 decorreu num contexto adverso e de clara redução da procura, que a EMEL conseguiu ultrapassar com níveis de actividade crescentes e com uma melhoria assinalável da sua eficiência global. De facto, o volume de investimentos realizados não tem paralelo no passado recente, confirmando a forte expansão da oferta de estacionamento sob a sua gestão, que se verifica desde 2009. Também no plano da sua eficiência global, a empresa atingiu o valor máximo de resultados na sua história, tendo em conta a evolução muito positiva da produtividade, fruto da quase estagnação do seu quadro de pessoal ao longo do triénio, em contraste com o aumento superior a 60% em qualquer dos habituais indicadores de actividade.

Estes resultados só foram possíveis por força da extraordinária atitude dos seus colaboradores, que têm respondido de forma muito empenhada às exigências de crescimento de produtividade que lhes foram presentes, souberam acompanhar as profundas mudanças tecnológica e de cultura de gestão e foram capazes de evidenciar um constante alinhamento com as estratégias adoptadas na administração da empresa. Por tudo isso, lhes é devido um "sentido obrigado", no reconhecimento de que sem essa atitude, não teria sido possível a evolução que a EMEL registou. Do mesmo modo, deve ser realçado o constante apoio e suporte recebido do accionista, que se mostrou sempre interessado no progresso da empresa e no aperfeiçoamento das condições envolventes da sua actividade.

O contexto externo em que a EMEL exerce a sua actividade registou alterações muito importantes que marcaram, de forma decisiva, o modelo global de gestão do estacionamento e as condições de exploração da empresa em 2011, esperando-se que os seus impactos se prolonguem nos próximos anos. Entre essas decisões de grande influência reguladora contam-se a aprovação dos novos "Regulamento Geral do Estacionamento" e "Sistema Tarifário". Ao nível societário, a EMEL beneficiou da alteração estatutária que lhe permite posicionar-se igualmente como uma "empresa de mobilidade" e da decisão de se proceder ao aumento do seu capital social, criando-lhe assim as

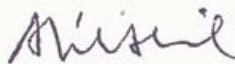
Appl
RVR

É pois devida uma palavra de apreço e agradecimentos à Câmara Municipal de Lisboa, enquanto accionista e regulador, bem como a todos os órgãos camarários pelas decisões tomadas, de forte e positivo impacto na vida actual e futura da EMEL. Também às Juntas de Freguesia a EMEL quer manifestar o seu agradecimento e aplauso, pelo modo empenhado e construtivo como sempre foram debatidas as projectadas intervenções da empresa nas respectivas áreas de jurisdição. De igual modo, um agradecimento aos Órgãos Sociais e ao Revisor Oficial de Contas pelo acompanhamento que fizeram da actividade da empresa.

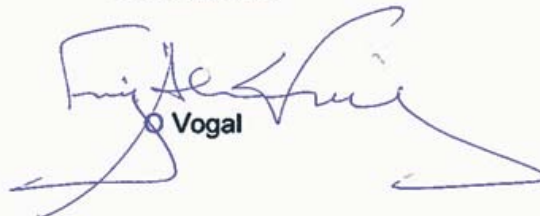
Por último é de salientar que, sendo o Conselho de Administração da EMEL constituído por três membros, nomeados pela Câmara Municipal de Lisboa, seu accionista único, verificou-se que no início de 2012, com efeitos a partir de 1 de Março, o Dr. Rogério Lopes Pacheco renunciou ao cargo de Vogal do Conselho de Administração, justificando-se assim a assinatura deste Relatório e Contas do exercício de 2011 apenas pelos outros Administradores em efectividade de funções à data da sua apresentação. Tendo a renúncia sido apresentada por razões de natureza pessoal, é devido o reconhecimento pelo importante contributo dado à administração da empresa desde o primeiro momento e pela atitude de permanente disponibilidade, empenho e sentido de coesão que permanentemente transmitiu.

Lisboa, 15 de Março de 2012

O Conselho de Administração



O Presidente



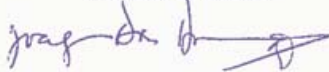
O Vogal

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

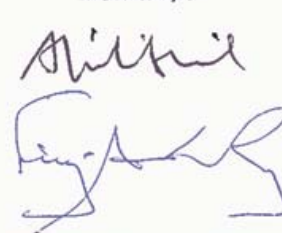
Balanço em 31 de Dezembro de 2011

Rúbricas	Notas	(Euros)	
		2011	2010
Activo			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	4	8.446.877	10.039.993
Propriedades de investimento	5	12.473.486	8.476.238
Activos intangíveis	6	191.143	252.687
Activos por impostos diferidos	7	243.870	509.670
Total do Activo não corrente		21.355.376	19.272.588
Activo corrente			
Inventários	8	8.950	22.270
Clientes	9	2.232.797	1.691.839
Estado e outros entes públicos	10	216.899	434.846
Outras contas a receber	11	528.918	91.626
Diferimentos	12	6.414.113	6.668.284
Caixa e depósitos bancários	13	6.129.349	2.642.531
Total do Activo correntes		15.531.024	11.551.396
Total do Activo		36.886.401	30.823.984
Capital Próprio e Passivo			
Capital Próprio			
Capital realizado	14	14.000.000	3.960.000
Reservas legais	15	143.964	90.279
Resultados transitados	16	-219.044	-702.214
Resultado líquido do exercício		929.198	536.856
Total do Capital Próprio		14.854.118	3.884.920
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	150.000	150.000
Financiamentos obtidos	18	5.848.984	5.273.063
Total do Passivo não corrente		5.998.984	5.423.063
Passivo corrente			
Fornecedores	20	4.327.331	13.758.782
Estado e outros entes públicos	10	829.231	327.940
Financiamentos obtidos	18	3.456.080	3.722.198
Outras contas a pagar	19	6.701.739	2.969.399
Diferimentos	12	718.919	737.681
Total do Passivo corrente		16.033.299	21.516.000
Total do Passivo		22.032.283	26.939.064
Total do Capital Próprio e Passivo		36.886.401	30.823.984

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



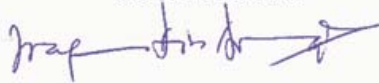
A ADMINISTRAÇÃO



Demonstração dos Resultados por Naturezas em 31 de Dezembro de 2011

Rendimentos e Gastos	Notas	(Euros)	
		2011	2010
Vendas de mercadorias	21	13.348	43.767
Prestação de serviços	21	24.277.981	22.979.957
Subsídios à exploração		-	187.638
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	(16.384)	(52.608)
Fornecimentos e serviços externos	23	(14.678.669)	(13.176.351)
Gastos com o pessoal	24	(7.401.277)	(7.755.765)
Imparidade de inventários	8	3.064	(5.122)
Imparidade de dívidas a receber	9	(130.423)	(281.486)
Provisões		-	-
Outros rendimentos e ganhos	25	498.117	66.855
Outros gastos e perdas	26	(93.114)	(126.372)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		2.472.641	1.880.514
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	27	(992.691)	(936.217)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		1.479.950	944.297
Juros e rendimentos similares obtidos	28	102.596	8.539
Juros e gastos similares suportados	28	(293.387)	(171.748)
Resultado antes de impostos		1.289.159	781.088
Imposto sobre o rendimento do período		(359.962)	(244.232)
Resultado líquido do período		929.198	536.856

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



A ADMINISTRAÇÃO



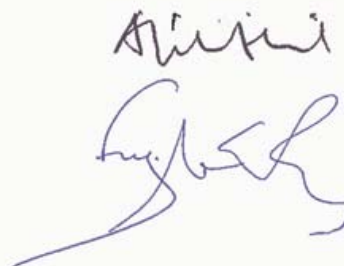
Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31 de Dezembro de 2011

Rúbricas	Notas	(Euros)	
		2011	2010
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais			
Recebimentos de clientes		28.588.239	26.269.775
Pagamentos a fornecedores		(11.788.856)	(11.017.113)
Pagamentos ao pessoal		(7.267.489)	(7.355.659)
Caixa gerada pelas operações		9.531.895	7.897.004
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(84.703)	(54.278)
Outros recebimentos/pagamentos		(2.149.995)	(2.400.721)
Fluxos de Caixa das Actividades Operacionais (1)		7.297.196	5.442.005
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		(3.898.192)	(2.980.229)
Activos intangíveis		(40.221)	(75.777)
Investimentos financeiros			
Outros activos			
		(3.938.413)	(3.056.006)
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis			
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos			
Subsídios ao investimento		80.538	
Juros e rendimentos similares			
Dividendos			
		80.538	-
Fluxos de Caixa das Actividades de Investimento (2)		(3.857.875)	(3.056.006)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		2.750.000	1.250.000
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
		2.750.000	1.250.000
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(2.422.198)	(2.422.198)
Juros e gastos similares		(280.306)	(132.735)
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
		(2.702.503)	(2.554.932)
Fluxos de Caixa das Actividades de Financiamento (3)		47.497	(1.304.932)
Variação de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)		3.486.818	1.081.067
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		2.642.531	1.561.464
Caixa e seus equivalentes no fim do período		6.129.349	2.642.531

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



A ADMINISTRAÇÃO



Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 31 de Dezembro de 2010

	N.º	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital						Total do Capital Próprio
		Capital emitido	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transferidos	Outras alterações no capital próprio	Resultado líquido do período	
Posição no início do período	1	3 960 000	12 268		212 141		107 049	4 311 558
Alterações no período								
Primeira adoção de novo referencial contabilístico								0
Alterações de políticas contabilísticas								0
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras								0
Realização do excedente de reavaliação de activos								0
Excedente de reavaliação de activos								0
Ajustamentos por impostos diferidos								0
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2	0	18 000		69 929		-107 839	0
	3						536 856	536 856
Resultado Líquido do Período	3						536 856	536 856
Resultado Integral	4=2+3						429 017	536 856
Operações com detentores de capital próprio								
Realizações de capital								0
Realizações de prémios de emissão								0
Distribuições								0
Entradas para cobertura de perdas								0
Outras operações	5	0	0	0	0	0	0	0
Posição no fim do período	6=1+4+5	3 960 000	30 268	0	282 070	0	536 856	4 859 194

O TÉCNICO DE CONTAS

A ADMINISTRAÇÃO

Demonstração das Alterações no Capital Próprio em 31 de Dezembro de 2011

	N.º	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital						Total do Capital Próprio
		Capital emitido	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transferidos	Outras alterações no capital próprio	Resultado líquido do período	
Posição no início do período	1	3 960 000	30 278		282 218		536 856	4 859 352
Alterações no período								
Primeira adoção de novo referencial contabilístico								0
Alterações de políticas contabilísticas								0
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras								0
Realização do excedente de reavaliação de activos								0
Excedente de reavaliação de activos								0
Ajustamentos por impostos diferidos								0
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2	0	53 686		483 170		-536 856	0
	3						929 196	929 196
Resultado Líquido do Período	3						929 196	929 196
Resultado Integral	4=2+3						392 340	929 196
Operações com detentores de capital próprio								
Realizações de capital		10 040 000						10 040 000
Realizações de prémios de emissão								0
Distribuições								0
Entradas para cobertura de perdas								0
Outras operações	5	10 040 000	0	0	0	0	0	10 040 000
Posição no fim do período	6=1+4+5	14 000 000	83 964	0	282 218	0	929 196	14 854 178

O TÉCNICO DE CONTAS

A ADMINISTRAÇÃO

EMEL Empresa Pública Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, EEM

Anexo às Demonstrações Financeiras Individuais para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2011

(Valores expressos em euros)

1. Nota introdutória

A EMEL Empresa Pública Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, EEM, foi criada pela deliberação nº 73/AM/94, por proposta da Deliberação nº 242/CM/94, de 14/07/94, e iniciou a sua actividade em 01/10/1994, tem a sua sede na Av. de Berna, nº1 em Lisboa. A Empresa tem como actividade principal a gestão do serviço público de estacionamento da cidade de Lisboa integrado no sistema global de mobilidade e acessibilidades definidos pela Câmara Municipal de Lisboa.

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

a) Referencial Contabilístico

Em 2011 as demonstrações financeiras da EMEL foram preparadas de acordo com o referencial do Sistema Normalização Contabilística (SNC), que integra as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF), adaptadas pela Comissão de Normalização Contabilística (CNC) a partir das Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS – anteriormente designadas por normas internacionais de contabilidade) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e adoptadas pela União Europeia (EU).

A adopção das Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF) ocorreu pela primeira vez em 2010, pelo que a data de transição do referencial

Almeida
AL
J

contabilístico POC para este normativo é 1 de Janeiro de 2009, tal como estabelecido pela NCRF 3 – Adopção pela primeira vez das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

b) Pressuposto da continuidade

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

c) Regime do acréscimo

A Empresa regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e ganhos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas de “Devedores e credores por acréscimos e diferimentos”.

d) Classificação dos activos e passivos não correntes

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano a contar da data da demonstração da posição financeira são classificados, respectivamente, como activos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, os ‘Impostos diferidos’ e as ‘Provisões’ são classificados como activos e passivos não correntes.



e) Passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos no balanço, sendo os mesmos divulgados no anexo, a não ser que a possibilidade de uma saída de fundos afectando benefícios económicos futuros seja remota.

f) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

g) Eventos subsequentes

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são reflectidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do balanço, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

h) Derrogação das disposições do SNC

Não existiram, no decorrer do exercício a que respeitam estas demonstrações financeiras, quaisquer casos excepcionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista pelo SNC.

3. Principais políticas contabilísticas

As principais políticas de contabilidade aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras são as que abaixo se descrevem. Estas políticas

*Ass
RR
J*

foram consistentemente aplicadas a todos os exercícios apresentados, salvo indicação em contrário.

3.1. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras da EMEL são apresentadas em euros. O euro é a moeda funcional e de apresentação.

As transacções em moeda estrangeira são transpostas para a moeda funcional utilizando as taxas de câmbio prevaletentes à data da transacção.

Os ganhos ou perdas cambiais resultantes dos pagamentos/recebimentos das transacções bem como da conversão de taxa de câmbio à data de balanço dos activos e passivos monetários, denominados em moeda estrangeira são, reconhecidos na demonstração dos resultados na rubrica "Gastos de financiamento", se relacionados com empréstimos ou em "Outros gastos ou perdas operacionais", para todos os outros saldos/transacções.

3.2. Activos fixos tangíveis

Os activos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e das perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas, após o início de utilização dos bens, pelo método das quotas constantes em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:



	Anos de vida útil
Edifícios e outras construções	10 -50
Equipamento básico	3 - 16
Equipamento de transporte	4 - 8
Equipamento administrativo	3 - 16
Outros activos fixos tangíveis	3 - 8

As despesas com reparação e manutenção destes activos são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

Os activos fixos tangíveis em curso representam bens ainda em fase de construção/promoção, encontrando-se registados ao custo de aquisição deduzido de eventuais perdas por imparidade.

Estes bens são depreciados a partir do momento em que os activos subjacentes estejam concluídos ou em estado de uso.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate de activos fixos tangíveis são determinadas pela diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico na data de alienação/abate, sendo registadas na demonstração dos resultados nas rubricas "Outros rendimentos operacionais" ou "Outros gastos operacionais", consoante se trate de mais ou menos valias.

3.3. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento compreendem essencialmente edifícios e outras construções detidos para auferir rendimento e/ou valorização do capital. Refira-se que estes bens são utilizados na actividade de estacionamento público.

As propriedades de investimento são registadas ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e das perdas por imparidade acumuladas.



O justo valor foi determinado por avaliação anual efectuada por entidade especializada independente que é objecto de divulgação na nota 5.

Os activos promovidos e construídos qualificados como propriedades de investimento só passam a ser reconhecidos como tal após o início da sua utilização. Até terminar o período de construção ou promoção do activo a qualificar como propriedade de investimento, esse activo é registado pelo seu custo de aquisição ou produção na rubrica "Investimentos em Curso - Activos Fixos Tangíveis". No final do período de promoção e construção o activo é transferido para a rubrica "Propriedades de investimento".

Os custos incorridos com propriedades de investimento em utilização, nomeadamente manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (imposto municipal sobre imóveis), são reconhecidos na demonstração dos resultados do período a que se referem. As beneficiações relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos adicionais futuros são capitalizadas na rubrica propriedades de investimento.

3.4. Activos intangíveis

Os activos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações e das perdas por imparidade acumuladas. Estes activos só são reconhecidos se for provável que deles advenham benefícios económicos futuros para a Empresa, sejam controláveis pela Empresa e se possa medir razoavelmente o seu valor.

As despesas de investigação incorridas com novos conhecimentos técnicos são reconhecidas na demonstração dos resultados quando incorridas.

As amortizações são calculadas, após o início de utilização, pelo método das quotas constantes em conformidade com o período de vida útil estimado, o qual corresponde genericamente a 3 anos.



3.5. Imposto sobre o rendimento

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 12,5% sobre a matéria colectável até 12.500 euros, aplicando-se a taxa de 25% para a restante matéria colectável. Ao valor de colecta de IRC assim apurado, acresce ainda Derrama, incidente sobre o lucro tributável registado e cuja taxa é de 1,5% bem como a tributação autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88º do Código do IRC. No apuramento da matéria colectável, à qual é aplicada a referida taxa de imposto, são adicionados e subtraídos ao resultado contabilístico os montantes não aceites fiscalmente. Esta diferença, entre resultado contabilístico e fiscal, pode ser de natureza temporária ou permanente.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (dez anos para a Segurança Social, até 2000, inclusive, e cinco anos a partir de 2001), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais, ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Assim, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2008 a 2011 ainda poderão estar sujeitas a revisão.

A Empresa procede ao registo de impostos diferidos, correspondentes às diferenças temporárias entre o valor contabilístico dos activos e passivos e a correspondente base fiscal, conforme disposto na NCRF 25 – Impostos diferidos, sempre que seja provável que sejam gerados lucros fiscais futuros contra os quais as diferenças temporárias possam ser utilizadas. Refira-se que esta avaliação baseia-se no plano de negócios da Empresa, periodicamente revisto e actualizado.



3.6. Inventários

As mercadorias, matérias-primas subsidiárias e de consumo encontram-se valorizadas ao custo de aquisição, utilizando-se o custo médio ponderado como método de custeio. É registada uma imparidade para depreciação de inventários nos casos em que o valor destes bens é inferior ao menor do custo médio de aquisição ou de realização.

3.7. Clientes e outros valores a receber

As contas de "Clientes" e "Outros valores a receber" não têm implícitos juros e são registadas pelo seu valor nominal diminuído de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas nas rubricas 'Perdas de imparidade acumuladas', por forma a que as mesmas reflectam o seu valor realizável líquido.

3.8. Caixa e equivalentes de caixa

Esta rubrica inclui caixa, depósitos à ordem em bancos e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com maturidades até três meses. Os descobertos bancários, caso ocorram, são incluídos na rubrica "Financiamentos obtidos", expresso no "passivo corrente".

3.9. Capital social

O capital está classificado em capital próprio.

3.10. Provisões

A Empresa analisa de forma periódica eventuais obrigações que resultam de eventos passados e que devam ser objecto de reconhecimento ou divulgação. A subjectividade inerente à determinação da probabilidade e montante de recursos internos necessários para o pagamento das obrigações poderá

AM
AR
J



conduzir a ajustamentos significativos, quer por variação dos pressupostos utilizados, quer pelo futuro reconhecimento de provisões anteriormente divulgadas como passivos contingentes.

3.11. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

3.12. Financiamentos bancários

Os empréstimos são registados no passivo pelo valor nominal recebido. Os encargos financeiros apurados de acordo com a taxa de juro são registados na demonstração dos resultados de acordo com o regime do acréscimo.

Os empréstimos são classificados como passivos correntes, a não ser que a Empresa tenha o direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data de relato.

3.13. Rédito e regime do acréscimo

O rédito compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da actividade normal da Empresa. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Empresa reconhece rédito quando este pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a Empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem cumpridos. O montante do rédito não é considerado como razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas. A

Handwritten signature

Empresa baseia as suas estimativas em resultados históricos, considerando o tipo de cliente, a natureza da transacção e a especificidade de cada acordo.

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em consideração o montante em dívida e a taxa efectiva durante o período até à maturidade.

4. Activos fixos tangíveis

O movimento ocorrido nos activos fixos tangíveis e respectivas depreciações, nos exercícios de 2010 e de 2011 foi o seguinte:

	31 de Dezembro de 2010					Saldo em 31.Dez.2010
	Saldo em 01.Jan.2010	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Revalorizações	
Custo:						
Terenos e recursos naturais	583.652,82	0,00	0,00	0,00	0,00	583.652,82
Edifícios e outras construções	4.620.042,99	171.252,43	0,00	0,00	0,00	4.791.295,42
Equipamento básico	5.738.664,85	4.314,18	0,00	0,00	0,00	5.742.979,03
Equipamento de transporte	234.936,89	0,00	0,00	0,00	0,00	234.936,89
Equipamento biológico	0,00					0,00
Equipamento administrativo	1.147.128,35	194.177,73	0,00	0,00	0,00	1.341.306,08
Outros activos fixos tangíveis	197.961,70	3.117,84	0,00	0,00	0,00	201.079,54
Investimentos em curso	1.803.796,65	2.598.456,66	0,00	0,00	0,00	4.402.253,31
	14.326.184,25	2.971.318,84	0,00	0,00	0,00	17.297.503,09
Depreciações acumuladas						
Edifícios e outras construções	1.047.380,36	119.607,51	0,00	0,00	0,00	1.166.987,87
Equipamento básico	4.324.681,91	400.295,35	0,00	0,00	0,00	4.724.977,46
Equipamento de transporte	200.857,53	13.406,82	0,00	0,00	0,00	214.264,35
Equipamento biológico	0,00					0,00
Equipamento administrativo	916.360,39	131.337,81	0,00	0,00	0,00	1.047.698,20
Outros activos fixos tangíveis	95.916,69	7.665,92	0,00	0,00	0,00	103.582,61
	6.585.196,88	672.313,61	0,00	0,00	0,00	7.257.510,49

Handwritten signatures and initials.

	31 de Dezembro de 2011					Saldo em 31.Dez.2011
	Saldo em 01.Jan.2011	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Revalorizações	
Costo:						
Terrenos e recursos naturais	583.652,82	0,00	0,00	-66.150,00	0,00	517.502,82
Edifícios e outras construções	4.791.295,42	0,00	0,00	-198.450,00	0,00	4.592.845,42
Equipamento básico	5.742.979,03	1.680.254,65	0,00		0,00	7.423.233,68
Equipamento de transporte	234.936,89	178.057,91	0,00		0,00	412.994,80
Equipamento biológico						0,00
Equipamento administrativo	1.341.306,08	48.779,11	0,00	0,00	0,00	1.390.085,19
Outros activos fixos tangíveis	201.079,54	3.428,49	0,00	0,00	0,00	204.508,03
Investimentos em curso	4.402.253,31	0,00	0,00	-2.598.456,66	0,00	1.803.796,65
	17.297.503,09	1.910.520,16	0,00	-2.863.056,66	0,00	16.344.966,59
Depreciações acumuladas						
Edifícios e outras construções	1.166.987,87	126.407,80	0,00	-21.577,82	0,00	1.271.817,85
Equipamento básico	4.724.977,46	345.927,86	0,00	0,00	0,00	5.070.905,32
Equipamento de transporte	214.264,35	36.405,21	0,00	0,00	0,00	250.669,56
Equipamento biológico						0,00
Equipamento administrativo	1.047.698,20	146.251,08	0,00	0,00	0,00	1.193.949,28
Outros activos fixos tangíveis	103.582,61	7.164,53	0,00	0,00	0,00	110.747,14
	7.257.510,49	662.156,48	0,00	-21.577,82	0,00	7.898.089,15

5. Propriedades de investimento

Durante os períodos findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2011, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

	31 de Dezembro de 2010					Saldo em 31.Dez.2010
	Saldo em 01.Jan.2010	Aquisições	Alienações	Transferências	Variação do justo valor	
Parque estacionamento - Portas do Sol	5.997.811,36	0,00	0,00		0,00	5.997.811,36
Parque estacionamento - Teixeira Pascoais	2.380.522,32	0,00	0,00		0,00	2.380.522,32
Parque estacionamento - Ana Castro Osório	893.401,08					893.401,08
Parque estacionamento - Chão do Loureiro	0,00		0,00		0,00	0,00
	9.271.734,76	0,00	0,00	0,00	0,00	9.271.734,76
Depreciações acumuladas						
	658.976,27	136.520,43	0,00		0,00	795.496,70
	658.976,27	136.520,43	0,00	0,00	0,00	795.496,70
	31 de Dezembro de 2011					
	Saldo em 01.Jan.2011	Aquisições	Alienações	Transferências	Variação do justo valor	Saldo em 31.Dez.2011
Parque estacionamento - Portas do Sol	5.997.811,36	0,00	0,00	0,00	0,00	5.997.811,36
Parque estacionamento - Teixeira Pascoais	2.380.522,32	0,00	0,00	0,00	0,00	2.380.522,32
Parque estacionamento - Ana Castro Osório	893.401,08					893.401,08
Parque estacionamento - Chão do Loureiro	0,00	1.348.119,58	0,00	2.863.056,66	0,00	4.211.176,24
	9.271.734,76	1.348.119,58	0,00	2.863.056,66	0,00	13.482.911,00
Depreciações acumuladas						
	795.496,70	192.350,42	0,00	21.577,82	0,00	1.009.424,94
	795.496,70	192.350,42	0,00	21.577,82	0,00	1.009.424,94

Handwritten signature

Em 31 de Dezembro de 2011, as avaliações a justo valor das propriedades de investimento apresentam-se como segue:

	Custo de aquisição	Depreciações Acumuladas	Valor Escriturado a 31/12/2011	Justo Valor a 31/12/2011
Parque estacionamento - Portas do Sol	5.997.811,36	662.292,67	5.335.518,69	5.500.000,00
Parque estacionamento - Teixeira Pascoais	2.380.522,32	269.724,47	2.110.797,85	2.250.000,00
Parque estacionamento - Ana Castro Osório	893.401,08	0,00	893.401,08	924.000,00
Parque estacionamento - Chão do Loureiro	4.211.176,24	77.407,80	4.133.768,44	5.000.000,00
	13.482.911,00	1.009.424,94	12.473.486,06	13.674.000,00

6. Activos intangíveis

Durante os períodos findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2011, o movimento ocorrido nos activos intangíveis, foi o seguinte:

	31 de Dezembro de 2010					
	Saldo em 01.Jan.2010	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Perdas por imparidade	Saldo em 31.Dez.2010
Custo						
Projectos de desenvolvimento (i)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Software	977.029,81	4.982,10	0,00	0,00	0,00	982.011,91
Outras activos intangíveis	323.867,44	0,00	0,00	0,00	0,00	323.867,44
Investimentos em curso	<u>0,00</u>	<u>65.380,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>65.380,00</u>
	1.300.897,25	70.362,10	0,00	0,00	0,00	1.371.259,35
Depreciações Acumuladas						
Projectos de desenvolvimento (i)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Software	667.322,32	127.382,74	0,00	0,00	0,00	794.705,06
Propriedade industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras activos intangíveis	<u>327.736,13</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-3.868,69</u>	<u>0,00</u>	<u>323.867,44</u>
	995.058,45	127.382,74	0,00	-3.868,69	0,00	1.118.572,50
	31 de Dezembro de 2011					
	Saldo em 01.Jan.2011	Aquisições / Dotações	Abates	Transferências	Perdas por imparidade	Saldo em 31.Dez.2011
Custo						
Projectos de desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Software	982.011,91	76.640,00	0,00	61.500,00	0,00	1.120.151,91
Outras activos intangíveis	323.867,44	0,00	0,00	0,00	0,00	323.867,44
Investimentos em curso	<u>65.380,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-61.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.880,00</u>
	1.371.259,35	76.640,00	0,00	0,00	0,00	1.447.899,35
Depreciações Acumuladas						
Projectos de desenvolvimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Software	794.705,06	138.184,21	0,00	0,00	0,00	932.889,27
Propriedade industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras activos intangíveis	<u>323.867,44</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>323.867,44</u>
	1.118.572,50	138.184,21	0,00	0,00	0,00	1.256.756,71

7. Activos e passivos por impostos diferidos

O movimento ocorrido nos activos e passivos por impostos diferidos, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e de 2011, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram foi como segue:

	31 de Dezembro de 2010					Saldo em 31.Dez.2010
	Saldo em 01.Jan.2010	Constituição		Reversão		
		Resultado líquido	Capitais próprios	Resultado líquido	Capitais próprios	
Activos por impostos diferidos						
Ajustamentos de inventários	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Ajustamentos de clientes cob. duvidosas	0,00	70.371,50	0,00	0,00	0,00	70.371,50
Prejuízos fiscais reportáveis (i)	503.341,55	0,00	0,00	-246.399,78	0,00	256.941,77
Desreconhecimentos ref. Adopção 1ª Vez SNC	172.321,34	0,00	0,00	-34.464,27	0,00	137.857,07
Provisão p/ Outros Riscos e Encargos	37.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.500,00
	713.162,89	71.371,50	0,00	-280.864,05	0,00	503.670,34
Passivos por impostos diferidos						
Ganhos tributados em períodos futuros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revalorizações de activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(...)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	31 de Dezembro de 2011					Saldo em 31.Dez.2011
	Saldo em 01.Jan.2011	Constituição		Reversão		
		Resultado líquido	Capitais próprios	Resultado líquido	Capitais próprios	
Activos por impostos diferidos						
Ajustamentos de inventários	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Ajustamentos de clientes cob. duvidosas	70.371,50	0,00	0,00	0,00	0,00	70.371,50
Prejuízos fiscais reportáveis (i)	256.941,77	0,00	0,00	-256.941,77	0,00	0,00
Desreconhecimentos ref. Adopção 1ª Vez SNC	137.857,07	0,00	0,00	-34.464,27	0,00	103.392,80
Provisão p/ Outros Riscos e Encargos	37.500,00	31.605,72	0,00	0,00	0,00	69.105,72
	503.670,34	31.605,72	0,00	-291.406,04	0,00	243.870,02
Passivos por impostos diferidos						
Ganhos tributados em períodos futuros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revalorizações de activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(...)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(i) Prejuízos fiscais

De acordo com a declaração fiscal da Empresa, os prejuízos fiscais reportáveis e os correspondentes activos por imposto diferidos, em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, foram como segue:

Handwritten signature and initials

	31-Dez-11			31-Dez-10		
	Prejuízo fiscal	Activos por impostos diferidos	Ano limite de utilização	Prejuízo fiscal	Activos por impostos diferidos	Ano limite de utilização
Resultados de 2006	0,00	0,00	0,00	1.053.283,94	256.941,77	0,00
Resultados de 2007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados de 2008	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados de 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados de 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados de 2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.053.283,94</u>	<u>256.941,77</u>	<u>0,00</u>

8. Inventários

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 a rubrica "Inventários" apresentava a seguinte composição:

	31.Dez.2011	31.Dez.2010
Mercadorias	11.008,00	27.392,00
Materias primas subsidiárias e de consumo	0,00	0,00
Produtos acabados	0,00	0,00
Obras em curso	0,00	0,00
	<u>11.008,00</u>	<u>27.392,00</u>
Perdas por imparidades de inventários	0,00	0,00
	<u>11.008,00</u>	<u>27.392,00</u>

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, os movimentos ocorridos na rubrica "Perdas por imparidade de inventários", foram os seguintes:

Perdas por imparidades	31.Dez.2011	31.Dez.2010
Saldo a 1 de Janeiro	5.122,08	0,00
Aumento	0,00	5.122,08
Reversão	-3.063,67	0,00
Regularizações	0,00	0,00
	<u>2.058,41</u>	<u>5.122,08</u>



9. Clientes

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

	31.Dez.2011		31.Dez.2010	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Clientes				
Clientes conta corrente	0,00	2.644.706,08	0,00	1.973.324,48
Clientes conta títulos a receber	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes factoring	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes de cobrança duvidosa	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	2.644.706,08	0,00	1.973.324,48
Perdas por imparidade acumuladas	0,00	-411.908,89	0,00	-281.485,98
	0,00	2.232.797,19	0,00	1.691.838,50

	31.Dez.2011		31.Dez.2010	
	Clientes gerais	Grupo / relacionados	Clientes gerais	Grupo / relacionados
Clientes				
Clientes conta corrente	791.776,18	1.852.929,90	507.938,87	1.465.385,61
Clientes conta títulos a receber	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes factoring	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes de cobrança duvidosa	0,00	0,00	0,00	0,00
	791.776,18	1.852.929,90	507.938,87	1.465.385,61

A antiguidade dos saldos de clientes a 31 de Dezembro de 2011 apresentava-se como segue:

	0-30 dias	31-60 dias	61-90 dias	> 90 dias	Total
Clientes conta corrente	465.183,87	104.952,90	437,41	2.074.131,90	2.644.706,08
Clientes outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	465.183,87	104.952,90	437,41	2.074.131,90	2.644.706,08

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, os movimentos ocorridos na rubrica "Perdas por imparidade acumuladas de clientes", foram os seguintes:

Handwritten signatures and initials.

Perdas por imparidades	31.Dez.2011	31.Dez.2010
Saldo a 1 de Janeiro	281.485,98	0,00
Aumento	130.422,91	281.485,98
Reversão	0,00	0,00
Regularizações	0,00	0,00
	411.908,89	281.485,98

10. Estado e outros entes públicos

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 a rubrica "Estado e outros entes públicos" no activo e no passivo, apresentava os seguintes saldos:

	31.Dez.2011	31.Dez.2010
Activo		
Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC)	216.898,71	115.037,92
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	0,00	319.807,97
Outros impostos e taxas	0,00	0,00
	216.898,71	434.845,89
Passivo		
Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC)	100.161,20	0,00
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	543.627,49	156.802,32
Imposto sobre o rend. das pessoas singulares (IRS)	48.769,74	42.067,17
Segurança Social	134.035,25	125.927,74
Outros impostos e taxas	2.637,51	3.143,17
	829.231,19	327.940,40

11. Outras contas a receber

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, a rubrica "Outras contas a receber" tinha a seguinte composição:

	31.Dez.2011		31.Dez.2010	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	528.917,75	0,00	91.626,34
	0,00	528.917,75	0,00	91.626,34
Perdas por imparidade acumuladas	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	528.917,75	0,00	91.626,34

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, não ocorreram movimentos na rubrica "Perdas por imparidade acumuladas de outros devedores".

12. Diferimentos

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 os saldos da rubrica "Diferimentos" do activo e passivo foram como segue:

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Diferimentos (Activo)		
Valores a facturar	0,00	0,00
Seguros pagos antecipadamente	13.670,01	7.351,23
Juros a pagar	6.400.442,51	0,00
Outros gastos a reconhecer	0,00	6.660.933,18
	<u>6.414.112,52</u>	<u>6.668.284,41</u>
Diferimentos (Passivo)		
Rendimentos a reconhecer	718.918,56	737.680,99
Outros rendimentos a reconhecer	0,00	0,00
	<u>718.918,56</u>	<u>737.680,99</u>

13. Caixa e depósitos bancários

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Caixas	43.029,70	33.960,81
Depósitos à ordem	2.086.319,90	1.608.569,97
Depósitos à prazo (i)	4.000.000,00	1.000.000,00
(...)	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
	<u>6.129.349,60</u>	<u>2.642.530,78</u>

- (i) Esta rubrica regista um depósito a prazo constituído em 23 de Dezembro de 2011 e términos em 7 de Janeiro de 2011.



14. Capital realizado

Em 31 de Dezembro de 2011 o capital da Empresa estava totalmente subscrito e realizado.

A Câmara Municipal de Lisboa, pela deliberação nº 193/2011 de 7/11/2011, deliberou aumentar o capital social em 10.040.000€, passando de 3.960.000€ para 14.000.000€, por conversão de créditos que a CML detinha sobre a EMEL. A escritura de aumento de capital foi celebrada em 11/11/2011.

Identificação de pessoas colectivas com mais de 20% do capital

As pessoas colectivas com mais de 20% do capital, subscrito e realizado, em 31 de Dezembro de 2011, eram as seguintes:

	<u>% Capital</u>	<u>Valor</u>
Câmara Municipal de Lisboa	100%	14.000.000,00

15. Reserva legal

A legislação estabelece que pelo menos 10% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da reserva legal nos termos do nº 2 do art. 30 da Lei nº 53-F/2006 de 29/12. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos ou incorporadas no capital.

16. Resultados transitados

Por decisão da Câmara Municipal de Lisboa, realizada em 13 de Abril de 2011 (Deliberação nº191/CM/2011), foram aprovadas as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 e foi decidido que o resultado líquido referente a esse exercício fosse aplicado da seguinte forma:



- Reservas Legais 53.685,57€
- Resultados Transitados 483.170,16€

Esta rubrica inclui ainda os ajustamentos decorrentes da transição do POC para o SNC, de acordo com o previsto na NCRF 3, tal como referido na nota 2.

17. Provisões

O movimento ocorrido nas provisões acumuladas durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, foi o seguinte:

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Saldo a 1 de Janeiro	150.000,00	150.000,00
Reforço no período (i)	0,00	0,00
Reduções no período (ii)	0,00	0,00
Utilizações (iii)	0,00	0,00
Saldo a 31 de Dezembro	<u>150.000,00</u>	<u>150.000,00</u>

18. Financiamentos obtidos

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

	<u>31.Dez.2011</u>		<u>31.Dez.2010</u>	
	<u>Não corrente</u>	<u>Corrente</u>	<u>Não corrente</u>	<u>Corrente</u>
Empréstimos bancários m.l.prazo (i)	5.848.983,54	3.397.177,27	5.196.160,47	3.722.198,00
Outros empréstimos (vii)	58.902,98	0,00	76.902,98	0,00
	<u>5.907.886,52</u>	<u>3.397.177,27</u>	<u>5.273.063,45</u>	<u>3.722.198,00</u>

Os empréstimos bancários não correntes são reembolsáveis de acordo com os seguintes prazos de reembolso:



<u>Prazos de reembolso</u>	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Menos de um ano	3.397.177,27	3.722.198,00
1 a 2 anos	1.367.916,87	2.097.177,00
2 a 3 anos	906.086,44	1.367.917,00
3 a 4 anos	424.247,37	891.303,00
4 a 5 anos	424.484,13	333.333,00
Mais de 5 anos	2.726.248,73	583.333,45
	<u>9.246.160,81</u>	<u>8.995.261,45</u>

19. Outras contas a pagar

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 a rubrica "Outras contas a pagar" não corrente e corrente tinha a seguinte composição:

	<u>31.Dez.2011</u>		<u>31.Dez.2010</u>	
	<u>Não corrente</u>	<u>Corrente</u>	<u>Não corrente</u>	<u>Corrente</u>
Fornecedores de Imobilizado	0,00	460.271,93	0,00	723.090,15
Credores p/ Acréscimos de Gastos	0,00	5.233.088,50	0,00	1.820.659,58
Outras contas a pagar	0,00	1.007.689,60	0,00	425.649,12
Pessoal	0,00	688,53	0,00	
	<u>0,00</u>	<u>6.701.738,56</u>	<u>0,00</u>	<u>2.969.398,85</u>

20. Fornecedores

Em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010 a rubrica "Fornecedores" tinha a seguinte composição:

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Fornecedores conta corrente	4.327.330,75	13.758.782,22
Fornecedores conta títulos a pagar	0,00	0,00
Fornecedores recepção e conferência	0,00	0,00
Fornecedores outros	0,00	0,00
	<u>4.327.330,75</u>	<u>13.758.782,22</u>

Apêndice
RJ
J

	31.Dez.2011		31.Dez.2010	
	Fornecedores gerais	Grupo / relacionados	Fornecedores gerais	Grupo / relacionados
Fornecedores				
Fornecedores conta corrente	1.853.120,74	2.474.210,01	1.779.273,49	11.979.508,73
Fornecedores conta títulos a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00
Fornecedores recepção e conferência	0,00	0,00	0,00	0,00
Fornecedores outros	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.853.120,74	2.474.210,01	1.779.273,49	11.979.508,73

A antiguidade dos saldos de fornecedores a 31 de Dezembro de 2011 era a seguinte:

	0-30 dias	31-60 dias	61-90 dias	> 90 dias	Total
Fornecedores conta corrente	352.896,99	35.827,12	15.241,97	3.923.364,67	4.327.330,75
Fornecedores outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	352.896,99	35.827,12	15.241,97	3.923.364,67	4.327.330,75

21. Vendas e prestações de serviços

As vendas e prestações de serviços nos períodos de 2011 e de 2010 foram como segue:

	31.Dez.2011			31.Dez.2010		
	Mercado Interno	Mercado Externo	Total	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
Vendas de mercadorias	13.348,00	0,00	13.348,00	0,00	43.767,11	43.767,11
Prestação de serviços	24.277.980,59	0,00	24.277.980,59	0,00	22.979.957,05	22.979.957,05
	24.291.328,59	0,00	24.291.328,59	0,00	23.023.724,16	23.023.724,16

22. Custo das vendas

O custo das vendas nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, é detalhado como segue:



	31.Dez.2011			31.Dez.2010		
	Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	Mercadorias	Total	Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	Mercadorias	Total
Saldo inicial em 1 de Janeiro	0,00	27.392,00	27.392,00	0,00	80.000,00	80.000,00
Regularizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Custo de vendas	0,00	-16.384,00	-16.384,00	0,00	-52.608,00	-52.608,00
Saldo final em 31 de Dezembro	0,00	11.008,00	11.008,00	0,00	27.392,00	27.392,00

23. Fornecimentos e serviços externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, foi a seguinte:

	31.Dez.2011	31.Dez.2010
Trabalhos Especializados SPARK	4.079.781,98	4.127.416,23
Fee Gestão CML	3.654.182,56	3.988.756,01
Rendas e Alugueres	512.764,48	467.391,30
Comunicações	1.210.601,77	457.764,18
Conservação e Reparação Parques	648.265,69	579.055,59
Vigilância e Segurança	371.937,92	431.577,18
Trabalhos Especializados Reboques	479.501,45	382.986,43
Conservação e Reparação Parquímetros	387.229,07	325.017,31
Conservação e Reparação Via Pública	271.954,69	269.005,68
Restantes Custos	3.062.449,15	2.147.380,72
	14.678.668,76	13.176.350,63

Foi celebrado neste exercício um contrato de prestação de serviços de tratamento de autos de contra-ordenações, com o objectivo de eliminar os processos pendentes. Este facto originou um aumento substancial dos gastos com correios e de identificação de condutores junto do Instituto dos Registos e Notariado.

24. Gastos com o pessoal

A repartição dos gastos com o pessoal nos períodos findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, foi a seguinte:

Handwritten signature

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Remunerações dos órgãos sociais	142.252,24	158.284,46
Remunerações do pessoal	5.554.917,76	5.831.077,85
Benefícios pós-emprego	0,00	0,00
Indemnizações	153.501,12	0,00
Encargos sobre remunerações	1.176.665,60	1.247.018,96
Seguros	267.450,46	264.313,05
Gastos de acção social	1.556,33	135,48
Outros gastos com pessoal	104.933,80	254.934,91
	<u>7.401.277,31</u>	<u>7.755.764,71</u>

A EMEL celebrou durante o ano 2011 8 acordos de rescisão de contratos de trabalho, com um gasto em indemnizações de 153.501€.

O número médio de empregados da Empresa no exercício de 2011 foi de 369 e no exercício de 2010 de 373.

25. Outros rendimentos e ganhos

Os outros rendimentos e ganhos, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, foram como segue:

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Rendimentos suplementares	102.671,82	6.433,12
Descontos de pronto pagamento obtidos	0,00	0,00
Recuperação de dívidas a receber	0,00	0,00
Ganhos em inventários	0,00	0,00
Rendimentos e ganhos em subsidiárias e associadas	0,00	0,00
Rendimentos e ganhos nos restantes activos financeiros	0,00	0,00
Rendimentos e ganhos em inv. não financeiros	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	395.444,72	60.421,72
	<u>498.116,54</u>	<u>66.854,84</u>

Está contabilizado em outros rendimentos e ganhos o montante de 309.094€ referentes ao valor decorrente da decisão arbitral do processo das Cargas e Descargas.

AM
RL
J

26. Outros gastos e perdas

Os outros gastos e perdas, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, foram como segue:

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Impostos	41.315,70	32.750,57
Descontos de pronto pagamento concedidos	0,00	0,00
Dívidas incobráveis	0,00	0,00
Perdas em inventários	0,00	0,00
Ganhos e perdas em subsidiárias e associadas	0,00	0,00
Gastos e perdas nos restantes activos financeiros	0,00	0,00
Gastos e perdas em inv. não financeiros	0,00	0,00
Outros gastos e perdas	51.797,71	93.621,24
	<u>93.113,41</u>	<u>126.371,81</u>

27. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, os gastos com depreciações e amortizações apresentavam-se como segue:

	<u>31.Dez.2011</u>			<u>31.Dez.2010</u>		
	<u>Gastos</u>	<u>Reversões</u>	<u>Total</u>	<u>Gastos</u>	<u>Reversões</u>	<u>Total</u>
Propriedades de investimento	192.350,42	0,00	192.350,42	136.520,43	0,00	136.520,43
Activos fixos tangíveis	662.156,48	0,00	662.156,48	672.313,61	0,00	672.313,61
Activos intangíveis	138.184,21	0,00	138.184,21	127.382,74	0,00	127.382,74
	<u>992.691,11</u>	<u>0,00</u>	<u>992.691,11</u>	<u>936.216,78</u>	<u>0,00</u>	<u>936.216,78</u>

28. Resultados financeiros

Os resultados financeiros, nos períodos de 2011 e de 2010, tinham a seguinte composição:

Alm
CP
AS

	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros obtidos	102.671,82	8.538,52
Dividendos obtidos	0,00	0,00
Outros rendimentos similares	0,00	0,00
	<u>102.671,82</u>	<u>8.538,52</u>
Juros e gastos similares suportados		
Juros suportados	293.387,19	171.747,50
Diferenças de câmbio desfavoráveis	0,00	0,00
Outros gastos e perdas de financiamento	0,00	0,00
	<u>293.387,19</u>	<u>171.747,50</u>
Resultados financeiros	<u>-190.715,37</u>	<u>-163.208,98</u>

29. Partes relacionadas

As transacções e saldos entre a Empresa e empresas relacionadas, em 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, são apresentados no quadro que segue:

<u>Transacções</u>	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Vendas	0,00	0,00
Prestação de serviços	347.708,12	0,00
Compras de mercadorias	0,00	0,00
Serviços adquiridos	3.660.689,97	0,00
<u>Saldos</u>	<u>31.Dez.2011</u>	<u>31.Dez.2010</u>
Contas a receber	1.852.929,90	0,00
Contas a pagar	2.474.210,01	0,00
Empréstimos concedidos	0,00	0,00
Empréstimos obtidos	0,00	0,00
Acréscimos de Custos	3.654.182,56	0,00

Os termos ou condições praticados entre a Empresa e partes relacionadas são substancialmente idênticos aos que normalmente seriam contratados, aceites e praticados entre entidades independentes em operações comparáveis.

Handwritten signatures

30. Eventos subsequentes

Não são conhecidos à data quaisquer outros eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2010.

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos susceptíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

31. Informações exigidas por diplomas legais

A Administração informa que a Empresa não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de Novembro.

Dando cumprimento ao estipulado no Decreto nº 411/91, de 17 de Outubro, a Administração informa que a situação da Empresa perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

Não foram concedidas quaisquer autorizações nos termos do Artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que nada há a indicar para efeitos do n.º 2, alínea e) do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.





Grant Thornton

Certificação Legal das Contas

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

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

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

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

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

E-mail: gt@thomson.pt

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **EMEL – Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.E.M.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2011, (que evidencia um total de 36.886.401 euros e um total de capital próprio de 14.854.118 euros, incluindo um resultado líquido de 929.198 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela Administração utilizadas na sua preparação;

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Member firm of Grant Thornton International Ltd
Capital Social: 31.200 Euros . Contribuinte / Matricula n.º 502 286 784 . 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

Partners
Carlos Lisboa Nunes
Vitor Seabra Franco

if

- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório da Administração com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reserva

7. A Deliberação n.º 2/AM/2007 da Assembleia Municipal, de 06 de Março de 2007, fixou as percentagens para o cálculo do valor que anualmente a EMEL deve pagar à Câmara Municipal de Lisboa (CML) a título de cedência da gestão dos espaços de estacionamento. A citada Deliberação fixou a percentagem de 12,5% para o cálculo do montante fixo "... com base nos proveitos operacionais decorrentes da actividade objecto de concessão..." e as percentagens para os escalões para efeitos do cálculo do montante variável "... com base no valor dos proveitos anuais da EMEL...". Contudo, no presente exercício, o Conselho de Administração decidiu retirar da base de cálculo (i) do montante fixo, os rendimentos relativos a Bloqueamentos, Bloqueios e Remoções e a Contra-Ordenações e (ii) do montante variável, o rendimento relativo a Contra-Ordenações, por entender que estes rendimentos não fazem parte da actividade objecto de concessão. Se tivesse sido utilizado a política contabilística adoptada nos exercícios anteriores o resultado líquido do exercício e os capitais próprios seriam inferiores em 971.716,77 euros e o passivo (dívida à CML) seria superior no mesmo valor.

Opinião

8. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos da situação descrita no parágrafo n.º 7 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da EMEL - Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.E.M. em 31 de Dezembro de 2011, bem como o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

WF

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Miraflores, 27 de Março de 2012

Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

Representada por Victor Domingos Seabra Franco



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Edifício Amadeu Sousa Cardoso
Alameda António Sérgio, 22.11.º Miraflores –
1495-132 Algés – Portugal

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

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

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

E-mail: gt@gtthornton.pt

Exmos. Senhores Accionistas

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa acção fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, contas e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da EMEL – Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.E.M., relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.

Relatório

No desempenho das funções que nos são atribuídas pelo art.º 420.º do Código das Sociedades Comerciais, acompanhámos regularmente a actividade da Sociedade, através da análise das suas contas e dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos que lhes estão subjacentes e, ainda, através dos contactos estabelecidos com a Administração e os Serviços, os quais, com elevado espírito de colaboração, nos facultaram sempre todos os elementos e esclarecimentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

Em resultado do trabalho efectuado, é nossa convicção que o relatório de gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração de fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo, os quais apreciamos, são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.

Nesta data, na qualidade de Revisores Oficiais de Contas, emitimos a Certificação Legal das Contas da Sociedade referentes a 31 de Dezembro de 2011, com uma reserva a qual fica a fazer parte integrante do presente relatório.

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Member firm of Grant Thornton International Ltd
Capital Social: 31.200 Euros - Contribuinte / Matriculada n.º 502 286 784 - Inscrita na C.R.C. Cascaes
Inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 67, na C.M.V.M. sob o n.º 314

VF

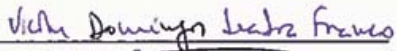
Parecer

Considerando as análises e trabalhos efectuados, somos de parecer que a Assembleia Geral da EMEL - Empresa Pública Municipal de Estacionamento de Lisboa, E.E.M., ponderando o conteúdo da Certificação legal das contas, aprove:

- a) As contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.
- b) A proposta de aplicação de resultados constante do relatório de gestão.

Miraflores, 27 de Março de 2012

O FISCAL ÚNICO



Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

Representada por Victor Domingos Seabra Franco

- *Deliberação n.º 266/CM/2012* (Proposta n.º 266/2012)
- Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes e pelo Vereador Manuel Salgado:

Aprovação do Relatório e Contas 2011 da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, E.E.M.

Pelouros: Vereador Manuel Salgado e Vereadora Maria João Mendes.

Serviço: DMF.

Considerando que:

1 - As empresas do sector empresarial local se regem pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro - Regime Jurídico do Sector Empresarial Local (RJSEL) -, pelos respetivos Estatutos e, subsidiariamente, pelo regime do sector empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais (cf. artigo 34.º em articulação com o artigo 6.º do RJSEL);

2 - O n.º 1 do artigo 31.º do RJSEL determina que «As empresas devem apresentar resultados anuais equilibrados» e, o n.º 2 do mesmo artigo, dispõe «(..) no caso de o resultado de exploração anual acrescido dos encargos financeiros se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção respetiva da participação social com vista a equilibrar os resultados de exploração operacional do exercício em causa». O n.º 3 do mesmo artigo estipula que «Os sócios de direito público (..) preveem nos seus orçamentos anuais o montante previsional necessário à cobertura dos prejuízos de exploração anual acrescido dos encargos financeiros que sejam da sua responsabilidade». O n.º 4 estabelece que «No caso de o orçamento anual do ano em causa não conter verba suficiente para a cobertura dos prejuízos (..), deve ser inserida uma verba suplementar no orçamento do exercício subsequente, efetuando-se a transferência no mês seguinte à data de encerramento das contas»;

3 - A alínea b) do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro (Lei de Finanças Locais), na redação dada pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, dispõe que para efeitos do cálculo do limite de endividamento líquido e do limite de empréstimos contraídos, o endividamento líquido total municipal inclui: «O endividamento líquido e os empréstimos das entidades que integram o sector empresarial local (..), proporcional à participação do Município no seu capital social (..)», em caso de incumprimento das regras de equilíbrio das contas previstas no RJSEL;

4 - A EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, criada pelo Decreto-Lei n.º 613/71, de 31/12, e adiante designada por EPUL, é uma empresa do sector empresarial local, participada a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa (CMLisboa), que tem como principal objetivo apoiar este Órgão Municipal, através do desenvolvimento urbanístico de grandes áreas da cidade, da promoção imobiliária e da realização de projetos estruturantes de reabilitação ou renovação urbana;

5 - Nos termos da alínea e) do artigo 44.º dos Estatutos da EPUL, cabe à Câmara Municipal de Lisboa, aprovar o Relatório do Conselho de Administração, as Contas do Exercício e a Proposta de Aplicação de Resultados;

6 - A EPUL apresentou o Relatório e Contas com Certificação Legal pela Grant Thornton e Parecer do Conselho Fiscal, documentos que se anexam como parte integrante desta Proposta, em conformidade com o previsto no artigo 39.º dos seus Estatutos;

7 - A Opinião expressa na Certificação Legal de Contas é a de que «(..) as Demonstrações Financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes a posição financeira da Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL), em 31 de dezembro de 2011, bem como o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.» não obstante as reservas apostas;

8 - As reservas constam dos pontos 7 a 11 da Certificação Legal e concernem:

- a) (pontos 7 e 8) Ao reconhecimento pelo Município da totalidade dos saldos entre a EPUL e a CMLisboa, tendo a EPUL incluído os custos relativos aos projetos «Alcântara-Mar» (2,2 milhões) e «Parque Mayer» (3,1 milhões) e 2,9 milhões relativos a esforço financeiro e os adiantamentos efetuados pela EPUL ao Sport Lisboa e Benfica e ao Sporting Clube de Portugal (H"10 milhões de euros, cada), por conta de lucros futuros relativos à construção e venda de fogos, no âmbito dos Contratos-programa celebrados entre aquelas entidades e a EPUL e a Câmara Municipal de Lisboa;
- b) (ponto 9) À circularização à empresa Somague e divergências entre o saldo obtido e o contabilizado pela empresa;
- c) (ponto 10) Ao entendimento do Tribunal de Contas sobre a inexistência de base legal para o perdão da dívida efetuado pela Câmara Municipal de Lisboa à EPUL em Dezembro de 2009 (9,5 milhões de euros);
- d) (ponto 11) À inexistência de transferência por parte da Câmara Municipal de Lisboa (H"10,4 milhões de euros), durante o ano de 2010, de modo a cumprir o estipulado no artigo 31.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro.

9 - O Parecer do Conselho Fiscal dispõe no sentido de que «o Relatório do Conselho de Administração obedece às disposições legais aplicáveis (..) e está em conformidade com as Contas do Exercício de 2011. O Balanço em 31 de dezembro de 2011, a Demonstração dos Resultados do exercício (..), a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo, expressam (..), a situação económica e financeira da Empresa», considerando ainda que «A proposta apresentada (..) em relação à aplicação dos Resultados Líquidos do exercício de 2011 afigura-se adequada»;

10 - A EPUL apresenta um resultado líquido positivo, a par com resultados operacionais positivos que cobrem os custos financeiros, o que a coloca numa posição de equilíbrio, à luz das disposições do artigo 31.º do RJSEL, conforme Quadro I, que se anexa como parte integrante desta Proposta;

11 - A EPUL apresenta, em 2011/12/31, um valor de capitais próprios de 18 180 538,69 euros, para um capital social de 19 000 000 euros, conforme evidenciado nas Contas de 2011 - Balanço e no Quadro I, já citado, não havendo lugar a reforço de capitais próprios no âmbito do artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

Tenho a honra de propor que a Câmara delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea *d*) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, com os artigos 6.º, 15.º, 31.º, 34.º, 39.º e 44.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro e ao abrigo da alínea *e*) do artigo 44.º dos Estatutos da empresa:

1 - Aprovar o Relatório do Conselho de Administração e as Contas da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, assim como a Proposta de Aplicação dos Resultados, constante do ponto 12.4 do citado Relatório, e o Parecer do Conselho Fiscal, relativas ao exercício de 2011, sem prejuízo das reservas constantes na Certificação Legal de Contas.

(Aprovada por maioria, com 7 votos a favor e 5 votos contra.)

Anexo - Quadro I

EMPRESAS DO SECTOR EMPRESARIAL LOCAL

A EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, EM

Caracterização	Das Contas de 2011						Artigo 31º do RJSEL e Endividamento				Impactos na CMLisboa					
	Resultados Operacionais (RO)	Função Financeira			R.O.+ CF	Resultado Líquido (RL)	Capital Social	Capital Próprio	Art. 31º RJSEL RO + -CF	Passivos financeiros médio e longo prazo (MLP), 31/12/11	Endividamento líquido da empresa, final do 3º trimestre	Transferência CMLisboa, cf. artigo 31º RJSEL	Situação dos Capitais próprios face ao Capital Social (art. 35º do Código das Sociedades Comerciais - CSC)	Divida financeira MLP da empresa a reaver para a CMLisboa	Endividamento líquido da empresa a reaver para a CMLisboa	
100% Municipal	9.283.762,37	CUSTOS FINANC (CF)	3.820.514,90	Proveitos Financeiros	20.805,64	-3.799.709,26	5.463.247,47	5.477.092,27	19.000.000,00	18.180.538,69	40.000.000,00	111.960.742,07	Ao abrigo do nº 1, art. 31º do RJSEL: sem lugar a transferência	Sem necessidade de reforço	Mão reaver, empresa em equilíbrio	Mão reaver, empresa em equilíbrio

Nota: O endividamento líquido está conforme a resposta enviada pela empresa ao Inquérito da D.GAL sobre o endividamento relativo ao fecho de 2011



Rua de São Bento, 223/227

RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS | 2011
- VERSÃO ACTUALIZADA -



EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA

RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS | 2011

APROVADO EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DE 2 DE MARÇO DE 2012, E
ACTUALIZADO EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DE 18 DE ABRIL DE 2012.

(Aprovado na reunião da Câmara Municipal de Lisboa, do dia 02 de Maio de 2012)





ÍNDICE

MENSAGEM DO PRESIDENTE.....	
1. NATUREZA, ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO E CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL.....	
1.1. NATUREZA.....	
1.2. ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO.....	
1.3. CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL.....	
2. CORPOS SOCIAIS, ESTRUTURA SUPERIOR E ESTRUTURA ACCIONISTA.....	
2.1. CORPOS SOCIAIS.....	
2.2. ESTRUTURA SUPERIOR.....	
2.3. ESTRUTURA ACCIONISTA.....	
3. INTRODUÇÃO.....	
4. O CONTEXTO EM QUE FOI EXERCIDA A ACTIVIDADE.....	
5. RELAÇÕES COM O ACCIONISTA.....	
6. RELAÇÕES COM AUTORIDADES E SUPERVISÃO.....	
6.1. CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA.....	
6.2. ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA.....	
6.3. TRIBUNAL DE CONTAS.....	
6.4. COMISSÃO NACIONAL DE PROTECÇÃO DE DADOS (CNPD).....	
6.5. AUTORIDADE NACIONAL DA CONCORRÊNCIA.....	
6.6. INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA.....	
7. ASPECTOS RELEVANTES DA ACTIVIDADE PRINCIPAL EM 2011.....	
7.1. SÍNTESE.....	
7.2. ACTIVIDADE PRODUTIVA.....	
7.2.1. URBANIZAÇÃO.....	
7.2.2. EMPREENDIMENTOS EM CURSO.....	
7.2.3. REABILITAÇÃO.....	
7.2.4. ESTUDOS E PROJECTOS.....	
7.2.5. RELAÇÕES COM A CML.....	
7.2.6. MARKETING E VENDAS.....	
7.2.7. FISCALIZAÇÃO E COORDENAÇÃO DE OBRA.....	
7.2.8. ARRENDAMENTO E GESTÃO DO PATRIMÓNIO.....	



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

8. ACTIVIDADES COMPLEMENTARES.....
- 8.1. APOIO AO CLIENTE.....
- 8.2. CONTRATAÇÃO PÚBLICA.....
- 8.3. COMUNICAÇÃO.....
- 8.4. JURÍDICO E CONTENCIOSO.....
- 8.5. INOVAÇÃO E QUALIDADE.....
- 8.6. RECURSOS HUMANOS.....
- 8.7. SISTEMAS DE INFORMAÇÃO.....
9. OUTRAS ACTIVIDADES.....
10. EFEMÉRIDES E PRÉMIO DA REVISTA "EXAME".....
- 10.1. COMEMORAÇÃO DOS 40 ANOS DA EPUL.....
- 10.2. PRÉMIO DA REVISTA EXAME.....
11. EMPRESAS PARTICIPADAS.....
- 11.1. JARDINS EXPO, SA.....
- 11.2. GF GESTÃO DE PROJECCIOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS, SA.....
- 11.3. IMOBIFEN - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, SA.....
12. ASPECTOS ECONÓMICOS E FINANCEIROS DA ACTIVIDADE EM 2011.....
- 12.1. PRINCIPAIS INDICADORES DE 2011.....
- 12.2. ANÁLISE ECONÓMICA.....
- 12.3. ANÁLISE FINANCEIRA.....
- 12.4. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....
- 12.5. BALANÇO.....
- 12.6. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR MATUREZAS.....
- 12.7. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES.....
- 12.8. DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO.....
- 12.9. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....
- 12.10. ANEXO NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....
13. PARÇER DO CONSELHO FISCAL.....
14. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS.....

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA



MENSAGEM DO PRESIDENTE

A prestação de contas, formalmente materializada no Relatório da Gestão e Contas da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, para além de uma obrigação estatutária, é essencial à transparência, à avaliação dos resultados e à identificação das responsabilidades da gestão.

Tendo como referência o Plano de Actividades e Orçamento de 2011, aprovado pela CML - Câmara Municipal de Lisboa e onde são estabelecidos os objectivos a concretizar nesse ano, o Relatório procura responder a três questões:

- O que foi feito?
- O que ficou por fazer?
- Que resultados foram alcançados?

Num percurso iniciado em 2009, com um paradigma baseado em regras claras, procedimentos simples e contas certas, e um fio condutor resultante do Plano Estratégico 2009-2013, foi possível, num curto espaço de tempo, consolidar a situação económica e financeira da EPUL, assegurar o compromisso dos trabalhadores com os objectivos fixados e melhorar o modelo de gestão através de um sistema eficaz de controlo interno.

Esta cultura de serviço público possibilitou dar coerência aos métodos e aos instrumentos de gestão adoptados, garantir "a boa gestão através das boas práticas" e, principalmente, dar sentido e transparência à gestão dos dinheiros públicos.

O exercício sistemático do planeamento, da organização e do controlo constituiu-se como suporte de uma acção directiva orientada para resultados, facto que, na generalidade, permitiu racionalizar os procedimentos internos, melhorar os rácios de actividade e económico financeiros, a par de uma significativa redução de custos fixos e variáveis.

Apesar das reconhecidas dificuldades do país, do ambiente económico fortemente adverso, da contracção do financiamento e das fragilidades de toda a ordem que atingiram as empresas, a EPUL concretizou os objectivos fundamentais, designadamente:

- A obtenção de resultados líquidos significativamente positivos (5,5 M€);
- A redução da taxa de endividamento (-6%) e
- O reforço dos capitais próprios (18,2 M€).

Dando também sequência aos trabalhos de regularização das contas da EPUL, com a CML, iniciados em 2009 e objecto das auditorias, recomendações e reservas às contas por parte das entidades competentes, particularmente a Inspeção Geral de Finanças, a Inspeção de Contribuições e Impostos, o Tribunal de Contas e o Revisor Oficial de Contas, foi possível identificar, documentar e registar os correspondentes movimentos contabilísticos, em conformidade com as responsabilidades institucionais inerentes às respectivas deliberações e à clareza de procedimentos requerida para o efeito. Estão assim criadas as condições para, no



curto prazo, serem reduzidos os passivos de ambas as entidades e dar-se por encerrado todo o contencioso que se arrastava há mais de uma década.

Deste modo, pode afirmar-se que, no ano de 2011, a EPUL deu continuidade e reforçou os bons resultados do ano anterior, partindo agora de uma situação muito positiva para os desafios futuros, a começar pelos objectivos previstos já para 2012.

A concluir, manifesta-se mais uma vez, o reconhecimento pelo apoio da CML às acções da EPUL, particularmente dos Vereadores com as tutelas do Urbanismo e das Finanças, numa preocupação comum de se encontrarem sempre as melhores soluções para, em tempo, em custo e em qualidade, se tornarem viáveis os projectos em desenvolvimento.

Uma referência muito especial ao Conselho Fiscal e ao Dr. Luís Mendes Dias, falecido em Outubro de 2011, cujos atributos de integridade, carácter e disponibilidade permanecem na nossa memória, constituindo exemplo àqueles que procuram servir melhor as causas de interesse público. Este órgão de fiscalização sempre se revelou da maior utilidade, quer pelo exercício das suas competências estatutárias, quer ainda pela qualidade dos seus pareceres e conselhos técnicos.

Finalmente, o agradecimento devido aos trabalhadores da EPUL que, pelo seu esforço, competência e dedicação, tornam mais fácil a responsabilidade de quem dirige a empresa, trazendo consigo as ideias, o dinamismo e a vontade de construir, em cada dia, uma NOVA EPUL.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luís Augusto Sequeira", with a long horizontal stroke extending to the right.

Luís Augusto Sequeira
Presidente do Conselho de Administração
EPUL



1. NATUREZA, ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO E CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL

1.1. NATUREZA

"A Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, abreviadamente designada neste diploma por E.P.U.L., é uma pessoa colectiva de direito público, dotada de autonomia administrativa e financeira, e constitui uma empresa pública destinada a auxiliar e desenvolver a acção municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos." (artigo 1º do Estatuto da empresa, aprovado pelo Decreto-Lei nº 613/71 de 31/12 e alterado pelos DL 623/76, de 28/7 e DL 437/80, de 3/10)

1.2. ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO

Nos termos do seu Estatuto, a LPUL foi investida de atribuições de interesse público municipal, nomeadamente a elaboração de "estudos relativos à urbanização ou renovação urbana das áreas que para o efeito lhe sejam indicadas" e "a realização de obras convenientes à urbanização ou renovação das áreas de que for encarregada"¹¹⁾ com uma vocação originária para extensão daquela cooperação a outras autarquias locais.¹²⁾

1.3. CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL

Constituem receitas da EPUL:

- a) "As verbas que lhe forem destinadas pela CML;
- b) As participações, as dotações e os subsídios do Estado e seus institutos públicos, de autarquias locais, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, organismos corporativos ou de outras pessoas, singulares ou colectivas;
- c) Doações, heranças ou legados;
- d) O rendimento dos bens próprios;
- e) O produto da alienação dos seus bens ou de constituição de direitos sobre eles;
- f) O produto das mais-valias devidas pela valorização resultante das obras a seu cargo;

¹¹⁾ Estatuto da EPUL, art.º 3º

¹²⁾ Estatuto da EPUL, art.º 2º, nº 2



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

- g) O produto de empréstimos;
- h) Quaisquer outros rendimentos ou valores que provenham da sua actividade ou que por lei ou contrato devem pertencer-lhe." (*artigo 35º do Estatuto da empresa*)

Ainda nos termos do Estatuto da empresa é regulada a intervenção da CML através do disposto no Art.º 44º.

Nos termos do Art.º 51º do Estatuto, a E.P.U.L. goza de isenção de contribuições, impostos, taxas, custas judiciais, emolumentos, licenças administrativas e demais imposições de que beneficia a CML, nos mesmos termos desta.

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



2. CORPOS SOCIAIS, ESTRUTURA SUPERIOR E ESTRUTURA ACCIONISTA

2.1. CORPOS SOCIAIS

→ CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO (De 1 de Janeiro a 30 de Junho de 2011)

Este Conselho de Administração, composto pelos elementos a seguir indicados, foi designado por deliberação da Câmara Municipal de Lisboa de 9 de Dezembro de 2009, tendo iniciado funções em 10 de Dezembro de 2009:

Presidente: Dr. Luís Augusto Sequeira
Vogal: Eng.º Fernando Ferreira Santo
Vogal: Dr. José Luís Garcia Bento

→ CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO (De 1 de Julho a 31 de Dezembro de 2011)

Em 1 de Julho de 2011 assumiu funções de vogal do Conselho de Administração a Eng.ª Maria da Conceição dos Santos Nunes, nomeada pela Câmara Municipal de Lisboa em sessão pública de 29 de Junho de 2011. Substituiu neste cargo o Eng.º Fernando Ferreira Santo que tinha solicitado a respectiva cessação de funções em virtude da sua designação em 28 de Junho como Secretário de Estado da Administração Patrimonial e Equipamentos do Ministério da Justiça.

Assim, o actual Conselho de Administração passou a ser composto, a partir de 1 de Julho, pelos elementos a seguir indicados:

Presidente: Dr. Luís Augusto Sequeira
Vogal: Dr. José Luís Garcia Bento
Vogal: Eng.ª Maria da Conceição dos Santos Nunes



EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -

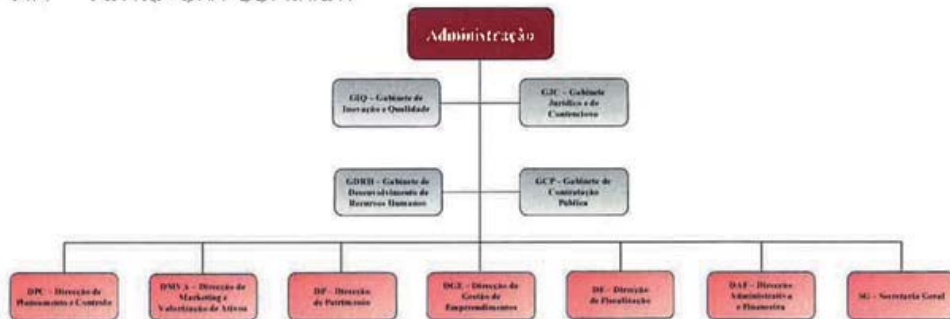
→ CONSELHO FISCAL

Presidente:

Vogal: Dr. Luís António Mendes Dias (Falecido a 7 de Outubro de 2011)

Vogal: Grant Thornton & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., representada pelo Dr. Victor Domingos Seabra Franco (R.O.C.)

2.2. ESTRUTURA SUPERIOR



Da esquerda para a direita: João Mora Machado (DAF); Alberto Gonçalves (GCP); Pedro V. Cerne (DMVA); João Salvo Teles (SI); Susana Ventura (GJC); Jorge Alves Ferreira (DPC); António Lourenço (DP); Fernando Azevedo (DF); Nuno Ventura Bento (DCE); Pedro Ramalho (SI) e (DRH).

2.3. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

A EPUL tem como único accionista a Câmara Municipal de Lisboa que detém 100% do capital social da empresa.

- EMPRESA PÚBLICA DE LISBOA



3. INTRODUÇÃO

A actividade da EPUL, na continuação das orientações estabelecidas em 2010, desenvolveu-se num quadro de equilíbrio de capitais próprios e de recuperação económica, visando o incremento da sua auto-sustentação financeira.

A situação em 31 de Dezembro de 2011 permite concluir que as metas estabelecidas no Plano de Actividades e Orçamento (Revisto) de 2011 para a venda (escritura) de fracções sem compromisso firmado no final de 2010 foi ultrapassada em 72%, embora o volume de vendas anual não tenha sido, ainda assim, suficiente, para compensar totalmente o valor das escrituras previstas para o Vale de Santo António (cerca de 38 M€) que ficaram sem efeito.

Salienta-se, pela positiva, a aprovação do Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA) e a revisão dos respectivos projectos de loteamento, a revisão dos projectos no âmbito dos contratos-programa com a CML (Bairro Padre Cruz e Bairro da Boavista), a conclusão da reabilitação de cinco edifícios na Rua de São Bento e Av. D. Carlos I e, ainda, da construção do edifício "Terraço da Cidade" em Telheiras Norte.

Ficou por cumprir a comercialização das Residências do Martim Moniz, em fase de obra avançada, e o lançamento de novas construções dirigido ao segmento EPUL Jovem e da Reabilitação Urbana, excepto o Edifício da Rua da Boavista.

Em 2011, a empresa atingiu as metas económico-financeiras a que se propôs, aumentando os resultados líquidos e o capital próprio, reduzindo uma vez mais a taxa de endividamento, os custos com o pessoal e os gastos de funcionamento.

O quadro seguinte mostra alguns indicadores económico-financeiros referidos aos últimos três anos que justificaram a atribuição do prémio da revista Exame à EPUL, como a melhor empresa no seu sector de actividade, no exercício de 2010.

ÍNDICES	2009	2010	2011
Crescimento dos Lucros (Resultados Líquidos) (Resultados Líquidos N./Resultados Líquidos N-1)	-60,9%	2.422,7%	5,9%
Rendibilidade das Vendas (Resultado Corrente/Volume de Negócios)	-28,0%	7,8%	13,4%
Rendibilidade do Capital Próprio (Resultado Líquido/Capital Próprio)	1,6%	37,7%	30,1%
Rendibilidade do Activo (Resultado Líquido/Activo Líquido)	0,1%	2,3%	2,6%
Solvabilidade (Capital Próprio/Passivo)	-5,8%	6,4%	9,3%
Liquidez Geral (Activo Circulante/Passivo Circulante)	122,7%	120,9%	122,9%
VAB (Valor Acrescentado Bruto) por Vendas (VAB/Volume de Negócios)	42,5%	37,3%	36,9%



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. M.", is written over the year "2011".

Simultaneamente a empresa conduziu, com sucesso, as comemorações dos seus 40 anos com a realização de um concerto ao ar livre com a colaboração da Orquestra Ligeira do Exército; quatro conferências sobre temas pertinentes à actividade da EPUL; uma exposição de actividades e o lançamento de um livro comemorativo dos 40 anos da empresa.

Em ligação com o accionista a EPUL desenvolveu actividades no âmbito da economia do mar e da recuperação da frente ribeirinha de Lisboa e outras relacionadas com a UCCLA, associação a que pertence desde 1987.

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -

4. O CONTEXTO EM QUE FOI EXERCIDA A ACTIVIDADE

A actividade da EPUL foi condicionada, em 2011, por uma forte contracção da actividade económica de cerca de 1,6% e por um produto interno bruto que registou uma perda acumulada em termos homólogos de 1.1 por cento.

Esta evolução traduz uma queda generalizada das componentes da procura interna nos três primeiros trimestres de 2011, nos quais o consumo privado caiu 3%, enquanto a FBCF contraiu cerca de 10%, face ao período homólogo de 2010.

PROJEÇÕES DO BANCO DE PORTUGAL: 2011-2013 TAXA DE VARIACÃO ANUAL, EM PORCENTAGEM						
	Pesos 2010	BE Inverno 2011			BE Outono 2011	
		2011 ^(p)	2012 ^(p)	2013 ^(p)	2011 ^(p)	2012 ^(p)
Produto Interno Bruto	100.0	-1.6	-3.1	0.3	-1.9	-2.2
Consumo Privado	66.0	-3.6	-6.0	-1.8	-3.8	-3.6
Consumo Público	21.6	-3.2	2.9	1.4	3.3	4.1
Formação Bruta de Capital Fixo	19.8	-11.2	-12.8	-1.8	-11.4	-10.8
Procura Interna	107.2	-5.2	-6.5	-1.5	-5.2	-4.8
Exportações	31.0	7.3	4.1	5.8	6.7	4.8
Importações	38.7	-4.3	-6.3	0.7	-4.1	-2.8
Contributo para o crescimento do PIB (em p.p.)						
Exportações Líquidas		4.1	3.9	1.9	3.8	2.7
Procura Interna		-5.6	-6.7	-1.5	-5.6	-5.0
da qual: Variação de Existências		-0.3	0.1	0.7	-0.2	0.7
Balança Corrente e de Capital (% PIB)		-6.8	-1.6	0.8	-6.9	-3.1
Balança de Bens e Serviços (% PIB)		-3.7	0.3	2.4	-4.2	-1.0
Índice Harmonizado de Preços no Consumidor		3.6	3.2	1.0	3.5	2.4

Fonte: Banco de Portugal

Nota: (p) - projetado. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas, e baseia-se em informação disponível até meados de dezembro de 2011.

O 4º trimestre vem confirmar uma ainda mais forte contracção quer do consumo privado, quer do investimento residencial, associado ao impacto das medidas de consolidação orçamental sobre as perspectivas de rendimento das famílias.

O nível de endividamento externo atingido faz com que a redução da procura interna necessária para assegurar as condições de solvabilidade externa da economia portuguesa tenha uma magnitude sem precedente. O seu impacto sobre a actividade económica dependerá, em larga medida, do abrandamento do crescimento económico mundial em 2012, em particular na área do euro, num contexto de recrudescimento das tensões financeiras internacionais, devidas à intensificação da crise da dívida soberana na área do euro e pela necessidade de consolidação orçamental em diversas economias avançadas.



CONSUMO, RENDIMENTO DISPONÍVEL E TAXA DE POUPANÇA | TAXA DE VARIACÃO ANUAL



Fontes: IPIE e Banco de Portugal.

Notas: (p.) - projeção. A taxa de poupança é expressa em percentagem do rendimento disponível.

O ano de 2011 caracterizou-se por um **abaxamento** sensível do nível de rendimento disponível e permanente das famílias acentuando a queda do consumo privado, a que se adicionou a redução do emprego e contenção salarial, num contexto de condições adversas para o mercado de trabalho com um forte aumento do desemprego e redução das remunerações reais e o aumento dos agregados familiares com restrições de liquidez.

O aumento da incerteza sobre a evolução do rendimento constituiu um travão adicional na evolução do consumo privado, determinando uma retracção acentuada da actividade económica e uma contracção significativa do consumo público.

Do lado do sector financeiro registou-se uma evolução restritiva das condições de recurso ao crédito por parte quer das empresas, quer dos particulares, tendo em vista as necessidades de consolidação orçamental que determinam também o aumento generalizado de um conjunto de bens e serviços que estavam sujeitos a taxa reduzida ou intermédia para a taxa normal do IVA, incluindo o efeito remanescente do aumento do IVA sobre a electricidade e o gás a partir de 1 de Outubro de 2011, a que acresce a introdução de portagens nas SCUTs, o aumento das taxas moderadoras na saúde e, ainda, o aumento da tributação directa sobre as famílias e as empresas, nomeadamente através da redução ou eliminação de benefícios fiscais e o agravamento da tributação dos rendimentos empresariais, previstos no OE 2012.

Neste ambiente de recessão generalizada e de forte contracção do consumo e do investimento público, com medidas gravemente restritivas de recurso ao crédito que influenciaram toda a actividade económica determinando, para as empresas, a necessidade de sustentabilidade e a procura desesperada de liquidez, a EPUL reagiu de forma muito positiva reduzindo a sua taxa de endividamento e aumentando a sua liquidez e rácios de solvabilidade que constituem factores distintivos de adaptabilidade face ao ambiente recessivo generalizado.

(fonte: Boletim Económico do Banco de Portugal, Inverno 2011)



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

5. RELAÇÕES COM O ACCIONISTA

A EPUL relaciona-se com a Câmara Municipal de Lisboa enquanto accionista apresentando regularmente os documentos oficiais de caracterização da actividade económica da empresa e prestando contas, nos termos da Lei, nomeadamente do Código das Sociedades Comerciais, das recomendações do Tribunal de Contas e das próprias orientações da Câmara Municipal de Lisboa, nos prazos e nos termos legalmente estipulados.

Dessa actividade de prestação de contas incluem-se os documentos respeitantes aos Relatórios Trimestrais de Actividade, Relatórios Semestrais da Gestão e Contas, Planos de Actividades e Orçamento, Relatórios da Gestão e Contas da empresa, Plano Geral de Recuperação, para além de uma multiplicidade de outros documentos produzidos a pedido da CML para esclarecimento e acompanhamento de diversos assuntos.

Esta actividade foi complementada por reuniões de carácter quinzenal entre o accionista e a empresa para balanço, orientação e discussão de assuntos correntes.

6. RELAÇÕES COM AUTORIDADES E SUPERVISÃO

6.1. CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

As relações com a CML enquanto cliente caracterizam-se pelo enquadramento geral definido pelo Tribunal de Contas e pela própria Câmara Municipal, assente em critérios de rigor, de transparência e de boas práticas de gestão que exigem a contratualização de todas as prestações de serviços solicitadas pela CML, nomeadamente através de contratos-programa e pela regularização progressiva da situação de débitos e créditos que assistem a ambas as entidades no âmbito da sua relação comercial normal de cliente-fornecedor.

6.2. ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

A Assembleia Municipal de Lisboa é o fórum privilegiado onde são discutidos e aprovados todos os documentos fundamentais da empresa, incluindo o seu Relatório da Gestão e Contas e os Planos de Actividades e Orçamento.

6.3. TRIBUNAL DE CONTAS

Em 2011, a EPUL desenvolveu esforços no sentido de respeitar as recomendações do Tribunal de Contas, expressas nos relatórios de auditoria que este tribunal conduziu, em 2009, às contas da EPUL.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. S.", is written over the year "2011".

A EPUL cumpriu ainda com as recomendações deste tribunal no que respeita à caracterização e contenção do fenómeno da corrupção e das más práticas de gestão, produzindo o seu "Plano de Prevenção dos Riscos de Gestão, incluindo os de Corrupção e Infracções Conexas", que em 2011 conheceu a sua terceira versão.

6.4. COMISSÃO NACIONAL DE PROTECÇÃO DE DADOS (CNPD)

No âmbito da identificação das medidas a aplicar para uma utilização racional e controlada dos recursos informáticos e de comunicação da EPUL, com defesa dos interesses da empresa e acautelando os direitos das pessoas, foram efectuadas consultas e uma reunião com a CNPD que estiveram na base das medidas propostas sobre as políticas e regulamentos para a utilização dos recursos informáticos e de comunicação da EPUL e na adopção, por parte da empresa, de uma "Política de utilização dos recursos informáticos e de comunicação da EPUL".

6.5. AUTORIDADE NACIONAL DA CONCORRÊNCIA

A EPUL foi chamada e ouvida pela Autoridade Nacional da Concorrência sobre as regras da concorrência no mercado imobiliário tendo em vista a identificação de anomalias ou de práticas menos correctas por parte dos agentes económicos.

6.6. INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

A EPUL produz regularmente informação estatística, nomeadamente através do Inquérito ao volume de negócios e emprego, do Inquérito de conjuntura à construção e obras públicas e do Inquérito às empresas não financeiras, a pedido do Instituto Nacional de Estatística no âmbito das suas obrigações legais.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

7. ASPECTOS RELEVANTES DA ACTIVIDADE PRINCIPAL EM 2011

7.1. SÍNTESE

A actividade produtiva da empresa é o resultado do esforço conjugado das diferentes capacidades e competências reunidas nas diversas direcções da EPUL.

No seguimento do esforço de reestruturação e reorganização, levado a cabo a partir de 2009 pelo Conselho de Administração da EPUL, procedeu-se do ponto de vista estratégico e operacional à implementação das seguintes linhas de actuação:

- Reforço dos instrumentos de gestão na sequência das recomendações da auditoria do Tribunal de Contas: Plano Geral de Recuperação da EPUL; Relatório de Controlo Interno mensal; pontos de situação dos empreendimentos mensais; relatórios trimestrais e semestrais e reuniões mensais de produção e de direcção para balanço e acompanhamento das actividades correntes;
- Cumprimento do Plano de Actividades e Orçamento, abrindo novas frentes de trabalho para alargamento da actividade futura da EPUL;
- Optimização e inovação ao nível das metodologias e boas práticas de procedimentos conduzindo fundamentalmente a dois objectivos:
 - Internalização dos fornecimentos de serviços externos conducente a um aumento da redução de custos;
 - Aumento na qualidade e da eficiência na elaboração de projectos e na gestão de empreendimentos;
- Cumprimento do regime da contratação pública e do manual (interno) de contratação pública, designadamente efectuando as publicitações previstas no Código dos Contratos Públicos;
- Submissão a apreciação prévia voluntária junto do Tribunal de Contas dos procedimentos de contratação pública de valor igual ou superior a 350.000 €;
- Comercialização de terrenos e fracções obedecendo ao lançamento de concursos ou mediante hastas públicas nas condições estabelecidas nos estatutos;
- Reforço da liquidez, solvabilidade e autonomia económica e financeira.

Dos vários trabalhos desenvolvidos destaca-se a aprovação em Assembleia Municipal do Plano de Urbanização do Vale de Santo António, bem como o cumprimento das prestações de serviços à CM, no âmbito dos Programas do QREN do Bairro Padre Cruz e do Bairro da Boavista, dando um contributo claro para que a Câmara Municipal materialize a melhoria das condições de vida de populações desfavorecidas da cidade de Lisboa.



Destaca-se, ainda, a conclusão da construção do edifício "Terraço da Cidade" localizado em Telheiras Norte III, assim como a conclusão da reabilitação dos edifícios do Grupo A - São Bento do Programa Lisboa a Cores.

7.2. ACTIVIDADE PRODUTIVA

Em 2011, a actividade produtiva da EPUL foi desenvolvida nas seguintes áreas de negócio:

- **Urbanização de terrenos**, de que resultou a constituição de lotes para venda no mercado, ou para o desenvolvimento urbano pela EPUL até ao utilizador final;
- **Empreendimentos em curso**, de que resultou a edificação de fracções de habitação, escritórios, lojas, estacionamento e equipamentos, integrados nos diversos programas;
- **Reabilitação de edifícios** existentes em património da EPUL e outros, decorrente da implementação de programas com a CML;
- **Estudos e projectos**, serviços incorporados na actividade da EPUL reduzindo os custos associados à execução do mesmo trabalho por contratação externa;
- **Relações com a Câmara Municipal de Lisboa**, por serviços prestados em áreas de terreno ou em bairros municipais, com o objectivo de contribuir para a concretização de diferentes programas;
- **Marketing e vendas**, centrando a sua actividade no cumprimento do planeamento comercial estabelecido, adaptando uma estratégia de flexibilização das componentes do marketing-mix face às mudanças das condições de mercado;
- **Fiscalização e coordenação de obra**, serviços desenvolvidos internamente podendo também constituir área de negócio autónoma para a prestação de serviços para entidades externas;
- **Arrendamento e gestão do património**, constituído por fracções de habitação, de escritórios, lojas, equipamentos e estacionamento. Uma parte significativa do arrendamento de fogos destina-se a famílias de baixos recursos, resultado de operações de realojamento ou de negociações para desocupação de terrenos.

7.2.1. URBANIZAÇÃO

Durante o ano de 2011, a EPUL procedeu ao desenvolvimento dos empreendimentos, dos respectivos planos e projectos e realizou obras de urbanização nas seguintes áreas de intervenção:

VALE DE SANTO ANTÓNIO

A área de intervenção da EPUL, designada por Vale de Santo António, situa-se entre a Av. General Roçadas e a encosta nascente da Av. Mouzinho de Albuquerque, para a qual foi elaborado o designado Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA).

Após consulta às várias entidades responsáveis pela análise do PUVSA foi concluída a proposta em Dezembro de 2010, a qual foi submetida a discussão pública em Março de 2011, resultando na proposta final do PUVSA aprovada em Assembleia Municipal de 11 de Outubro de 2011.



« loteamento L04 do Vale de Santo António »

Com a aprovação do Plano de Urbanização do Vale de Santo António ficaram estabelecidas as orientações gerais para a futura regeneração daquela zona da cidade.

Com base nas regras estabelecidas pelo PUVSA foi submetido à CML o projecto de loteamento L04 (área adjacente à Rua Castelo Branco Saraiva), tendo sido possível a sua aprovação na sessão de câmara de 21 de Dezembro de 2011, aguardando-se a emissão do respectivo alvará por parte da CML, tendo a EPUL cumprido todos os procedimentos necessários.

Na sequência do acordo de princípios entre a CML, a EPUL e o Sport Lisboa e Benfica mantem-se em vigor o contrato-programa celebrado.

QUINTA ROSA PINTO

Nesta área de intervenção, a EPUL continua a aguardar a definição, pela CML, dos objectivos programáticos para o desenvolvimento dos respectivos estudos urbanísticos que possibilitem a reconversão desta área da cidade, bem como a transmissão das parcelas constantes nas Propostas nº 172/99 e nº 577/2002, tal como foi incumbida por deliberação municipal.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

Refere-se que no âmbito das propostas mencionadas no parágrafo anterior, a EPUL procedeu aos trabalhos de erradicação das habitações precárias existentes em grande parte da área de intervenção, realojando as famílias que as ocupavam.

Na sequência do acordo de princípios celebrado entre a CML, a EPUL e o Sporting Clube de Portugal, a EPUL adiantou a quantia de 9.975.000 € ao Sporting Clube de Portugal em 30 de Dezembro de 2004, sendo que à data actual os custos despendidos nesta área ascendem a 14.849.837 €, incluindo a verba atrás referida, mantendo-se em vigor o contrato-programa celebrado.

ALTO DO RESTELO

A EPUL elaborou, em 2011, o programa preliminar e o estudo de desenho urbano para a área designada por Alto do Restelo que irá servir de base ao desenvolvimento da operação de loteamento, estando em análise interna do ponto de vista do imobiliário e valorização de activos de modo a melhorar o projecto antes da entrega do loteamento na CML.



Terreno do Alto do Restelo

RUAS NOVAS

Durante o ano de 2011, a EPUL concluiu a execução das obras de urbanização da Av. das Nações Unidas, decorrentes dos alvarás de loteamento nº 23/89 e nº 2/2000, ficando a fazer os trabalhos na Rua Eugénio Salvador para se concluir a intervenção nesta área da cidade.

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



2011
[Handwritten signature]

7.2.2. EMPREENDIMENTOS EM CURSO

ALTO DA FAIA IV

O alvará de loteamento criou três lotes: Lote A, Lote B e Lote C. Os Lotes B e C contemplam, respectivamente, um campo polidesportivo e um equipamento escolar - Jardim de Infância/Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico do Alto da Faia que já se encontram construídos. Relativamente ao Jardim de Infância/Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico do Alto da Faia foi emitido, em 9 de Junho de 2010, o alvará de utilização, aguardando-se ainda a celebração da escritura por parte da CML.



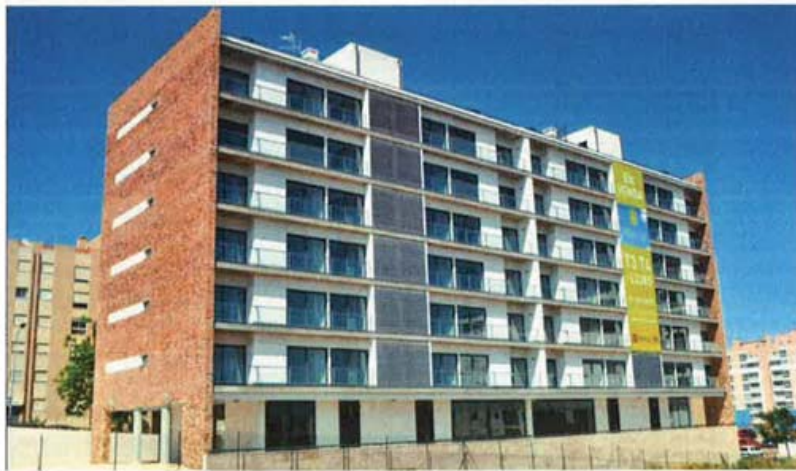
Alto da Faia IV - Lote A

No Lote A, destinado a um edifício com 32 fogos a afectar a um empreendimento EPUL Jovem, a comunicação prévia do projecto foi concluída e entregue na CML no dia 23 de Dezembro, estando em curso o projecto de execução, cuja previsão de conclusão é Março de 2012.

ILHÉIRAS NORTE III - LOTE 1 (TERRAÇO DA CIDADE)

O edifício do Lote 1 é constituído por dois blocos iguais de sete pisos acima do solo com 24 fracções de habitação e 4 fracções para comércio e dois pisos abaixo do solo destinados a arrecadações e 58 lugares de estacionamento.

Foi concluída a construção deste edifício no 3º trimestre de 2011 e dado início à comercialização das fracções de habitação e comércio deste empreendimento, tendo sido outorgadas 17 escrituras no valor de 6,4 milhões de euros.



Edifício Terraço da Cidade

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



MAR M MONIZ

Durante o ano de 2011 deu-se continuidade aos trabalhos da empreitada, adjudicada à empresa Habitãmega, tendo sido lançado o procedimento de contratação dos arranjos exteriores da área da Torre do Jogo da Pela, estando prevista a conclusão de ambos os trabalhos no 1º semestre de 2012.



Residências do Mar M Moniz

FACO DO LUMIAK - LOTE G2 - EPUL JOVENS

O edifício a construir integra 36 habitações destinadas ao Programa EPUL Jovens e 6 lojas. O procedimento de contratação da empreitada foi lançado em 2011, tendo sido anulado posteriormente devido à necessidade de cumprimento preventivo de orientações do Tribunal de Contas.



Facó do Lumiax - Lote G2

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

PAÇO DO LUNAR - LOTE C (EPUL JOVEM)

Durante o ano de 2011 foi aprovado o pedido de comunicação prévia possibilitando o desenvolvimento dos projectos de execução para lançamento do procedimento de contratação da empreitada de construção dos 102 fogos destinados ao Programa EPUL Jovem e 8 lojas de comércio.



Paço do Lunar - Lote C.

QUINTA DO CONVENTO

A EPUL elaborou uma proposta com o estudo de áreas/volumes para a zona do Convento de Nossa Senhora da Porta do Céu em Telheiras, incluindo o terreno adjacente e o edifício do Convento, cuja área de construção total é de cerca de 11.000 m².



Quinta do Convento

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA

Este estudo teve a preocupação de procurar uma relação forte de ligação e harmonia com o edifício existente – o Convento e a Igreja de Nossa Senhora da Porta do Céu – e com a envolvente, nomeadamente tendo presente a proximidade da estação do metropolitano, do eixo viário da 2ª circular e da “cidade universitária”.

No final de 2011 procedeu-se à sua comercialização para equipamento.

RUA DAMASCENO MONTEIRO (GRAÇA)

A EPUL é proprietária de uma parcela urbana, na Rua Damasceno Monteiro, com uma área de 1.530,5 m².

Em 2006, a EPUL lançou um concurso de ideias para selecção do projecto, iniciando assim o processo de desenvolvimento urbanístico que previa a construção de um edifício de habitação.

Em 2011 das diversas propostas recebidas foi seleccionado o vencedor, tendo sido atribuído o respectivo prémio de 5.000 €. Na sequência, a EPUL apresentou, em 16 de Dezembro, um pedido de informação prévia, já depois de várias reuniões de concertação com a CML, em que se definiu uma área de construção de 4.273,40 m², promovendo a valorização deste activo.



Damasceno Monteiro - Localização



7.2.3. REABILITAÇÃO

PROGRAMAS LISBOA A CORES I E II

O Programa Lisboa a Cores foi aprovado pela Deliberação da CML nº 576/CM/2005 que atribuiu à EPUL a responsabilidade pela sua execução em condições muito específicas. Dos 76 edifícios incluídos neste programa, a EPUL efectuou a reabilitação de 10 edifícios, correspondentes aos grupos A e F.

No 1º semestre de 2010 foi reanalisado o programa, condicionantes e consequências financeiras, tendo sido concluído que, caso a EPUL promovesse a reabilitação dos edifícios, segundo os critérios inicialmente protocolados entre a CML e a EPUL, o prejuízo dessa intervenção iria ultrapassar os 25 M€.

Das propostas de reformulação apresentadas à CML, a EPUL apresentou uma última versão em Junho de 2011 que aguarda decisão da CML, e que prevê várias soluções para diversos agrupamentos de imóveis, consoante as suas características, nomeadamente potencial imobiliário, o estado de conservação e o custo directo e indirecto da reabilitação física desse edificado.

Com esta proposta seria possível a EPUL ser ressarcida do custo já assumido até 31 de Dezembro de 2010, no valor de 2.894.728 €, ficando apenas como custo final o valor de 3.887.685 € como contrapartida da posse pela EPUL de 30 fracções para arrendamento, o que equivaleria a cerca de 130.000 € por fracção. A CML receberia 12 fogos para arrendamento.

No final, a EPUL seria responsável por reabilitar 173 fracções, das quais 12 seriam para entregar à CML, colocaria em venda 75 fracções com projecto aprovado, sem reabilitar as mesmas, e devolveria à CML 10 edifícios por ter sido alterada a sua função final prevista pela CML.

→ Grupo A – São Bento

Foi concluída, no 3º trimestre de 2011, a intervenção nos edifícios que constituem o Grupo A inserido no Programa Lisboa a Cores na Zona Histórica de São Bento.

Os edifícios da Rua de São Bento, nºs 223/227, 229/233, 235/241 e 302/310 e da Av. D. Carlos I, nºs 94/96 constituem o Grupo A do Programa de Reabilitação Lisboa a Cores, realizado em parceria entre a EPUL e a Autarquia, nos termos da sua aprovação de Novembro de 2002, tendo sido nesse âmbito lançados em 2004 os procedimentos de Concurso Limitado por Prévia Qualificação e iniciadas as obras em três dos edifícios, em Outubro de 2005.

Essas empreitadas foram suspensas em 2007, resultando num processo de rescisão contratual unilateral pela EPUL.

Assumindo-se como prioritária a conclusão da reabilitação dos edifícios pela sua importância na regeneração da cidade, e pelos compromissos estabelecidos nos contratos promessa de compra e venda realizados em 2004/2005, e que se mantiveram em vigor, após a revisão dos projectos e consequente lançamento de obras

[Handwritten signature]

procedimentos de contratação pública, foram possíveis consignar em Março e Abril de 2010, as empreitadas referentes à reabilitação dos edifícios da Rua de São Bento, nºs 223/227, 229/233 e 235/241 e dos edifícios da Rua de São Bento, nºs 302/310 e Av. D. Carlos I, nºs 94/96.



Grupo A - São Bento

No último semestre de 2011, após a conclusão das empreitadas e obtenção dos respectivos alvarás de utilização, foram entregues, garantindo os compromissos assumidos, as fracções com contratos promessa de compra e venda já realizados e foi retomada a comercialização das fracções sem compromissos, tendo sido celebradas escrituras no valor total de 2,2 milhões de euros.

→ *[Handwritten note: Verificar situação de utilização dos edifícios, e a sua adequação, para ser colocados em venda]*

No caso do programa do Grupo F, apesar da reabilitação ter sido concluída em 2007, o processo esteve suspenso até à resolução do contrato com a SOMAGJE, empresa que executou as intervenções nos edifícios que constituem este conjunto.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Foi assinado um acordo de resolução em Dezembro de 2011, definido o entendimento de ambas as entidades para a venda das fracções e pagamento de trabalhos efectuados, permitindo resolver uma situação que se arrastava há quatro anos.



Grupo F - Rua do Beirão

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

→ Terminadas as obras das Ruas 51 e 57 e Rua Luz Soriano, 44 a 52

Em 2011 foram concluídos os projectos de execução e submetidos à apreciação da revisão de projectos, encontrando-se o processo concluído para o lançamento do procedimento de contratação pública da empreitada de execução do conjunto edificado da Rua da Rosa, 51 a 57 e Rua Luz Soriano, 44 a 52.



→ EDIFÍCIO DA RUA DA BOAVISTA, 30 A 32

A empreitada para a conclusão da reabilitação do edifício sito na Rua da Boavista, 30 a 32 foi consignada no 3º trimestre de 2011, prevendo-se a sua conclusão no 3º trimestre de 2012, dando-se posteriormente início à comercialização das respectivas fracções.



Rua da Boavista, 30 a 32

→ EDIFÍCIOS DA RUA DO ALECRIM, 22, RUA DO FERRAGIAL, 9 A 13 E RUA DO CORPO SANTO, 2 A 8

Durante o ano de 2011 foram analisados os projectos face ao actual estado de conservação dos edifícios bem como às perspectivas de desenvolvimento, mantendo o compromisso com o FRRC (Fundo Romanescente de Reconstrução do Chiado), tendo em vista o lançamento das respectivas empreitadas.

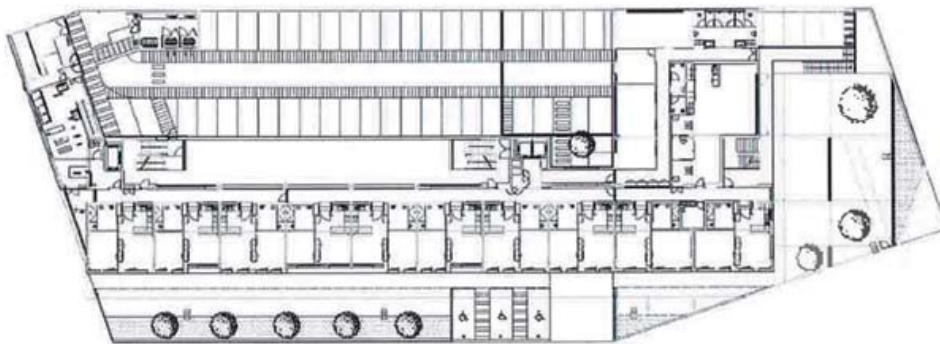
7.2.4. ESTUDOS E PROJECTOS

Durante o ano de 2011 procedeu-se à elaboração de projectos de arquitectura, de escavação, de contenção, de estabilidade, de arranjos exteriores e de infraestruturas exteriores.

Foi, igualmente, efectuada a coordenação entre os projectos internos e os externos das restantes especialidades (águas, esgotos, gás, ventilação, electricidade, elevadores, telecomunicações, segurança contra incêndio, estudo de comportamento acústico e térmico, o plano de segurança e saúde e o plano de prevenção e gestão de resíduos sólidos), assim como a revisão de projecto e a assistência em fase de obra dos empreendimentos.

Assim, esta área de actividade promoveu a elaboração, coordenação e/ou acompanhamento de planos/instrumentos de urbanização, nomeadamente do Loteamento do Bairro Padre Cruz, Loteamento do Paço do Lumiar, Loteamento do Alto do Restelo, Loteamento Restelo Poente, Plano de Pormenor da Quinta José Pinto e Plano de Urbanização do Vale de Santo António.

No âmbito da continuidade de desenvolvimento das diferentes áreas de intervenção elaboraram-se os projectos para a edificação, englobando a respectiva coordenação de projectos, do Lote C do Paço do Lumiar, do Lote A do Alto da Faia IV, das Residências do Martim Moniz, das Residências Assistidas e Centro de Dia e Creche do Bairro Padre Cruz, dos Lotes 1 e 2 dos Edifícios de Realojamento no Bairro Padre Cruz, do Edifício Piloto do Bairro da Boavista, da Rua da Boavista, 30-32 e ainda diversos projectos na sede da EPUL na Quinta dos Lilases, nomeadamente, do refeitório, do posto de atendimento, arrumos e casas dos lixos, da remodelação da entrada e recepção, do arranjo exterior para jardim e do muro e caramanchão.



Bairro Padre Cruz - Residências Assistidas e Creche (Planta P-01)

A fim de dar continuidade ao papel urbanizador da EPUL foram elaborados os projectos de obras de urbanização para o Lote S no Paço do Lumiar, para o loteamento de iniciativa municipal do Bairro Padre Cruz e para os arranjos exteriores da envolvente da Torre do Jogo da Pela, no Martim Moniz.

Para a concretização das operações de urbanização e de edificação, em áreas em que o território se encontra ocupado com edificações devolutas, foram desenvolvidos os respectivos projectos de demolição, como no caso do Bairro da Boavista e do Vale de Santo António.



No que diz respeito à assistência técnica em obra, foram acompanhadas durante a sua execução o Lote 1 em Telheiras Norte III, o conjunto reabilitado da Rua de S. Bento e Av. D. Carlos I, as Residências do Martim Moniz, a cobertura da sede da EPUL na Quinta dos Litases e, actualmente, a reabilitação do edifício da Rua da Boavista, 30-32.

A elaboração dos elementos que possibilitam a obtenção das respectivas licenças de utilização e certificações, inerentes e essenciais para a efectivação das escrituras com os promitentes-compradores, constituiu outra área de actuação, passando pela constituição e coordenação do processo da certificação energética do Lote 1 Telheiras Norte III e do Martim Moniz, apoio no processo da constituição da propriedade horizontal do Lote 1 Telheiras Norte III, da Rua de São Bento e da Av. D. Carlos I, e no desenvolvimento das fichas técnicas de habitação do Lote 1 Telheiras Norte III, da Rua de São Bento e Av. D. Carlos I.

Ainda na área da comercialização foi prestada colaboração na preparação dos cadernos de venda e das avaliações externas às fracções colocadas em venda, nomeadamente, as lojas e escritórios do Lote 3 da Praça de Entrecampos, a loja de vendas de Telheiras, a Antiga Adega de Telheiras – Quinta de São Vicente, a loja Torre Vicentina Q2, o levantamento do RB5 e RB6 em Telheiras, Moradia R0, o Palacete de Telheiras, o Club Faia, a Esplanada de Telheiras, os estacionamento no Lote 1 da Aldeia de Telheiras, a Quinta do Convento e a loja 8 do Lote H do PER 8.

Foram, ainda, desenvolvidos novos estudos e projectos urbanos e de reabilitação, entre os quais se destacam os seguintes:

- A elaboração e entrega do pedido de informação prévia para a parcela de terreno localizada na Rua Damasceno Monteiro, na Graça;
- Elaboração e entrega nas entidades licenciadoras dos projectos das obras de urbanização do loteamento da Praça de Entrecampos;
- No âmbito da discussão pública da Proposta de Revisão do PDM de Lisboa foi elaborada uma exposição com as observações/implicações relativas às áreas de intervenção da EPUL;
- Foi elaborada a proposta de viabilidade de construção para a parcela de terreno com 1.684 m², localizada na Rua Prof. Fernando da Fonseca em Telheiras, apresentando-se na CML um pedido de informação prévia para validação de uma proposta volumétrica de ocupação;
- Foi efectuado o estudo de viabilidade de construção para a área da Quinta do Convento em Telheiras, considerando o disposto no PDM - Revisão de Julho de 2011 (versão final). Com base neste estudo foi elaborada e entregue na CML uma proposta de viabilidade de construção com estudo volumétrico e de edificabilidade para integração no respectivo caderno de vendas;
- Para a área da Quinta do Convento foram também elaborados os elementos necessários para proceder à aquisição por usucapão da área do pátio norte do Convento e, ainda, os elementos necessários para a rectificação no registo da área de implantação do edifício e do restante área descoberta (terreno para construção);



- No Lumiar, na área da Quinta das Camélias, foi efectuada uma proposta de viabilidade de construção que visa a implementação de um programa de ocupação de parte do logradouro com construção nova e a reabilitação do edifício existente. Foi executado um estudo de desenho urbano e a respectiva avaliação económica preliminar;
- Foi elaborada a proposta de reformulação/requalificação da entrada sul e muro do Instituto de Estudos Superiores Militares (IESM) fruto da boa colaboração entre ambos os organismos públicos, e tendo em conta a contiguidade de edifícios do Programa Lisboa a Cores;
- Para o empreendimento da Praça de Entrecampos foi desenvolvido um estudo para a ocupação de 41 fracções dos Lotes 2 e 3 destinadas a escritórios. Para um conjunto de lojas do Lote 2 foi efectuado um estudo de ocupação destinado a arrendamento e desenvolvido o projecto de execução para lançamento da respectiva empreitada;
- Com o objectivo de se actualizar a informação disponível relativa ao estado de conservação dos edifícios do Programa Lisboa a Cores foram efectuadas visitas aos edifícios e elaborados relatórios de vistoria, com a caracterização da situação actual do edificado (baseada apenas na observação das fachadas que confinam com o espaço público) e registo de eventuais medidas a tomar no sentido de se garantirem as condições de segurança.

7.2.5 RELAÇÕES COM A CML

ALTO DA AJUDA

A CML, através da Deliberação nº 666/CM/2005 de 30 de Setembro de 2005, incumbiu a EPUL da realização dos estudos urbanísticos necessários à execução do Plano de Pormenor da Universidade Técnica de Lisboa, da área designada como Empreendimento do Alto da Ajuda, composto por terrenos municipais com cerca de 75 hectares.

No final de 2009/início de 2010, a CML alterou os pressupostos para o desenvolvimento dos projectos de loteamento para o Alto da Ajuda, sendo redefinido um novo programa.

Contudo, não foram desenvolvidos quaisquer trabalhos em 2011, uma vez que, contrariamente ao que estava definido, a proposta de revisão do PDM, aprovada em reunião de câmara em 21 de Setembro de 2011, anula as áreas ainda passíveis de urbanização. Deste modo, a EPUL, suspendeu os trabalhos previstos, estando os custos históricos associados à boa execução da incumbência da CML atrás referida a ser processados para acerto de contas.



BAIRRO DA BOAVISTA

→ BAIRRO DA BOAVISTA - EPUL JOVEM

Para a execução da obra será necessário proceder à desocupação do respectivo terreno, dado existirem aí construções referentes a colectividades do Bairro ("Associação de Reformados e Idosos"), a um posto municipal de limpeza com cerca de 70 m² e a um posto de transformação da EDP, cujos trabalhos de desmobilização deverão ser precedidos de celebração de contrato-programa com a CML, caso seja entendido que será a EPUL a executar estes trabalhos.

Nas reuniões do GABIP da Boavista, em 15 de Novembro de 2011 e em 13 de Dezembro de 2011, foi transmitido aos parceiros que a reprogramação da candidatura ECO-Bairro da Boavista passará por construir edifícios de realojamento, no terreno destinado ao edifício EPUL Jovem, de forma a possibilitar a primeira fase de demolições do Bairro de Alvenaria.

Dado o terreno ter sido transmitido à EPUL, como contrapartida da construção do Complexo Desportivo do Bairro da Boavista, para o qual a CML solicitou à EPUL a execução dos projectos para a construção de edifícios destinados ao Programa EPUL Jovem, deverá ser acertado por ambas as partes a forma de retransmissão desta parcela para o património municipal, caso se confirme a decisão da CML construir os edifícios de realojamento.

→ BAIRRO DA BOAVISTA - RENOVAÇÃO URBANA

Em 28 de Março de 2007, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou um loteamento de iniciativa municipal para reconversão da Zona de Alvenaria do Bairro da Boavista, veiculada através da Proposta 97/2007. A operação urbanística seguiu-se à deliberação municipal sobre as Propostas 133/2006 e 502/2006, que incumbiram a EPUL de elaborar os estudos e as operações urbanísticas previstas para a área de intervenção em causa.



Área de intervenção do Bairro da Boavista

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

A Câmara Municipal de Lisboa, através da sua deliberação de 27 de Julho de 2009, sob a Proposta 802/2009, aprovou a celebração do Protocolo de Parceria e a apresentação do Processo de Candidatura ao Programa de Acção QREN – Quadro de Referência Estratégico Nacional, Aviso nº 5 – Programas Integrados de Criação de Eco-Bairros, nos termos do Regulamento Específico – “Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana” (REPRU), tendo esta candidatura sido apresentada no dia 31 de Agosto de 2009. O Programa de Acção designado por “Eco-Bairro Boavista – Ambiente+ – Um Modelo Integrado de Inovação Sustentável”, cujo processo foi coordenado pela EPUL, mereceu aprovação em 15 de Março de 2010 da Comissão Directiva do PÓR Lisboa.

Dando cumprimento ao estabelecido no protocolo de financiamento, em 11 de Junho de 2011, a EPUL e a GEBALIS colaboraram na submissão dos formulários das Candidaturas da responsabilidade da CML à CCDR-LVT, as quais foram aprovadas em 1 de Agosto de 2011.

Para cumprimento da entrega dos formulários pela CML, a EPUL elaborou e procedeu à entrega, em 9 de Junho de 2011, dos elementos necessários para a submissão das Candidaturas das Operações QREN à CCDR-LVT, sendo estes elementos as Plantas Base dos Processos de Licenciamento com as alterações decorrentes das solicitações da CML (Pareceres elaborados e Condicionantes da aprovação do projecto de loteamento – desenho urbano) e das reuniões com a vereação da CML.

Foi elaborado e entregue formalmente na CML, em 20 de Junho de 2011, o estudo prévio do Edifício Piloto para submissão à apreciação do IHRU, bem como do processo de licenciamento das obras de urbanização do loteamento municipal na CML e nas concessionárias, em 10 de Agosto de 2011.

Decorrentes das reuniões com a vereação e das reuniões com os vários serviços realizadas pelos projectistas, aquando da elaboração dos processos de licenciamento, foram solicitadas alterações às medidas previstas nas Candidaturas com implicações nos projectos de obras de urbanização da área do Bairro Novo. Nessa sequência, a EPUL solicitou o agendamento de reunião a fim de serem prestadas as orientações necessárias para o desenvolvimento das acções relativas a este processo, nomeadamente as relativas à localização do Eco-centro, das hortas urbanas, dos arranjos exteriores na área dos edifícios do EPUL Jovem, bem como às questões da iluminação pública, tendo os projectos das obras de urbanização, do designado Bairro Novo, ficado suspensos dado a não realização da reunião atempadamente antes da entrega do processo relativo à área do loteamento (Bairro de Alvenaria).

Em 29 de Agosto de 2011, a CML solicitou a entrega dos projectos de demolição e de OVP (1ª fase e 2ª Fase), os quais foram entregues em 15 de Novembro de 2011.

Tal como referido anteriormente, a vereação da CML, nas reuniões do GABIP, anunciou aos parceiros as alterações programáticas relativas às Operações/Candidaturas previstas nas obras de urbanização da área do Bairro Novo, bem como do abandono do projecto do Edifício Piloto. Foi anunciado ainda o abandono do projecto de loteamento municipal do Bairro de Alvenaria, desenvolvido pela EPUL de acordo com as definições programáticas estabelecidas pela entidade, sendo que a vereação da CML prevê



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

proceder ao lançamento de concurso de ideias com a Ordem dos Arquitectos para a elaboração do novo estudo para esta área.

Tendo a EPUL concluído e entregue os elementos necessários para cumprimento dos objectivos programáticos definidos e solicitados pela CML serão apresentados ao cliente CML os respectivos custos suportados até à data com os mesmos.

BAIRRO PADRE CRUZ

A Câmara Municipal de Lisboa incumbiu a EPUL, em 29 de Março de 2006, de realizar os estudos urbanísticos e projectos de loteamento destinados à reconversão do Bairro Municipal Padre Cruz, com o objectivo principal de proceder ao realojamento dos agregados familiares residentes nesse bairro.

Após análise técnica e económica foi concluído que a solução em curso implicaria elevados custos e que era possível implementar alterações que os reduzissem e satisfizessem em simultâneo as exigências técnicas dos regulamentos em vigor.

Aprovado o novo desenho urbano pelo Vereador Arq. Manuel Salgado, no dia 7 de Julho de 2010, foi desenvolvido o novo projecto de loteamento do Bairro Padre Cruz, entregue na CML para apreciação no dia 12 de Novembro de 2010. Os projectos de execução das obras de urbanização correspondentes foram entregues na CML para apreciação, no dia 21 de Dezembro de 2010.



Bairro Padre Cruz - Residências Assistidas e Creche

No decorrer do mês de Março de 2011 foi validado o estudo prévio do edifício das Residências Assistidas e Creche Lote 22, por parte da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, tendo sido desenvolvido de imediato e entregue o projecto de licenciamento na CML. De acordo com orientação da CML, a EPUL desenvolveu o projecto de execução tendo sido entregue, na CML e nas respectivas concessionárias para aprovação, no mês de Agosto.



REGISTARÍO DA GESTÃO DE CONTAS
2011

No mês de Novembro os projectos das especialidades encontravam-se todos aprovados pelas respectivas concessionárias.

Por solicitação da CML e dada a intenção de se proceder ao lançamento de concurso global, referente às obras de urbanização da Fase A0 e A1 e à obra do edifício das Residências Assistidas e Creche, a EPUL preparou o processo único, peças escritas e desenhadas.

Tendo sido lançado o concurso de empreitada das obras de demolição das Fases A0 e A1 pela CML, a EPUL deu resposta à reclamação de erros e omissões por parte dos concorrentes, no decorrer do mês de Setembro.

Lançado o concurso de empreitada global das obras de urbanização das Fases A0 e A1 e do edifício das Residências Assistidas pela CML, a EPUL deu resposta aos pedidos de esclarecimento por parte dos concorrentes no mês de Dezembro de 2011, sendo a resposta ao processo de erros e omissões dada já no mês de Janeiro de 2012.

A EPUL prestou todo o apoio e esclarecimento na preparação de novos elementos solicitados pela CML para o processo da emissão do alvará de loteamento do Barro Padre Cruz.

PROGRAMA QREN MOURARIA

A EPUL é parceira da CML neste programa, tendo duas acções a executar.

A acção do QREN nº 3.1 - Equipamento da Rua da Guia, 17/21 que foi suspensa em Outubro de 2010 por força da falta da totalidade de financiamento (o QREN só garantia 47,5% da empreitada).

Essa decisão confirmou-se (por orientação do TC) já que os empreendimentos a executar pela EPUL dispõem de viabilidade económica ou são suportados por contratos-programa previamente assinados.

Nesse sentido, iniciou-se em Junho de 2011 um trabalho conjunto de elaboração de uma proposta de contrato-programa entre a CML e a EPUL para esta empreitada para que a EPUL possa assumir o compromisso do financiamento com o PQR de Lisboa, a formalizar com a assinatura do contrato de financiamento que está pendente (entre a EPUL e o PQR de Lisboa).

A outra acção do QREN Mouraria nº 3.2 - 8 Edifícios para Residências Universitárias, que cabe ao parceiro EPUL, ficou para reavaliação pela CML, podendo ser alterado o uso para habitação face à reduzida dimensão do conjunto das unidades de residências universitárias. Há soluções de desenvolvimento ainda com o uso residências universitárias que podem ser apresentadas. Não estava previsto qualquer financiamento no QREN para esta acção (acção não elegível).

ESPAÇOS VERDES

A EPUL tem efectuado, por conta da CML, a gestão e coordenação das manutenções em espaços verdes, nomeadamente Paço do Lumiar, Horta Nova, Quinta dos Barros, Restelo, Telheiras Sul, NAT Poente, Praça Central e Alto da Faia I, II, III.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Em 2011 preparou-se o processo para a transmissão definitiva da manutenção dos espaços verdes e árvores de alinhamento para a CML.

7.2.6. MARKETING E VENDAS

O marketing de produto centrou a sua actividade na preparação e divulgação dos concursos de venda e das hastas públicas.

O portal da EPUL foi alterado de forma a torná-lo mais atractivo e funcional.

Na área do marketing institucional realizaram-se, ao longo de 2011, várias actividades comemorativas dos 40 anos da empresa, das quais se realça um ciclo de quatro conferências versando os seguintes temas:

- Regeneração e Reabilitação Urbana - 22 de Março;
- Contratação Pública - 24 de Maio;
- Revisão de Projecto - 27 de Setembro;
- Gestão de Empreendimentos - 22 de Novembro.

Foi ainda organizada uma exposição sobre os 40 anos de existência da EPUL, que decorreu entre 27 de Outubro e 27 de Dezembro em Telheiras.

Na área de vendas prepararam-se e realizaram-se, em 2011, doze concursos de vendas, quatro hastas públicas e prosseguiu-se a venda directa do património disponível.

Destas acções resultaram vendas no valor de 35,7 milhões de euros, distribuídos por tipo de fracção conforme o quadro seguinte.

TIPO DE FRACÇÃO	QUANT.	VALOR DE VENDA (Euros)
Estacionamentos	32	339.900,00
Terrenos	6	5.903.228,00
Apartamentos	128	24.662.934,18
Lojas	21	3.249.979,00
Escritórios	2	455.000,00
Mercedes	>	768.318,18
Equipamentos	>	327.001,00
TOTAL GERAL	193	35.706.360,36

O plano de actividades aprovado pela CML para 2011 previa um total das vendas de 67,4 milhões de euros, que incluía quantias relativas a terrenos do Vale de Santo António que não puderam ser concretizadas em 2011 por falta de aprovação dos projectos de loteamento.

Para compensar esta situação foi acordado com a CML um plano de vendas alternativo, que permitiu atingir o valor global referido.



RFIATÓR O DA GESTÃO E CONTAS

2011

7.2.7. FISCALIZAÇÃO E COORDENAÇÃO DE OBRA

Foi efectuada a coordenação e fiscalização de obras em edifícios, em infraestruturas e em arranjos exteriores nas empreitadas lançadas pela EPUL, assim como em trabalhos de manutenção nas zonas verdes, que se encontram sob responsabilidade desta empresa, num total de 26 obras.

Foram igualmente desenvolvidos trabalhos de coordenação e fiscalização para entidades externas, nomeadamente a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (dois edifícios e um armazém) e para o Estádio Universitário de Lisboa.

De salientar o trabalho desenvolvido no âmbito da gestão de resíduos da construção e de demolição, bem como a coordenação de segurança e ambiente em fase de projecto e fase de obra, abrangendo 26 projectos.

No âmbito da gestão de garantias contratuais foram executados trabalhos de assistência técnica aos empreendimentos que se encontram em período de garantia de empreitada, bem como o acompanhamento das intervenções em empreendimentos em fase de recepção definitiva.

Refere-se, ainda que, durante o ano de 2011, a Direcção de Fiscalização foi transferida para as instalações da Sede da EPUL na Quinta dos Lilases.

7.2.8. ARRENDAMENTO E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

7.2.8.1. ARRENDAMENTOS E CONTRATOS DE COMODATO

Durante o ano de 2011 foram geridos 153 contratos de arrendamento habitacionais e comerciais a que acrescem oito contratos de comodato e duas cedências de terrenos para estaleiros.

Estão em curso alguns processos judiciais por incumprimento contratual, nomeadamente o processo da Qualisport (Clube Faia), por não pagamento de rendas e outras despesas de funcionamento, e o processo da Adega da Quinta de S. Vicente e Lsplanada, por não pagamento de rendas (o processo em tribunal ficou concluído em 2011, com ganho de causa pela EPUL, que retomou a posse do bem móvel. Está em curso a acção por falta de pagamento de rendas).

7.2.8.2. GESTÃO DO PATRIMÓNIO

QUINTA DOS LILASES

Foram concluídas, em 2011, as obras de reabilitação da cobertura do edifício principal da Quinta dos Lilases, sede da EPUL.

MARTIM MONIZ

No protocolo celebrado entre a EPUL e a CM., em 7 de Outubro de 2011, foram assumidos compromissos no âmbito de um projecto de requalificação urbana da Praça do Martim Moniz de



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

modo a permitir a revitalização social, cultural e económica, fundamentada numa nova dinâmica de comercialização dos quiosques localizados em local privilegiado da cidade de Lisboa.

Em 21 de Dezembro de 2011 foi lançado o procedimento para a concessão da exploração de dez quiosques na Praça do Martim Moniz (Procedimento nº 3033S-2011), em regime de concurso público internacional, pelo prazo de dez anos prorrogável.

Ainda nesta zona foram realizados os trabalhos de reparação da casa das máquinas do sistema de fontes da Praça do Martim Moniz, cuja adjudicação ocorreu em Novembro de 2011.

PRAÇA CENTRAL E ALDEIA DE TELHEIRAS

Manteve-se a gestão e manutenção dos estacionamento da Praça Central, bem como da vigilância e segurança iniciada em 2010, e foi iniciado o mesmo procedimento para o parque de estacionamento da Aldeia de Telheiras.

MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS

Foram efectuadas cerca de 80 intervenções de diversa natureza, tendo em vista a manutenção e conservação do património imobiliário existente, nomeadamente reparações, limpezas de fogos, inspecções de gás e vedações de terrenos, entre outras.

REALOJAMENTOS

Foram efectuados quatro realojamentos em fogos da empresa, sitos em Telheiras, provenientes de Campolide, designadamente três famílias do prédio denominado Vila Flvira e uma família do Pátio do Gonçalves, nº 3.

AQUISIÇÕES/ALIFNAÇÕES COM PRIVADOS

Foram adquiridas por usucapião cinco parcelas de terreno para construção no Vale de Santo António, tendo sido outorgadas as correspondentes escrituras e apresentadas a registo de propriedade na Conservatória do Registo Predial de Lisboa.

TRANSMISSÕES

Por deliberação camarária procedeu-se à transmissão do equipamento "Polidesportivo do Alto da Faia" para a CML, cabendo a esta decidir quanto ao modelo de cedência à Junta de Freguesia do Lumiar.

Por último, na sequência do Plano de Contingência de Vendas adoptado pela empresa no 2º semestre de 2011 procedeu-se à regularização do registo predial, de harmonia com o levantamento arquitectónico, da Quinta do Convento e do Palacete e ainda à obtenção de 31 certificados energéticos e cerca de 240 certidões, quer do IGLSPAR, quer da CML relativas a direito legal de preferência.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

8. ACTIVIDADES COMPLEMENTARES

8.1. APOIO AO CLIENTE

Foi constituído, em Agosto de 2011, um serviço de resolução imediata de reclamações através da criação de um piquete de resposta rápida que contribuiu de forma significativa para o incremento desejado na percepção da qualidade do produto EPUL.

Foram recebidas cerca de 1.270 reclamações, das quais foram aceites e resolvidas 798, o que significa um grau de resolução de 63%.

8.2. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Teve lugar o desenvolvimento de um Portal para Interlocutores Privilegiados – para o modelo contratual de ajuste directo – que irá tornar a contratação pública da EPUL totalmente digital.

Em 2011 foram iniciados 96 procedimentos de contratação, dos quais 38 correspondem a empreitadas e os restantes a aquisição de serviços e bens, sendo que 67 foram concluídos (com data de publicação na BASE.GOV ou a aguardar publicação) e seis anulados. Para 2012 passaram 23 procedimentos, ou seja, 24% dos procedimentos iniciados em 2011.

8.3. COMUNICAÇÃO

A EPUL esteve, todo o ano de 2011, presente na imprensa e sempre com uma imagem positiva e de forte dinamismo, invertendo a perspectiva com que a comunicação social olhava a empresa.

Destacam-se de seguida as principais actividades desenvolvidas:

- Apresentação pública dos resultados da EPUL;
- Uma entrevista do Presidente do Conselho de Administração num jornal credível de grande tiragem (Jornal de Negócios) que conheceu forte repercussão;
- Aprovação da 3ª revisão do Plano de Prevenção dos Riscos de Gestão, incluindo os Riscos de Corrupção e Infracções Conexas, e apresentação do primeiro relatório da implementação do Plano de Prevenção dos Riscos de Gestão;
- Incremento da informação institucional junto dos trabalhadores, combatendo os falsos rumores, e criando um ambiente de trabalho mais sereno e institucional.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

8.4. JURÍDICO E CONTENCIOSO

A área jurídica e de contencioso tem como principais atribuições prestar informação técnico jurídica em todas as áreas de negócio da empresa e patrocinar a mesma junto dos tribunais e entidades administrativas, garantindo segurança jurídica às decisões da Administração.

As principais actividades desenvolvidas em 2011 sumariam-se de seguida:

APOIO JURÍDICO INTERNO

- Apoio directo ao Conselho de Administração em assuntos de ordem jurídica;
- Emissão de pareceres jurídicos no âmbito das diversas matérias solicitadas pelos seus "clientes" internos;
- Revisão de textos, actos ou contratos, quando tal se revela necessário;
- Negociação, elaboração, acompanhamento e cessação de diversos tipos de contratos;
- Tentativa de resolução de questões pré-contenciosas quer em sede de reclamação, recursos ou tentativa de conciliação;
- Intervenção em concursos;
- Prática de actos de notariado.

Durante o ano de 2011 foram movimentados 825 processos internos.

CONTENCIOSO

Foram movimentados 173 processos judiciais/administrativos relacionados com cobrança de dívidas, arrendamentos, contratos promessa de compra e venda, contratos de empreitada, reclamação e impugnação de dívidas fiscais e parafiscais, entre outros.

Da análise dos processos findos concluiu-se, quanto aos seus resultados, por uma taxa de 80% de ganho de causa, 9% de acordos e apenas 11% de perda de causa.

A percentagem de decisões favoráveis à empresa e de acordos celebrados permitiu reduzir significativamente o contencioso, em comparação com o ano 2010, em que transitaram 140 processos, tendo em 2011 transitado apenas 96 processos. Permitiu ainda reduzir as provisões, constituídas no âmbito do contencioso, em 4,5 milhões de euros e, assim, aumentar os resultados e consequentemente os capitais próprios da empresa.

8.5. INOVAÇÃO E QUALIDADE

No âmbito da inovação e qualidade foram desenvolvidas em 2011, entre outras, as seguintes actividades:

- Desenvolvimento do Sistema de Gestão da Qualidade:
 - Hierarquização de processos e desenvolvimento de procedimentos específicos;
 - Estruturação do sistema de acordo com a Norma ISO 9001;



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

- Início da preparação de um Manual de Controlo Interno:
 - Estruturação;
 - Envolvimento das unidades orgânicas mais implicadas no desenvolvimento;
- Produção de um relatório intitulado "A Subjectividade de Alguns Conceitos Aplicáveis" que pretende evidenciar as diferentes definições de conceitos entre as entidades intervenientes na apreciação de processos;
- Dinamização de Atelier de Inovação, subordinado ao tema: Conceito de Projecto para Residência Universitária:
 - Com a participação de arquitectos da DGE e de técnicos da área de Marketing da DMVA;
 - Geração de 100 ideias para tratamento futuro;
- Edição, publicação e apresentação do livro "EPUL 40 ANOS";
- Integração da EPUL na Plataforma Tecnológica Portuguesa da Construção (PTPC), como membro fundador e com assento no Conselho Estratégico;
- Análise das oportunidades geradas pelo Fundo de Reabilitação Urbana JESSICA.

A EPUL realizou, também, um Estudo de Satisfação dos Clientes EPUL Jovem aplicado aos empreendimentos da Praça de Entrecampos, Lotes 2 e 3 e do Paço do Lunivar, Lote 1.

A recolha da informação foi efectuada telefonicamente através de um questionário estruturado que decorreu entre os dias 3 e 28 de Junho de 2011.

O inquérito foi aplicado a um universo potencial de 295 clientes dos empreendimentos EPUL Jovem com escrituras de apartamentos realizadas em 2010. Dos 295 contactos da amostra concretizaram-se 223, o que representa uma taxa de resposta de 76%.

Da apreciação global dos resultados realça-se:

- A EPUL foi a primeira escolha para cerca de 72% dos inquiridos na decisão de compra de um imóvel;
- A maioria dos clientes EPUL, ou seja 86%, afirma que voltaria a comprar um produto EPUL;
- Dos inquiridos, 90%, recomendariam um produto EPUL a um amigo.

3.5. RECURSOS HUMANOS

Em Janeiro de 2011, independentemente do vínculo laboral, a empresa tinha 161 colaboradores, incluindo 3 administradores.

Durante o ano de 2011 saíram 14 colaboradores e entraram quatro, pelo que, em 31 de Dezembro de 2011, a EPUL contava com 151 colaboradores correspondendo a uma redução do efectivo em 6,2% face ao início de 2011.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

No final de 2011 cessaram todas as situações de colaboradores com vínculos precários para satisfazer necessidades permanentes dos serviços.

A aplicação das reduções remuneratórias impostas pela Lei do OE de 2011 traduziu-se numa redução directa dos gastos com pessoal (Remunerações, Encargos Sociais, Seguro Acidentes de Trabalho) de cerca de 359 mil euros.

Na área de qualificação dos recursos humanos foram realizadas diversas acções de formação de carácter interno e/ou de carácter externo, abrangendo diversas temáticas decorrentes das necessidades manifestadas pelas diversas unidades orgânicas da empresa.

Assim, realizaram-se, em 2011, 32 acções de formação, das quais três foram workshops internos, dois ministrados por colaboradores da EPUL e um por uma entidade externa.

Estas acções de formação envolveram cerca de 45% dos colaboradores ao serviço da empresa.

Apresentam-se de seguida os principais indicadores relacionados com a formação profissional:

INDICADORES DE FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

	CUSTO (Euros)	TAXA DE ESFORÇO (Horas-Homem)
Total	23.036,10	882
Por formando	319,95	-
Por colaborador	144,88	5,55

Para todas as acções de formação disponibilizadas foram feitas as respectivas avaliações, de acordo com a metodologia em vigor - Avaliação da Qualidade da Acção e Avaliação da sua Eficácia -, sendo que foram globalmente muito positivas o que se traduzirá em melhorias do desempenho dos envolvidos.

Na área do desenvolvimento de recursos humanos executaram-se, em 2011, as seguintes actividades:

- Desenvolvimento do Modelo de Competências (MCP):
 - Obtenção da Monografia completa de cada função;
- Desenvolvimento do Modelo de Gestão de Carreiras (MGC);
- Desenvolvimento do Modelo de Avaliação de Desempenho (MAD);
- Desenvolvimento do Modelo de Remuneração e Benefícios (MRB);
- Acções de desenvolvimento e valorização profissional e pessoal dos colaboradores FPL:
 - Sessão informativa e de rastreio a respeito dos malefícios do Sol e riscos de cancro cutâneo;
 - Recolha de sangue em colaboração com o Instituto Português do Sangue;
 - Workshop com formadora externa sobre o Novo Acordo Ortográfico.



8.7. SISTEMAS DE INFORMAÇÃO

Em 2011 foi preparado e aprovado o Plano Director dos Sistemas de Informação da EPUL incluindo o Modelo da Arquitectura do Novo Sistema de Informação, o respectivo Plano de implementação e o Manual de Organização interna da Área Funcional dos Sistemas de Informação.

Foi aprovada a política de utilização dos recursos de informação e de comunicação da EPUL e preparado um Regulamento Interno para a utilização da Internet e das redes sociais e propostas de implementação ambos em concertação com as recomendações e sugestões da Comissão Nacional de Protecção de Dados, sendo que o último aguarda aprovação.

Promoveu-se a normalização dos postos de trabalho com uma configuração padrão que incluiu a instalação do Sistema Operativo Windows 7 e do Office 2007. No presente 71,3% do parque informático respeita já esta configuração, os restantes 28,7% são computadores com Windows XP e Office 2003. Foi ainda iniciada a padronização do Software Autocad para a versão 2011.

Actualizou-se o sistema de correio electrónico "Exchange Server" da versão 2000 para a versão 2010 o que se traduziu numa melhoria da utilização e da administração, permitindo uma melhor gestão do espaço, backups no próprio servidor e uma página de webmail melhorada.

Foi modernizado o Servidor Blackberry do BlackBerry "Enterprise Server" (BES) para a versão gratuita do novo software (versão 5) permitindo um máximo de 75 terminais contrariamente à versão anterior que, para além de ter licenciamento pago, apenas permitia um máximo de dez.

Foi feita a migração do servidor Windows versão 2003 para o Windows Server 2008.

Foram externalizados os servidores em regime de "Infrastructure as a service", o que permitiu não só uma maior fiabilidade, qualidade e segurança dos serviços de comunicações de dados como também uma economia de cerca de 20% em relação à solução em vigor na EPUL.

Fez-se o levantamento do património informático da EPUL e a integração técnica dos dez equipamentos multifunções adquiridos que substituíram os digitalizadores, impressoras e fotocopiadores locais e de rede, com a correspondente redução de custos e simplificação de toda a cadeia logística de processamento de consumíveis de todos os tipos.

Procedeu-se ao ajustamento do Sistema de Gestão Documental e da estrutura de directorias à nova estrutura organizativa da EPUL para a generalidade da empresa e foi dado apoio técnico à transferência da Direcção de Fiscalização para as instalações da Quinta dos Lilases.

Quanto ao HelpDesk, foram recebidos, durante o ano de 2011, 1.053 pedidos de apoio restando por resolver 33, dos quais, 13 correspondem a pedidos colocados nos fornecedores externos e os restantes são pedidos recentes em vias de resolução, a que corresponde uma taxa de execução de 97%.

O efectivo desta área funcional foi ainda reduzido de 5 para 2 colaboradores processo que se concluiu em Julho de 2011.



9. OUTRAS ACTIVIDADES

O ano de 2011 foi, ainda, marcado por outros acontecimentos relevantes de que se realçam:

- Promoção, entre os dias 7 e 18 de Fevereiro, de um concurso público para alienação de sete viaturas da empresa, do qual resultou a alienação de quatro delas;
- Em 24 de Fevereiro, o Presidente da CML, Dr. António Costa, deslocou-se à EPUL, acompanhado pelo Vice-Presidente e Vereador do Urbanismo, Arq. Manuel Salgado, e pela Vereadora das Finanças, Dra. Maria João Mendes, para se inteirar dos resultados atingidos em 2010 pela empresa. No final da visita foi entregue ao Presidente da CML um quadro com um selo comemorativo dos 40 anos da LPUL, criado pelos arquitectos da empresa Ana Antunes e João Veríssimo;
- Representação da EPUL, enquanto membro associado da CEEP, na Assembleia Geral deste organismo realizada em 22 de Fevereiro;
- Representação no workshop "(re)viver o Tejo" organizado pelo Fórum Empresarial da Economia do Mar, que decorreu no salão nobre da Associação Comercial de Lisboa, no dia 30 de Março;
- Apresentação pelo Conselho de Administração da EPUL, no dia 6 de Abril, em sessão pública, das contas relativas ao ano de 2010, bem como os principais investimentos da empresa para o ano em curso, novos projectos e objectivos para o futuro;
- No dia 18 de Abril, o Conselho de Administração da EPUL esteve presente no lançamento do primeiro livro de José Maria Neves, Primeiro-Ministro de Cabo Verde, intitulado "Uma Agenda de Transformação para Cabo Verde", que ocorreu no salão nobre dos Paços do Concelho da CML;
- Atribuição de patrocínio à Fundação Cidade de Lisboa com vista à concessão de bolsas de estudo a três estudantes oriundos do Cabo Verde e Guiné-Bissau;
- Representação, no dia 19 de Maio, na cerimónia comemorativa do Dia da Unidade e dos 616 anos do Regimento Sapadores Bombeiros de Lisboa que decorreu no Quartel de Chelas;
- Em 6 de Junho, a EPUL fez-se representar no espectáculo em homenagem a Ma. angatana, que decorreu no São Luiz Teatro Municipal, em Lisboa;
- A EPUL associou-se à sessão solene da Universidade Lusíada de Lisboa através da oferta de um exemplar da publicação "Cidade Imaginária - Rotunda S. Francisco de Assis", do autor Charters de Almeida, e de um exemplar do "Atlas da Habitação de Lisboa, aos finalistas dos cursos de Arquitectura e Design;
- Recuperação, após uma longa intervenção revestida de carácter bastante específico e artesanal, do Moinho de Vento localizado nos jardins de Telheiras, junto ao Palacete;
- Visita ao Arquivo Nacional da Torre do Tombo, preparada pelo Dr. Amiceto Afonso, antigo Director do Arquivo Histórico Militar de 1993 a 2007, que está a orientar o processo de reestruturação do arquivo histórico e intermédio da EPUL;



RELATÓRIO DA GESTÃO F. CONTAS
2011

- Representação da EPUL na 4ª edição dos "Green Project Awards", evento que decorreu no dia 15 de Setembro na Culturgest, em Lisboa;
- Representação da empresa no evento de atribuição do Prémio de Literatura Casa América Latina/Banif 2011 de Tradução Literária, que decorreu na sede da Casa da América Latina no dia 13 de Setembro;
- Assinatura de um protocolo entre a EPUL e a CML, no dia 7 de Outubro, que visa a requalificação da Praça do Martim Moniz, em Lisboa. O documento prevê a recuperação de diversos equipamentos e a promoção de um conjunto de iniciativas que vão possibilitar a revitalização social, cultural e económica da Praça, ainda propriedade da FPUL, valorizando-a enquanto espaço de lazer, de comércio, de turismo, de animação e de confraternização intercultural;
- A EPUL esteve representada no último Encontro de Embaixadores e Encarregados de Negócios dos países Latino-Americanos, em 27 de Outubro, numa organização conjunta da Casa da América Latina e da CML, onde foi apresentado o SOFID, banco português de apoio à internacionalização da economia portuguesa, que financia empresas em condições de mercado em países emergentes ou em vias de desenvolvimento;
- A EPUL aderiu, em 28 de Novembro, ao GRACE (Grupo de Reflexão e Apoio à Cidadania Empresarial) reforçando desta forma o seu compromisso ético e de responsabilidade social;
- Participação da EPUL na conferência do Atlântico que decorreu em Lisboa no final do mês de Novembro;
- O Conselho de Administração da EPUL foi convidado para uma reunião, que decorreu em 30 de Novembro, com o Presidente da Câmara Municipal de Peniche, Dr. José Correia, no sentido de serem estudadas formas de colaboração no âmbito dos projectos de renovação urbana que aquele município tem em fase de preparação. No final do encontro foi definida a intenção de promover um protocolo de colaboração entre a EPUL e a Câmara de Peniche;
- Em 5 de Dezembro, a EPUL esteve representada na sessão do lançamento da primeira edição do Anuário Imobiliário e Energético 2010, uma publicação promovida em conjunto pela Agência para a Energia (ADENE) e a Confederação Imobiliário, que decorreu no Centro de Informação Urbana de Lisboa. Este anuário apresenta um novo sistema de monitorização que mostra e caracteriza os novos projectos imobiliários licenciados em cada ano, destacando aqueles que têm melhor desempenho energético. A reabilitação urbana promovida pela EPUL, designadamente na Avenida D. Carlos I e na Rua de São Bento, em Lisboa, são alguns dos exemplos assinalados na publicação;
- Visita à EPUL, no dia 7 de Dezembro, do Vereador da Câmara Municipal de Lisboa, Dr. Rúben de Carvalho, para se inteirar da situação da empresa;
- Assinatura, em 14 de Dezembro, de um protocolo com o Grupo Lusófona;
- Representação da EPUL no debate sobre "Formas de Explorar e Utilizar os Recursos do Mar", que decorreu no dia 14 de Dezembro no Fórum Empresarial da Economia do Mar;

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

- Participação na Assembleia Geral da Lisboa E-Nova, da qual a EPUL é parceira, e que decorreu no dia 15 de Dezembro na Biblioteca dos Paços do Concelho da CML;
- O filósofo, professor e ensaísta Eduardo Lourenço, Prémio Pessoa 2011, visitou, no dia 19 de Dezembro, a sede da EPUL, tendo deixado a seguinte mensagem no Livro de Honra: a EPUL é uma empresa “que oferece a Lisboa um novo surto de reestruturação sem precisar do terramoto como Pombal, na maravilhosa criação de Ulisses que nos serve de capital”;
- Reorganização interna das instalações e incorporação da Direcção de Fiscalização na Quinta dos Lilases, o que permitiu libertar as instalações da Torre Vicentina e do Palacete de Telheiras.

10. FEMÉRIDES E PRÉMIO DA REVISTA “EXAME”

10.1. COMEMORAÇÃO DOS 40 ANOS DA EPUL

A EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa – foi criada em 31 de Dezembro de 1971, pelo Decreto-Lei nº 613/71, com a finalidade de “auxiliar e desenvolver a acção municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos”.

Em 2011 celebraram-se os 40 anos de actividade, promovendo um conjunto de iniciativas que integraram:

- A produção interna de um logotipo comemorativo dos 40 anos;
- Um ciclo de quatro conferências no âmbito da regeneração e reabilitação urbana, da contratação pública, da revisão de projecto e da gestão de empreendimentos;
- Um concerto de verão no jardim de Telheiras;
- Uma exposição alusiva ao tema “40 ANOS EPUL”;
- A edição do livro “EPUL 40 ANOS”.

CICLO DE CONFERÊNCIAS

Ao apresentar o ciclo de conferências, a EPUL pretendeu partilhar a longa experiência que possui no desenvolvimento da cidade e contribuir para uma discussão construtiva sobre o tema.

Este ciclo de conferências foi apoiado pela CML e contou com a Vida Imobiliária como *media partner*. Realizou-se no auditório do LNEC, instituição que também apoiou a iniciativa.

A primeira destas quatro conferências realizou-se no dia 22 de Março e teve como tema a “Regeneração e Reabilitação Urbana”.

Esta conferência, iniciada com a intervenção do Vice-Presidente da Autarquia de Lisboa, Arq. Manuel Salgado, sobre a Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa para o período de 2011 a 2024, juntou um painel de especialistas conceituados que, ao longo do dia, discutiram temas



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

como a reabilitação urbana na proposta do PDM, as dificuldades inerentes à reabilitação de edifícios, licenciamento de obras ou a mitigação do risco sísmico.

A segunda conferência subordinada ao tema "Contratação Pública" teve lugar no dia 24 de Maio, foi encerrada pelo Presidente do Tribunal de Contas, Dr. Guilherme d' Oliveira Martins, e contou com a presença de diversas individualidades.

Ao longo do evento foram analisados temas relacionados com a contratação de serviços e de empreitadas de obras públicas, a contratação de trabalhos em regime misto, trabalhos a mais e erros e omissões e especificações técnicas dos projectos. O exemplo da EPUL nesta matéria foi amplamente divulgado e debatido por diferentes profissionais da empresa.

A terceira conferência da EPUL, ocorrida em 27 de Setembro, e subordinada ao tema "Revisão de Projecto", abordou a problemática em torno da importância fulcral que a revisão do projecto tem nos processos de empreitada, sempre assente na experiência e na metodologia praticadas pela EPUL.

O evento contou com a presença do Secretário de Estado da Administração Patrimonial e Equipamentos do Ministério da Justiça e antigo Administrador da EPUL, Eng.º Fernando Santo, e do Secretário-Geral da Presidência do Conselho de Ministros, Dr. João Sousa Rego.



1ª Conferência - Regeneração e Reabilitação Urbana



2ª Conferência - Contratação Pública



3ª Conferência - Revisão de Projecto



4ª Conferência - Gestão de Empreendimentos

Por último, a quarta conferência, subordinada ao tema "Gestão de Empreendimentos" ocorreu no dia 22 de Novembro e contou com a presença do Vice-Presidente da Câmara de Lisboa,

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

Arq. Manuel Salgado, do Presidente do Conselho Directivo do LNEC, Eng.º Carlos Brito Pina, do Bastonário da Ordem dos Engenheiros, Eng.º Carlos Matias Ramos e do Prof. Catedrático Fernando Nunes da Silva, também Vereador da CML.

Esta conferência reflectiu sobre a actividade desenvolvida pela Direcção de Gestão de Empreendimentos da EPUL, as experiências e os conteúdos mais relevantes, com conhecimentos teóricos e práticos, confrontando vantagens e desvantagens das diversas actuações.

CONCERTO DE VERÃO

Integrado nas comemorações dos seus 40 anos, a EPUL organizou, no dia 28 de Junho no jardim de Telheiras, um concerto de verão com a Orquestra Ligeira do Exército.

Este evento realizado no coração de uma obra emblemática para a EPUL contou com a presença de centenas de cidadãos anónimos e de convidados ilustres.



Concerto de verão com a Orquestra Ligeira do Exército

EXPOSIÇÃO "40 ANOS EPUL"

A exposição comemorativa dos 40 anos da EPUL, que decorreu entre 27 de Outubro e 27 de Dezembro na antiga Ardega e Lagar da Quinta de S. Vicente, no Núcleo Antigo de Telheiras, retratou a actividade desenvolvida pela empresa ao longo destas quatro décadas, abordando oito áreas históricas de intervenção: Telheiras, Paço do Lumiar, Horta Nova, Carnide, Restelo, Martim Moniz, Vale de Santo António e Quinta José Pinto. Mais de 200 hectares que correspondem a perto de 2,5% da área urbana da cidade de Lisboa.

O espaço expositivo foi estruturado em quatro núcleos principais:

- Da Telheiras Rural à Nova Centralidade;
- A Aldeia e a Cidade;
- Cantos e Recantos de Lisboa - Regeneração Urbana;
- Novas Centralidades, Desafios e Sustentabilidade.

Pretendeu-se, em cada um dos núcleos, apresentar as áreas de intervenção e projectos desenvolvidos pela EPUL ao longo de "40 ANOS A CRAR CIDADE".

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

Neste espaço foram organizados, nos dias 19 e 26 de Novembro, dois eventos comerciais com o objectivo de divulgar a exposição e promover as vendas dos produtos EPUL.

Esta exposição comemorativa registou 1.181 visitas, das quais duas visitas guiadas promovidas, respectivamente, pelo Clube Phoenix (destinada a associados da ART) e por uma turma do 11º ano da Escola Secundária Padre António Vieira.



Exposição "40 ANOS EPUL"

As reacções dos visitantes foram, de um modo geral, bastante positivas. Congratularam a EPUL pela iniciativa, pelos seus 40 anos e pelo trabalho desenvolvido na cidade de Lisboa. Foram registados 104 testemunhos no Livro de Honra da exposição que confirmam estas afirmações.

Transcreve-se em seguida a mensagem do final do percurso expositivo:

"A história das empresas é a estória de vida e de trabalho das pessoas que a fizeram acontecer.

Celebramos 40 anos de vida de Mulheres e Homens que fizeram acontecer parte da Cidade moderna que todos conhecemos.

Aos que por cá passaram, aos que fizeram da EPUL a sua vida e a todos os que estão connosco neste momento, um muito obrigado pelo empenho, dedicação e competência.

O Conselho de Administração da EPUL

Lisboa, 27 de Outubro de 2011"

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

LIVRO "EPUL 40 ANOS"

O livro "EPUL 40 ANOS" foi apresentado no dia 17 de Novembro na sede da EPUL, em sessão presidida pelo Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Dr. António Costa, cabendo a apresentação da obra à Presidente da Academia Portuguesa de História, Prof. Dr.^a Manuela Mendonça.



Apresentação do livro "EPUL 40 ANOS"

Este livro, com prefácio do Presidente da Autarquia, revisita quatro décadas de intervenção em Lisboa de uma instituição de referência para a cidade.

O Presidente do Conselho de Administração da EPUL referiu às dezenas de convidados e trabalhadores presentes na sessão que a edição do livro "EPUL 40 ANOS" tem como finalidade "prestar homenagem a todos os que, pela sua acção, directa ou indirectamente, fizeram parte desta história e contribuíram para a construção de uma cidade melhor, mais acolhedora e mais urbana".

Destaca-se o elevado sucesso de todas as actividades comemorativas do quadragésimo aniversário da empresa, evidenciando-se que todo este programa foi integralmente concebido, dirigido e executado por colaboradores da EPUL.



RFI ATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

10.2. PRÉMIO DA REVISTA EXAME

A revista Exame elege, desde 1990, as melhores empresas em 24 sectores diferentes de actividade.

Em 2011, a revista Exame anunciou que a EPUL foi considerada a melhor empresa do sector da construção no exercício de 2010.

Esta selecção teve por base um conjunto de indicadores e rácios económico-financeiros relativos ao ano de 2010 que se referem: crescimento das vendas e dos lucros, rentabilidade das vendas, do capital próprio e do activo, solvabilidade, liquidez e valor acrescentado bruto por vendas.

O prémio foi entregue ao Presidente do Conselho de Administração da EPUL, Dr. Luis Sequeira, durante a cerimónia de entrega de prémios da Revista Exame que teve lugar no dia 17 de Janeiro de 2012.



- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

11. EMPRESAS PARTICIPADAS

11.1. JARDINS EXPO, SA

A EPUL detém uma participação de 45% nesta sociedade que, até à data, promoveu dois empreendimentos, o "Vila Expo" e o "Parque Olaias".

A existência desta empresa prende-se, ainda, ao período de garantia dos fogos do empreendimento Parque Olaias, que terminou no 3º trimestre de 2011.

A pouca actividade denotada em 2011 deveu-se ao facto acima referido. O resultado líquido do ano foi de 56.072 € negativos, reflectindo-se nas contas da EPUL 45%, que corresponde ao valor da respectiva participação no Capital Social.

11.2. GF - GESTÃO DE PROJECTOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS, S.A.

Em 2009 foi deliberado iniciar o processo de extinção da GF, que foi aprovado em reunião da Câmara Municipal de Lisboa de 16 de Setembro de 2009.

A Assembleia Municipal de Lisboa, na sua reunião de 28 de Junho de 2011, deliberou aprovar a extinção da referida empresa.

Em 28 de Dezembro de 2011 foi outorgada a escritura de dissolução e liquidação da firma GF - Gestão de Projectos e Fiscalização de Obras, S.A., cujas contas foram integradas nas da EPUL.

11.3. IMOHIFEN - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Em 2009 foi, igualmente, deliberado iniciar o processo de extinção desta empresa, sendo que no dia 16 de Setembro de 2009 foi aprovada em reunião da Câmara Municipal de Lisboa a respectiva extinção.

Na sua reunião de 28 de Junho de 2011, a Assembleia Municipal de Lisboa deliberou aprovar a extinção da Imohifen.

No dia 28 de Dezembro de 2011 foi outorgada a escritura de dissolução e liquidação da firma Imohifen - Mediação Imobiliária, S.A., cujas contas foram integradas nas da EPUL.



12. ASPECTOS ECONÓMICOS E FINANCEIROS DA ACTIVIDADE EM 2011

12.1. PRINCIPAIS INDICADORES DE 2011

- EBITDA: 10.450.485 €
- Volume de Negócios: 41.025.830 €
- Evolução do Endividamento: -4.955.000 € (-5,5%)
- Capitais Próprios: 18.180.539 €

12.2. ANÁLISE ECONÓMICA

A empresa apresentou resultados líquidos significativamente positivos tendo atingido o montante de 5,48 M€. O volume de negócios decresceu, situando-se nos 41,03 M€.

De salientar que os resultados operacionais se mantêm positivos, tendo atingido uma verba significativa de 9,28 M€, que compensa largamente o custo líquido de financiamento de 3,80 M€.

De registar a continuação de uma forte redução nos Fornecimentos e Serviços Externos relacionados com a exploração corrente, que passou de 21,40 M€ em 2010 para 10,34 M€ em 2011.

Houve uma significativa diminuição nos custos com o pessoal devido à saída de 44 colaboradores no final de 2010 e à aplicação das limitações impostas pelo Orçamento de Estado, às quais a EPUL deu cumprimento.

Em 2011, as indemnizações devido a rescisões por mútuo acordo e reforma por velhice atingiram um valor de 0,74 M€, inferior ao valor de 2,10 M€ atingido em 2010.

12.3. ANÁLISE FINANCEIRA

O endividamento bancário situou-se em 85,00 M€, o que significa uma redução de 5,5% em relação ao ano anterior. Neste período a EPUL apenas recorreu a crédito de curto prazo e somente na estrita medida da necessidade de financiar os empreendimentos em curso.

O Capital Próprio da EPUL passou para 18,18 M€, apresentando um acréscimo de 4,47 M€ em relação ao ano anterior.

Os resultados financeiros atingiram ainda valores negativos de 3,80 M€ resultante do aumento dos "spreads" nos Empréstimos a Curto Prazo e das consequências financeiras, de Contratos de Permuta de Taxas de Juro (swaps), assinados por administrações anteriores entre os anos de 2005 e 2008, dos quais ainda estão dois com contratos activos.



12.4. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Nos termos dos artigos 38º e 40º dos Estatutos da EPUL e dos artigos 32 (limite da distribuição de lucros aos sócios) e 33 (lucros e reservas não distribuíveis) do código das Sociedades Comerciais, propõe-se a seguinte aplicação do Resultado Líquido de 2011, no valor de 5.477.092,27 €.

- 273.854,61 € (5%) para a Reserva Legal;
- 273.854,61 € (5%) para a Reserva de Investimentos;
- 4.929.383,05 € (90%) para Resultados Transitados.

Lisboa, 18 de Abril 2012

O Conselho de Administração

Luís Augusto Sequeira
Presidente

José Luís Garcia Bento
Vogal

Maria da Conceição dos Santos Nunes
Vogal

12.5. BALANÇO

Indate E

RUBRICAS	NOTAS	31-12-2011		31-12-2010	
ACTIVO					
Activo não corrente					
Activos financeiros	5	1 475 611,53	1%	1 751 518,07	1%
Preparações de investimento	6	22 267 643,82	10%	32 799 631,63	14%
Activos intangíveis	7	1 795 672,43	1%	1 843 572,22	1%
Participações financeiras - maioria em entidade pública	8	1 015 769,74	1%	2 014 947,80	1%
		26 614 697,52	12%	38 431 649,74	17%
Activo corrente					
Activos não correntes cedidos para venda	43	10 119 347,86	5%	0,00	0%
Investimentos	9	98 427 675,64	45%	119 219 713,95	52%
Clientes	10	4 136 194,95	2%	28 344 145,09	12%
Adiantamentos a fornecedores		2 506,49	0%	0,00	0%
Estado e outros entes públicos	12	8 539,44	0%	2,00	0%
Acionistas	13	3 404 888,89	2%	3 333 373,94	1%
Outros entes a receber	14	25 631 291,54	12%	26 055 478,37	11%
Diferendos	15	3 370 320,95	2%	3 546 101,27	2%
Caixa e depósitos bancários	16	2 259 421,77	1%	576 476,86	0%
		186 597 658,05	85%	191 075 406,28	83%
Total do activo		213 212 355,57	100%	229 506 957,82	100%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO					
Capital próprio					
Capital realçado	17	19 000 000,00		19 000 000,00	
Reservas legais	18	1 812 728,93		1 574 181,87	
Outras reservas	19	1 770 089,88		1 511 547,92	
Resultados acumulados	20	-8 917 792,13		-14 227 193,33	
Outras alterações ao capital próprio	21	98 158,05		679 152,77	
		12 162 888,73		858 669,53	
Resultado líquido do período	22	5 477 092,27		5 172 941,75	
Total do capital próprio		18 180 388,69		13 709 214,68	
Passivo					
Passivo não corrente					
Provisões	23	1 169 666,88	2%	7 701 823,17	4%
Financiamentos obtidos	24	40 000 000,00	21%	50 000 000,00	23%
Outras contas a pagar		0,00	0%	8 139,18	0%
		41 169 666,88	22%	57 739 942,35	27%
Passivo corrente					
Fornecedores	25	75 470 381,95	14%	26 579 318,34	12%
Adiantamentos de clientes	26	50 178 849,77	26%	59 585 082,09	28%
Estado e outros entes públicos	27	1 381 178,96	1%	1 767 875,11	1%
Acionistas	28	9 615 500,25	5%	9 615 500,25	4%
Financiamentos obtidos	29	45 000 000,00	23%	39 955 000,00	19%
Outras contas a pagar	30	17 041 344,68	9%	19 042 901,98	8%
Diferendos	31	3 469 194,79	2%	2 561 161,66	1%
		151 866 150,00	78%	158 287 192,63	73%
Total do passivo		195 031 816,88	100%	215 797 342,94	100%
Total do capital próprio e do passivo		213 212 355,57		229 506 957,82	

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -

12.6. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Unidade: €

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31-12-2011	31-12-2010
Vendas e serviços prestados	32	41.075.879,78	66.041.223,09
Subsídios à exploração		0,00	0,00
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias e associadas	33	-25.232,40	-189.569,09
Variação nos inventários da produção	34	20.752.172,32	-10.783.501,20
Trabalhos para a própria entidade		0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0,00	-9.948.030,80
Fornecimentos e serviços externos	36	-10.337.871,33	21.404.885,96
Gastos com o pessoal	37	-6.685.944,40	-10.417.567,46
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		0,00	0,00
Imparidade de dívidas (perdas/reversões)		-33.737,15	-2.090.347,79
Provisões (aumentos/reversões)	39	3.048.765,40	-945.760,88
Outros rendimentos e ganhos	40	5.188.367,40	700.349,04
Outros gastos e perdas	41	-976.514,74	434.043,40
Resultado antes de deprec., gastos de financ. e impostos		10.450.485,24	10.527.777,65
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	42	-1.351.887,40	-1.262.694,55
Imparidades activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		-1.14.835,47	402.084,18
Resultado operacional (antes de gastos financ. e impostos)		9.283.762,37	9.667.165,28
Juros e rendimentos similares obtidos	44	20.805,64	19.414,26
Juros e gastos similares suportados	45	-3.860.514,90	-4.311.186,83
Resultado antes de impostos		5.484.053,11	5.175.392,71
Imposto sobre o rendimento do período	46	-5.960,84	-4.451,46
Resultado líquido do período		5.477.092,27	5.170.941,25

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração





12.7. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

Unidade: €

RUBRICAS	31-12-2011	31-12-2010
Vendas	35.706.360,36	58.016.876,13
Custo das Vendas	24.389.319,16	39.301.415,61
Margem das Vendas	11.317.041,20	18.715.460,52
Margem das Vendas (%)	32%	32%
Prestações de Serviços	5.319.469,42	8.024.346,96
Custo das Prestações de Serviços	5.379.795,69	1.128.344,36
Margem das Prestações de Serviços	60.326,27	6.896.002,60
Margem das Prestações de Serviços (%)	-1%	86%
Margem bruta	11.256.714,93	25.611.463,12
Margem bruta (%)	27%	39%
Outros proventos e ganhos operacionais:		
Arrendamentos	442.479,45	404.264,73
Outros	9.128.057,19	186.257,48
	9.570.536,64	590.522,21
Custos de Distribuição:		
Comissões	182.100,40	515.553,94
Publicidade	158.652,98	160.728,85
Outros	14.363,30	19.757,37
	355.116,68	696.037,16
Custos Administrativos	7.550.711,14	11.449.921,00
Outros custos e perdas operacionais:		
Custos com empreendimentos vendidos/concluídos	1.094.289,45	1.332.517,21
Outros custos	2.543.371,93	3.056.344,68
	3.637.661,38	4.388.861,89
Resultados operacionais	9.283.762,37	9.667.165,28
Custo líquido de financiamento	3.799.709,26	4.491.772,57
Ganhos/perdas em filiais e associadas	0,00	0,00
Resultados Correntes	5.484.053,11	5.175.392,71
Impostos sobre Lucros	6.960,84	4.451,46
Resultados Líquidos	5.477.092,27	5.170.941,25

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

- EMPRESA PÚBLICA DE LIGANHAMENTO DE LISBOA -

12.8. DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Demonstração das alterações no Capital Próprio para 31 de Dezembro de 2011

	Unidade: €											
	Capital Inicial	Reforços Capital	Reservas Legais	Reserva Investimentos	Resultados Transiç.ões	Ajustamentos "SNC"	Ajustamentos Imobiliz.ões	Ajustamentos Jardins Espo	Lucros não Distribuídos Imobiliz.ões	Resultado Líquido do Exercício	Decorrentes Outras Variações Jardins Espo	Total do Capital Próprio
Saldo em 31 de Dezembro de 2010	997.595,79	18.002.404,21	1.574.181,87	1.511.542,82	-35.366.729,20	21.139.535,37	894.746,12	-1.448.940,22	766.586,91	0,00	467.359,96	8.538.283,63
Alterações do Período:												
Correcções Ajustamentos "SNC"					4.653.847,13							0,00
Aplicação de resultados			218.547,06	-258.547,06	655.554,57							5.170.941,25
Outras alterações reconhecidas no Capital Próprio												-1.005.778,46
Sub-total	997.595,79	18.002.404,21	1.832.728,93	1.770.089,88	-30.057.327,50	21.139.535,37	0,00	-1.448.940,22	0,00	0,00	467.359,96	12.703.446,42
Resultado Líquido do Período										5.477.092,27		5.477.092,27
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	997.595,79	18.002.404,21	1.832.728,93	1.770.089,88	-30.057.327,50	21.139.535,37	0,00	-1.448.940,22	0,00	5.477.092,27	467.359,96	18.180.538,69

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -

12.9. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Unidade: €

RUBRICAS	NOTAS	Acumulado	
		31-12-2011	31-12-2010
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de Clientes	47	29.290.025,30	4.145.715,39
Pagamentos a Fornecedores	46	-13.928.068,75	23.868.938,56
Pagamentos do Pessoal		-5.485.878,15	-10.392.964,87
Caixa gerada pelas operações		8.876.978,17	9.188.831,96
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-5.695,66	14.468,80
Outros recebimentos/pagamentos		1.472.999,39	1.188.505,06
Fluxos de caixa das actividades operacionais [1]		10.344.281,90	10.391.865,82
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a			
Activos fixos tangíveis		-2.010,32	-67.725,64
Activos intangíveis		0,00	8.196,00
Investimentos financeiros		0,00	0,00
Outros activos		0,00	0,00
Recebimentos provenientes de			
Activos fixos tangíveis		0,00	31.855,00
Activos intangíveis		0,00	0,00
Investimentos financeiros		547.500,00	0,00
Outros activos		6.322,06	0,00
Subsídios no investimento		0,00	0,00
Juros e rendimentos similares		1.602,75	3.455,19
Dividendos		0,00	0,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento [2]		553.414,53	-40.611,45
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de			
Financiamentos obtidos		19.030.000,00	10.415.000,00
Recolhas de capital e de outros instrumentos de capital próprio		0,00	0,00
Colheitas de prêmios		0,00	0,00
Doações		0,00	0,00
Outras operações de financiamento		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a			
Financiamentos obtidos		-21.555.300,00	26.070.000,00
Juros e gastos similares		-1.395.011,09	3.157.151,17
Juros e Comissões pagadas		546.151,60	600.255,16
Juros Consequenciais Formas		813,88	0,00
Dividendos		0,00	0,00
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio		0,00	0,00
Outras operações de financiamento		-562.785,00	800.188,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento [3]		-9.204.751,57	10.212.616,41
Variação do caixa e seus equivalentes (1+2+3)		1.692.944,85	138.657,96
Efeito das diferenças de câmbio		0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período		576.476,86	437.818,90
Caixa e seus equivalentes no final do período		2.269.421,72	576.476,86

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



EMPRESA PÚBLICA DE LIBRANÇÃO DE LISBOA



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

12.10. ANEXO - NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. IDENTIFICAÇÃO

DESIGNAÇÃO: Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL).

SEDE: Quinta dos Filases, Alameda das Linhas de Torres, 198/200, 1769-008 LISBOA.

NATUREZA DA ACTIVIDADE: A EPUL tem como objecto social auxiliar e desenvolver a acção municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos.

EMPRESA MÃE: Capital Social integralmente detido pela Câmara Municipal de Lisboa.

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram preparadas tendo em conta os princípios contabilísticos definidos no Sistema de Normalização Contabilística, com o objectivo de apresentarem uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira da Empresa.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

3.1. Investimentos

Os investimentos financeiros em subsidiárias e associadas encontram-se valorizados pelo método de equivalência patrimonial.

Este método é interrompido quando o valor destas participações iguala ou excede as quantias registadas nas contas de investimento sendo retomado quando esta situação se inverte.

3.2. Activos Tangíveis e Intangíveis

Os activos fixos tangíveis encontram-se valorizados ao custo de aquisição.

Não existem em 31 de Dezembro de 2011 bens utilizados em regime de locação financeira.

As depreciações são calculadas pelo método das linhas rectas, a partir da data em que os mesmos se encontram disponíveis para ser utilizados no uso pretendido, de acordo com os seguintes anos de vida útil estimados:

- Edifícios e outras construções - 50/20 (excluindo 20% para terreno);
- Equipamento básico - 8/10;
- Equipamento de transporte - 4 (excluindo o valor de mercado previsto para o final);
- Equipamento administrativo - 4/8;
- Outros activos fixos tangíveis - 3/4/5.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

3.3. Activos Não Correntes Detidos para Venda

Segundo a NCRF 8, uma entidade deve classificar um activo não corrente (ou grupo para alienação) como detido para venda, se a sua quantia escriturada for recuperada principalmente através de uma transacção de venda, em oposição a uma condição de uso continuado.

3.4. Inventários

→ MATÉRIAS-PRIMAS, SUBSIDIÁRIAS E DE CONSUMO:

As matérias-primas, subsidiárias e de consumo são valorizadas ao custo de aquisição, deduzido de um ajustamento para fazer face à provável perda do valor de realização se tal se verificar necessário.

→ PRODUTOS E TRABALHOS EM CURSO:

Os produtos e trabalhos em curso são valorizados ao custo histórico de produção com excepção dos terrenos nele incorporados que foram revalorizados ao abrigo do despacho nº 15/72, de 18/10, e da deliberação camarária de 2/12/92 (proposta nº 646/92 da Câmara Municipal de Lisboa).

Esta consiste resumidamente no seguinte:

Na transmissão, os terrenos municipais destinados a construção e/ou alienação serão provisoriamente valorizados pelo preço de 49,88 euros por m² de terreno, valor reportado a 1993, que será anualmente actualizado de acordo com os coeficientes de desvalorização da moeda para efeitos de determinação da matéria colectável do IRC e do IRS, publicados pelo Ministério das Finanças.

Os preços provisórios obtidos de acordo com o número anterior serão corrigidos para valores definitivos aquando da comercialização das áreas neles edificadas ou da sua alienação pela LPUL.

É ainda de referir que a empresa efectua ajustamentos para produtos e trabalhos em curso para fazer face a custos com lotes de terreno cujo valor registado no activo é superior ao valor de mercado estimado e ainda com empreendimentos em fase de projecto cujo desenvolvimento seja incerto.

→ PRODUTOS ACABADOS:

Os produtos acabados são valorizados ao custo de produção. O custo de produção inclui os custos referentes a terrenos, projectos, urbanização, construção, fiscalização, realojamento, equipamento social e custos diversos imputáveis aos empreendimentos.

A Empresa efectua ajustamentos em *Produtos Acabados* para os empreendimentos em que tenham sido, ou se espera que sejam excedidos os custos inicialmente previstos e para os quais não seja esperada a sua recuperação. Os *Ajustamentos dos inventários* registam a diferença entre o valor de custo e o previsível valor de venda quando aquele é superior a este, sendo debitada à medida que cessem as situações que a originaram.



3.5. Dívidas de Terceiros

As dívidas de terceiros encontram-se reflectidas pelo seu valor líquido provável de realização, tendo para este efeito sido ajustados, na íntegra, os saldos considerados de cobrança duvidosa.

3.6. Provisões e Ajustamentos

São registadas as responsabilidades por eventuais perdas em diversos processos judiciais em curso, por eventuais reclamações relacionadas com os contratos de garantia adicional de construção e qualidade.

Os Ajustamentos para Contas a Receber são calculados essencialmente com base na antiguidade das partidas que compõem os saldos de Contas a Receber, o perfil de risco dos Clientes e a respectiva situação financeira. As estimativas relacionadas com os ajustamentos para Contas a Receber diferem de negócio para negócio.

3.7. Diferimentos

A empresa d-feria os custos das comissões de mediação imobiliária, reconhecendo os mesmos no momento da venda. Como actualmente a empresa promotora (IMCHIFEN) foi integrada na EPUL, estes diferimentos têm tendência a acabar.

3.8. Outras Contas a Receber e a Pagar

→ ENCARGOS COM FÉRIAS E SUBSÍDIOS DE FÉRIAS:

De acordo com a Lei laboral em vigor, o direito a férias e subsídio de férias adquire-se no ano anterior àquele em que é devido. Esses subsídios foram retirados em 2011 de acordo com as orientações da Lei do Orçamento de Estado, estando os respectivos encargos reflectidos na rubrica de *Outras contas a pagar*.

→ DESPESAS FINANCEIRAS:

As despesas financeiras são contabilizadas no exercício a que respeitam independentemente da data em que são efectuados os débitos pela respectiva instituição de crédito. Os juros vencidos e não pagos encontram-se reflectidos em *Outras contas a pagar*.

→ OPERAÇÕES DE COBERTURA DE RISCO DE TAXA DE JURO:

A empresa efectuou desde 2005 operações com instrumentos financeiros derivados, apenas com o objectivo de cobertura do risco de taxa de juro, utilizando para tal *swaps* de taxa de juro, *caps* e *floors*, na medida das suas expectativas da evolução das taxas de juro e da ocorrência de impactos indesejáveis. Actualmente estão ainda dois em vigor.

Os ganhos e perdas com estas operações são registados no exercício a que respeitam.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

3.9. Rendimentos

Os Rendimentos são reconhecidos como tal, na medida em que é provável que os benefícios económicos fluam para a Empresa, e estes proveitos possam ser avaliados com fiabilidade.

O rédito é reconhecido quando a titularidade da posse passa para o comprador. Nos casos em que a transferência para o comprador dos riscos e vantagens da posse acontece em data anterior, o rédito é reconhecido nessa data. O reconhecimento do rédito é efectuado quando tiverem sido satisfeitas as seguintes condições:

- A entidade tenha transferido para o comprador todos os riscos e vantagens significativos da posse dos bens;
- A entidade não retenha envolvimento continuado num grau usualmente associado com a posse, nem o controlo efectivo sobre os bens vendidos;
- A quantia do rédito possa ser mensurada com fiabilidade;
- Seja provável que fluam para a entidade benefícios económicos associados com a transacção;
- Os gastos incorridos ou a incorrer, respeitantes à transacção, possam ser mensurados com fiabilidade.

Os gastos estimados a suportar até à conclusão dos trabalhos são registados em Gastos a Reconhecer, a fim de não distorcer os resultados apurados no exercício.

• Prestação de Serviços

Os Rendimentos relativos a Prestação de Serviços são reconhecidos no período em que efectivamente são prestados.

• Rendas

São reconhecidas no acto da emissão do recibo.

• Juros

Os Rendimentos relativos a Juros acompanham as periodicidades, de forma a serem reconhecidos no período a que respeitem, independentemente de ser, ou não, emitido o respectivo documento de suporte.

3.10. Prestações de Serviços

O rédito associado às prestações de serviços é reconhecido de acordo com o estabelecido nos contratos de prestações de serviços, os quais acompanham a execução das prestações subjacentes. Os réditos são reconhecidos à medida e no mesmo valor que os custos respectivos.

3.11. Imposto sobre o Rendimento

A Empresa está estatutariamente isenta do pagamento de imposto sobre o rendimento, em virtude do seu capital ser detido a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Handwritten signature in blue ink, with the year "2011" written below it.

Esta isenção não contempla os rendimentos de capitais nem a tributação autónoma.

Pelo acima exposto não existe lugar nem a apuramento, nem a contabilização de impostos diferidos.

3.12. Empréstimos Bancários

Os Empréstimos são registados no Passivo pelo seu valor nominal. Os encargos financeiros são calculados de acordo com a taxa de juro efectiva e contabilizados na Demonstração de Resultados de acordo com o princípio de especialização dos exercícios.

3.13. Cobertura do Risco de Flutuação de Taxas de Juro

Operações de "swap" de taxas de juro e "Foward Rate Agreements" - o justo valor dos Instrumentos Financeiros Derivados são registados na Situação Líquida e posteriormente reconhecidos em resultados do exercício à medida que ocorrem os "cash flows" associados a essas operações. Os juros pagos e/ou recebidos são reconhecidos mensalmente durante o prazo da operação.

3.14. Número de Pessoas ao Serviço da Empresa

O número de empregados da empresa em 31 de Dezembro de 2011 era de 151.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 5 – Activos Fixos Tangíveis

Unidade: €

RUBRICAS	Saldo inicial	Reavaliações Ajustamentos	Aumentos	Alienações	Transferências e Abates	Saldo final
Activos fixos tangíveis	1.751.518	-105.756	8.960		179.111	1.475.612

Os activos fixos tangíveis são os activos móveis e imóveis que a Empresa utiliza na sua actividade operacional e não se destinam a ser vendidos ou transformados. Inclui igualmente as benfeitorias e as grandes reparações que sejam de acrescentar ao custo daqueles activos.

Nota 6 – Propriedades de Investimento

Unidade: €

RUBRICAS	Saldo inicial	Reavaliações Ajustamentos	Aumentos	Alienações	Transferências e Abates	Saldo final
Propriedades de investimento	32.799.637	896.252			9.635.736	22.267.644

As Propriedades de Investimento estão evidenciadas pelo método do custo, no âmbito das NCRF 11 e NCRF 3 (revalorização como custo considerando as excepções referidas no parágrafo 10, alínea b). Conforme indicação da NCRF 11, no parágrafo 77, a Empresa distingue perfeitamente as propriedades de investimento das propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios. Os métodos e pressupostos aplicados na determinação do justo valor das propriedades de investimento incluem uma declaração executada por uma entidade independente com qualificação profissional reconhecida, evidenciando o justo valor de mercado em dados de mercado comparáveis.

O método de depreciação utilizado nas propriedades de investimento é o adequado para estas divulgações. Exclui-se 25% para valorização do terreno que não sofre qualquer depreciação. Os restantes 75% têm depreciação de 2% ao ano no caso de serem novas e 5% quando os bens são adquiridos como usados.

Nota 7 – Activos Intangíveis

Unidade: €

RUBRICAS	Saldo inicial	Reavaliações Ajustamentos	Aumentos Justo Valor	Alienações	Transferências e Abates	Saldo final
Activos intangíveis	1.845.552	-49.880	0	0	0	1.795.672

Activos intangíveis são activos não monetários, identificáveis, sem substância física, detidos para uso próprio.



Nota 8 – Participações Financeiras

Unidade: €

RUBRICAS	Saldo inicial	Reavaliações Ajustamentos	Aumentos Justo Valor	Alienações	Transferências e Abates	Saldo final
Participações financeiras (Método de Equivalência Patrimonial)	2.034.948	-21.642	0	0	-937.535	1.075.771

Participações financeiras: Deu-se sequência aos processos de extinção das sociedades IMOHIFEN - Mediação Imobiliária, SA e GF - Gestão de Projectos e Fiscalização de Obras, SA, os quais foram concluídos no final do ano de 2011.

Unidade: €

Empresas associadas	Sede	Fracção capital detido	Capitais Próprios	Último Resultado	Exercício Ano
Empresas associadas: Jardins Expo - Promoção Imobiliária, SA	R. Joaquim António Aguiar, 19-1.º - Lisboa	45%	1.090.761	-25.232	2011

As demonstrações financeiras serão consolidadas pelo método de consolidação integral nas contas da Câmara Municipal de Lisboa.

Nota 9 - Inventários

Esta conta regista os bens adquiridos pela Empresa destinados a venda. Também nela são registados os bens produtivos da actividade da Empresa, tanto os que se encontram passíveis de ser objecto de venda, como os que se encontram em produção.

Unidade: €

	Dez-11	Dez 10
Saldo inicial - Inventários - Mercadorias	1.590.443	1.558.291
Aumentos/Diminuições	-523.712	64.705
Transferências	0	96.857
Vendas	0	0
Saldo final - Inventários - Mercadorias	1.066.731	1.590.443



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

Unidade: €

	Dez-11	Dez-10
Saldo inicial - Inventários - Produtos Acabados	26.779.058	15.594.351
Aumentos/Diminuições	12.181.752	38.972
Transferências	270.531	50.282.593
Vendas	-24.389.319	-39.136.858
Saldo final - Inventários - Produtos Acabados	14.842.021	26.779.058

	Dez-11	Dez-10
Saldo inicial - Inventários - Produtos em Curso	94.187.097	116.328.584
Aumentos/Diminuições	-4.732.446	0
Transferências	-10.026.389	-39.677.877
Produção	6.441.658	17.481.390
Saldo final - Inventários - Produtos em Curso	85.869.921	94.187.097
Perdas por imparidades acumuladas	-3.351.048	-3.371.309

Nota 10 – Clientes

Estas contas registam os movimentos em conta corrente aos adquirentes de mercadorias, produtos acabados e de serviços, os valores dos saldos dos adiantamentos de clientes, que passam para produtos acabados. Deste modo, os efeitos das transacções são reconhecidas no período em que ocorrem, dando origem à conta referida.

	Dez-11	Dez-10
Clientes C/C	1.416.603	2.706.383
CMI - Outros	33.679.052	33.679.052
CML - Sport Lisboa e Benfica	0	0
CMI - Sporting Clube de Portuga.	0	0
CML - Actualização do PM/AM/RB	2.917.843	0
CML - Parque Mayer	3.079.657	0
CMI - Alcântara Mar	2.230.936	0
Clientes cobrança duvidosa	0	1.933.706
Clientes c/rendas	39.843	25.074
Saldo final	43.363.934	38.344.165



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

O acréscimo em clientes c/c deriva fundamentalmente da facturação feita à CML do Parque Mayer (3,08 M€), Alcântara Mar (2,23 M€) e esforço financeiro (2,92 M€).

Nota 12 - Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de Dezembro de 2011 a rubrica "Estado e outros entes públicos" apresentava a seguinte composição:

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
IRC a pagar	6.081	0
Contribuições para a segurança social	899	0
Montepio e servidores do Estado	1.529	0
Saldo final	8.509	0

Nota 13 - Accionistas

Em 31 de Dezembro de 2011 a rubrica do activo "Accionistas" apresentava a seguinte composição:

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Pessoal requisitado	176.893	105.378
Proposta 594/98	3.227.996	3.227.996
Saldo final	3.404.889	3.333.374

Os valores do ano de 2011 referem-se a uma dívida de pessoal requisitado pelo GTL que foi facturada à CML, bem como ao ponto 1.4 da Proposta 594/98 - Parcela de terreno em que se integra o Edifício Sede.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 14 - Outras Contas a Receber

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Outros devedores por acréscimo de rendimentos	1.243.530	1.243.530
Outros devedores - SCP	9.975.000	9.975.000
Outros devedores - SI B	9.975.000	9.975.000
Outros devedores	2.135.418	2.559.606
Devedores duvidosos	2.302.343	2.302.343
Saldo final	25.631.291	26.055.479

Nota 15 - Diferimentos

Integra os gastos que devem ser reconhecidos nos exercícios seguintes por dizerem respeito a esses próprios exercícios, sendo os documentos de suporte emitidos no ano em causa.

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Comissões	3.286.737	3.468.838
Publicidade	0	0
Seguros liquidados	9.270	9.799
Economato	56.462	56.739
Seguros doença	10.619	5.373
Outros	7.044	5.354
Saldo final	3.370.132	3.546.101

Nota 16 - Caixa e Depósitos Bancários

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Caixa	5.000	5.000
Fundo de manio	4.500	4.500
Depósitos bancários	2.259.922	566.911
Saldo final	2.269.422	576.411

O valor dos depósitos bancários apresenta um valor acima do normal, reflexo de realizações de escrituras no dia 30 de Dezembro que impossibilitou amortizações de financiamentos bancários.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Notas 17 a 22 - Capital Próprio

Ver anexo da Demonstração das alterações no Capital Próprio.

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Capital realizado	19.000.000	19.000.000
Reservas legais	1.832.729	1.574.182
Outras reservas	1.770.090	1.511.543
Resultados transitados	-8.917.792	-14.227.194
Outras variações no capital próprio	981.580	679.753
Resultado do Exercício	5.477.092	5.170.941
Saldo final	18.180.539	13.709.225

Ver anexo da Demonstração das alterações no Capital Próprio. A variação de valores no Capital Próprio resultou, essencialmente do procedimento "Proposta da Aplicação de Resultados" conforme aprovação do Relatório da Gestão e Contas de 2010 no valor de 5,17 ME e de "Outras Alterações Reconhecidas no Capital Próprio" resultantes de acertos de amortizações e das liquidações por integração da GF, SA e IMOHIFEN, SA no montante de -1,52 ME.

Nota 23 - Provisões

As provisões são revistas na data de cada Balanço e são ajustadas de modo a reflectir a melhor estimativa a essa mesma data.

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Garantias a clientes	292.869	259.132
Processos judiciais em curso	1.700.743	4.559.232
Outras provisões	1.176.055	2.883.439
Saldo final	3.169.667	7.701.803

A Empresa tem o procedimento de reconhecer uma provisão para fazer face a custos a incorrer no período de garantia das obras, incluída no quadro supra em "outras provisões".



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Notas 24 e 29 – Financiamentos Obtidos

Os empréstimos bancários são reconhecidos no passivo pelo valor nominal recebido.

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Não corrente		
Dexia	20.000.000	25.000.000
Netherlandse	20.000.000	25.000.000
Corrente		
Dexia	5.000.000	5.000.000
Netherlandse	5.000.000	5.000.000
BPI	7.000.000	3.190.000
Santander Totta	10.000.000	9.945.000
Millennium BCP	10.000.000	9.450.000
BES	5.000.000	7.370.000
CGD	3.000.000	0
Locações financeiras	0	8.139
Saldo final	85.000.000	89.963.139

A linha de crédito Dexia/Netherlandse refere-se a dois empréstimos de valores iniciais iguais de 30 M€ cada, contraídos em 22 de Dezembro de 2004, e cujo vencimento se iniciou em 2011, prolongando-se esta amortização até 22 de Dezembro de 2016, conforme o quadro seguinte.

Os financiamentos correntes obtidos referem-se a diversas linhas de crédito de curto prazo sob a forma de Contas Correntes Caucionadas para satisfação de necessidades de tesouraria, com excepção dos referentes ao Dexia/Nederlandse que se referem aos valores a liquidar durante o exercício de 2012.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Pagamentos do empréstimo a Longo Prazo

DEXIA/NFTI/FRLANDSE - Reembolsos

Unidade: €

Data	Reembolsos	Capital em Dívida
22-12-2008		60.000.000
22-06-2009		60.000.000
22-12-2009		60.000.000
22-06-2010		60.000.000
22-12-2010		60.000.000
22-06-2011	5.000.000	55.000.000
22-12-2011	5.000.000	50.000.000
22-06-2012	5.000.000	45.000.000
22-12-2012	5.000.000	40.000.000
22-06-2013	5.000.000	35.000.000
22-12-2013	5.000.000	30.000.000
22-06-2014	5.000.000	25.000.000
22-12-2014	5.000.000	20.000.000
22-06-2015	5.000.000	15.000.000
22-12-2015	5.000.000	10.000.000
22-06-2016	5.000.000	5.000.000
22-12-2016	5.000.000	0

Nota 25 - Fornecedores

As dívidas a fornecedores detalham-se como se segue:

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Fornecedores C./C.	24.595.877	25.800.390
Fornecedores c/ retenção garantias	807.262	759.656
Fornecedores c/ profissão liberal	17.744	18.272
Saldo final	25.420.882	26.578.318



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 26 – Adiantamentos de Clientes

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Cientes gerais A/C	50.128.850	57.734.992
Perdas por imparidades acumuladas	0	1.851.090
Saldo final	50.128.850	59.586.082

Após os concursos de vendas, os Clientes assinam os Contratos Promessa de Compra e Venda. Neles são estabelecidas as condições de pagamento. Os recebimentos pela EPUL dos valores intercalares até à execução das escrituras são contabilizados nesta rubrica.

Nota 27 – Estado e Outros Entes Públicos

Apresenta-se a dívida desagregada:

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Retenção de imposto s/ rendimento	75.222	150.606
IVA	1.181.831	1.410.349
Outros impostos	3.783	70
Contribuição para a segurança social	122.227	203.372
Outras tributações	116	3.428
Saldo final	1.383.179	1.767.825

Nota 28 – Accionistas

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Resultados atribuídos	2.604.213	2.604.213
Outras operações	7.012.287	7.012.287
Consolidação	0	0
Saldo final	9.616.500	9.616.500



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

Nota 30 – Outras Contas a Pagar

Unidade: €

	Dez-11	Dez-10
Fornecedores de investimentos	4.835	9.628
Remunerações a liquidar	11.703	804.642
Juros a liquidar	556.414	584.211
Outros acréscimos	2.302.343	2.302.343
Produtos e trabalhos em curso	13.593.592	13.653.612
Outros acréscimos	595.170	368.636
Pessoal	179.789	299.829
Saldo final	17.843.845	18.022.902

Esta rubrica inclui fundamentalmente juros a liquidar a Entidades Financeiras, a Clientes por atraso na entrega dos apartamentos, duodécimos dos subsídios de Natal e de Férias e Produtos e Trabalhos em Curso de Empreendimentos que foram transferidos para Produtos Acabados. De referir que em Fevereiro de 2012 foram enviadas pela Câmara Municipal de Lisboa duas facturas no montante de 2,77 M€ e 7,18 M€ respectivamente, referentes à aplicação da Deliberação nº 646/92 aos lotes 3 e 6 da Praça de Entrecampos.

Nota 31 – Diferimentos

Os valores de rendimentos a reconhecer são os seguintes:

Unidade: €

	Dez-11	Dez-10
Concessão exploração 20 anos	300.276	375.345
Direito de Superfície 75 anos MM	897.836	912.800
Fundo Chiado	956.800	956.800
Outros proveitos diferidos	314.482	316.217
Saldo final	2.469.394	2.561.163



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 32 - Vendas e Serviços Prestados

Esta conta regista as vendas de produtos acabados, mercadorias, terrenos e prestações de serviços resultantes da actividade produtiva da empresa.

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Empreendimentos	34.306.614	52.223.375
Terrenos	1.399.746	5.793.501
Prestações de serviços	5.319.469	8.024.347
Saldo final	41.025.830	66.041.223

VENDA/ESCRITURAS CELEBRADAS EM 2011

Empreendimentos	Vendas/Escrituras	Unidade: €
Aldeia de Telheiras - Telheiras Sul - Moradia	673.500	
Aldeia de Telheiras - Telheiras Sul - Lojas	764.500	
EPUL Jovem 10 - Praça Lumiar	3.173.278	
Reabilitação Urbana	2.220.186	
EPUL Jovem - Praça de Entrecampos - Lote 2 - Apartamentos	652.300	
EPUL Jovem - Praça de Entrecampos - Lote 2 - Lojas	1.272.000	
EPUL Jovem - Praça de Entrecampos - Lote 3 - Apartamentos	12.979.600	
EPUL Jovem - Praça de Entrecampos - Lote 3 - Lojas	77.777	
Lote A2.7 - Vale São António	61.200	
Lote de Terreno Rua Prof. Fernando da Fonseca	810.000	
Palácio dos Abom	455.000	
Antiga Capela Quinta S. Vicente e Arexos - Rb2, Rb3, Rb4	601.000	
Terraço da Cidade - Apartamentos	5.937.570	
Terraço da Cidade - Lojas	423.102	
Parcela do Largo do Poço - Telheiras Sul	431.028	
Alto da Faia III - Lojas	379.000	
Moradia R0 - NAT	94.818	
Esplanada e Armazém - Telheiras Sul	327.001	
Telheiras XXI - Loja	83.600	
Quinta do Convento	4.000.000	
Lagradoiro contíguo à greja e Convento no NAT	0	
Estacionamentos em diversos locais	339.900	
TOTAL	35.706.360	



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS

2011

Nota 33 – Ganhos e Perdas Imputados de Subsidiárias e Associadas

Esta conta regista as perdas verificadas na empresa associada:

- Jardins Expo: -25.232 € que representam 45% do resultado apresentado em 31 de Dezembro de 2011.

Nota 34 – Variação nos Inventários da Produção

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Existências finais:		
Produtos acabados	14.842.021	26.779.058
Produtos e trabalhos em curso	85.869.921	94.071.648
Mercadorias + reclassificação	1.103.381	1.590.443
Regularizações	-497.960	115.449
Existências iniciais:		
Produtos acabados	26.779.058	15.633.323
Produtos e trabalhos em curso	94.187.097	116.328.584
Mercadorias	1.590.443	1.558.291
Variação nos inventários da produção	-20.752.172	-10.783.501



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 36 - Fornecimentos e Serviços Externos

Esta conta regista os gastos relacionados com a aquisição de serviços necessários ao processo produtivo da Empresa, outros tipos de serviços vitais para o funcionamento da Empresa (apoio jurídico, contabilístico, informático, estudos e outros) e gastos com materiais, equipamentos e energias e fluídos necessários à sua actividade funcional.

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Subcontratos	7.101.964	17.481.390
Trabalhos especializados	854.872	822.085
Diversos serviços especializados	52.713	96.426
Publicidade e propaganda	326.335	164.040
Vigilância e segurança	231.311	339.361
Honorários	197.601	170.895
Comissões	182.100	500.664
Conservação e reparação	237.514	422.240
Materiais - escritório, livros e doc. técnica	96.996	227.186
Energia e fluídos	155.325	180.590
Rendas e alugueres	88.223	83.349
Comunicação	107.388	113.097
Seguros	71.490	76.626
Limpeza, higiene e conforto	169.817	183.733
Trabalhos em edifícios acabados	68.778	62.414
Condomínios	140.554	263.938
Restantes serviços	254.889	216.854
Saldo final	10.337.871	21.404.886



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 37 – Gastos com o Pessoal

Unidade: €

	Dez-11	Dez-10
Remunerações dos órgãos sociais	130.705	178.961
Remunerações do pessoal	4.456.615	6.364.470
Benefícios pós emprego	60.275	15.954
Encargos s/ remunerações	1.072.149	1.453.819
Seguro acidentes no trabalho	33.733	32.439
Gastos de acção socia.	152.737	171.293
Outros gastos com pessoal	43.702	98.366
Indemnizações	737.029	2.102.360
Saldo final	6.686.944	10.417.652

O decréscimo deveu-se fundamentalmente à saída de diversos colaboradores no final de 2010, bem como à redução do valor de indemnizações por mútuo acordo atribuídas em 2011, e finalmente às limitações impostas pelo Orçamento de Estado.

Nota 39 - Provisões (Aumentos/Reversões)

Durante o ano de 2011 anularam-se alguns processos judiciais em curso por ter havido acordo entre as partes, casos da Sotelmo e da Parcela 34. No final do ano houve necessidade de reforçar as provisões de garantias a clientes (reparações). Neste movimento de anulações e reforços gerou-se uma reversão no valor de 3,05 M€.

Nota 41 – Outros Gastos e Perdas

Unidade: €

	Dez-11	Dez-10
Impostos	102.100	42.419
Descontos c.p. concedidos	12.543	8.609
Gastos em empresas associadas	34.014	0
Outros	827.859	383.016
Saldo final	976.515	434.043



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 42 – Gastos/Reversões de Depreciação e de Amortização

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Propriedades de investimento	896.252	1.037.261
Activos fixos tangíveis	105.756	175.554
Activos intangíveis	49.880	49.880
Saldo final	1.051.887	1.262.695

Notas 44 e 45 – Juros e Rendimentos Similares Obtidos e Gastos Similares Suportados

	Unidade: €	
	Dez-11	Dez-10
Juros obtidos	70.806	19.414
Juros suportados:		
BCP	-654.912	-431.955
CGD	-160.508	184.345
Santander Totta	588.269	-199.560
BPI	-270.463	-279.374
BES	-230.795	281.275
DEXIA E NEDERLANDSE	1.148.388	-866.224
SWAPS - BLS INVEST	0	-380.947
SWAPS - ROTHSCHILD (CIBR)	-337.749	299.933
SWAPS - SANTANDER TOTIA	-220.698	867.653
OUTROS JUROS	206.813	-709.756
JUROS DE MORA	-1.921	-10.164
Saldo final	-3.799.709	-4.491.773

Esta rubrica inclui rendimentos de depósitos à ordem e de atrasos de pagamentos de reforços de sinal pelos clientes e gastos relativos às garantias bancárias, de empréstimos bancários, juros suportados por atraso na entrega de apartamentos aos clientes, comissões de financiamentos e juros dos swaps.



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

[Handwritten signature]

Nota 46 - Imposto sobre o Rendimento do Período

CÁLCULO DO IRC A PAGAR À DATA DE 31 DE DEZEMBRO DE 2011

Unidade: €

		Valores	Taxas	IRC
791	Juros bancários a r/favor	1.603,45		
798	Provetos financeiros	19.202,19		
7881	Corr. Exerc. Anteriores	0,00		
	IRC LIQUIDADO:	20.805,64	25%	5.201,41
	Colecta			
	Derrama (Lei 64-B/2011. de 30/12)			
	Tributação autónoma (art.º 88.º CIRC):		1,5%	312,08
	(alteradas taxas tributação autónoma já para 2008 sobre desd. representação + etc. com vistorias (10%), Lei 64/08)			
625103	Deslocações em carro próprio (n.º 9)	4.299,72		
63107	Ajudas de custo administração (n.º 9)	1.590,22		
6320406	Ajudas de custo pessoal (n.º 9)	1.536,37		
		7.426,31	5%	371,32
G266	Despesas de representação	10.760,34	10%	1.076,03
	TOTAL IRC			6.960,84

Nota 47 - Recebimentos de Clientes

Unidade: €

Recebimento de clientes	
Telheiras	12.060.833
Paço do Lumiar	2.771.929
Vale de S.º António	0
Repovoar Lisboa	0
Lisboa a Cores I - (ANRII)	1.364.856
Martim Moniz	373.341
Av. Forças Armadas (Pr. Entrecampos)	10.754.496
Outros Empreendimentos	346.274
Terrenos	1.282.228
Outros	336.969
TOTAL	29.290.925

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

Nota 48 – Pagamentos a Fornecedores

Unidade: €

Pagamento de empreitadas	
Felheiras	535.055
Paço do Lumiar	102.141
Repolvoar Lisboa	191.291
Lisboa a Cores I - (ANRU)	1.620.577
Martim Moniz	4.817.387
Av. Forças Armadas (Pr. Entrecampos)	976.290
Indemnizações	1.578.728
Outros Empreendimentos	3.034.101
IVA	1.072.499
TOTAL	13.928.069

Outras Notas:

Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais relacionadas com o exercício das respectivas funções

Unidade: €

Conselho de Administração	130.705
Conselho Fiscal	8.226
Responsabilidades assumidas relativamente a pensões de reforma de antigos membros do Conselho de Administração	15.954

Participação no capital da empresa

O capital social da EPUL é detido a 100% pela Câmara Municipal de Lisboa.

Responsabilidades da empresa por garantias prestadas

O valor total das garantias prestadas é de 940.103,90 €, em garantias bancárias. Este valor diz respeito, designadamente a processos com a CML (300.314 €) e juízos cíveis (621.374 €).



Contratos promessa de compra e venda rescindidos

A mora na conclusão dos empreendimentos levou a que a Administração da EPUL deliberasse propor e/ou aceitar a rescisão por mútuo acordo de contratos promessa de compra e venda, tendo como consequência a devolução das prestações entregues pelos promitentes-compradores e o reembolso dos encargos financeiros suportados, nos seguintes empreendimentos:

Unidade: €

Empreendimentos	Valor contratual	Prestações devolvidas	Encargos
ANRU (1)	175.350	106.501	1.291
Pr. Entrecampos, Lote 3 (14)	2.363.500	1.014.158	6.978
Martim Moriz (2)	229.418	199.311	60.290
Paço do Lumiar (2)	248.290	2./30	2.850

Empréstimos bancários

Durante o ano de 2011 verificou-se por parte das entidades financeiras uma imposição de redução dos plafonds das contas-correntes contratadas que resultou numa diminuição de recursos financeiros para a EPUL no valor de 17 M€.

Vale de Santo António

Durante o ano de 2011 foi assinado um Acordo de Resolução Contratual e transição dos valores pagos, referente aos Lotes L01, L03 e L04 do Vale de Santo António - concurso 144, entre Melro - Imobiliária, SA, Sociedade de Construções João Bernardino Gomes, SA e a EPUL. O Grupo Bernardino Gomes resolveu o CPCV do Lote L04, sendo aceite pela EPUL, mantendo-se em vigor o CPCV do projecto de loteamento L01 e L03 que abrange a área do "Centro Cívico do VSA". As quantias entregues no âmbito do primeiro contrato transitam para o segundo. O valor total a receber ou a pagar pela EPUL está dependente dos valores das áreas e usos que irão ser considerados para efeitos de contas finais deste processo.

Relações com a CML (Cliente)

No seguimento das recomendações do Tribunal de Contas e do Revisor Oficial de Contas, bem como do estrito cumprimento da lei e do princípio da transparência contabilística, a EPUL procedeu, no encerramento do exercício de 2011, à entrega de três facturas/notas de débito na CML.



Estes movimentos financeiro-contabilísticos têm como objectivo recuperar os gastos despendidos com questões da responsabilidade da CML. Estão evidenciados os saldos no quadro que se segue:

Unidade: €

	Saldos Credores	Saldos Devedores
Conta Accionistas	3.404.889	9.616.500
Conta Clientes	41.907.489	18.644.642
Outros devedores e credores	2.302.343	0
Total	47.614.721	28.261.142

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

13. PARECER DO CONSELHO FISCAL



Relatório anual sobre a fiscalização efectuada às contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

Edifício Amadeu Sousa Cardoso
Alameda António Sérgio, 22, 11.º Miraflores -
1495-132 Algés - Portugal

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

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

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

E-mail: gt@gtthornton.pt

Ao
Exmo. Conselho de Administração da
Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL)

1. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 451.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea a) do n.º 1 do artigo 52.º do Decreto - Lei n.º 487/99, de 16 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 224/2008, de 20 de Novembro, emitimos o presente relatório e levamos ao vosso conhecimento os principais aspectos decorrentes do desempenho das nossas funções de Revisor Oficial de Contas da Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL).
2. Procedemos à revisão legal das contas da EPUL relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias. Em resultado do exame efectuado, emitimos a respectiva certificação legal das contas com data de 20 de Abril de 2012, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.
3. Executámos, entre outros, os seguintes procedimentos:
 - 3.1 Acompanhamento da gestão e actividade da Empresa, através da participação em reuniões e da obtenção de informações dos seus responsáveis, e da leitura das actas relevantes, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários.

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Member firm of Grant Thornton International Ltd
Capital Social: 31.200 Euros. Contribuinte / Matricula n.º 502 266 784. 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

VF

- 3.2 Apreciação da adequação e consistência das políticas contabilísticas adoptadas pela Empresa e que se encontram divulgadas no anexo que integra as demonstrações financeiras.
- 3.3 Verificação da conformidade das demonstrações financeiras, que compreendem o balanço, a demonstração dos resultados por naturezas e por funções, a demonstração dos fluxos de caixa, a demonstração das alterações no capital próprio e o correspondente anexo, com as normas constantes do Sistema de Normalização Contabilística.
- 3.4 Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte.
- 3.5 Análise do sistema de controlo interno existente na Empresa, complementada com os testes de conformidade considerados apropriados.
- 3.6 Análise da informação financeira divulgada, tendo sido efectuados os testes substantivos considerados adequados em função da materialidade dos valores envolvidos, dos quais destacamos:
 - a) Análise e teste das reconciliações bancárias preparadas pela Empresa.
 - b) Confirmação directa e por escrito junto de terceiros, dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas pela Empresa; quando aplicável, análise e teste das reconciliações preparadas pela Empresa e aplicação de procedimentos alternativos nos casos de ausência de resposta de terceiros.
 - c) Solicitação directa a advogados e outras entidades, de informações sobre cobranças em curso, litígios ou acções judiciais pendentes, reclamações e impugnações fiscais.
 - d) Inspeção física dos principais elementos do imobilizado corpóreo, confirmação directa da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.
 - e) Análise e teste dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao cumprimento do princípio da especialização dos exercícios.
 - f) Análise das situações que justificam a constituição de provisões para redução de activos, para passivos e/ou responsabilidades contingentes ou para outros riscos.
 - g) Verificação da situação fiscal e da adequada contabilização dos impostos sobre lucros, bem como da situação relativa à Segurança Social.

VF



- 3.7 Apreciação da política de seguros seguida pela Empresa, incluindo a actualização dos capitais seguros nos ramos aplicáveis.
- 3.8 Obtenção da Declaração do Órgão de Gestão prevista na Directriz Técnica 580 da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.
4. No decurso do nosso trabalho, não tomámos conhecimento de quaisquer factos ou situações relevantes que mereçam divulgação neste relatório, além dos mencionados na nossa Certificação Legal das Contas.
5. Apreciamos a conformidade do relatório do Conselho de Administração com as demonstrações financeiras do exercício, o qual satisfaz os requisitos legais.

Lisboa, 20 de Abril de 2012

Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Representada por Victor Domingos Seabra Franco

Parecer do Conselho Fiscal

Nos termos da alínea c) do artigo 17º dos Estatutos da **Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL)**, aprovado pelo Decreto-Lei nº 613/71, de 31 de Dezembro, cumpre ao Conselho Fiscal emitir Parecer sobre o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício apresentados pelo Conselho de Administração da EPUL, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.

Manteve-se a situação de funcionamento do Conselho Fiscal sem ter sido preenchida a vaga que ocorreu pela demissão apresentada em 09 de Dezembro de 2005 pelo Presidente do Conselho Fiscal Eng.º Severiano Pereira Nunes Manso, designado pelo Sr. Ministro da Administração Interna. Entretanto, em 07 de Outubro de 2011, faleceu o Vogal Dr. Luis Mendes Dias, que havia sido designado pela Câmara Municipal de Lisboa, que sempre exerceu as suas funções com grande disponibilidade e elevada competência profissional.

Os membros do Conselho Fiscal assistiram às reuniões do Conselho de Administração, em cumprimento do estipulado no artigo 18º do mesmo Estatuto, o que lhes permitiu exercer a sua competência própria e prestar ao Conselho de Administração a sua colaboração sempre que tal lhe foi solicitado.

O Conselho Fiscal acompanhou a gestão da Empresa, verificou a regularidade dos registos contabilísticos e o cumprimento das normas legais e estatutárias e analisou o Relatório de Gestão e os documentos de prestação de contas que lhe foram apresentados pelo Conselho de Administração.

Parecer

Tendo em conta o descrito no Relatório de Gestão, e considerando o referido na Certificação Legal das Contas do Exercício de 2011, sou do seguinte Parecer:

VF

1. O Relatório de Gestão do Conselho de Administração obedece às disposições legais aplicáveis, é elucidativo, caracteriza com rigor a actividade e a situação da EPUL, e está em conformidade com as Contas do Exercício de 2011.
2. O Balanço em 31 de Dezembro de 2011, a Demonstração dos resultados do exercício, por natureza e por funções, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa, e o correspondente Anexo, expressam, considerando o referido na Certificação Legal das Contas, a situação económica e financeira da Empresa;
3. A proposta apresentada no Relatório de Gestão pelo Conselho de Administração em relação à aplicação dos Resultados Líquidos do exercício de 2011 afigura-se adequada.

Lisboa, 20 de Abril de 2012

O Conselho Fiscal

Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

Representada por Victor Domingos Seabra Franco



RELATÓRIO DA GESTÃO E CONTAS
2011

14. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



Certificação Legal das Contas

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

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

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

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

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

E-mail: gt@gethormton.pt

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL)**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2011, (que evidencia um total de 213.212.355,57 euros e um total de capital próprio de 18.180.538,69 euros, incluindo um resultado líquido de 5.477.092,27 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da EPUL e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. Excepto quanto às limitações descritas nos parágrafos nºs 7 a 10 abaixo, o exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela Administração utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão da Administração com as Demonstrações Financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reservas

7. Encontram-se registados no Balanço diversos saldos devedores, no total de 44.209.832 euros, e saldos credores, no total de 18.644.642 euros, relacionados com a Câmara Municipal de Lisboa (CML). Em particular, incluído no total dos saldos devedores acima mencionados, e com base no Relatório de Auditoria do Tribunal de Contas, de 27 de Janeiro de 2011, a Administração da EPUL facturou à CML em 2011 os valores de:
- (i) 2.231 mil euros relativos ao projecto “Alcântara-Mar”;
 - (ii) 3.080 mil euros relativos ao projecto “Parque Mayer”; e
 - (iii) 2.918 mil euros relativos ao “Esforço Financeiro” até 31/12/2011.
- No entanto, não nos foi possível, por procedimentos alternativos, concluir se os saldos devedores e credores em geral, e em particular os saldos devedores acima discriminados serão aceites e reconhecidos, na sua totalidade, pelo Município.
8. Na conta de “Outras Contas a Receber” encontra-se registado um saldo devedor de 19.950 mil euros relativo a adiantamentos efectuados pela EPUL, em 31 de Dezembro de 2004, ao Sport Lisboa e Benfica, de 9.975 mil euros, e ao Sporting Clube de Portugal, de igual montante, por conta de lucros futuros relativos à construção e venda promovidos pela EPUL de 200 fogos sites no Vale de Santo António (SLB) e 200 fogos na Quinta José Pinto (SCP), na sequência dos Contratos Programa celebrados entre a Câmara Municipal de Lisboa, a EPUL, o Sport Lisboa e Benfica e o Sporting Clube de Portugal, em que os resultados líquidos destas operações serão repartidos em partes iguais pela EPUL e por cada uma destas entidades. No entanto, até à presente data, ainda não se iniciou a construção dos referidos fogos, pelo que não podemos concluir se os resultados líquidos provenientes da respectiva venda serão suficientes para justificar o valor dos adiantamentos por conta de lucros entretanto efectuados.

VF

9. Da circularização por nós efectuada à empresa Somague – Engenharia, S.A. (Somague) verificou-se existir divergência entre o saldo obtido na circularização, de 3.419.357,73 euros, e o valor constante na contabilidade da EPUL, de 2.944.012,70 euros. Da diferença apurada, o valor de 475.345,03 euros diz respeito a uma nota de débito emitida em 30 de Abril de 2009 pela Somague, e não recepcionada pela EPUL, relativa a juros de mora decorrentes do Contrato de Associação em Participação celebrado entre a EPUL e a Somague em 17 de Junho de 2004. Entretanto, a EPUL solicitou à CML a constituição de um Tribunal Arbitral para decidir sobre os valores efectivamente devidos pela EPUL, pelo que a exigibilidade dos citados valores está pendente da decisão futura do Tribunal Arbitral.
10. De acordo com as conclusões do Relatório de Auditoria do Tribunal de Contas, de 27 de Janeiro de 2011, efectuada às contas da EPUL do exercício de 2009, e em relação à deliberação da CML, de 23 de Dezembro de 2009, de “perdoar, parcialmente, a dívida da EPUL - Empresa de Urbanização de Lisboa, EEM ao Município, no valor de 9.500.000 euros”, o Tribunal de Contas, após o exercício do contraditório pela CML, mantém o entendimento de que não existe base legal para o recurso a outro mecanismo que não a transferência financeira de quantias, para efeitos do artigo 31º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro.
11. Conforme o estipulado no artigo 31º da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respectiva participação social, com vista a equilibrar o resultado operacional do exercício em causa. Tendo em consideração que, com referência ao exercício de 2009, o resultado de exploração anual operacional acrescido dos encargos financeiros da EPUL foram negativos e ascenderam a 10.416.611,26 euros, verificou-se que a CML, que detém 100% do capital social da EPUL, não efectuou qualquer transferência financeira para a EPUL até à data de emissão da presente Certificação Legal das Contas.

Opinião

12. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos de eventuais ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existissem as limitações descritas nos parágrafos n.ºs 7 a 10 acima, e excepto quanto aos efeitos da situação descrita no parágrafo n.ºs 11 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL) em 31 de Dezembro de 2011, bem como o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

VF



Relato sobre outros requisitos legais

13. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão da Administração é concordante com as Demonstrações Financeiras do exercício.

Lisboa, 20 de Abril de 2012

Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.

Representada por Victor Domingos Seabra Franco

Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
Alameda das Linhas de Torres, 198/200 1769-008 Lisboa Portugal
tel. +351 21 751 45 00 fax +351 21 751 45 99
email info@epul.pt site www.epul.pt



- *Deliberação n.º 267/CM/2012* (Proposta n.º 267/2012)
- Subscrita pela Vereadora Maria João Mendes e pelo Vereador Manuel Salgado:

Aprovar o Plano de Atividades e Orçamento 2012 da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa

Pelouros: Vereador Manuel Salgado e Vereadora Maria João Mendes.

Considerando que:

1 - A EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, que se passa a designar abreviadamente por EPUL, é uma empresa do sector empresarial local, participada a 100 % pela Câmara Municipal de Lisboa, tem como principal objetivo auxiliar a Câmara Municipal de Lisboa através do desenvolvimento urbanístico de grandes áreas da cidade, da promoção imobiliária e da realização de projetos estruturantes de reabilitação ou renovação urbana;

2 - As empresas do sector empresarial local regem-se pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro - Regime Jurídico do Sector Empresarial Local (RJSEL) -, pelos respetivos Estatutos e, subsidiariamente, pelo regime do sector empresarial do Estado e pelas normas aplicáveis às sociedades comerciais (cf. artigo 34.º em articulação com o artigo 6.º do RJSEL);

3 - Nos termos da alínea *a)* do artigo 44.º dos Estatutos da empresa, cabe à Câmara Municipal de Lisboa a aprovação dos documentos previsionais da empresa. Assim também dispõe a Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, no quadro do enunciado da Tutela económica e financeira das entidades empresariais;

4 - O Conselho de Administração da EPUL entregou para apreciação e aprovação pela Câmara o Plano de Atividades e Orçamento 2012, que se anexa como parte integrante da presente proposta;

5 - O Parecer do Conselho Fiscal sobre os Instrumentos de Gestão Previsional é de que «a informação contida nos Instrumentos Previsionais de Gestão anteriormente referidos está isenta de distorções materialmente relevantes» e de que «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». Acresce a consideração de que, não obstante as reservas indicadas, «o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os Instrumentos de Gestão Previsional para 2012»;

6 - No Parecer são colocadas cinco Reservas (pontos 6 a 10), que se transcrevem no relevante:

a) Ponto 6: «Encontram-se registados no Balanço diversos saldos devedores, no total de 72 253 mil euros, e saldos credores, no total de 38 213 mil euros, relacionados com a Câmara Municipal de Lisboa. (...) que poderão ser de imediato compensados (...), os valores de 35 729 mil euros de dívidas da EPUL à CML e de 36 246 mil euros de dívidas da CML à EPUL, entretanto faturados pelas duas entidades (...);

b) Ponto 7: «(...) o Conselho de Administração da empresa (...) decidiu faturar à CML os valores de (...) adiantamentos efetuados (...) ao Sport Lisboa e Benfica (SLB), de 9975 mil euros e ao Sporting Clube de Portugal (SCP), de igual montante (...), 10 416 mil euros relativo ao (...) ponto 9 abaixo, 2231 mil euros relativo ao projeto «Alcântara-Mar», 3080 mil euros relativo ao projeto «Parque Mayer», e de 7060 mil euros relativo ao «Esforço Financeiro» até 2011/12/31»;

c) Ponto 8: «(...) relativamente à deliberação da CML, de (...) perdoar, parcialmente, a dívida da EPUL (...) ao Município, no valor de 9 500 000 euros, o Tribunal de Contas (...) mantém o entendimento de que não existe base legal para o recurso a outro mecanismo que não a transferência financeira (...);

d) Ponto 9: «(...) Tendo em conta que, com referência ao exercício de 2009, o resultado de exploração operacional acrescido dos encargos financeiros da EPUL foram negativos e ascenderam a 10 416 611,26 euros, verificou-se que a Câmara Municipal de Lisboa, (...) não efetuou para a EPUL qualquer transferência no exercício de 2010 a este título»;

e) Ponto 10: «O Plano de Atividades para 2012 refere que o volume de negócios previsto para o exercício de 2012 é de 95 985 mil euros, e para o exercício de 2011, ainda não encerrado, é de 60 976 mil euros. Contudo, os citados valores (...) dependem, em particular, da aceitação pela CML das faturas emitidas pela EPUL (...) e da emissão pela CML dos alvarás de loteamento relativos às operações urbanísticas do Vale de Santo António - Centro Cívico e, em geral, da situação atual do mercado imobiliário».

7 - O Parecer do Conselho Fiscal refere ainda as seguintes ênfases:

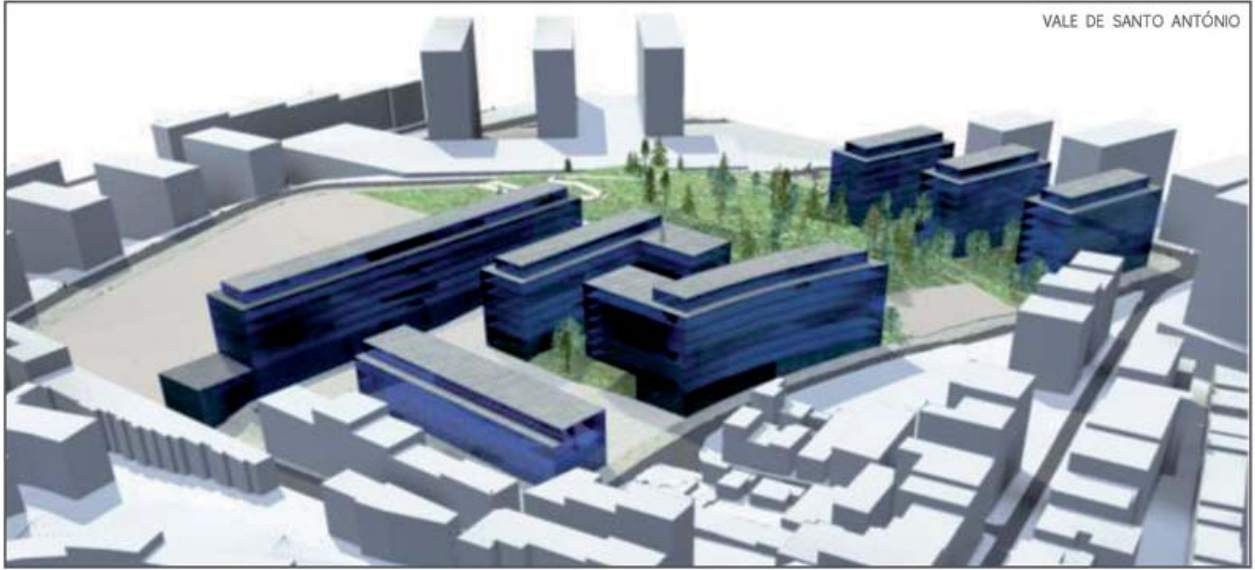
a) O Plano de Atividades 2012 «refere com detalhe os projetos e empreendimentos em curso e a desenvolver, tendo em consideração a sua viabilidade e exequibilidade face à atual situação económica e financeira da EPUL»;

b) Do ponto de vista económico, prevê-se para 2012 «são de gastos por natureza de 82 751 mil euros (+ 32 %), (...) rendimentos por natureza de 96 967 mil euros (+ 33 %), (...), e resultados líquidos positivos de 14 211 mil euros (+ 39 %);

c) Do ponto de vista financeiro, as previsões para 2012 «são de ativos líquidos de 163 745 mil euros (- 26 %), (...), passivo total de 136 145 mil euros (- 31 %), (...), e capitais próprios positivos de 35 107 mil euros (+ 53 %)».

Tenho a honra de propor ao Plenário da Câmara Municipal de Lisboa que delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea *d)* do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, dos artigos 9.º, 23.º e 39.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55-/2011, de 15 de novembro e da alínea *a)* do artigo 44.º dos Estatutos da EPUL, sem prejuízo das reservas constantes no Parecer do Conselho Fiscal, aprovar o Plano de Atividades e Orçamento 2012 da EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, E.E.M.

(Aprovada por maioria, com 7 votos a favor, 2 votos contra e 3 abstenções.)



PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO

2012

(VERSÃO ACTUALIZADA)

(incluindo aditamento)



EPUL

EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA



PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO

EPUL 2012

"Em reunião do Conselho de Administração de 8 de Fevereiro de 2012 foi revisto e aprovado o Plano de Actividades e Orçamento de 2012"

Nota: O anterior Plano de Actividades e Orçamento tinha sido aprovado em reunião do Conselho de Administração de 12 de Outubro de 2011.

(Aprovado na reunião da Câmara Municipal de Lisboa, do dia 02 de Maio de 2012)

ÍNDICE

MENSAGEM DO PRESIDENTE.....	
01. NATUREZA, ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO E CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL.....	
01.1. NATUREZA.....	
01.2. ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO.....	
01.3. CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL.....	
02. INTRODUÇÃO.....	
03. ACTIVIDADE PRODUTIVA.....	
03.1. URBANIZAÇÃO.....	
03.2. EMPREENDIMENTOS EM CURSO.....	
03.3. REABILITAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA.....	
03.4. COMERCIALIZAÇÃO.....	
03.5. RELAÇÕES COM A CML.....	
04. ÁREAS DE SUPORTE.....	
04.1. CONTRATAÇÃO PÚBLICA.....	
04.2. MARKETING.....	
04.3. INOVAÇÃO E QUALIDADE.....	
04.4. CONTENCIOSO.....	
04.5. RECURSOS HUMANOS.....	
05. EMPRESAS PARTICIPADAS.....	
05.1. JARDINS EXPO, SA.....	
06. CONTAS PREVISIONAIS.....	
06.1. INTRODUÇÃO.....	
06.2. DADOS CHAVE.....	
06.3. ÂMBITO E PRESSUPOSTOS.....	
06.4. PRODUÇÃO.....	
06.5. VENDAS.....	
06.6. ORÇAMENTOS DE TESOURARIA E DE FINANCIAMENTO.....	
06.7. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS.....	
06.8. BALANÇO.....	
ANEXO A – ESTRUTURA FINANCEIRA.....	
ANEXO B – PARECER DO CONSELHO FISCAL.....	

MENSAGEM DO PRESIDENTE



O Plano de Actividades e Orçamento da EPUL para 2012 é o instrumento de gestão previsional que se constitui como referência dos objectivos estabelecidos, dos recursos necessários e das acções a desenvolver para alcançar os resultados pretendidos.

Desde 2009 que a EPUL iniciou um processo de reorganização e de viabilização económica. Com base no Plano Estratégico 2009/2013, aprovado pela CML, reduziu a sua estrutura interna, integrou as empresas participadas GF e Imohifen, regressou à sua sede original – seu património –, implementou um programa de optimização de custos, reactivou os projectos viáveis e conseguiu, em apenas dois anos, inverter a situação da EPUL, transformando-a numa empresa viável e produtiva, apesar da situação geral de crise que o país atravessa.

Uma empresa em falência técnica desde 2007, com uma elevada turbulência e contencioso interno, com uma estrutura de custos completamente desajustada face ao negócio e sujeita a todo o tipo de informações viciadas e incorrectas de que a comunicação social se ia fazendo eco, deu lugar a uma empresa serena e próspera, com sustentabilidade de mercado e com uma perspectiva de futuro face às novas orientações do acionista, o que justificou o prémio da revista Exame para a melhor empresa do seu sector de actividade no exercício de 2010.

Tendo presente o fio condutor das acções realizadas, deve salientar-se que se mantêm válidas as orientações contidas no Plano Estratégico e relativas à política de gestão:

- Alinhamento e articulação da EPUL com os objectivos da CML, designadamente no que se refere aos empreendimentos em curso, aos projectos de valorização urbana e aos projectos de regeneração e reabilitação urbana;
- Desenvolvimento estratégico dos recursos humanos;
- Desenvolvimento de parcerias no âmbito do urbanismo, da cooperação com universidades e outras entidades nacionais e internacionais de referência no sector;
- Desenvolvimento de novos projectos, que se diferenciem pela inovação, eficiência e adequabilidade;
- Aperfeiçoamento do modelo de gestão, procurando a certificação e qualificação do seu sistema de informação.

Nesse sentido, a EPUL continuará com uma gestão dinâmica, orientada para uma mudança contínua, com iniciativas inovadoras e acções empenhadas em processos adequados aos novos ambientes organizacionais, ética e socialmente responsáveis e geradores de conhecimento e valor acrescentado significativos.

Estima-se que, no final do exercício de 2012, a EPUL tenha um Activo de 163,74 M€, um Passivo de 128,64 M€ (que regista uma diminuição face a 2011 de 69,81 M€) e um capital próprio de 35,11 M€, o que se traduz num reforço significativo da solvabilidade da empresa face a 2011.

No contexto actual, caracterizado pela forte contenção do sector imobiliário e por restrições profundas ao financiamento dos empreendimentos, o abandono progressivo da construção por parte da EPUL revela-se uma atitude prudente e economicamente vantajosa, podendo assim “regressar à sua função original de urbanização” e evitar o recurso a financiamentos avultados para empreendimentos imobiliários, factos que se traduzem numa redução muito significativa de custos e num aumento da produtividade e dos resultados líquidos.

Impõe-se nesta situação prosseguir a consolidação económica e financeira da EPUL, aumentando e reforçando a sua sustentabilidade e os rácios de liquidez, numa gestão orientada por resultados.

Por outro lado, a intenção manifestada pelo acionista em integrar, numa única empresa, as actividades da EPUL, GEBALIS e Lisboa Ocidental SRU encontra, assim, na EPUL, as condições particularmente indicadas e favoráveis para, proactivamente, contribuir para esse processo, dada a sustentabilidade e a capacidade de gestão já demonstradas.

A EPUL poderá, desse modo, ver reforçada a sua missão, mantendo-se actual o seu propósito de “ser uma referência na implementação das políticas de ordenamento do território, urbanismo, reabilitação e regeneração urbana, disponibilizando soluções integradas, pragmáticas e eficientes, em coerência com os interesses e orientações do município e alinhadas com as necessidades sociais, ambientais e de sustentação económica e financeira”.

A finalizar, reitera-se a vontade de prosseguir com as boas práticas de gestão, no caminho da sustentabilidade e do melhor desempenho das funções, em respeito total da responsabilidade inerente a uma empresa de serviço público.

Em síntese, julga-se ser necessário “mais e melhor gestão”.



Luís Augusto Sequeira
Presidente do Conselho de Administração
EPUL



01. NATUREZA, ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO E CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL

01.1. NATUREZA

"A Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, abreviadamente designada neste diploma por E.P.U.L., é uma pessoa colectiva de direito público, dotada de autonomia administrativa e financeira, e constitui uma empresa pública destinada a auxiliar e desenvolver a acção municipal no estudo e na execução de empreendimentos urbanísticos." (*artigo 1º do Estatuto da empresa, aprovado pelo Decreto-Lei nº 613/71 de 31/12 e alterado pelos DL 623/76, de 28/7 e DL 437/80, de 3/10*)

01.2. ENQUADRAMENTO ESTATUTÁRIO

Nos termos do seu Estatuto, a EPUL foi investida de atribuições de interesse público municipal, nomeadamente a elaboração de "estudos relativos à urbanização ou renovação urbana das áreas que para o efeito lhe sejam indicadas" e "a realização de obras convenientes à urbanização ou renovação das áreas de que for encarregada"⁽¹⁾ com uma vocação originária para extensão daquela cooperação a outras autarquias locais.⁽²⁾

01.3. CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA DA EPUL

Constituem receitas da EPUL:

- a) "As verbas que lhe forem destinadas pela CML;
- b) As participações, as dotações e os subsídios do Estado e seus institutos públicos, de autarquias locais, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, organismos corporativos ou de outras pessoas, singulares ou colectivas;
- c) Doações, heranças ou legados;
- d) O rendimento dos bens próprios;
- e) O produto da alienação dos seus bens ou de constituição de direitos sobre eles;
- f) O produto das mais-valias devidas pela valorização resultante das obras a seu cargo;
- g) O produto de empréstimos;
- h) Quaisquer outros rendimentos ou valores que provenham da sua actividade ou que por lei ou contrato devem pertencer-lhe." (*artigo 35º do Estatuto da empresa*)

1) Estatuto da EPUL, artigo 3º

2) Estatuto da EPUL, artigo 2º, nº 2



PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO
2012

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. J.", is written over the text "PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO 2012".

Ainda nos termos do Estatuto da empresa é regulada a intervenção da CML através do disposto no Art.º 44º.

Nos termos do Art.º 51º do Estatuto, a E.P.U.L. goza de isenção de contribuições, impostos, taxas, custas judiciais, emolumentos, licenças administrativas e demais imposições de que beneficia a CML, nos mesmos termos desta.

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -

6



02. INTRODUÇÃO

A queda do PIB durante o ano de 2011 e a sua influência negativa na procura interna, aliada às dificuldades de financiamento e aos respectivos custos, a quebra de 9,4% no mercado da construção e a queda acentuada do índice de confiança dos consumidores constituem as condicionantes mais significativas da actividade económica.

Todavia, e apesar destes constrangimentos, o exercício de 2012 pode ser encarado com algum optimismo, se tivermos em consideração a capacidade da EPUL na concretização dos objectivos constantes deste plano.

Em 2012, a EPUL concluirá, em definitivo, o emblemático empreendimento do Martim Moniz e prosseguirá o esforço de urbanização já iniciado no Vale de Santo António e que não foi possível concluir em 2011 por razões não imputáveis à empresa.

De acordo com as intenções manifestadas pelo acionista, logo que concluídas as obras em curso, a EPUL deslocará a sua actividade gradualmente para:

- Projectos de Urbanização;
- Reabilitação e Regeneração Urbanas;
- Arrendamento, nas suas múltiplas vertentes.

Assim, o abandono progressivo da actividade de construção por parte da empresa, embora carecendo da adequada formalização por parte do acionista, permitirá aliviar a necessidade de investimentos pesados para financiar novas obras, originando uma redução muito sensível de custos e o conseqüente aumento da produtividade e dos resultados líquidos.

A EPUL prosseguirá o seu esforço de mudança, reestruturação e modernização, em coerência com o seu Plano Estratégico que, elaborado para cobrir o período 2009-2013, continua actual e a orientar o percurso da empresa.

O presente Plano de Actividades e Orçamento traduz, nas actividades propostas e nos resultados previsionais, as perspectivas que a EPUL prevê como possíveis e lógicas para o ano de 2012.

Essa expectativa poderá no entanto ser alterada - no todo ou em parte - em consequência da concretização das intenções do accionista em fundir três empresas do Sector Empresarial Local, a EPUL, a GEBALIS e a Lisboa Ocidental SRU, e a metodologia utilizada na sua efectivação.

No exercício de 2012 prevê-se atingir um volume de negócios de 95,98 M€ permitindo atingir os 14,21 M€ de resultados líquidos, uma redução da dívida da ordem dos 16,5% e o crescimento dos capitais próprios para 35,11 M€, resultados nunca alcançados na vida da EPUL.

Durante o próximo exercício, a EPUL continuará o esforço de contratualização e de regularização das suas relações com a CML, através da assinatura de Contratos-Programa específicos para todas as actividades e prestações de serviços solicitadas e do saneamento recíproco da respectiva conta corrente num montante estimado de 34 M€.

A execução deste Plano é sustentada na continuação e reforço da comunhão de interesses entre a EPUL e o acionista, na não alteração do cenário legal e na manutenção do actual contexto macro-económico.



03. ACTIVIDADE PRODUTIVA

03.1. URBANIZAÇÃO

PLANO DE URBANIZAÇÃO DO VALE DE SANTO ANTÓNIO

O Vale de Stº António constitui a maior frente de intervenção actual da EPUL, situada entre a Av. General Roçadas e a encosta nascente da Av. Mouzinho de Albuquerque e ocupará uma área com forte diferenciação topográfica e onde a componente paisagista é evidente.

O Plano de Urbanização foi aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa em 11 de Outubro de 2011, permitindo à EPUL prosseguir com a aprovação dos subseqüentes projectos de loteamento de iniciativa conjunta com o Município e a celebração das escrituras dos lotes prometidos vender e a comercializar.

Salienta-se que na seqüência do protocolo e acordos de princípios celebrados entre a CML, a EPUL e o SLB, a EPUL liquidou, em Dezembro de 2004, a quantia de 9.975.000 € a esta entidade a título de adiantamento por conta de lucros resultantes do empreendimento imobiliário a desenvolver no Vale de Stº António.

O Plano de Urbanização do Vale de Stº António tem a seguinte caracterização:

CARACTERIZAÇÃO DO PU DO VALE DE SANTO ANTÓNIO	
Área total de intervenção	48 ha
ABC acima do solo existente	143.980 m ²
ABC acima do solo nova	408.570 m ²
ABC acima do solo nova + existente	552.550 m ²
IUB	1,15
Áreas Verdes	11,5 ha



Loteamento L04 do Vale de Stº António

QUINTA JOSÉ PINTO

A CML, através das Propostas nº 172/99 e nº 577/2002, incumbiu a EPUL de desenvolver os estudos e realizar obras de urbanização e de renovação urbana necessárias na Área de Intervenção da Quinta José Pinto, nos termos previstos no art.º 4º do Estatuto da EPUL, aprovado pelo Decreto-Lei nº 613/71, de 31 de Dezembro, tendo sido, posteriormente, solicitada a Proposta de Alargamento da Área de Intervenção.

Para a execução deste empreendimento está previsto o investimento total de cerca de 141 M€, nos quais está incluído a verba de 10 M€ dos Acordos de Princípios entre a CML e o SCP, sendo o investimento previsional de 126 M€ referente à disponibilização de terrenos e à execução dos edifícios e das obras de urbanização. As receitas serão provenientes da comercialização das fracções destinadas a habitação, comércio e escritórios no valor total de cerca de 152 M€.



— Área em Análise pela CML para o Plano de Pormenor
— Área de Intervenção da EPUL (Proposta n.º 172/99 e 577/2002) e Zona de Declaração de Área Crítica
— Área do Plano de Pormenor Avenida José Malhoa
— Área do Plano de Pormenor Campus Camões

Área de Intervenção da Quinta José Pinto

LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

A EPUL dispõe, no Restelo, de uma área resultante de várias operações de loteamento, com uma localização privilegiada, no topo da Avenida Ilha da Madeira, permitindo-lhe uma ampla vista sobre o rio e uma excelente exposição solar, bem como a garantia em termos de acessibilidades, dado tratar-se de uma zona consolidada da cidade.



P. J.

Em 2012 prevê-se para esta área, designada por Alto do Restelo, o desenvolvimento do projecto de loteamento e dos projectos de obras de urbanização, para a constituição de lotes destinados aos usos habitacional e de comércio. No loteamento será considerado o Índice de Edificabilidade do Novo Regulamento do PDM para as POLU's (Áreas delimitadas como Polaridades Urbanas) de 1,7 m²/m².



Terreno do Alto do Restelo

Está previsto um investimento total de cerca de 6 M€, sendo que 3 M€ serão investimentos previsionais para a execução das obras de urbanização. As receitas serão provenientes da comercialização dos lotes a constituir, prevendo-se o valor total de cerca de 30 M€.

LOTEAMENTO DO TERRENO DAS EMBAIXADAS



Terreno das Embaixadas

À semelhança do Alto do Restelo, a EPUL é proprietária de uma área de terreno, designada por Terreno das Embaixadas, resultante de várias operações de loteamento desenvolvidas no Restelo.

Em 2012 prevê-se o desenvolvimento de um PIP com vista à elaboração do projecto de loteamento, para a constituição de lotes destinados aos usos habitacional e de equipamento escolar/saúde. Será considerado o Índice de Edificabilidade do Novo Regulamento do PDM para os Espaços a Consolidar - Espaços Centrais e

Residenciais de 1,2 m²/m².

Está previsto um investimento total de cerca de 2 M€, sendo que cerca de metade serão investimentos previsionais para a execução das obras de urbanização. As receitas serão provenientes da comercialização dos lotes a constituir, prevendo-se o valor total de cerca de 16 M€.



03.2. EMPREENDIMENTOS EM CURSO

EMPREENDIMENTO DO RESTELO POENTE

O lote 17, integrado no Loteamento do Restelo Poente, tem uma área de terreno e de implantação de 226 m² e destina-se à construção de um edifício com 2 pisos acima do solo e 452 m², sendo 226 m² afectos a comércio e 226 m² destinados a equipamento. A EPUL irá desenvolver, em 2012, um pedido de alteração a este loteamento de forma a possibilitar a execução das acessibilidades necessárias ao lote e das obras de urbanização adjacentes ao mesmo.



Restelo Poente - Lote 17

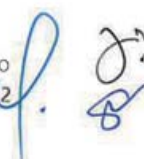
EMPREENDIMENTO DO NAT NASCENTE (Núcleo Antigo de Telheiras)

Da totalidade dos lotes produzidos no Loteamento do NAT Nascente permanecem ainda na propriedade da EPUL três lotes de terreno, Lote 1 - Nat Nascente ou R4/5 - Habitação, Lote 2 - Nat Nascente ou Garden Center e Lote 3 - Nat Nascente - Equipamento, com uma área total de construção prevista de 7.137 m².

Estes três lotes têm um valor patrimonial de 3,48 M€, prevendo-se, caso não seja transmitido à CML, a possibilidade de venda em 2012 a valores correntes de mercado.



Área de intervenção - NAT



PRAÇA DE ENTRECAMPOS

A CML, através da Deliberação de Câmara nº 89/CM/2004 de 13 de Fevereiro de 2004, incumbiu a EPUL de proceder aos estudos urbanísticos da parcela de terreno sita entre a Avenida das Forças Armadas, a Avenida Álvaro Pais e a Rua da Cruz Vermelha, com vista a definir soluções urbanísticas mais adequadas à articulação da zona com as malhas urbanas envolventes.

Em sequência, foi desenvolvido um projecto de loteamento que contempla oito lotes urbanos, dos quais cinco destinados à CML e três destinados à EPUL (L2, L3 e L6). Nos Lotes 2 e 3 foram construídos os edifícios destinados ao Programa EPUL Jovem (612 apartamentos) e executadas as respectivas obras de infraestruturas, enquanto o Lote 6 foi vendido em 2010.

Os terrenos correspondentes aos Lotes 2, 3 e 6 foram transmitidos para a EPUL, por permuta relativa aos terrenos que a EPUL disponibilizou para a construção de diferentes PER(s).


Durante o ano 2012 dar-se-á continuidade à execução das últimas fases das obras de urbanização, decorrentes da alteração ao loteamento, que irão servir os restantes lotes.



Área de Intervenção da Praça de Entrecampos

EMPREENDIMENTO DA HORTA NOVA

A EPUL tem contribuído para a qualificação urbana da zona da Horta Nova, na cidade de Lisboa e para a conseqüente melhoria da qualidade de vida dos seus moradores, estando em curso os procedimentos necessários para o remate da malha urbana através da conclusão dos



trabalhos de arranjos exteriores e vias previstos nos Alvarás de Loteamento nº 23/89 e nº 2/2000.

Tendo sido concluídas, no ano 2011, as obras de urbanização da Avenida das Nações Unidas, a EPUL, durante o ano de 2012, irá elaborar um pedido de informação prévia conducente à resolução das questões cadastrais, de modo a concluir a intervenção nesta área da cidade.

EMPREENHIMENTO DA DAMASCENO MONTEIRO (GRAÇA)

A EPUL é proprietária de uma parcela urbana, na Rua Damasceno Monteiro, com uma área de 1.530,5 m².

Em 2006, a EPUL lançou um concurso de ideias para selecção do projecto a desenvolver para a empresa promover a construção do imóvel. Foram recebidas diversas propostas, mas não foi seleccionado vencedor, uma vez que, entretanto, foi decidido que a EPUL não deveria promover a construção do edifício.

Em 2011 foi elaborado e entregue, na CML, o pedido de informação prévia, aguardando-se a respectiva aprovação.

Este empreendimento foi levado a hasta pública em Dezembro de 2011. Não tendo sido concretizada a sua venda na altura, considera-se a sua comercialização em 2012.



Damasceno Monteiro – Localização



EMPREENHIMENTO DAS RESIDÊNCIAS DO MARTIM MONIZ

No âmbito da intervenção do Loteamento do Martim Moniz, a EPUL tem em curso o empreendimento das Residências do Martim Moniz e a obra dos arranjos exteriores na envolvente da Torre do Jogo da Pela.

O empreendimento das Residências do Martim Moniz, destinado ao Programa EPUL Jovem, foi aprovado pela CML em Dezembro de 2000 e submetido a concurso em Outubro de 2001, tendo a sua construção sido iniciada nesse mesmo mês, com um prazo de execução e conclusão que apontava para Dezembro de 2003.

Porém, em Julho de 2002, a CML deu instruções à EPUL para elaborar um novo projecto, anulando todos os compromissos entretanto assumidos, com excepção dos contratos promessa de compra e venda que se mantiveram em vigor. Essa decisão determinou a necessidade de elaboração de um novo projecto de loteamento e de execução dos edifícios, apenas aprovado pela CML em 2006.

Após o lançamento de um novo concurso, a empreitada retomou em Março de 2006, mas não chegou a ser concluída devido à falência da empresa construtora, pelo que se manteve parada desde 2008.

O projecto foi revisto e lançado um novo concurso público internacional, do qual resultou a adjudicação da empreitada, no dia 29 de Setembro de 2010, à empresa Habitâmega e a respectiva consignação em 3 de Novembro de 2010, estando a conclusão da obra prevista para o 1º semestre de 2012, paralelamente com a execução dos arranjos exteriores na envolvente da Torre do Jogo da Pela.

CARACTERIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS DO MARTIM MONIZ	
Área de implantação	3.838 m ²
Área bruta de construção	31.541 m ²
Área bruta acima do solo	18.669 m ²
Área bruta abaixo do solo	12.872 m ²
Nº fracções habitacionais	130
Nº fracções comerciais	11
Nº fracções ateliers	2
Nº lugares de estacionamento	226



Deste loteamento faz ainda parte o Lote 2 inicialmente destinado à construção do Quartel de Bombeiros para o RSB de Lisboa. Por orientação da CML prevê-se a sua transmissão para a autarquia em 2012.



EMPREENHIMENTO DO PAÇO DO LUMIAR

A intervenção urbanística no Paço do Lumiar, constituindo uma extensão natural de Telheiras, foi iniciada com um estudo de conjunto considerando a ligação viária entre as duas zonas, separadas pelo Eixo Norte/Sul e tendo como referência a proximidade da Área Histórica do Paço do Lumiar.

A EPUL elaborou o projecto de loteamento e obras de urbanização, tendo constituído o Alvará de Loteamento nº 7/94 - 2º Aditamento, do qual ainda tem em desenvolvimento os empreendimentos Lote C e G2, enquadrados no Programa EPUL Jovem, num total de 138 fogos e 14 lojas.

Em 2012 prevê-se a execução da 4ª fase das obras de urbanização e de arranjos exteriores, em conjunto com o desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as obras de urbanização da envolvente da designada Parcela 200-A (propriedade privada) permitindo à EPUL a conclusão das intervenções incluídas neste loteamento. Admite-se a possibilidade de comercialização dos lotes referidos em 2012.

CARACTERIZAÇÃO DO LOTE C (EPUL JOVEM)	
Área de implantação	3.876 m ²
Área bruta de construção	20.931 m ²
Área bruta acima do solo	13.240 m ²
Área bruta abaixo do solo	7.691 m ²
Superfície de pavimento habitação	10.520 m ²
Superfície de pavimento comércio	2.375 m ²
Nº fracções habitacionais	102
Nº fracções comerciais	8
Nº lugares de estacionamento	173



CARACTERIZAÇÃO DO LOTE G2 (EPUL JOVEM)	
Área de implantação	1.459 m ²
Área bruta de construção	6.503 m ²
Área bruta acima do solo	4.597 m ²
Área bruta abaixo do solo	1.906 m ²
Superfície de pavimento habitação	4.142 m ²
Superfície de pavimento comércio	430 m ²
Nº fracções habitacionais	36
Nº fracções comerciais	6
Nº lugares de estacionamento	55





EMPREENHIMENTO DO ALTO DA FAIA IV

O Loteamento do Alto da Faia IV resultou da necessidade de agregação das áreas remanescentes, desta zona da cidade, ficando a intervenção da EPUL concluída com a execução conjunta das obras de urbanização previstas no Alvará de Loteamento nº 01/2009 e a construção do lote A, destinado ao Programa EPUL Jovem, ou a sua comercialização.

CARACTERIZAÇÃO DO LOTE A (EPUL JOVEM)	
Área de implantação	1.269 m ²
Área bruta de construção	5.559 m ²
Área bruta de construção acima do solo	3.907 m ²
Área bruta de construção abaixo do solo	1.652 m ²
Superfície de pavimento habitação	3.375 m ²
Superfície de pavimento comércio	498 m ²
Nº fracções habitacionais	32
Nº fracções comerciais	6
Nº lugares de estacionamento	44



03.3. REABILITAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

No âmbito do programa de reabilitação "Repovoar Lisboa", a EPUL adquiriu vários conjuntos de edifícios, situados em várias áreas da cidade de Lisboa, contribuindo para a reabilitação e revitalização das zonas desertificadas e degradadas onde estes se localizam.

Assim, a EPUL tem, neste momento, os seguintes empreendimentos de reabilitação urbana em desenvolvimento, podendo ser considerada a sua comercialização já em 2012.

RUA DA ROSA, 51 a 57 / RUA LUZ SORIANO, 44 a 52

Os projectos de execução destes edifícios encontram-se em fase de elaboração das alterações, decorrentes da revisão de projecto, a fim de permitir o lançamento do procedimento de contratação da empreitada de reabilitação deste conjunto de edifícios, localizados no Bairro Alto.

Prevê-se para o 2º semestre de 2012 o início da empreitada de reabilitação deste conjunto edificado.



CARACTERIZAÇÃO DA RUA DA ROSA, 51 a 57 / RUA LUZ SORIANO, 44 a 52	
Área bruta de construção	1.406 m ²
Superfície de pavimento habitação	1.185 m ²
Superfície de pavimento comércio	221 m ²
Nº fracções habitacionais	12
Nº fracções comerciais	4



RUA DA BOAVISTA, 30 a 32

A EPUL, dando cumprimento ao seu papel de auxiliar no desenvolvimento da acção municipal na área da reabilitação urbana, procedeu ao lançamento de contratação da empreitada para este edifício, localizado na transição entre as zonas históricas de São Paulo e Bairro da Bica, possibilitando o reiniciar das obras de reabilitação, as quais estão previstas concluir no 3º trimestre de 2012.

CARACTERIZAÇÃO DA RUA DA BOAVISTA, 30 a 32	
Área bruta de construção	1.312,00 m ²
Superfície de pavimento habitação	1.180,50 m ²
Superfície de pavimento comércio	131,50 m ²
Nº fracções habitacionais	15
Nº fracções comerciais	1



RUA DO FERRAGIAL, 9 a 13, RUA DO ALECRIM, 22 e RUA DO CORPO SANTO, 2 a 8

Os projectos nas fases de licenciamento e execução encontram-se elaborados, sendo necessária a sua revisão para efeitos de lançamento de procedimento de contratação pública de empreitada de reabilitação deste conjunto, localizado na freguesia de São Paulo.

O lançamento do procedimento de contratação pública da empreitada de reabilitação está previsto para o 2º semestre de 2012.

CARACTERIZAÇÃO DA RUA DO FERRAGIAL, 9 a 13	
Área bruta de construção	1.641 m ²
Superfície de pavimento habitação	1.204 m ²
Superfície de pavimento comércio	437 m ²
Nº fracções habitacionais	8
Nº fracções comerciais	2





CARACTERIZAÇÃO DA RUA DO ALECRIM, 22	
Área bruta de construção	3.184 m ²
Superfície de pavimento habitação	1.942 m ²
Superfície de pavimento comércio	420 m ²
Superfície de pavimento serviços	822 m ²
Nº fracções habitacionais	12
Nº fracções comerciais	4
Nº fracções serviços	1



CARACTERIZAÇÃO DA RUA DO CORPO SANTO, 2 a 8	
Área bruta de construção	1.096 m ²
Superfície de pavimento habitação	618 m ²
Superfície de pavimento comércio	478 m ²
Nº fracções habitacionais	7
Nº fracções comerciais	3



CALÇADA DO LIVRAMENTO, 45-49

Trata-se de um edifício de gaveto com construção do século XVIII, integrado no Programa "Repovoar Lisboa".

É composto por dois pisos e cobertura em águas furtadas, salientando-se a existência de painéis de azulejo do século XVIII e o acabamento decorativo das paredes da caixa de escada em "escaiola". Tem a particularidade de estar inserido numa zona emblemática, na envolvente do Palácio das Necessidades, próximo do Jardim da Tapada das Necessidades, na freguesia dos Prazeres.

Em 2012 prevê-se o desenvolvimento de um estudo que defina uma solução otimizada do edifício, podendo entrar em venda.

CARACTERIZAÇÃO DA CALÇADA DO LIVRAMENTO, 45-49	
Área do lote	117,82 m ²
Área de implantação	117,82 m ²
Área bruta de construção	279,42 m ²





RUA POSSIDÓNIO DA SILVA, 168-172

Este edifício, integrado na freguesia dos Prazeres, pertence ao Programa "Repovoar Lisboa".

Trata-se de um edifício com dois pisos e cobertura em águas furtadas. Está inserido num estudo alargado a todo o quarteirão em desenvolvimento pela CML, que poderá pressupor a sua demolição para o reperfilamento das Ruas Possidónio da Silva e Coronel Ribeiro Viana. A sua edificabilidade encontra-se calculada e, conseqüentemente, apurado o seu valor de mercado.

CARACTERIZAÇÃO DA RUA POSSIDÓNIO DA SILVA, 168-172	
Área do lote	600 m ²
Área de implantação	380 m ²
Área bruta de construção	1.062 m ²



RUA DO CAPELÃO, 13-15

O edifício localiza-se no Bairro da Mouraria, na freguesia do Socorro. É composto por 3 pisos, com ocupação da cobertura em águas furtadas.

Estando inserido numa estrutura urbana irregular e sendo constituído por um lote estreito e de dimensões reduzidas, será integrado num estudo de conjunto com o edifício confinante da Rua dos Cavaleiros, 99-113 do Programa Lisboa a Cores. A realização deste estudo está prevista em 2012. Contudo, devido à suspensão do Programa Lisboa a Cores, poderá ser colocado em venda com um projecto autónomo que preveja a sua reabilitação isolada.

CARACTERIZAÇÃO DA RUA DO CAPELÃO, 13-15	
Área do lote	47,60 m ²
Área de implantação	47,60 m ²
Área bruta de construção	162 m ²
Área privativa	135 m ²



NOVAS OPERAÇÕES DE REGENERAÇÃO URBANA

De acordo com o estabelecido na Estratégia de Reabilitação de Lisboa aprovada pela CML em 21 de Dezembro de 2011, e enquadrada no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, a EPUL prevê, em 2012, a apresentação de propostas para a criação de áreas de intervenção alargada, que configurem Operação de Regeneração Urbana.



03.4. COMERCIALIZAÇÃO

03.4.1. VENDA DE PRODUTOS ACABADOS

A EPUL tem no seu património de produtos acabados e para venda cerca de 350 unidades, entre apartamentos, lojas, escritórios, estacionamentos e equipamento diverso, e ainda dois parques de estacionamento público com 322 fracções.

Estas unidades foram já objecto de concursos de venda, e são por isso unidades sobrantes, quer pela sua localização (zona, piso) quer pelo uso (escritórios, estacionamentos) e permanecem no património expectante da empresa devido à crise económica que atravessamos.

Prevê-se que, ou em venda directa, ou através de concursos específicos, estas unidades, com realce para as fracções sobrantes dos empreendimentos "Terraço da Cidade", Lisboa a Cores – Grupo A e Grupo F, continuem a ser comercializadas durante o ano de 2012.

Em alternativa à venda (directa ou por concurso) prevê-se a opção de arrendamento, sempre que tal for possível e economicamente rentável.



Terraço da Cidade



Grupo A - S. Bento



Grupo F - Rua do Benfornoso

03.4.2. NOVOS CONCURSOS E NOVOS NEGÓCIOS

Prevê-se que o empreendimento do Martim Moniz, do Programa EPUL Jovem, seja objecto de um concurso de venda em 2012 para 85 apartamentos, dum total de 130 apartamentos dos quais 45 já foram vendidos no concurso anterior, e 11 lojas, sendo que as escrituras serão outorgadas ainda nesse ano.



Residências do Martim Moniz

Serão lançados concursos de venda para os empreendimentos da Rua da Boavista, 30 a 32 e da Rua da Rosa, 51 a 57 / Rua Luz Soriano, 44 a 52, ambos no âmbito do programa de reabilitação "Repovoar Lisboa".

Em 2012 prevê-se o lançamento de um programa de alienação de fracções autónomas aos inquilinos habitacionais e comerciais da EPUL, assim como de um programa de alienação da propriedade plena de fogos comercializados em regime de direito de superfície (venda do terreno aos actuais superficiários).

Está previsto, em 2012, o lançamento de uma iniciativa conjunta da CML com a EPUL para um novo Programa EPUL Jovem Empreendedor (incubadora de empresas).

03.4.3. TERRENOS

VALE DE SANTO ANTÓNIO

Com a aprovação do Plano de Urbanização do Vale de Stº António pela Assembleia Municipal de Lisboa, em 11 de Outubro de 2011, prevê-se a aprovação e emissão dos alvarás de loteamento do L04, permitindo a venda dos lotes B5.A, B5.B, B5.C e B4, e do L02, permitindo a venda dos lotes B23.



03.5. RELAÇÕES COM A CML

03.5.1. ACTIVIDADES A DESENVOLVER POR CONTRATUALIZAÇÃO ESPECÍFICA

BAIRRO PADRE CRUZ



Área de Intervenção do Bairro Padre Cruz



Bairro Padre Cruz – Residências Assistidas

A CML, através da Deliberação sob a Proposta nº 132/2006, incumbiu a EPUL das atribuições municipais previstas nos seus estatutos, "... proceder à elaboração de estudos relativos à renovação urbana..." no designado Bairro Padre Cruz, nomeadamente de realizar o estudo urbanístico e o projecto de loteamento para a zona do Bairro de Alvenaria. A partir dessa data, a EPUL iniciou os estudos, para dar cumprimento à determinação da CML, envolvendo meios próprios e contratando externamente os que considerou necessários.

Em simultâneo com o desenvolvimento do novo projecto de loteamento, e a pedido da CML, a EPUL com a colaboração da CML/DDU, elaborou e entregou, em Maio de 2009, o processo de candidatura de Programa de Acção AVISO Nº 4 – Programas Integrados de requalificação e inserção de bairros críticos, no âmbito do QREN, referente à Política das Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana.

Em Agosto de 2009, a CML foi notificada da aprovação do processo de candidatura, pela Comissão de Apreciação, representando um co-financiamento de 3.500.000,00 €.

A Operação Integrada prevê a execução global da renovação urbana, a qual compreende as fases A0, A1, A2, B1, B2, C, D1 e D2, tendo sido apenas objecto da candidatura as intervenções nas obras de urbanização das fases A0 e A1, bem como a construção de um edifício destinado a equipamentos onde será implementado um Centro-Dia, Residências Assistidas e Creche, e de edifícios destinados a Realojamento Municipal, Lotes 1 e 2.

Aguarda-se a celebração do Contrato-Programa entre a EPUL e a CML, tendo por objecto as tarefas a prestar pela EPUL para cumprimento do protocolo de parceria local, cuja



responsabilidade financeira não incumbe à EPUL, na sequência dos pressupostos da proposta para a candidatura ao QREN e para o processo de requalificação do Bairro Padre Cruz, considerando as alterações submetidas à CCDR em 24 de Maio de 2011.

Os projectos de licenciamento e de execução das obras de urbanização das fases A0 e A1, bem como do edifício destinado a equipamentos onde será implementado um Centro-Dia, Residências Assistidas e Creche, e dos edifícios destinados a Realojamento Municipal, Lotes 1 e 2, foram concluídos e entregues na CML em 2011 (90%). Durante o ano de 2012 está previsto que a EPUL dê assistência técnica às obras (10%), cuja responsabilidade de contratação permanece da autarquia.

O valor total de custos a serem investidos pela EPUL com esta Operação é de 1.856.642,50 €, sendo que este valor compreende os Contratos-Programa, da componente de Estudos e Projectos da Candidatura ao QREN, no valor de 890.629,00 €, ficando ainda o valor remanescente de 966.013,50 € que deverá ser objecto de acordo com a CML, tendo em vista a sua regularização.

BAIRRO DA BOAVISTA

A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, em 28 de Março de 2007, um loteamento de iniciativa municipal para reconversão da Zona de Alvenaria, do Bairro da Boavista, através da Deliberação que incidiu sobre a Proposta nº 97/2007. Esta operação urbanística foi desenvolvida pela EPUL na sequência da Deliberação Municipal sobre a Proposta nº 133/2006, que a incumbiu da elaboração dos estudos e operações urbanísticas para a área de intervenção em causa.

A operação de loteamento considera a reconversão do designado Bairro de Alvenaria, num total de 7,1 hectares, prevendo-se a demolição integral do edificado existente actualmente com 510 fogos, de forma a viabilizar a construção de 922 novos fogos, realojando as 492 famílias que aí residem. Esta operação apresenta um índice de construção bruto de 1,3, uma área bruta de construção acima do solo de 93.007,59 m², da qual 83.706,83 m² se destina a habitação e 9.300,76 m² a comércio. Mais, são previstos equipamentos colectivos com uma área de construção de 8.512,93 m².

O "Business Plan" elaborado pela EPUL para esta intervenção foi aprovado pela CML em 25 de Outubro de 2006, através da Proposta nº 502/2006, onde foram apresentadas as metodologias, o planeamento e os estudos económicos para a sua implementação.



Área de Intervenção do Bairro da Boavista



A Câmara Municipal de Lisboa, através da Deliberação sob a Proposta nº 802/2009, aprovou a celebração do Protocolo de Parceria e a apresentação do Processo de Candidatura ao Programa de Acção QREN – Quadro de Referência Estratégico Nacional, Aviso nº 5 – Programas Integrados de Criação de Eco-Bairros, nos termos do Regulamento Específico – “Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana” (REPRU), tendo esta candidatura sido apresentada em colaboração com a EPUL. O Programa de Acção é designado por “Eco-Bairro Boavista – Ambiente+ – Um Modelo Integrado de Inovação Sustentável”, tendo este sido aprovado e celebrado o Protocolo de Financiamento. Tal como previsto no Protocolo de Financiamento, em 2011, em colaboração com a EPUL e a Gebalis, foram entregues e aprovadas as Candidaturas das Operações QREN, à CCDR-LVT, bem como foram elaborados e entregues os projectos de demolições e das obras de urbanização do Bairro de Alvenaria e o estudo-prévio do Edifício-Piloto (60%).

Prevê-se, no ano de 2012, a regularização dos custos suportados, até à data, nesta área de intervenção, os quais ascendem a 402.283,36 € sem incluir encargos financeiros e encargos de estrutura, caso a CML aprove a reprogramação desta candidatura passando pelo abandono dos projectos elaborados pela EPUL.

MOURARIA

O edifício da Rua da Guia, 17/21 foi transmitido em 2004 pela CML para a EPUL, no âmbito do Programa Lisboa a Cores, integrando um conjunto de seis imóveis a serem reabilitados que constituíam o Grupo D. A EPUL para a operacionalização do programa, despendeu verbas com a execução dos projectos, mas por se verificar a inviabilidade económica do Programa Lisboa Cores na globalidade, o mesmo foi suspenso em 2010 e não foram realizadas obras previstas neste grupo, sendo prevista neste caso em particular a sua devolução à CML e a recuperação do investimento realizado através da reformulação integral do programa ou outra a definir.



Mouraria – Rua da Guia

Em 2009, por indicação da CML, a EPUL apresentou, junto com a candidatura ao Financiamento do QREN da Mouraria, uma proposta de intervenção com vista à construção da extensão das instalações da Junta de Freguesia do Socorro neste edifício, assumindo-se como entidade promotora, prevendo-se a demolição e reconstrução do edifício para equipamento. A candidatura foi aprovada pela CCDR em Setembro de 2009, constituindo a Operação 5, cujo



valor do investimento inscrito foi de 234.881,00 € (com IVA incluído), a que correspondia um financiamento de 111.568,48 €.

A CCDR enviou, para a EPUL, o contrato de financiamento entre a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional de Lisboa e a EPUL, sendo que a respectiva assinatura estará dependente da celebração de um Contrato-Programa que assegure o retorno da totalidade do investimento a realizar pela EPUL nesta operação. Para a concretização do Contrato-Programa, a EPUL fez a actualização da estimativa de custos da operação, que resultou no valor total de 280.225,00 € (com IVA incluído), sendo a verba total elegível de 221.080,20 € que representa um valor de financiamento de 105.013,10 € (correspondente a 47,5% da verba elegível), definido o valor de participação da CML, através de Contrato-Programa de 175.211,90 €.

03.5.2. ÁREAS A PERMUTAR E/OU A RENEGOCIAR COM A CML

ALTO DA AJUDA

A EPUL, através da Deliberação de Câmara nº 666/CM/2005 de 30 de Setembro de 2005, foi incumbida de realizar os estudos urbanísticos necessários à execução do Plano de Pormenor da Universidade Técnica de Lisboa, da área designada como Empreendimento do Alto da Ajuda, composto por terrenos municipais com cerca de 25 hectares.



Área de Intervenção do Alto da Ajuda

Com a proposta de revisão do Regulamento do PDM, confirmaram-se orientações prévias da CML, que anulam o potencial urbanístico (edificatório) da área de intervenção, encerrando a possibilidade de desenvolvimento urbano que a EPUL foi incumbida anteriormente pela Deliberação de Câmara nº 666/CM/2005.

Até 31 de Dezembro de 2010 a EPUL tinha prestado serviços no valor de 1.355.169 €, os quais deverão ser objecto de regularização com a CML.

BAIRRO DA BOAVISTA - EPUL JOVEM - LOTES B1 a B6

Através da Proposta nº 257/2001, a CML deliberou a transferência para o Património da EPUL da parcela de terreno destinada à construção de prédios abrangidos pelo Programa EPUL Jovem, como contrapartida de parte do valor da execução do Complexo Desportivo do Bairro da Boavista para a CML.

Na sequência dessa deliberação, a EPUL apresentou o projecto de licenciamento na CML, sendo que o respectivo pedido de emissão do Alvará de Edificação deverá ser solicitado até 18 de Março de 2012.

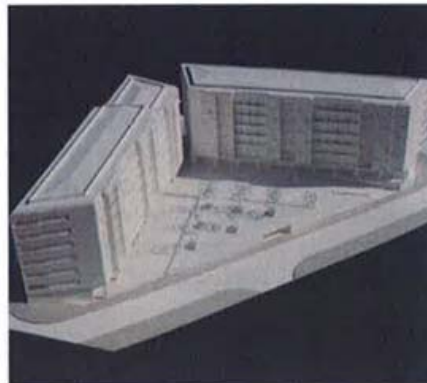
[Handwritten signature]

Para a execução da obra, será necessário proceder à desocupação do respectivo terreno, dado a transmissão da CML para a EPUL ter sido com as construções aí existentes, referentes às associações e às colectividades do Bairro ("Associação de Reformados e Idosos" e o "Clube Desportivo Águias"), ao posto municipal de limpeza e ao posto de transformação da EDP. A EPUL desde 2002, através dos seus serviços, tem vindo a fazer diligências junto da CML, para a resolução desta ocupação.

Nas reuniões do GABIP da Boavista, em 15 de Novembro de 2011 e em 13 de Dezembro de 2011, foi transmitido aos parceiros que a reprogramação da candidatura ECO-Bairro da Boavista passará por construir edifícios de realojamento, no terreno destinado ao edifício EPUL Jovem, de forma a possibilitar a primeira fase de demolições do Bairro de Alvenaria.

Aguarda-se a formalização legal da vontade do acionista para que possa ser acertado entre as partes a forma de retransmissão desta parcela para o património municipal, caso se confirme a decisão de a CML construir os edifícios de realojamento.

CARACTERIZAÇÃO BAIRRO BOAVISTA - EPUL JOVEM Lts B1 a B6	
Área de implantação	1.881 m ²
Área bruta de construção	20.561 m ²
Área bruta acima do solo	13.278 m ²
Área bruta abaixo do solo	7.283 m ²
Superfície de pavimento habitação	12.369 m ²
Superfície de pavimento equipamento	909 m ²
Nº fracções habitacionais	144
Nº fracções equipamento	3
Nº lugares de estacionamento	165



PAÇO DO LUMIAR

O Lote T que estava destinado a um parque de estacionamento deverá ser transmitido à CML para instalação de uma creche. No Orçamento de 2012 não foi inscrita qualquer verba referente ao valor dessa transmissão, porque se trata de uma cedência ao abrigo do Alvará de Loteamento.

PROGRAMA LISBOA A CORES

Por deliberação de 14 de Maio de 2003, a CML aprovou a celebração de um protocolo com a EPUL, tendo por objecto a recuperação de edifícios, então da propriedade do município, através da associação desta empresa com promotores privados.

Previa-se que o município transmitisse para a EPUL 76 edifícios, divididos em grupos de cinco edifícios, a fim de serem reabilitados. No final da operação e por cada grupo de edifícios, dois



[Handwritten signature]

deveriam reverter para a CML, para realojamentos, enquanto os restantes três seriam vendidos, preferencialmente, a jovens.

O Programa Lisboa a Cores deverá ser reformulado, estando previsto que a EPUL coloque em venda, com projecto, 43 edifícios e devolva os restantes à CML, devido a outros compromissos ou à falta de interesse do mercado na sua aquisição, tendo em conta as características e estado de conservação, ficando suspensas intervenções significativas por parte da EPUL. Apenas os edifícios dos Grupos A e F tiveram intervenções, estando totalmente reabilitados em 2011 e consequentemente em condições de venda.

Inicialmente, os edifícios do Beco do Jasmim nºs 9-15 e Beco do Jasmim nºs 28-30 do Grupo F, e da Av. D. Carlos I nºs 94 a 96 e R. São Bento nºs 229 a 233 do Grupo A estavam definidos para realojamento da CML, contudo, após a concordância desta entidade poderiam entrar em arrendamento directo pela EPUL face ao nível de acabamentos, de modo a ressarcir esta empresa do resultado negativo da intervenção nestes dois grupos.



Edifícios do Programa Lisboa a Cores

CAMPOS DE JOGOS INFORMAIS EM DIVERSOS LOCAIS

Em 9 de Agosto de 2009, a EPUL celebrou com a CML um Contrato-Programa para a execução de cinco campos de jogos informais a instalar em diversos locais com a comparticipação da CML.

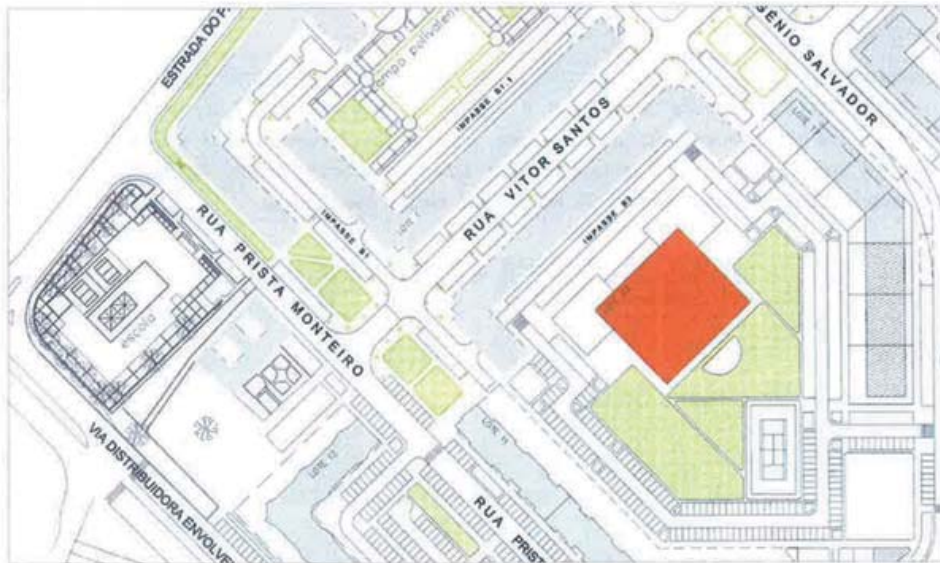
Em 2010 foi concluído o primeiro campo de jogos localizado na freguesia dos Olivais e foi entregue à CML.

Dos locais previstos no Contrato-Programa de Desenvolvimento Desportivo para a localização dos restantes quatro campos de jogos, apenas alguns estão previstos em zonas em desenvolvimento pela EPUL.

Atendendo a que será necessário redefinir a localização dos campos de jogos previstos no Contrato-Programa, será necessário celebrar um adicional com a CML para as novas localizações.

HORTA NOVA - LOTE 23

O Lote 23 está previsto no Aditamento nº 1 ao Alvará de Loteamento nº 11/94, emitido em 20 de Dezembro de 1999, e apresenta uma área de 7.008 m² destinada à construção de um edifício de equipamento. Para totalizar a área do lote existem parcelas da CML e da EPUL. Está prevista a transferência da totalidade das parcelas para a propriedade da CML.



Horta Nova - Lote 23 - Localização

LOTEAMENTO DO NAT NASCENTE (Núcleo Antigo de Telheiras)

A CML solicitou, à EPUL, a alteração do Lote 3 para instalação de uma creche da CML e do Lote 2 para o "Parque Hortícola de Telheiras", sendo que esta solicitação da autarquia implica a transmissão à CML.

ARRANJOS EXTERIORES

A EPUL tem assegurado, ao longo de mais de 30 anos, a manutenção das áreas verdes, em espaço público e em espaço privado de domínio público, num total de 124.760 m², distribuídas pelas seguintes áreas da cidade de Lisboa:

- Telheiras - 67.965 m²;
- Alto da Faia - 26.002 m²;
- Paço do Lumiar - 4.933 m²;



- Horta Nova - 4.988 m²;
- Restelo - 10.641 m²;
- Quinta dos Barros - 10.231 m²;
- Martim Moniz - fontes.

Os custos acumulados, de Janeiro de 2000 a Dezembro de 2011, relativos à manutenção das referidas áreas atingem cerca de 5,7 M€ (sem incluir os encargos de estrutura), devendo ser acordada a forma de regularização desta verba pela CML.

A transmissão da manutenção destas áreas encontra-se em curso, após metodologia acordada com os serviços da CML, não estando prevista qualquer manutenção desses espaços, pela EPUL, a partir de 1 de Julho de 2012.



Espaços Verdes

QUEM CUIDA AMA - ALFAMA

O Programa Quem Cuida Ama, foi definido com o objectivo de contribuir para a consolidação da paisagem urbana dos bairros históricos de Lisboa, mediante a reabilitação das fachadas, incluindo os seus elementos exteriores (caixilharias, portas, algerozes, tubos de queda, varandas) e a eliminação de elementos dissonantes. O financiamento era assegurado por entidades públicas e privadas com recurso a mecenato.

Ao abrigo deste programa, foi lançado em 2004 o Programa Quem Cuida Ama - Alfama, em parceria com a BRISA (patrocinador principal), a CIN, a PERI e a própria EPUL em colaboração



com a CML, o qual previa a intervenção em 77 edifícios. Nesse âmbito foi celebrado um Protocolo com a CML, onde se previa a participação de mecenas, cabendo à CML suportar a verba não coberta pelo mecenato, num máximo de 50% do orçamento do programa.

Relativamente a este programa, a EPUL aguarda a regularização da verba de 1.243.530,00 € pela CML.

03.5.3. TRANSMISSÕES PENDENTES

TRANSMISSÕES DA EPUL PARA A CML

Neste âmbito há que contemplar “transmissões” de prédios ou terrenos da EPUL para a CML, devendo ser recordada a necessidade de se concluírem processos pendentes com a Câmara Municipal de Lisboa, alguns já iniciados anteriormente e embora reforçados em 2010 e 2011, ainda não estão concluídos, acarretando tal facto prejuízos quer em termos de gestão, com os custos inerentes, quer em termos de regularização financeira.

Relativamente a estas transmissões e, em adição às já contempladas anteriormente destacam-se as seguintes:

O equipamento encomendado pela Câmara à EPUL designado por Jardim de Infância e Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico do Alto da Faia / Telheiras Norte que, em virtude de a Certificação Energética ter sido recusada após vistoria, foram efectuadas as acções correctivas solicitadas pela ADENE.



Jardim de Infância / Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico do Alto da Faia

Após a apreciação pela Agência Portuguesa de Ambiente, foi fornecido um certificado provisório válido para todos os efeitos legais; não foi, no entanto, possível a transmissão desse equipamento para a CML, uma vez que a autarquia não contemplou este acto no seu orçamento de 2011, nem providenciou autorização do Tribunal de Contas. Aguarda-se que a referida transmissão ocorra em 2012 com a respectiva compensação financeira.

Quanto a outros equipamentos encomendados pela CML à EPUL e já construídos, deve referir-se o Complexo Desportivo da Graça e o Complexo Desportivo da Boavista que já têm Certificação Energética; refira-se ainda o Posto de Limpeza de Alvalade cuja minuta do auto de transmissão se encontra pendente nos serviços da Câmara de Lisboa para ratificação e posterior outorga, desde 2 de Março de 2010.



Complexo Desportivo da Graça



Complexo Desportivo da Boavista

De igual modo, encontram-se pendentes na CML as minutas dos autos de transmissão das áreas sobrantas de Carnide e as áreas sobrantas do PER VI destinadas a integrar o domínio público, bem como da Praça do Martim Moniz em conjunto com 13 quiosques aí implantados, desde Março e Junho de 2010 respectivamente.

São, ainda, consideradas as seguintes transmissões:

- Lotes 1, 2 e 3 do Loteamento NAT-Nascente Telheiras;
- Parcelas de terreno afectas ao Eixo Norte/Sul, zonas de protecção e domínio público em Telheiras;
- Lote resultante da demolição do edifício da Rua de Campolide, 269 a 275 e Travessa da Rabicha (alargamento de arruamento);
- Lote resultante da demolição do edifício Rua de Campolide, 277 a 285 e Travessa da Rabicha 1 e 1B (alargamento de arruamento);
- Lote resultante da demolição do edifício da Rua de Campolide, 287 (alargamento de arruamento);
- Lote resultante da demolição do edifício da Rua de Campolide, 289 (alargamento de arruamento);
- Lote 2 do Martim Moniz – Equipamento Quartel de Bombeiros;



- Lote resultante da demolição do edifício da Rua do Benfornoso, 151 a 151-G, Martim Moniz (abertura de arruamento);
- Terrenos resultantes da demolição dos edifícios sitos na Travessa do Hospital, nºs 1 a 15 (Subestação da EDP);
- Lote 23 da Horta Nova – Equipamento Desportivo;
- Lote de terreno Programa EPUL JOVEM Bairro da Boavista (Parcela A);
- Lote de terreno Antigo Picadeiro – Alameda Linhas de Torres (Quinta dos Lilazes).

TRANSMISSÕES DA CML PARA A EPUL

No âmbito das transmissões da CML para a EPUL evidenciam-se, entre outras, as seguintes:

As transmissões dos terrenos municipais da Quinta José Pinto para a EPUL que foram contempladas no Plano de Actividades de 2011, ficarão, em 2012, pendentes da resolução camarária que venha a ser tomada quanto ao Plano de Pormenor da Quinta José Pinto.

Relativamente à conclusão da transmissão de todos os terrenos municipais do Vale de Stº António, fica a mesma suspensa, em virtude de ter sido deliberado uma Operação de Loteamento de iniciativa conjunta entre a CML e a EPUL para a zona, após a aprovação do correspondente Plano de Urbanização.

Por fim, no âmbito da área de trabalho designada por Programa Lisboa a Cores, aguarda-se a aprovação da proposta da EPUL pela CML com vista à revisão deste programa.

CEDÊNCIA EM DIREITO DE SUPERFÍCIE

Encontra-se ainda pendente a Escritura de Cedência em Direito de Superfície ao Patriarcado de Lisboa do lote de terreno designado por K0 em Telheiras para construção da futura Igreja, de modo a dar-se cumprimento ao Protocolo celebrado entre a EPUL e o Patriarcado de Lisboa em 18 de Setembro de 2003, visando a transmissão em Direito de Superfície do referido lote para o Centro Social e Paroquial da Nossa Senhora do Carmo consoante Deliberação da CML nº 429/CM/2003.

A EPUL continuará a pesquisa patrimonial, identificando zonas em que haja um número significativo de prédios municipais tendo em vista futuras aquisições de prédios e/ou terrenos, para permitir, por um lado, um eventual alargamento das zonas de intervenção da empresa e, por outro, uma continuidade de trabalho, ajustando-o a eventuais alterações de natureza urbanística que possam surgir relativamente às atribuições e competências da EPUL.



04. ÁREAS DE SUPORTE

04.1. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Prosseguindo o esforço efectuado em 2011, consideram-se para 2012 as seguintes acções:

- Assegurar o cumprimento rigoroso do Código dos Contratos Públicos em todos os actos contratuais;
- Continuar o processo de desmaterialização das peças contratuais optimizando a utilização das plataformas electrónicas;
- Prosseguir a racionalização do Manual Prático de Contratação da EPUL;
- Participar na elaboração de cadernos de encargos e produção de programas de concurso e restantes peças procedimentais para os concursos a realizar;
- Prosseguir a colaboração com o Tribunal de Contas submetendo a apreciação prévia voluntária os concursos de empreitada de valor igual ou superior ao previsto na legislação em vigor;
- Manter e reforçar os contactos com todas as entidades oficiais, organismos e instituições públicas;
- Assegurar o controlo das garantias contratuais.

04.2. MARKETING

Em 2012 serão encerradas as lojas de Telheiras, Restelo e Avenida das Forças Armadas, que serão alienadas, inaugurando-se o conceito de “loja única” na cidade, habilitada a corresponder às necessidades dos munícipes em geral, e dos seus clientes em especial.

O novo espaço comercial estará integrado no empreendimento Praça de Entrecampos, promovido pela EPUL, na Avenida Álvaro Pais. A centralidade deste empreendimento, com excelentes acessos e rede de transportes, dispondo de vários parques de estacionamento nas imediações, determinaram esta opção.

Este novo conceito de “Loja Única EPUL” entrará em funcionamento em 2012, prevendo-se a sua inauguração oficial por ocasião das Festas da Cidade.

Os investimentos com promoção de empreendimentos serão reduzidos, optando-se por canais alternativos.

Nesse sentido, Facebook, “e-newsletter EPUL”, a constituir, e-mailing e utilização do novo Portal EPUL constituirão ferramentas prioritárias no estabelecimento de sólida comunicação com os stakeholders da empresa.

A EPUL disporá, em 2012, de um Serviço ao Cliente em pleno funcionamento, resultado de uma profunda reflexão sobre esta área de actuação. Este serviço passará a estar habilitado a intervir



em fracções em período de garantia – cerca de 1.500 – de forma autónoma. Poderá, assim, em casos especiais, actuar no prazo máximo de 1 hora após a solicitação do cliente.

Relativamente a acções de marketing institucional, o ano de 2012 constituirá um marco fundamental na reafirmação da missão da EPUL junto da cidade de Lisboa e dos seus municípios. A empresa aproximar-se-á, assim, cada vez mais, da cidade e dos seus habitantes.

Nesse sentido, será promovida pela empresa uma acção que associará a ideia de “Cuidar da Cidade” ao voluntariado, que se destinará ao melhoramento de determinado espaço público, ou monumento, com o apoio dos seus colaboradores.

No âmbito do modelo de Marketing Management em vigor na empresa, serão desenvolvidas, no decurso do ano, várias acções dirigidas à aferição de tendências e análise de mercado.

04.3. INOVAÇÃO E QUALIDADE

No âmbito da Inovação e Qualidade, durante o ano de 2012, a EPUL tem como objectivo principal a Dupla Certificação dos seus Sistemas de Gestão da Qualidade, segundo o referencial normativo da NP EN ISO 9001:2008, e do seu Sistema de Gestão de Recursos Humanos, segundo o referencial normativo da NP 4727:2004.

As principais actividades previstas para 2012 encontram-se descritas a seguir:

- Desenvolver, Implementar e Certificar o Sistema de Gestão da Qualidade
 - Respondendo aos requisitos do negócio da EPUL e dos seus clientes;
 - Dando resposta aos requisitos da Norma NP EN ISO 9001:2008;
- Desenvolver, Implementar e Certificar o Sistema de Gestão de Recursos Humanos
 - Dando resposta aos requisitos da Norma NP 4721:2004;
 - Responsabilidade partilhada em articulação com o GDRH;
- Desenvolver e Operacionalizar WorkShops sobre temáticas de Inovação, Sustentabilidade Económica e Ambiental
 - Brainstorming para geração de ideias;
 - Ateliês sobre inovação para discussão e com a participação de convidados externos;
- Desenvolver, com a responsabilidade pela pesquisa e pela coordenação da edição, dois livros temáticos sobre a EPUL
 - Área de Intervenção de Telheiras e da Aldeia de Telheiras – Com a colaboração dos arquitectos intervenientes;
 - Alusivo ao Ciclo de Conferências que decorreram em 2011, no âmbito das comemorações dos 40 anos da EPUL.



04.4. CONTENCIOSO

O Gabinete Jurídico e de Contencioso empreenderá os esforços conducentes ao seu prestígio, no sentido de continuar a assumir um papel relevante como prestador de serviços interno da empresa, contribuindo, assim, para o desenvolvimento do seu negócio, prevendo-se, entre outras, as seguintes actividades para o ano de 2012:

- Prevenir a instauração de acções judiciais, mediante a prestação de informação adequada e que garanta a segurança jurídica do negócio;
- Definição estratégica de metodologia jurídica e judicial com vista à redução do volume de processos judiciais pendentes, mediante a análise custo/benefício;
- Promover o acompanhamento jurídico dos empreendimentos, em fase de projecto e em fase de obra, de modo a contribuir para a segurança jurídica dos procedimentos que lhes estão associados.

04.5. RECURSOS HUMANOS

O GDRH tem como objectivo principal, durante o ano de 2012, proceder à finalização da implementação operacional do Referencial Estratégico da Gestão de Recursos Humanos, aprovado pelo CA na reunião nº 993 de 06 de Janeiro de 2010.

Para alcançar este objectivo serão promovidas as seguintes actividades principais:

- Finalizar o desenvolvimento do Modelo de Gestão de Carreiras (MGC);
- Implementar o Modelo de Avaliação de Desempenho (MAD);
- Implementar o Modelo de Remuneração e Benefícios (MRB);
- Implementar o Modelo de Formação Profissional (MFP).

De modo a assegurar os diversos processos da área de RH serão ainda desenvolvidas, entre outras, as actividades a seguir mencionadas:

- Acompanhamento do Projecto de *Trainees* para a Fiscalização
 - Suporte ao processo de avaliação do programa;
- Desenvolvimento de acções extraordinárias para o Desenvolvimento Organizacional e Pessoal no âmbito da medicina no trabalho, do desenvolvimento pessoal e da responsabilidade social.



05. EMPRESAS PARTICIPADAS

05.1. JARDINS EXPO, SA

A Jardins Expo foi constituída em 1995, tendo como accionistas o Grupo A. Silva & Silva e a EPUL, com o objectivo principal de proceder à promoção imobiliária de um empreendimento no Parque Expo 98 designado por "Vila Expo", constituído por 322 fogos e 39 fracções para comércio.

A empresa, que, desde há alguns anos, tem uma actividade reduzida, acentuada por força da conjuntura adversa, prevê no ano de 2012 a execução das seguintes actividades:

- Comercialização dos activos imobiliários em "stock", designadamente das fracções autónomas constituídas pelas Lojas A e B do edificio RQ3;
- Resolução das reclamações dos condóminos dos edificios RTB5.1 e RTB5.2;
- Continuação das diligências realizadas junto da CML tendo em vista dar solução à situação com que, actualmente se confronta o Lote RTB6.1.
Para o efeito será negociado com a CML a possibilidade de se efectuar a permuta do referido lote, "onerado" por motivos a que a empresa é alheia, por edificios municipais destinados a reabilitação.

O funcionamento da empresa respeita os mesmos princípios de economia de meios e contenção de custos em vigor na EPUL.

As receitas, não obstante o carácter aleatório da sua concretização, decorrerão da alienação das referidas fracções autónomas.

No que concerne à permuta referida, é de crer que a mesma incremente vivamente a actividade da empresa no caso de se concretizar.



06. CONTAS PREVISIONAIS

06.1. INTRODUÇÃO

A não execução de algumas das actividades previstas para 2011 – por razões decorrentes da conjuntura económico-financeira, do mercado e de procedimentos administrativos e processuais da CML –, o facto das contas provisórias do ano de 2011 já terem sido apuradas – não devendo estas sofrer alterações significativas até à finalização do Relatório da Gestão e Contas de 2011 –, bem como recentes orientações do accionista são os factores que serviram de base à definição das opções para o Plano de Actividades e Orçamento de 2012.

As previsões para 2012 – constantes do Plano de Actividades e Orçamento de 2011 – são agora actualizadas nesta versão revista do Plano de Actividades e Orçamento de 2012.

Em 2012, a actuação da EPUL irá concentrar-se maioritariamente na actividade de urbanização, a qual representará cerca de 66,2% do volume de negócios previsto.

A actividade de promoção imobiliária, que representa cerca de 33,8% do volume de negócios previsto, tem particular expressão no empreendimento do Martim Moniz (56,9% do total desta área de actividade) e respeita a orientação do accionista de progressivamente ir reduzindo esta componente.

De acordo com as reservas colocadas pelo ROC no Relatório da Gestão e Contas da EPUL de 2010 e novamente referidas no parecer constante do Relatório da Gestão e Contas do 1º semestre de 2011, a EPUL e a CML vão continuar o saneamento conjunto das suas relações cliente-fornecedor.

Com base no acordo de princípio existente entre a CML e a EPUL, no 1º trimestre de 2012, proceder-se-á à regularização de contas entre as duas entidades, com a correspondente diminuição dos respectivos activos e passivos em igual montante.

Da regularização referida no parágrafo anterior, resultará um saldo favorável à EPUL no valor estimado de 34,04 M€ (cf. quadro da conta corrente – pág. 50), o qual deverá ser objecto de regularização futura.

Este Plano de Actividades e Orçamento respeita as orientações constantes do ofício de referência OF/169/GVMJM/11, de 6 de Outubro de 2011, da CML (Medidas de contenção), quanto à melhoria dos níveis de cobrança de receita e de redução de custos, assim como dos níveis de endividamento e de autonomia.

Salienta-se que a EPUL iniciou em 2010 um processo de contenção de custos do qual se destaca nesse ano, (i) a redução da frota automóvel em 56% (-110 m€), (ii) a redução das comunicações móveis em 50% (-38 m€), (iii) a diminuição das despesas de funcionamento em 1 M€ e, ainda, (iv) no âmbito dos programas de incentivos à passagem à reforma antecipada e de incentivos a rescisões por mútuo acordo, a saída de 37 trabalhadores a que corresponde uma redução de 18,6% em relação ao número de trabalhadores em Janeiro de 2010.

De destacar, igualmente em 2010, a redução de 6% na taxa de endividamento bancário em relação ao ano anterior.



Em 2011 foi dada continuidade às medidas de sustentabilidade e redução de custos, encontrando-se as mesmas reflectidas, também, no Plano de Actividades e Orçamento para 2012.

Apresenta-se de seguida o quadro que reflecte as orientações da CML para o orçamento de 2012.

	ORIENTAÇÕES DA CML	PROVISÓRIO 2011	ORÇAMENTO 2012	VAR 2012 /2011
Despesas de funcionamento / Custos Administrativos	- 15 a 20%	7.463.393 €	6.563.826 €	-12,1%
Despesas de representação / Ajudas de custo / Reembolsos				
Deslocações	- 20 a 30%	234.379 €	210.353 €	-10,3%
Frota				
Publicidade				
Nível de endividamento bancário	- 30%	85.000.000 €	71.000.000 €	-16,5%
Remunerações totais ilíquidas	-5%	6.296.410 €	5.642.125 €	-10,4%
Margem Bruta associada às Vendas (Proveitos)	Aumento	11.317.682 €	29.626.371 €	161,8%
Auto financiamento	+25%	7.379.397 €	15.103.132 €	104,7%

Refere-se contudo que as rubricas que não atingem os limites sugeridos no ofício 169/GVMJM/11 atrás mencionado, mais concretamente as “Despesas de Funcionamento” foram objecto de redução, em 2011, na percentagem de 34,71%, o “Nível de Endividamento Bancário” sofreu uma redução, em 2010 e 2011, na percentagem de 11,10%. No que diz respeito às despesas de representação, deslocação, frota e publicidade, os valores em causa, pelo facto de terem vindo a ser reduzidos ao mínimo essencial, não comportam uma possibilidade de maior redução.

06.2. DADOS CHAVE

- Volume de negócios no valor de 95,98 M€;
- Vendas (cf. quadro da pág. 46):

Terrenos	63,15 M€
Apartamentos	22,20 M€
Lojas e Escritórios	4,66 M€
Outros Imóveis Habitação/Serviços	5,37 M€
Total	95,38 M€

- Prestação de serviços no valor de 0,61 M€;
- Gastos com pessoal no valor de 6,09 M€, representando uma diminuição face a 2011 de 7,8%;

[Handwritten signature]

Remunerações + Encargos	5,64 M€
Indemnizações	0,45 M€
Total	6,09 M€

→ Fornecimentos e serviços contratados no exterior no valor de 19,94 M€;

Comissões	3,19 M€
Custos com empreendimentos vendidos	0,85 M€
Condomínios / Arrendamentos	0,60 M€
Custos Administrativos	1,07 M€
Empreitadas / Projectos	14,23 M€
Total	19,94 M€

- Empréstimos bancários no valor de 71,00 M€ com a conseqüente diminuição face a 2011 de 14,00 M€ (16,5%);
- Adiantamento de clientes no valor de 4,22 M€ que está directamente relacionado com a realização das escrituras previstas e representa uma diminuição face a 2011 de 91,9%;
- Fornecedores no valor de 9,95 M€, cuja diminuição (62,8%) está directamente relacionada com a regularização de contas entre a CML e a EPUL;
- Resultados finais estimados em 14,21 M€ positivos.

06.3. ÂMBITO E PRESSUPOSTOS

As incertezas resultantes da actual situação económica e financeira do país estão acauteladas com prudência e realismo e com a margem de segurança indispensável à credibilidade do documento que se apresenta.

06.4. PRODUÇÃO

A EPUL centralizou os seus recursos nas Áreas de Intervenção do Vale de Santo António, do Martim Moniz e da Reabilitação Urbana, prosseguindo a orientação de concluir os empreendimentos em curso e redirigir os esforços para a reabilitação urbana, dando assim seqüência às orientações e recomendações da Câmara Municipal de Lisboa.

Projectos de urbanização e apoio ao desenvolvimento de estudos e execução de empreendimentos urbanísticos serão, no futuro, as atribuições essenciais da EPUL nesta área.



06.5. VENDAS

As vendas previstas para 2012 resultam da actividade de urbanização, na percentagem de 66,2%, e de 33,8% da actividade de promoção imobiliária dos empreendimentos já concluídos ou em fase de conclusão. (cf. quadro de vendas de 2012 – pág. 46).

De destacar que o Centro Cívico do Vale de Santo António já tem Contrato Promessa de Compra e Venda assinado.

Assume também especial relevo o empreendimento do Martim Moniz cujas fracções se destinam ao "Programa EPUL Jovem", e das quais existem já 45 CPCV assinados, e o interesse do Ministério da Saúde em instalar aí um Centro de Saúde sendo que as negociações para o efeito estão em fase de conclusão.

06.6. ORÇAMENTOS DE TESOURARIA E DE FINANCIAMENTO

Do Orçamento de Tesouraria serão libertadas verbas no valor de 22,19 M€ que contribuem para a redução, em 2012, do valor dos empréstimos em 16,5%, bem como para o investimento necessário em 2013 e 2014 das infra-estruturas do Vale de St. António.

06.7. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

As vendas e serviços prestados atingirão um volume de 95,98 M€.

A variação da produção vai implicar uma redução de 19,3% nos inventários da empresa.

O custo das mercadorias vendidas e consumidas no valor de 7,67 M€ corresponde ao custo dos terrenos do Vale de Stº António.

O valor da rubrica de fornecimentos e serviços externos deriva essencialmente na sua maioria da finalização do empreendimento do Martim Moniz e de investimentos em Reabilitação Urbana.

De notar que a existência ainda de diferimentos – gastos a reconhecer das comissões da venda do Centro Cívico do Vale de Santo António no valor de 3,13 M€ – onera, de forma importante, os valores dos fornecimentos e serviços externos previstos para 2012.

Os gastos com o pessoal são reduzidos em 7,8% devido a terem sido retirados os subsídios de férias e de natal e acrescentado um valor de 0,45 M€ para dar continuidade ao processo de rescisões por mútuo acordo (cf. quadro da pág. 39).

Os juros e gastos similares suportados sofrem um aumento de 18,6%, devido, no essencial, aos aumentos dos spreads praticados pelas entidades bancárias e pelo facto de grande parte da liquidez resultar da venda dos empreendimentos prevista para o 2º semestre de 2012.

A redução do endividamento bancário irá verificar-se essencialmente no empréstimo Dexia/Nederlandse no valor de 10,00 M€ e de um esforço no sentido de reduzir os empréstimos de curto prazo no valor de 4,00 M€.

No que diz respeito ao financiamento, continuará a ser adoptada a óptica do financiamento para o investimento na actividade produtiva (empreendimentos em curso), com a respectiva reestruturação de prazos e condições de amortização dos empréstimos de conta corrente.



Foram tomadas em consideração todas as medidas de contenção sugeridas pela Câmara Municipal de Lisboa, nomeadamente nas remunerações e no endividamento bancário.

06.8. BALANÇO

ACTIVO

Os inventários continuarão a decrescer em cerca de 19,3%, devido à alienação de lotes de terreno (actividade de urbanismo) e à diminuição acentuada da actividade de promoção imobiliária, com a consequente redução da componente de construção.

Os inventários decrescem devido, no essencial, aos custos dos empreendimentos que nele constam no final de 2011 e que terminarão com a assinatura das respectivas escrituras no ano de 2012, nomeadamente Martim Moniz, Centro Cívico e outros lotes de terreno do Vale de Santo António e o terreno das Embaixadas do Restelo.

O valor correspondente ao adiantamento de clientes é reduzido em 91,9% fundamentalmente como consequência do acerto de contas previsto com a CML.

O valor de 5,93 M€ referente a caixa e depósitos bancários resulta da forte actividade de urbanismo (vendas de terrenos com projectos) no exercício de 2012. Salienta-se que este montante não é aplicado na redução dos financiamentos obtidos uma vez que não existem vantagens financeiras para a EPUL em efectuar tal procedimento, por motivos de falta de liquidez dos mercados de dívida, bem como pelo facto de haver necessidade de capital para as obras de infra-estruturas do Vale de Santo António.

CAPITAL PRÓPRIO

Estima-se que a EPUL atinja em 31 de Dezembro de 2012 um valor de capitais próprios de 35,11 M€, o que implica a distribuição de resultados ao accionista na percentagem de 20% dos resultados líquidos num valor estimado de 2,84 M€.

Refere-se que o valor de resultados transitados sofre um acréscimo de 7,17 M€.

PASSIVO

Assinala-se também que o orçamento para 2012 prevê que o passivo seja reduzido em cerca de 69,81 M€ (35,2%), em grande parte devido à redução:

- Adiantamentos de clientes (47,85 M€) – consequência das escrituras previstas do Centro Cívico do VSA e do Martim Moniz,
- Fornecedores (16,81 M€) – consequência da regularização de contas a efectuar com a CML,
- Empréstimos bancários (14,00 M€),

o que levará a um grau de cobertura do passivo total pelo capital próprio (solvabilidade) de 27,3%.



Lisboa, 8 de Fevereiro de 2012

O Conselho de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luís Augusto Sequeira".

Luís Augusto Sequeira

Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Luís Garcia Bento".

José Luís Garcia Bento

Vogal

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maria da Conceição dos Santos Nunes".

Maria da Conceição dos Santos Nunes

Vogal



ANEXO A – ESTRUTURA FINANCEIRA

BALANÇO

Unidade: €

RUBRICAS	PROVISÓRIO 2011	ORÇAMENTO ANUAL 2012
ACTIVO		
Activo não corrente		
Activos fixos tangíveis	2183.102	2.082.731
Propriedades de investimento	21.565.537	20.824.618
Activos intangíveis	1.795.672	1.745.793
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	1.070.279	1.070.279
	26.614.590	25.723.421
Activo corrente		
Activos não correntes detidos para venda	9.512.556	0
Inventários	99.251.878	80.139.166
Clientes	71.278.819	42.682.379
Adiantamentos a fornecedores	2.506	0
Estado e outros entes públicos	8.509	8.509
Accionistas	3.404.889	3.404.889
Outras contas a receber	5.681.291	5.681.291
Diferimentos	3.370.132	176.407
Caixa e depósitos bancários	2.269.422	5.928.504
	194.780.002	138.021.145
Total do Activo	221.394.592	163.744.566
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
Capital próprio		
Capital realizado	19.000.000	19.000.000
Reservas legais	1.832.729	2.344.805
Outras reservas	1.770.090	2.282.166
Resultados transitados	-891.792	-1.748.732
Outras variações no capital próprio	-981.580	-981.580
	12.703.446	20.896.658
Resultado líquido do período	10.241.515	14.210.839
Total do Capital Próprio	22.944.962	35.107.496
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	3.393.243	3.443.243
Financiamentos obtidos	40.000.000	30.000.000
Outras contas a pagar	0	0
	43.393.243	33.443.243
Passivo corrente		
Fornecedores	26.754.746	9.945.162
Adiantamentos de clientes	52.069.276	4.220.206
Estado e outros entes públicos	1.382.415	332.415
Accionistas	9.616.500	11.664.803
Financiamentos obtidos	45.000.000	41.000.000
Outras contas a pagar	17.764.056	25.651.846
Diferimentos	2.469.394	2.379.394
	155.056.388	95.193.826
Total do Passivo	198.449.631	128.637.069
Total do Capital Próprio e do Passivo	221.394.592	163.744.566

O Técnico Oficial de Contas

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO
2012

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Unidade: €

RENDIMENTOS E GASTOS	PROVISÓRIO 2011	ORÇAMENTO ANUAL 2012
Vendas e serviços prestados	60.975.830	95.984.753
Subsídios à Exploração	0	0
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias e associadas	0	0
Varição nos inventários da produção	-19.927.279	-42.733.244
Trabalhos para a própria entidade	0	0
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-291.050	-7.665.846
Fornecimentos e serviços externos	-30.285.702	-19.944.636
Gastos com o pessoal	-6.607.155	-6.092.125
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0	-20.000
Imparidade de dívidas (perdas/reversões)	-33.737	0
Provisões (aumentos/reduções)	2.833.694	-50.000
Outros rendimentos e ganhos	9.298.756	962.533
Outros gastos e perdas	-724.700	-882.114
Resultado antes de deprec., gastos de financ. e impostos	15.238.656	19.559.321
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-1.076.399	-800.000
Imparidades activos depreciáveis/amortizáveis (perdas reversões)	-114.835	-30.000
Resultado operacional (antes de gastos financ.e impostos)	14.047.421	18.729.321
Juros e rendimentos similares obtidos	20.806	20.000
Juros e gastos similares suportados	-3.820.515	-4.532.932
Resultado antes da impostos	10.247.712	14.216.389
Imposto sobre o rendimento do período	-6.197	-5.550
Resultado líquido do período	10.241.515	14.210.839

O Técnico Oficial de Contas



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

Unidade: €

RUBRICAS	PROVISÓRIO 2011	ORÇAMENTO ANUAL 2012
Vendas	35.706.360	95.378.208
Custo das Vendas	24.388.678	65.751.837
Margem das Vendas	11.317.682	29.626.371
Margem das Vendas (%)	32%	31%
Prestações de Serviços	25.269.469	606.545
Custo das Prestações de Serviços	25.358.950	587.618
Margem das Prestações de Serviços	-89.481	18.927
Margem das Prestações de Serviços (%)	0%	3%
Margem bruta	11.228.201	29.645.298
Margem bruta (%)	18%	31%
Outros proveitos e ganhos operacionais:		
Arrendamentos	442.479	440.000
Outros	13.256.920	522.533
	13.699.398	962.533
Custos de Distribuição:		
Comissões	182.100	319.725
Publicidade	158.653	142.200
Outros	14.363	12.720
	355.117	3.348.645
Custos Administrativos	7.463.393	6.563.826
Outros custos e perdas operacionais:		
Custos com empreendimentos vendidos/concluídos	1.094.289	850.000
Outros custos	1.961.915	1.116.039
	3.056.204	1.966.039
Resultados operacionais	14.052.886	18.729.321
Custo líquido de financiamento	3.805.175	4.512.932
Ganhos/perdas em filiais e associadas		
Resultados Correntes	10.247.712	14.216.389
Impostos sobre Lucros	6.197	5.550
Resultados Líquidos	10.241.515	14.210.839

O Técnico Oficial de Contas



J. J.
A.

VENDAS - 2012

VENDAS	N.º	Valor de Escritura
		Unidade: €
TERRENOS	1	63.146.664
TELHEIRAS SUL		
Logradouro Norte da Quinta do Convento	1	200.000
VALE DE ST. ANTÓNIO		
L04 - B5A	1	2.029.332
L04 - B5B	1	2.029.332
L02 - B23A	1	38.500.000
RESTELO		
Restelo Embalçadas (***)	1	16.095.000
GRAÇA		
Rua Damasceno Monteiro, tornejando para as Escadas do Monte	1	4.293.000
OUTROS IMÓVEIS DE HABITAÇÃO / SERVIÇOS	3	5.375.000
Complexo Desportivo - Clube Faia - Alto da Faia I - Telheiras - Equipamento + Clube Ténis e Quinta de S. Vicente - Antiga Adega e Lagar (Rb5 + Rb 6)	1	4.000.000
Calçada do Livramento	1	1.100.000
	1	275.000
APARTAMENTOS	125	22.196.941
Residências Martim Moniz	40	9.424.892
Residências Martim Moniz - EPUL Jovem	45	5.231.153
Apartamento na Rua de São Bento, 223 a 227 - 1º, 2º e 3º	1	238.700
Apartamento na Rua de São Bento, 235 a 241	1	292.500
Rua do Benfornoso N.º 168	10	2.357.038
Rua da Boavista N.º 30/32	14	1.850.000
VALE DE ST. ANTÓNIO		
R. Francisco Pedro Curado	1	85.200
R. Francisco Pedro Curado	1	85.200
R. Francisco Pedro Curado	1	85.200
TELHEIRAS SUL		
Rua Prof. Hernâni Cidade	1	154.408
TELHEIRAS NORTE		
Rua Armindo Rodrigues, 34 - Bloco B - 2º Dtº	1	367.900
Rua Armindo Rodrigues, 34 - Bloco B - 3º Dtº	1	367.900
Rua Armindo Rodrigues, 34 - Bloco A - 1º Dtº	1	408.900
Rua Armindo Rodrigues, 34 - Bloco B - 1º Esqº	1	408.900
Rua Prof Prado Coelho	1	157.700
Rua Francisco Conceição Silva	1	118.200
HORTA NOVA		
Largo José João Farinha Júnior/Lote 12- Bloco A	1	134.000
GRAÇA		
Rua Natália Correia	1	156.150
CARNIDE		
Estrada do Poço do Chão	1	110.000
RESTELO		
Rua João Dias	1	163.000
LOJAS	10	4.659.603
Residências Martim Moniz	4	3.683.273
Rua do Benfornoso	2	220.930
Loja - Rua de São Bento, 227 - Loja 1 - Fracção A	1	137.500
Loja - Rua de São Bento, 239 - Fracção B	1	175.000
Loja - Rua de São Bento, 235 - Loja 1 - Fracção A	1	159.500
Loja - Rua de São Bento, 308 - Loja 1 - Fracção A	1	283.400
	144	95.378.208

Nota: (***) - Venda de terreno condicionada à oportunidade de mercado.

O Técnico Oficial de Contas

[Assinatura]

- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA -



J. S.
S.

ORÇAMENTO DE TESOURARIA

Unidade: €

	PROVISÓRIO 2011	ORÇAMENTO ANUAL 2012
ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos		
Empreendimentos	29.283.255	29.112.624
Terrenos e equipamento	0	24.646.664
Prestação de Serviços	1.481.006	606.545
Outros recebimentos		440.000
Total de Recebimentos Actividades Operacionais	30.764.261	54.805.834
Pagamentos		
Pagamentos de empreendimentos	10.348.423	12.795.024
Pagamentos de terrenos	0	0
Pagamento fornecedores de Serviços	3.285.740	2.334.170
Pessoal (incluindo pagamentos ao estado)	6.485.878	6.092.125
Outros pagamentos	307.609	11.300.000
Total de Pagamentos Actividades Operacionais	20.427.650	32.521.319
Saldo das Actividades Operacionais	10.336.611	22.284.515
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimentos		
Reembolsos de suprimentos	0	0
Dividendos	0	0
Juros e Proveitos Similares	565.325	20.000
Outros		2.500
Total de Recebimentos Actividades de Investimento	565.325	22.500
Pagamentos		
Investimentos financeiros	0	0
Investimentos em Imob. Corpóreo	12.110	0
Pagamentos relativos a imóveis arrendados		115.000
Total de Pagamentos Actividades de Investimento	12.110	115.000
Saldo das Actividades de Investimento	553.215	-92.500
Saldo do período (Cash-Flow)	10.889.826	22.192.015

O Técnico Oficial de Contas

J. S.



ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Unidade: €

	PROVISÓRIO 2011	ORÇAMENTO ANUAL 2012
Saldo do Período anterior	576.477	2.269.422
Cash-Flow de Tesouraria	10.889.826	22.192.015
Saldo Inicial		
Empréstimos de Médio e Longo Prazo	50.000.000	40.000.000
Empréstimos em conta corrente	39.955.000	45.000.000
Total	89.955.000	85.000.000
Recebimentos		
Empréstimos de Médio e Longo Prazo	0	0
Empréstimos em conta corrente	19.185.000	7.000.000
Outros	0	0
Total de Recebimentos	19.185.000	7.000.000
Pagamentos		
Empréstimos de Médio e Longo Prazo	10.000.000	10.000.000
Empréstimos em conta corrente	14.140.000	11.000.000
Outros		0
Total de Pagamentos	24.140.000	21.000.000
Encargos Financeiros Líquidos		
Empréstimos de Médio e Longo Prazo	1.147.536	3.042.705
Empréstimos em conta corrente	1.985.209	988.361
Juros Compensatórios Clientes	546.352	50.000
SWAPS	562.785	451.866
Total de Encargos Financeiros Líquidos	4.241.882	4.532.932
Saldo Final		
Empréstimos de Médio e Longo Prazo	40.000.000	30.000.000
Empréstimos em conta corrente	45.000.000	41.000.000
Total	85.000.000	71.000.000
Saldo para o período seguinte	2.269.421	5.928.504

O Técnico Oficial de Contas



ALTERAÇÕES AO CAPITAL PRÓPRIO

Demonstração das alterações no Capital Próprio para 31 de Dezembro de 2012

	Capital Inicial	Reforços Capital	Reservas Legais	Reserva Investimentos	Resultados Transitados	Ajustamentos "SNC"		Ajustamentos Imóvilien	Ajustamentos Jardins Expo	Lucros não Distribuídos Imóvilien	Resultado Líquido do Exercício	Decorrentes Outras Variações -Jardins Expo	Total do Capital Próprio
						Imóvilien	Jardins Expo						
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	997.596	18.002.404	1.832.729	1.770.090	-30.209.783	21.291.991	0	-1.448.940	0	0	0	467.360	12.703.446
Alterações do Período													
Correcções Ajustamentos "SNC"			512.075	512.075	71.692.061								0
Aplicação de resultados													8.193.211
Outras alterações reconhecidas no Capital Próprio													0
Sub-total	997.596	18.002.404	2.344.804	2.282.165	-23.040.723	21.291.991	0	-1.448.940	0	0	0	467.360	20.896.657
Resultado Líquido do Período											14.210.839		14.210.839
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	997.596	18.002.404	2.344.804	2.282.165	-23.040.723	21.291.991	0	-1.448.940	0	0	14.210.839	467.360	35.107.496

O Técnico Oficial de Contas



REGULARIZAÇÃO DA CONTA CORRENTE EPUL / CML

DÍVIDAS DA EPUL (CLIENTE DA CML)		DÍVIDAS DA CML (CLIENTE DA EPUL)	
Auto de Transmissão: Per 3	476.156	Espaços verdes (manutenção+bocas de rega)	1.601.482
Áreas a + : Quarta dos Barros	178.698	Recuperação fogos municipais e outros trabalhos	8.170
Auto de Transmissão: Q. Barros (rampas de acesso)	31.111	Jardim de Infância (Telheiras-sul) - consumos	3.965
Auto de Transmissão: Per 5	164.520	Jardim de Infância e Escola A. Faia - consumos	115.187
Auto de Transmissão: Per 6	1.739.483	Centro de informática CML - consumos	38.568
Auto de Transmissão: Per 7	2.717.103	Marquês do Alegrete	3.965
Auto de Transmissão: E. Jovem VII - Graça	578.172	Biblioteca e Auditório Municipal - consumos + equipamento	117.576
Auto de Transmissão: Av. Lusíada Lote 28	493.365	Complexo Desportivo da Graça - consumos	16.173
Auto de Transmissão: Escolas Geras	19.595	Praça do Martim Moniz - consumos	1.017.245
Auto de Transmissão: Lisboa a Cores (Grupos A e B)	3.200.000	Júrgados de Paz (Telheiras)	7.215
Auto de Transmissão: Lisboa a Cores (Grupos C,D,E e F)	346.641	Posto de Limpeza de Alvalade	8.296
Auto de Transmissão: Complexo Desportivo Boavista	42.320	Biblioteca e Arquivo Municipal VSA	2.297.215
Pagamento por conta da CML - Grupo M	-150.000	Dep. Inf. CML - instalações especiais (transferido da c/25126)	637
Pagamento por conta da CML - Grupos C e F	-62.316	Infraestruturas do Benfca	8.255.127
Pagamento por conta da CML - Grupo J	-46.887	Custos de Urbanização - loteamento Av. Forças Armadas	2.979.642
Auto de Transmissão p/ Loteamento L01 - VSA (3 parcelas)	1.735.293	Adiantamento Sporting Clube de Portugal	9.975.000
Auto de Transmissão p/ Loteamento L01 - VSA (8 parcelas)	245.252	Adiantamento Sporting Clube de Portugal	9.975.000
Auto de transmissão Rua Damasceno Monteiro	36.851	Atualização do PM/A/SCP/SLB	7.605.775
Pagamento por conta da CML - Grupo C	-50.000	Auto Transm. Terreno p/ Escola Secundária Telheiras (transf. da c/25117)	17.089
Pagamento por conta da CML - Grupo J	-87.290	Auto Transm. p/bombas gasolina SLB - Gr. 003	283.941
Auto de Transmissão p/ Loteamento VSA - (17 parcelas)	3.563.502	Jardim de Infância e Escola Básica Alto da Faia	6.345.471
Pagamento por conta da CML - Grupo E	-76.340	Praça Martim Moniz: actualização valor	1.042.333
Pagamento por conta da CML - Grupo B	-23.444	Pavilhão Desportivo da Graça: actualização valor	118.245
Pagamento por conta da CML - Grupo J	-12.453	Complexo Desportivo (Aguarda Proposta de Deliberação)	2.409.573
Pagamento por conta da CML - Grupo H	-12.453	Parque Mayer	3.079.657
Auto de transmissão F. Armadas	2.479.520	Alcântara-mar	2.230.936
Pagamento por conta da CML - Grupo F	-12.453	PER 3 - Lotes 2 a 16 V. E.	1.621.844
Pagamento por conta da CML - Grupo N	-12.453	PER 4 - P. Lumiar: lotes D1/D13	1.608.905
Pagamento por conta da CML - Grupo G	-20.750	PER 5 - Lotes 19 a 28 V. E.	925.055
Auto de transmissão Grupo O (I prédio a excluir)	111.120	PER 6 - Lotes A 2,6 e A 2,8 V. E.	1.133.748
Auto de transmissão Grupo J	157.468	PER 7 - Lotes 29 e 30 V. E.	755.334
Auto de Transmissão Rua Possidónio da Silva, 168 a 172 (RLx)	41.600	PER 8 - Telheiras Norte	946.834
Auto de Transmissão Grupo N - Dispersos	222.583	Transmissões Epul/CML (Aguarda Proposta de Deliberação)	2.085.748
Auto de Transmissão Grupo F - Rua Benfornoso, 168/180	129.250	Pessoal requisitado-GTL	143.102
Pagamento por conta da CML - Grupo B	-37.917	Forum Lisboa - despesas c/ funcionamento	73.492
Auto de Transmissão Residências M. Moniz/Epul Jovem B	18.447	Marquês Alegrete (rendas) - Gr. 078	216
Auto de transmissão VSA - Letras P a AS e A a O	921.348		
Publicidade Luminosa - R. Lúcio de Azevedo	37		
Publicidade Luminosa - R. Lúcio de Azevedo	-37		
Aplicação do 646/92 ao Lote 3 da Praça de Entrecampos	7.176.330		
Aplicação do 646/92 ao Lote 6 da Praça de Entrecampos	2.775.468		
SUB-TOTAL	28.596.440	SUB-TOTAL	68.847.763
DÍVIDAS DA EPUL AO ACCIONISTA (CML)		DÍVIDAS DO ACCIONISTA (CML) À EPUL	
Resultados atribuídos	2.604.213	Pessoal requisitado - GTL	176.893
Proposta 19/05	7.012.287	Proposta 594/98 - Terreno Edifício Sede	3.227.996
SUB-TOTAL	9.616.500	SUB-TOTAL	3.404.889
TOTAL	38.212.940	TOTAL	72.252.652

SALDO A FAVOR DA EPUL APÓS REGULARIZAÇÃO DA CONTA CORRENTE 34.039.712

O Técnico Oficial de Contas



ANEXO B

PARECER DO CONSELHO FISCAL



Parecer do Conselho Fiscal sobre os instrumentos de gestão previsional

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

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

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

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

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

E-mail: gt@thornton.pt

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 28.º, alínea g) da Lei n.º53-F/2006, de 29 de Dezembro, apresentamos o nosso Parecer sobre os instrumentos de gestão previsional revistos para o exercício de 2012 da EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, que consistem no Plano de Actividades e nos Orçamentos de tesouraria, financeiro, demonstração dos resultados por naturezas e funções e balanço.

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. Excepto quanto às limitações descritas nos parágrafos n.ºs 6 a 10 abaixo, trabalho a que procedemos teve como objectivo 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 efectuado com base nas Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objectivo, e consistiu:

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Member firm of Grant Thornton International Ltd
Capital Social: 31.200 Euros - Contribuinte / Matricula n.º 502.286.784 - Inscrição 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

VF

- a) principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
 - a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
 - a adequação das políticas contabilísticas adoptadas, 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 objectivo de obter uma segurança razoável sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.
5. Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os instrumentos de gestão previsional para 2012.

Reservas

6. Encontram-se registados no Balanço diversos saldos devedores, no total de 72.253 mil euros, e saldos credores, no total de 38.213 mil euros, relacionados com a Câmara Municipal de Lisboa (CML). No entanto, não nos foi possível, por procedimentos alternativos, concluir se os mesmos serão aceites e reconhecidos, na sua totalidade, pelo Município. Contudo, conforme mapa designado por “Regularização da Conta/Corrente EPUL/CML” constante do Plano de Actividades para 2012, o Conselho de Administração da empresa entende que poderão ser de imediato compensados, por se afigurar não serem controversos, os valores de 35.729 mil euros de dívidas da EPUL à CML e de 36.246 mil euros de dívidas da CML à EPUL, entretanto facturados pelas duas entidades, deste modo reduzindo-se, respectivamente, o passivo e o activo da EPUL nos citados montantes.
7. Conforme o mapa citado anteriormente designado por “Regularização da Conta/Corrente EPUL/CML” constante do Plano de Actividades para 2012, o Conselho de Administração da empresa, baseado no Relatório de Auditoria do Tribunal de Contas, de 27 de Janeiro de 2011, decidiu facturar à CML os valores de (i) 19.950 mil euros relativo aos adiantamentos efectuados pela EPUL, em 31 de Dezembro de 2004, ao Sport Lisboa e Benfica (SLB), de 9.975 mil euros, e ao Sporting Clube de Portugal (SCP), de igual montante, por conta de lucros futuros relativos à construção e venda promovidos pela EPUL de 200 fogos sites no Vale de Santo António (SLB) e 200 fogos na Quinta José Pinto (SCP), na sequência dos Contratos Programa celebrados entre a CML, a EPUL, o SLB e o SCP, em que os resultados líquidos destas operações serão repartidos em partes iguais pela EPUL e por cada uma destas entidades, de (ii) 10.416 mil euros relativo ao descrito no ponto 9 abaixo, de (iii) 2.231 mil euros relativo ao projecto “Alcântara-Mar”, de (iv) 3.080 mil euros relativo ao projecto “Parque Mayer”, e de (v) 7.606 mil euros relativo ao “Esforço Financeiro” até 31/12/2011.

VF

8. De acordo com o ponto 3. das conclusões do Relatório de Auditoria do Tribunal de Contas acima citado, relativamente à deliberação da CML, de 23 de Dezembro de 2009, de “perdoar, parcialmente, a dívida da EPUL – Empresa de Urbanização de Lisboa, EEM ao Município, no valor de 9.500.000 euros”, o Tribunal de Contas, após o exercício do contraditório pela CML, mantém o entendimento de que não existe base legal para o recurso a outro mecanismo que não a transferência financeira de quantias, para efeitos do artigo 31º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro.
9. Conforme o disposto no artigo 31º da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respectiva participação social, com vista a equilibrar o resultado operacional do exercício em causa. Tendo em conta que, com referência ao exercício de 2009, o resultado de exploração anual operacional acrescido dos encargos financeiros da EPUL foram negativos e ascenderam a 10.416.611,26 euros, verificou-se que a CML, que detém 100% do capital social, não efectuou para a EPUL qualquer transferência no exercício de 2010 a este título.
10. O Plano de Actividades para 2012 refere que o volume de negócios previsto para o exercício de 2012 é de 95.985 mil euros, e para o exercício de 2011, ainda não encerrado, de 60.976 mil euros. Contudo, os citados valores e, portanto, os resultados previstos para os referidos exercícios, dependem, em particular, da aceitação pela CML das facturas emitidas pela EPUL mencionadas no ponto 7. anterior e da emissão pela CML dos alvarás de loteamento relativos às operações urbanísticas do Vale de Santo António – Centro Cívico e, em geral, da situação actual do mercado imobiliário.

Parecer

11. Analisámos a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas contidos nos instrumentos previsionais de gestão acima referidos, tendo em vista a obtenção de um nível de segurança razoável. Excepto quanto aos efeitos de eventuais ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existissem as limitações descritas nos parágrafos n.ºs 6 a 10 acima, a informação contida nos instrumentos previsionais de gestão anteriormente referidos está isenta de distorções materialmente relevantes.
12. 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.

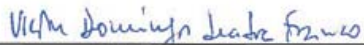
VF

Ênfases

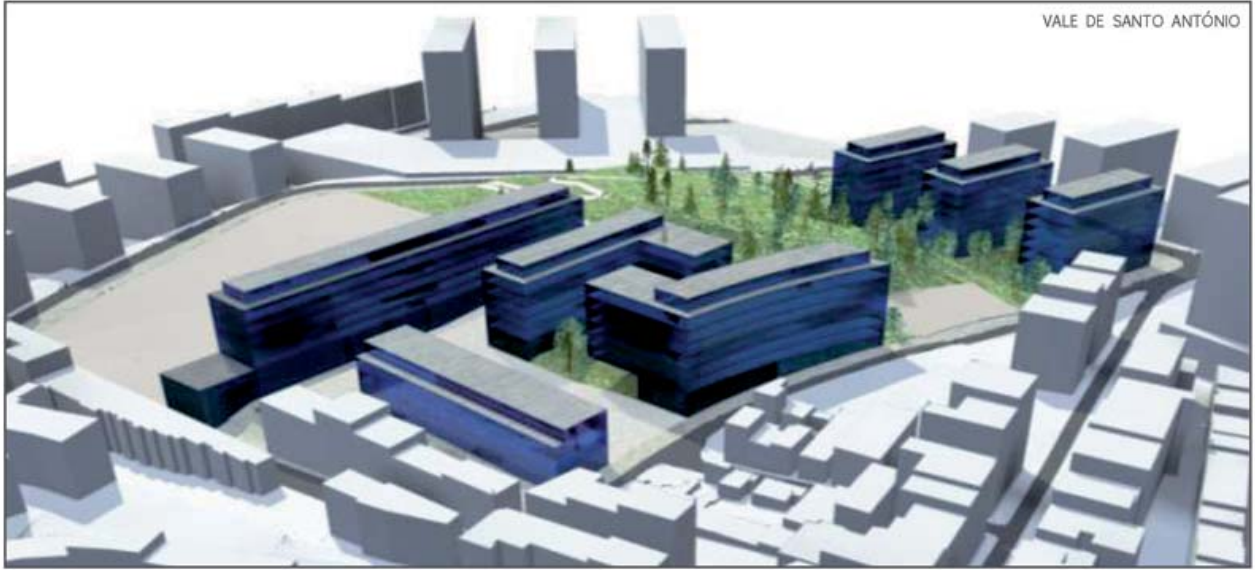
13. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para os seguintes factos:
- 13.1 O Plano de Actividades para o exercício de 2012 refere com detalhe os projectos e empreendimentos em curso e a desenvolver tendo em consideração a sua viabilidade e exequibilidade face à actual situação económica e financeira da EPUL.
- 13.2 Sob o ponto de vista económico, as previsões para 2012 são de gastos por natureza de 82.751 mil euros (+32%), nomeadamente variação da produção de 42.733 mil euros (+114%), fornecimentos e serviços externos de 19.945 mil euros (-34%), gastos com o pessoal de 6.092 mil euros (-8%) e gastos financeiros de 4.533 mil euros (+19%), e de rendimentos por natureza de 96.967 mil euros (+33%), em particular de vendas de 95.985 mil euros (+57%), e resultados líquidos positivos de 14.211 mil euros (+39%).
- 13.3 Quanto à situação financeira, as previsões para 2012 são de activos líquidos de 163.745 mil euros (-26%), nomeadamente inventários de 80.140 mil euros (-19%), passivo total de 136.145 mil euros (-31%), em particular passivo corrente de 128.637 mil euros (-35%) e passivo não corrente de 33.443 mil euros (-23%), e capitais próprios positivos de 35.107 mil euros (+53%).

Lisboa, 16 de Fevereiro de 2012

O CONSELHO FISCAL



Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Representada por Victor Domingos Seabra Franco



PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO

2012

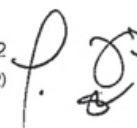
(VERSÃO ACTUALIZADA)

- ADITAMENTO -



EPUL

EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA



PLANO DE ACTIVIDADES E ORÇAMENTO 2012 ADITAMENTO (v2)

Face às alterações solicitadas pela CML, o ponto "03.5.1. - Actividades a desenvolver por contratualização específica" do Plano de Actividades e Orçamento 2012 (Versão Actualizada) é substituído, no que respeita ao Bairro da Boavista e à Mouraria - páginas 23, 24 e 25, respectivamente pelos pontos 1 e 2 abaixo mencionados.

1. BAIRRO DA BOAVISTA

A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, em 28 de Março de 2007, o loteamento de iniciativa municipal para reconversão da Zona de Alvenaria, do Bairro da Boavista, através da deliberação que incidiu sobre a Proposta nº 97/2007, dando cumprimento à incumbência estabelecida pela CML à EPUL na deliberação municipal sobre as Propostas nº 133/2006 e nº 502/2006.

A operação de loteamento, que inclui o "Business Plan" num total de 7,1 hectares, previa a demolição integral do edificado existente actualmente com 510 fogos, de forma a viabilizar a construção de 922 novos fogos, realojando faseadamente as 492 famílias que aí residem.

A Câmara Municipal de Lisboa, através da deliberação de 27 de Julho de 2009, sob a Proposta nº 802/2009, aprovou a celebração do Protocolo de Parceria Local e a apresentação do Processo de Candidatura ao Programa de Acção QREN. Este processo de candidatura, aprovado pelo PORLisboa em 15 de Março de 2010, teve por base o projecto do loteamento de iniciativa municipal aprovado, e incluiu os contributos de todos os parceiros da CML, bem como as orientações estratégicas da autarquia tendo para tal sido consultados os Serviços Municipais de cada área de actuação. O respectivo Protocolo de Financiamento foi assinado, em 11 de Junho de 2010, pelos parceiros com responsabilidade financeira (EPAL, SCML, APF e CML).

Esta intervenção englobava um financiamento QREN total de 3,5 milhões de euros, para uma intervenção que incidia quer no designado Bairro Novo, quer no designado Bairro de Alvenaria, com a reconversão do espaço público, infraestruturas e ambiente urbano, abrangendo uma área de 20 hectares.

Embora a Candidatura ao QREN tivesse por base o loteamento aprovado, incidia sobre a construção de parte dos arruamentos e infra-estruturas previstas.

Por razões de viabilidade, a Câmara Municipal deu orientações no sentido da reprogramação das acções previstas, dado que a construção de dois novos arruamentos sobre o antigo Bairro de Alvenaria implicava demolições parciais de bandas de edifícios habitacionais cuja execução a CML veio a considerar inviável.

Nessa sequência, através de um ofício enviado pelo Sr. Vice-Presidente, recebido a 26 de Março de 2012, foi confirmada essa orientação, tendo sido solicitada a elaboração dos projetos abrangendo as obras referentes à requalificação do eixo urbano relativo à Rainha Dona Brites.

Em reunião com os serviços da CML esclareceu-se que a intervenção na Rua Rainha Dona Brites incluía o Largo da Igreja e deverá ser efectuada segundo critérios técnicos diferentes.



Em articulação com os serviços da CML, irão ser desencadeados os procedimentos adequados, de onde decorrem custos de rescisão dos contratos cessantes e de contratação externa das alterações a promover ao projecto inicial, que acrescem aos custos incorridos até à data para execução das propostas de deliberação pertinentes, referentes ao projecto de reconversão do Bairro da Boavista, que serão apresentados globalmente ao accionista durante o ano de 2012.

2. MOURARIA

O edifício da Rua da Guia 17-21 foi transmitido em 2004 pela CML para a EPUL, no âmbito do Programa Lisboa a Cores, integrando o seu Grupo D, com outros cinco imóveis, para efeitos de reabilitação, tendo a EPUL procedido à execução dos projectos necessários.

Verificada a inviabilidade económica do Programa Lisboa Cores, o mesmo foi suspenso, não tendo sido realizada a maioria das respectivas obras. A reformulação do programa foi elaborada conjuntamente pela EPUL e pela CML, estando a última proposta, de Junho de 2011, a aguardar decisão da CML.

Recorda-se que, em 2009, em parceria com a CML e outros parceiros sociais e institucionais, a EPUL apresentou candidatura a financiamento QREN do Programa de Acção Mouraria: as cidades dentro da cidade. Neste Programa, a EPUL candidatou a operação Extensão das instalações da Junta de Freguesia do Socorro, a criar no edifício sito na Rua da Guia 17-21

A candidatura ao Financiamento do QREN da Mouraria, foi aprovada pela CCDR em Setembro de 2009, do qual, a sua acção 3.1 consistia na intervenção no edifício da Rua da Guia 17-21, a entregar posteriormente pela CML à Junta de Freguesia do Socorro.

Como o financiamento aprovado garantia inicialmente 47,5% (financiamento que, mais tarde, poderia ter subido para 65%) do investimento a realizar, a prossecução da intervenção, por parte da EPUL, ficou dependente da celebração de um contrato programa que assegurasse o retorno do investimento à realizar pela EPUL nesta operação, conforme recomendações do Tribunal de Contas. Em 2011 começou a ser desenhado o conteúdo deste contrato programa, sendo a última versão datada de 13 de Março de 2012.

Na continuação a EPUL recebeu um ofício do Vice-Presidente da CML e Vereador do Urbanismo, datado de 20 de Março de 2012, para que se avançasse com o processo de intervenção no edifício, sem a comparticipação financeira da CML, o que anula a necessidade de um contrato-programa específico. Na sequência dessa orientação a EPUL lançou um procedimento para contratação de projectistas externos para a elaboração dos projectos de especialidades, necessários ao avanço dos trabalhos.

Ainda que este edifício tivesse sido transmitido para a EPUL, para reabilitar para habitação (por deliberação municipal em 2003), posteriormente foi aprovada uma proposta (por deliberação municipal de 2009) em que se prevê a mesma reabilitação com um uso para equipamento, diferente do inicialmente previsto. Deste modo, este imóvel poderá, uma vez reabilitado para equipamento, ser retransmitido à CML para que esta o possa ceder à Junta de Freguesia do Socorro, conforme definido no QREN Mouraria, ao abrigo do Programa Lisboa a Cores.

Paralelamente, no final de Março, a CCDR (PORLisboa), entidade que assegurava parte do financiamento (que poderia ser aumentado para 65%), informou da sua intenção de rescisão do contrato (termo de aceitação) e da revogação da aprovação de financiamento. A EPUL solicitou



a reavaliação da pretensão de rescisão, tendo em conta que o processo está em curso e avançado, ou seja, tendo em conta que o projecto de arquitectura foi elaborado e aprovado, e que os projectos de especialidades estão em desenvolvimento. A CCDR já decidiu pela rescisão do contrato de financiamento.

Em suma, a intervenção no edifício da Rua da Guia 17-21 para equipamento conforme previsto no QREN Mouraria está em preparação com vista ao lançamento da empreitada, estando prevista a afectação dos respectivos custos ao Programa Lisboa a Cores. Decorrente das deliberações municipais em vigor, a reabilitação deste edifício será sempre considerada no âmbito do Programa Lisboa a Cores que justificou a sua transmissão para a EPUL.

Lisboa, 16 de Abril de 2012

O Conselho de Administração

Luís Augusto Sequeira

Presidente

José Luís Garcia Bento

Vogal

Maria da Conceição dos Santos Nunes

Vogal



12.7. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

Unidade: €

RUBRICAS	31-12-2011	31-12-2010
Vendas	35.706.360,36	58.016.876,13
Custo das Vendas	24.389.319,16	39.301.415,61
Margem das Vendas	11.317.041,20	18.715.460,52
Margem das Vendas (%)	32%	32%
Prestações de Serviços	5.319.469,42	8.024.346,96
Custo das Prestações de Serviços	5.379.795,69	1.128.344,36
Margem das Prestações de Serviços	-60.326,27	6.896.002,60
Margem das Prestações de Serviços (%)	-1%	86%
Margem bruta	11.256.714,93	25.611.463,12
Margem bruta (%)	27%	39%
Outros proveitos e ganhos operacionais:		
Arrendamentos	442.479,45	404.264,73
Outros	9.128.057,19	186.257,48
	9.570.536,64	590.522,21
Custos de Distribuição:		
Comissões	182.100,40	515.555,94
Publicidade	158.652,98	160.728,85
Outros	14.363,30	19.752,37
	355.116,68	696.037,16
Custos Administrativos	7.550.711,14	11.449.921,00
Outros custos e perdas operacionais:		
Custos com empreendimentos vendidos/concluídos	1.094.289,45	1.332.517,21
Outros custos	2.543.371,93	3.056.344,68
	3.637.661,38	4.388.861,89
Resultados operacionais	9.283.762,37	9.667.165,28
Custo líquido de financiamento	3.799.709,26	4.491.772,57
Ganhos/perdas em filiais e associadas	0,00	0,00
Resultados Correntes	5.484.053,11	5.175.392,71
Impostos sobre Lucros	6.960,84	4.451,46
Resultados Líquidos	5.477.092,27	5.170.941,25

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

1.2.8. DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Demonstração das alterações no Capital Próprio para 31 de Dezembro de 2011

	Unidade: €											
	Capital Inicial	Reforços de Capital	Reservas Legais	Reservas Investimentos	Resultados Transitados	Ajustamentos "SNC"	Ajustamentos Imobiliários	Ajustamentos Jardins Espo	Lucros não Distribuídos Imobiliários	Resultado Líquido do Exercício	Decorrentes Outras Variações Jardins Espo	Total do Capital Próprio
Saldo em 31 de Dezembro de 2010	997.595,79	18.002.404,21	1.574.181,87	1.511.542,82	-35.366.729,20	21.139.535,37	894.746,12	-1.448.940,22	766.586,91	0,00	467.359,96	8.538.283,63
Alterações do Período												
Correcções Ajustamentos "SNC"			258.547,06	258.547,06	4.653.847,13							0,00
Aplicação de resultados					655.554,57		-894.746,12		-766.586,91			5.170.941,25
Outras alterações reconhecidas no Capital Próprio					-30.057.327,50	21.139.535,37	0,00	-1.448.940,22	0,00	0,00	467.359,96	-1.005.278,46
Sub-total	997.595,79	18.002.404,21	1.832.728,93	1.770.089,88	-30.057.327,50	21.139.535,37	0,00	-1.448.940,22	0,00	0,00	467.359,96	12.703.446,42
Resultado Líquido do Período												5.477.092,27
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	997.595,79	18.002.404,21	1.832.728,93	1.770.089,88	-30.057.327,50	21.139.535,37	0,00	-1.448.940,22	0,00	0,00	467.359,96	18.180.538,69

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



-- EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA --

Foi deliberado submeter à Assembleia Municipal a seguinte proposta:

- Proposta n.º 261/2012:

Aprovar o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras do Município de Lisboa de 2011, nos termos da proposta.

(Aprovada por maioria, com 9 votos a favor, 2 votos contra e 5 abstenções.)

Publica-se às 5.^{as}-feiras

ISSN: 0873-0296 Depósito Legal n.º 76 213/94 Tiragem 11

O *Boletim Municipal* está disponível no sítio da Internet oficial da Câmara Municipal de Lisboa (<http://boletimmunicipal.cm-lisboa.pt>)

O *Boletim Municipal* pode ser adquirido nos Serviços Municipais através de impressão/fotocópia e pago de acordo com o preço definido na Tabela de Taxas, Preços e Outras Receitas Municipais

[Deliberação n.º 35/CM/2008 (Proposta n.º 35/2008) - Aprovada na Reunião de Câmara de 30 de janeiro de 2008]

Composto e Impresso na Imprensa Municipal

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal deve ser dirigida à CML - Imprensa Municipal
Estrada de Chelas, 101 – 1900-150 Lisboa **Telef.** 21 816 14 20 **E-mail:** boletim.municipal@cm-lisboa.pt