



GESTÃO DOS BAIROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EEM

RELATÓRIO E CONTAS 2011



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,

Luis Filipe Natal Marques

A Vogal do Conselho de Administração,

Maria Helena Martinho Lopes Correia

O Vogal do Conselho de Administração,

Sérgio Rui Lopes Cintra



Relatório do Conselho de Administração

Corpos Sociais
Mensagem do Presidente
Relatórios de Atividades
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

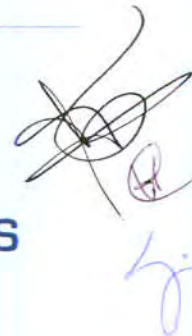




Relatório do Conselho de Administração

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 colaboradoress 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”.

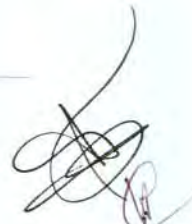
Realização de entrevistas (segundas entrevistas) de apoio ao recrutamento de elementos para a Gebais Activa.

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 Infrações 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 Infrações 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 repercute 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.

À 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.

PATRIMÓNIO 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.

PATRIMÓNIO EDIFICADO - NÚCLEO DE EMPREITADAS 2011 - EMPREITADAS					
Freguesia	Empreitada	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Adjudicação (S/ 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 (S/IVA)	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 Olívais	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 Olívais	CP - BIP ZIP 40	Casal dos Machados - Reabilitação dos lotes 5 a 25.	Requalificação	1.923.000,00 €	Proposta Contrato Programa
Stª Maria Olívais	—	Olívais Velho - Requalificação das Torres 4 e 5.	Requalificação	570.000,00 €	Proposta Contrato Programa e Condomínios
Stª Maria Olívais	—	Olívais 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/IVA)
Lumiar, Charneca 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 Benfica. [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 Benfica e Benfica.	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

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.

PATRIMÓNIO EDIFICADO - REABILITAÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS 2011				
Freguesia	Empreitada	Designação da Empreitada	Classificação	Valor Adjudicação (S/IVA)
Camide	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
Carnide	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
Stª Engrácia	0	1	Reabilitação	1
Stª Maria Olivais	7	16	Reabilitação	23
			TOTAL	112

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



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

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 distribuídos 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 – Carnide.

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 Arjudicação (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 Flamengo	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

[Handwritten signature and initials]

		"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 Ameixoeira	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]
[Handwritten initials]

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.



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.

[Handwritten signature and initials]

EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS E MECÂNICOS

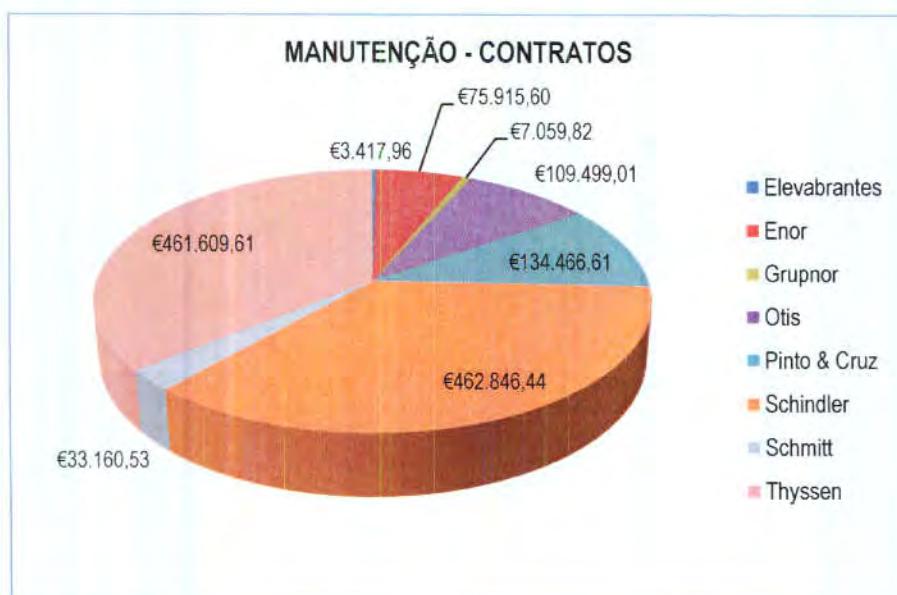
(EEM)

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

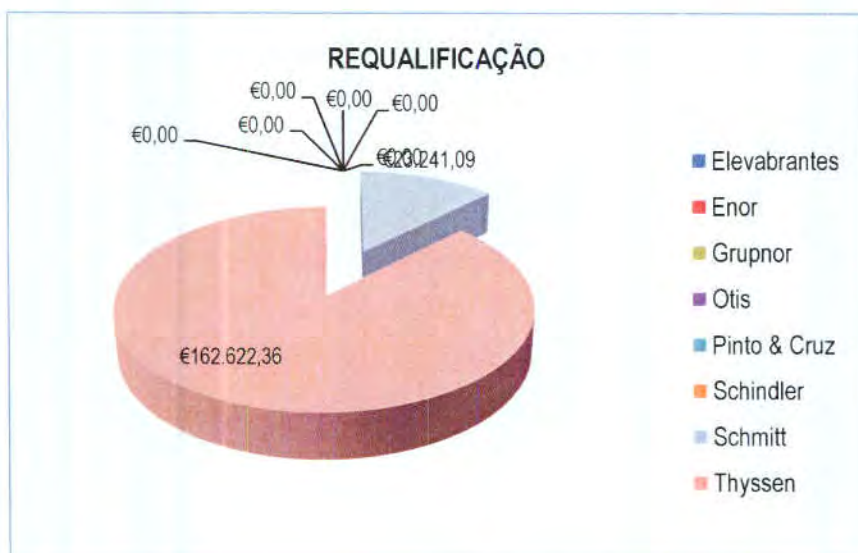
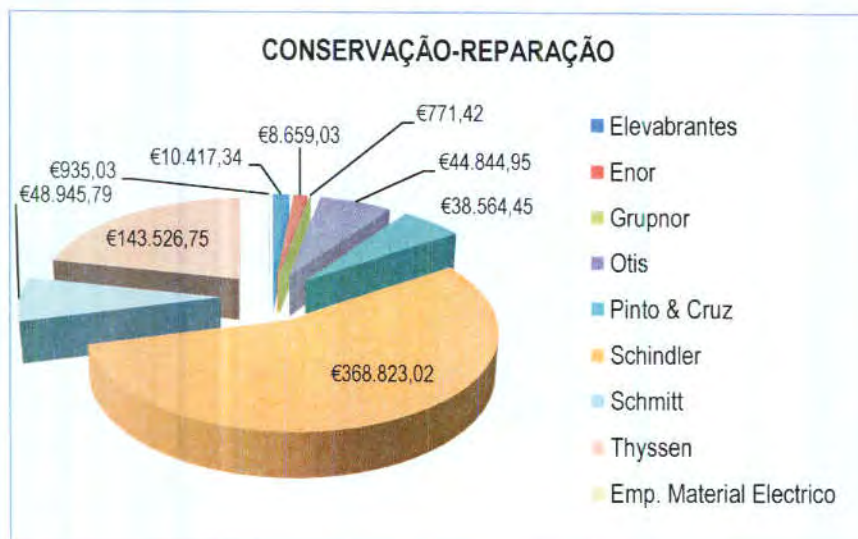


O valor da manutenção, que totaliza 1.287.976 €, é referente a contratos de manutenção simples dos 1.264 ascensores que se encontram actualmente sob gestão da GEBALIS.

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 inspecção 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 (S/IVA)	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 Furnas.	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
MÚLCULO 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		

**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	EMIÇÃO 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, recaíndo 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.

Vínculo 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 e 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 contínua, 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.

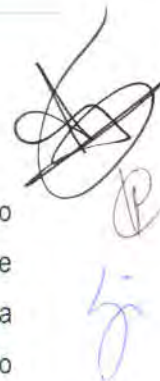
Estágios/Formação em contexto de trabalho

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 participado 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.

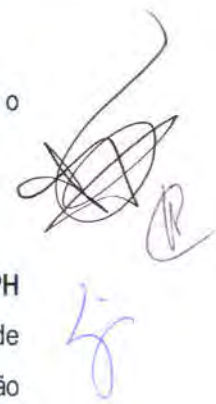
Assim, a intervenção do SSTI incidiu essencialmente:

- 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 interacção com a GEBALIS num canal e acompanhar a sua evolução noutro 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

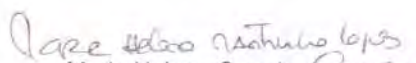
Nos termos da sua competência estatutária, este Conselho de Administração propõe que, o Resultado Líquido do Período de 2011, no montante de 1.235.623,37 €, tenha a seguinte aplicação:

- 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



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



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 QUINQUENAL	7.27 %	Aviso do INE
Tx Inflação	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 exercícios 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.

[Handwritten signature and initials]

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



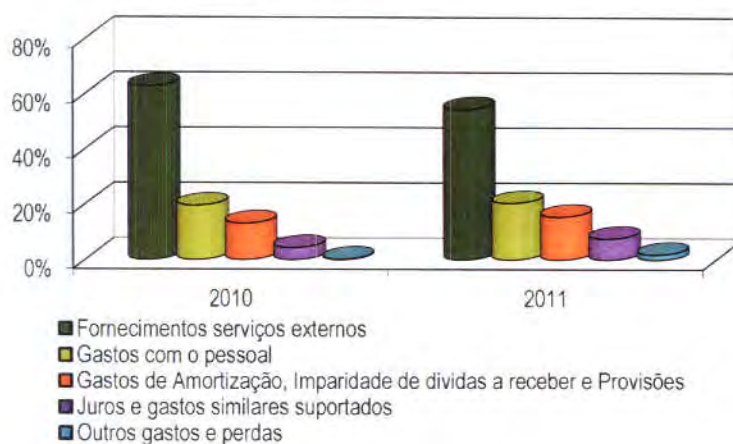
GASTOS E PERDAS

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 Policia 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%.

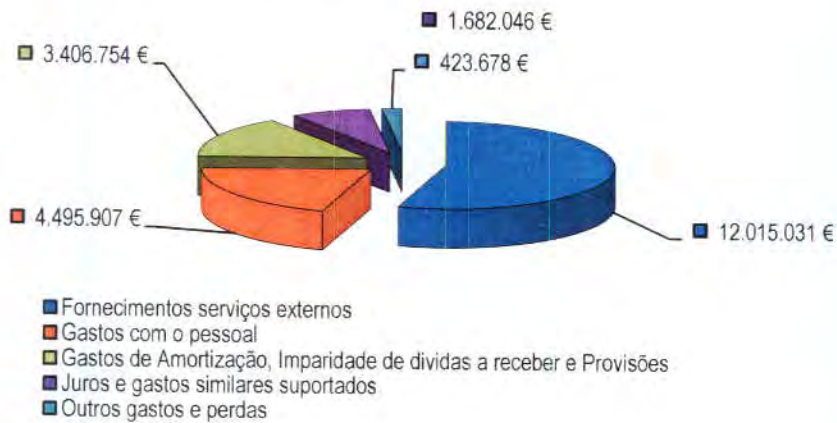
Os Gastos de Depreciação e de Amortização e as Imparidades de investimentos depreciáveis/amortizáveis, no exercício de 2011, totalizaram o valor de 231.867 €. No ano de 2011, à imagem do que foi realizado no ano de 2010, não foi efectuada qualquer revalorização do valor dos activos.

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 publica, 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 dias 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 €.

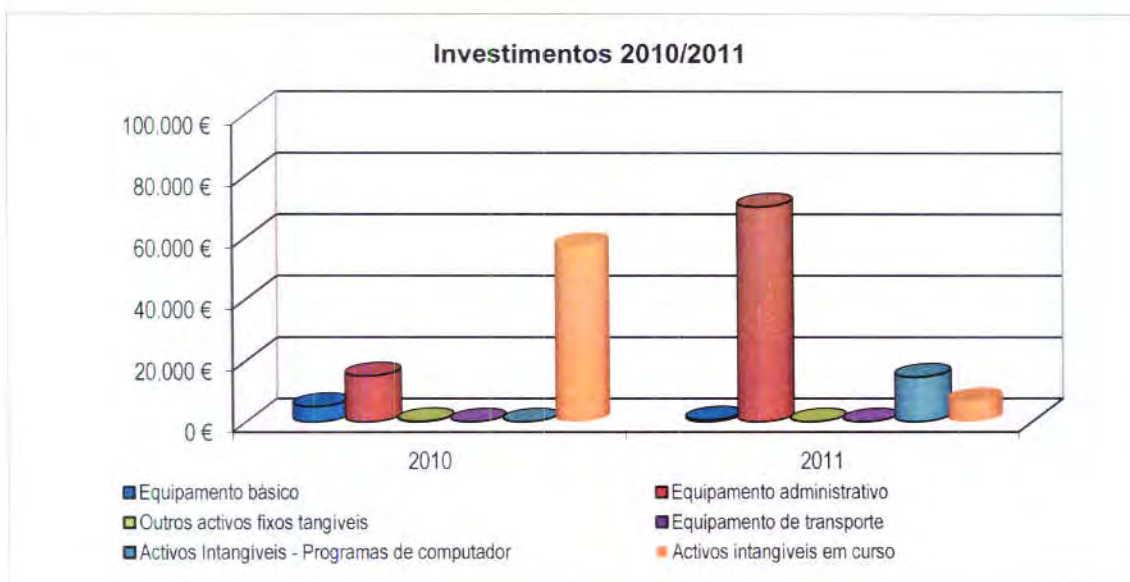
No que diz respeito à rubrica Outras Contas a Pagar, esta ascende a 1.479.854 €, destacando-se a dívida Credores por Acréscimos no valor de 1.010.562 € (facturas já de 2012 mas que reportam a 2011) e os Fornecedores Depósito de Garantia no valor de 244.096 €.

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:

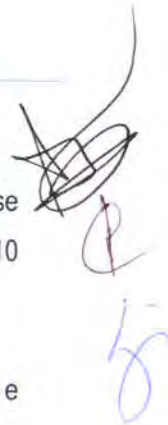
Investimentos 2010/2011		
	2010	2011
Equipamento básico	5.072 €	671 €
Equipamento administrativo	15.042 €	70.096 €
Outros activos fixos tangíveis	179 €	0 €
Equipamento de transporte	0 €	0 €
Activos Intangíveis - Programas de computador	0 €	14.673 €
Activos intangíveis em curso	57.510 €	7.011 €
Total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

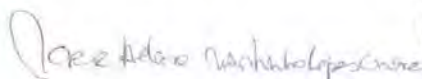
As mesmas obras que estiveram na origem do excessivo recurso ao crédito, cujos custos tanto penalizam a Empresa, têm condicionado igualmente os seus resultados, dado o diferimento de custos a assumir anualmente. No exercício de 2011 esses custos diferidos foram no valor de 1.241.714 € (referente apenas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



A handwritten signature in black ink, with a blue ink mark below it.

Relato, Demonstrações Financeiras e Anexo às Contas

Anexo SNC – (valores em euros)

2011

Documento digitalizado



[Handwritten signature in blue ink]

- 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 Rédito
 - 3.13 Encargos financeiros com financiamentos obtidos
 - 3.14 Especialização 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 RÉDITO
- 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 SUPORTADOS
- 32 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO
- 33 EVENTOS SUBSEQUENTES

[Handwritten signature in blue ink]



[Handwritten signature in blue ink]

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, tomando 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 nº 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 existam, 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.

[Handwritten signature in blue ink]
[Handwritten signature in red ink]



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 aos 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 saldos 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 à 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 verifique 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.



[Handwritten signature and initials]

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. Fornecedores e Outras contas a pagar

As rubricas de "Fornecedores" 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 do 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 classificadas 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.

[Handwritten signature and initials]



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 Rêdito

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 actualizadas às taxas de câmbio dessa data. Os activos e passivos não monetários registados ao justo valor denominados em moeda estrangeira são actualizadas 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 existam 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		-	-
Clientes		-	-
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	18.483.883,83
Activos financeiros detidos para negociação		-	-
Outros activos financeiros		-	-
Activos não correntes detidos para venda		-	-
Caixa e depósitos bancários	9	1.127.346,29	73.394,10
Total do activo corrente		43.559.649,45	39.097.559,30
Total do activo		45.813.551,32	41.500.952,82
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital realizado	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 transitados	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
Total do capital próprio		2.471.980,06	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	6.195.798,14	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	1.340.632,00
Diferimentos	21	13.701.032,60	6.453.447,15
Passivos financeiros detidos para negociação		-	-
Outros passivos financeiros		-	-
Total do passivo corrente		43.880.839,62	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

O anexo faz 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	Notas	31-12-2011	31-12-2010
Vendas e serviços prestados	23	20.471.329,41	20.876.370,17
Subsídios à exploração	24	2.230.422,97	2.901.308,90
ganhos / perdas / imputados de sub-divisiones associadas e empreendimentos conjuntos			
Trabalhos para a própria entidade			
Fornecimentos e serviços externos	25	(12.015.030,91)	(16.626.389,16)
Gastos com o pessoal	25	(4.495.906,67)	(5.164.933,54)
Imparidade de inventários (perdas) / reversões			
Imparidade de dívidas a receber (perdas) / reversões	30	(3.174.887,13)	(3.250.749,40)
Provisões (aumentos) / reduções			
Imparidade de investimentos não depreciáveis / amortizáveis (perdas) / reversões			
Aumentos / reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos	27	525.921,59	245.540,71
Outros gastos e perdas	28	(391.051,27)	(55.376,39)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		<u>3.150.797,99</u>	<u>(1.074.228,71)</u>
Gastos / reversões / de depreciação e de amortização	29	(231.654,42)	(217.892,66)
Imparidade de investimentos depreciáveis / amortizáveis (perdas) / reversões		(202,13)	
Resultado operacional antes de gastos de financiamento e impostos		<u>2.918.931,44</u>	<u>(1.292.122,57)</u>
Ganhos e rendimentos financeiros obtidos	31	37.363,37	
Gastos e gastos financeiros suportados	31	(1.682.046,34)	(1.144.056,54)
Resultado antes de impostos		<u>1.268.250,47</u>	<u>(2.436.182,51)</u>
Imposto sobre o rendimento do exercício	32	(32.627,10)	(8.432,54)
Resultado líquido do exercício		<u>1.235.623,37</u>	<u>(2.444.615,05)</u>

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
Custo das vendas e dos serviços prestados	-	-
Resultado bruto	<u>20.471.329,41</u>	<u>20.876.370,17</u>
Outros rendimentos	2.715.304,17	3.104.673,20
Gastos de distribuição	-	-
Gastos administrativos	(4.898.596,54)	(5.642.029,77)
Gastos de investigação e desenvolvimento	-	-
Outros gastos	(15.410.145,99)	(19.673.312,58)
Resultado operacional antes de gastos de financiamento e impostos	<u>2.877.891,05</u>	<u>(1.334.296,98)</u>
Gastos de financiamento, líquidos	(1.609.640,58)	(1.101.883,53)
Resultados antes de impostos	<u>1.268.250,47</u>	<u>(2.436.182,51)</u>
Imposto sobre o rendimento do exercício	(32.627,10)	(8.432,54)
Resultado líquido do exercício	<u>1.235.623,37</u>	<u>(2.444.615,05)</u>

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

	31-12-2011	31-12-2010
ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de clientes	17 279 214,71	17 462 617,72
Pagamentos a fornecedores	-11 290 663,85	-13 363 284,58
Pagamentos ao pessoal	-4 813 486,22	-5 190 337,51
Fluxos gerados pelas operações	1 175 061,64	-1 091 004,37
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento	-309 601,63	-51 478,27
Outros recebimentos / pagamentos	60 191,69	1 370 981,11
Fluxos das atividades operacionais [1]	825 651,70	228 498,47
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos respeitantes a:		
Activos fixos tangíveis	118 616,48	144 704,16
Activos intangíveis	11 931,00	
Investimentos financeiros		
Outros activos		
Recebimentos provenientes de:		
Activos fixos tangíveis		
Activos intangíveis		
Investimentos financeiros		
Outros activos		
Subsídios ao investimento		
Juros e rendimentos similares	72 405,76	42 176,41
Dividendos		
Fluxos das atividades de investimento [2]	-56 143,72	102 527,75
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	8 980 000,00	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		
	12 480 000,00	19 580 000,00
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	10 680 000,00	16 865 000,00
Juros e gastos similares	1 615 555,79	1 035 103,67
Dividendos		
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
Outras operações de financiamento		
	12 295 555,79	19 900 103,67
Fluxos das atividades de financiamento [3]	184 444,21	-320 103,67
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]	1 053 952,19	-194 132,95
Efeito das diferenças 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	73 394,10

O anexo 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 transitados	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	1.530.126,27



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 devessem 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							
	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total
Activo bruto							
Saldo inicial		156 223,63	391 358,06	1 374 509,18	567 449,32		2 489 520,19
Aquisições		671,34		70 096,12			70 767,46
Avenções							
Transferências							
Actos		(384,71)		(750,89)			(1 135,60)
Reversões							
Outras variações							
Saldo final		156 510,26	391 358,06	1 443 934,41	567 449,32		2 559 252,05
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas							
Saldo inicial		135 942,36	384 595,60	1 268 789,04	199 580,31		1 968 907,31
Amortizações do exercício		7 223,12	13 381,20	59 524,98	62 356,65		142 485,95
Perdas por imparidade do exercício							
Reversões de perdas por imparidade							
Avenções							
Transferências							
Actos		(354,71)		(563,16)	(157,80)		(1 075,47)
Outras variações							
Saldo final		142 780,77	377 978,80	1 327 750,86	261 879,40		2 110 387,83
Activo líquido		13 729,49	13 381,26	116 183,55	305 569,92		448 864,22
2010							
	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total
Activo bruto							
Saldo inicial		156 121,96	391 358,06	1 458 839,27	567 542,02		2 569 861,31
Aquisições		5 071,77		13 041,68	179,00		20 292,45
Avenções							
Transferências							
Actos				(99 291,77)			(99 291,77)
Reversões							
Outras variações							
Saldo final		156 223,63	391 358,06	1 374 509,18	567 521,32		2 489 692,19
Depreciações e perdas por imparidade acumuladas							
Saldo inicial		121 867,55	351 214,42	1 320 386,27	137 019,27		1 968 187,51
Amortizações do exercício		8 374,61	13 381,18	47 834,43	62 561,94		132 011,46
Perdas por imparidade do exercício							
Reversões de perdas por imparidade							
Avenções							
Transferências				(99 291,66)			(99 291,66)
Actos							
Outras variações							
Saldo final		135 942,36	364 595,60	1 268 789,04	199 580,31		1 968 907,31
Activo líquido		20 281,27	26 762,46	105 800,14	367 941,01		520 784,88

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		99.178,43	-	-	-	99.178,43
Perdas por imparidade do exercício	-	-	-	-	-	-
Reversões de perdas por imparidade	-	-	-	-	-	-
Alienações	-	-	-	-	-	-
Transferências e abates	-	-	-	-	-	-
Outras variações	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	763.210,58	-	-	-	763.210,58
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	-	-	-	817.932,75
Aquisições		-	-	-	57.510,00	57.510,00
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 homogênea	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	impairidade acumulada	Valor líquido	valor bruto	impairidade acumulada	Valor líquido
Passivos						
Taxas de poupação do edificado	19.634.328,18	(17.973.206,72)	1.661.121,46	16.472.949,42	(14.801.751,38)	1.671.198,04
Outros devedores	-	-	-	-	-	-
	19.634.328,18	(17.973.206,72)	1.661.121,46	16.472.949,42	(14.801.751,38)	1.671.198,04
Correntes						
Taxas de poupação do edificado	5.736.094,76	(608.138,70)	5.127.956,06	5.727.882,04	(604.706,91)	5.123.175,13
CMU - contratos programá	11.086.436,60	-	11.086.436,60	1.647.238,60	-	1.647.238,60
FAM - outros valores	913.204,17	-	913.204,17	913.204,17	-	913.204,17
Outros devedores	146.705,50	-	146.705,50	111.489,51	-	111.489,51
	17.882.439,03	(608.138,70)	17.274.300,33	8.399.814,32	(604.706,91)	7.795.107,41
	37.516.767,21	(18.581.345,42)	18.935.421,79	24.872.763,74	(15.406.458,29)	9.466.305,45

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 Condado Zona	1.823.431,46	1.948.675,76
- Edificado	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 (edif alheios)	680.866,50	765.034,02
	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
	107.507,95	137.787,71
	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	<u>1.530.126,27</u>	<u>318.669,48</u>

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	
	<u>30 044 157,42</u>	<u>31 132 896,00</u>

O Valor registado com o montante de 12.300.000 euros, na rubrica de resultados transitados, resulta da deliberação 567/CM/2010 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		
	Limite	Montante utilizado		Limite	Montante utilizado	
Empréstimos bancários:						
- Contas Correntes	22 500 000,00	22 500 000,00	-	33 000 000,00	26 200 000,00	-
	<u>22 500 000,00</u>	<u>22 500 000,00</u>	<u>-</u>	<u>33 000 000,00</u>	<u>26 200 000,00</u>	<u>-</u>
Outros empréstimos obtidos:						
- Locações financeiras:						
Operação 2007/10/2007 - 11140-05		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-06		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-08		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-09		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-07		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-09		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-08		2 089,77	1 066,99		2 029,14	3 150,76
Operação 2007/10/2007 - 11140-09		93 497,58	129 229,31		87 931,72	223 328,93
Operação 2007/10/2007 - 11140-08		106 036,20	135 630,25		109 105,96	242 233,49
Operação 2007/10/2007 - 11140-09		-	-		1 478,10	-
		<u>22 500 000,00</u>	<u>22 606 036,20</u>	<u>33 000 000,00</u>	<u>26 301 584,06</u>	<u>242 233,49</u>



17. FORNECEDORES

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
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	1.760.028,06
Fornecedores, títulos a pagar	-	-
Fornecedores, facturas em recepção e conferência	-	-
-4,18%	<u>6.195.798,14</u>	<u>6.466.229,05</u>
Adiantamentos a fornecedores		
Adiantamentos a fornecedores	-	322,83
	<u>-</u>	<u>322,83</u>

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:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	Activo	Passivo	Activo	Passivo
Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas				
Pagamentos por conta	-	-	-	-
Estimativa de imposto	258.042,49	-	223.016,44	-
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	-	88.918,42
Outros impostos - Penhoras "Indevidas"	-	-	221.835,09	-
	<u>258.042,49</u>	<u>139.398,64</u>	<u>444.851,53</u>	<u>199.264,02</u>

19. SÓCIOS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Valores Activos		
Cobertura de prejuízos	6.800.000,00	12.300.000,00
Valores Passivos		
Lucros disponíveis	2.816,08	2.816,08
	<u>6.802.816,08</u>	<u>12.302.816,08</u>



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 p/ garantia	244.096,18	153.218,40
	<u>244.096,18</u>	<u>153.218,40</u>
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	216.994,81	263.143,51
	<u>1.235.757,96</u>	<u>1.340.632,00</u>
	<u>1.479.854,14</u>	<u>1.493.850,40</u>

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 mensal das rendas	1.544.668,79	1.567.192,01
CML - C Programa e Protocolos	12.156.363,81	4.886.255,14
	<u>13.701.032,60</u>	<u>6.453.447,15</u>

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	-	-	-	-	-	-
Reestruturações	-	-	-	-	-	-
Outras provisões	-	-	-	-	-	-
	<u>22.859,00</u>	-	-	-	-	<u>22.859,00</u>

	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	-	-	-	-	-	-
Reestruturações	-	-	-	-	-	-
Outras provisões	-	-	-	-	-	-
	<u>22.859,00</u>	-	-	-	-	<u>22.859,00</u>



23. REDITO

	2011	2010
Serviços Prestados - Rendas		
Rendas - Emissão	22 372 052,69	22 602 604,48
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. SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

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

Subsídio	Montante total	Montante recebido	Montante por receber	Rédito do período	Rédito acumulado
Subsídios à exploração					
Conti. Programa C.M.	18 812 436,60	7 871 000,00	10 941 436,60	2 169 089,33	6 656 072,79
Premio integração G. Active	61 333,64	61 333,64	-	61 333,64	61 333,64
	18 873 770,24	7 932 333,64	10 941 436,60	2 230 422,97	6 717 406,43

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%	<u>12.015.030,91</u>	<u>16.626.389,16</u>
Conservação e reparação :	2011	2010
P.E. (Património edificado)		
- Requalificação / Beneficiação	841.019,24	3.124.552,97
- Manutenção/Conservação	3.634.843,29	3.749.369,26
E.E.M. (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%	<u>8.001.168,64</u>	<u>12.005.838,40</u>
Outros fornecimentos e serviços :	2011	2010
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 alugueres	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
Fotocopias	148,50	144,64
Produtos Alimentares	13.656,08	18.906,12
Realização acções câmoradores	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%	<u>4.013.862,27</u>	<u>4.620.550,76</u>



[Handwritten signature and initials in blue ink]

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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
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	93 685,40
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%	
	<u>4.495.906,67</u>	<u>5.164.933,54</u>

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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rendimentos suplementares		
Rendimentos de propriedades de investimento		
Outros rendimentos suplementares	87 915,58	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
	<u>525.921,59</u>	<u>245.540,71</u>

Nesta rubrica estão representados os rendimentos relativos à microprodução de energia no valor de 67 057,25 €, as correcções 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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
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
	<u>391.051,27</u>	<u>55.376,39</u>

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

[Handwritten signature and initials in blue ink]



[Handwritten signature and initials]

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
	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	2.259.114,46	(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%
	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 3.174.887,13 €. 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 SUPORTADOS

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	889.433,25
Locações financeiras	12.199,61	18.856,15
Outros financiamentos	-	-
Diferenças de câmbio desfavoráveis em financiamentos	-	-
Perdas em instrumentos de cobertura associados a financiamentos	-	-
Outros gastos de financiamento	299.688,57	235.770,54
	1.682.046,34	1.144.059,94

[Handwritten signature and initials]



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 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, 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 imobilização 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 87º-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 correcção 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 inspecções, 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 correcções resultantes de revisões/inspecções 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 correcções 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:

Fernando Silva

A Administração:

Dr. António Marques

João Helena Gomes

[Handwritten signature]





- 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 detém 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.

VF

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



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 officiosas 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 Proveitos Diferidos para Resultados Transitados com o objectivo 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.

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.
Membro firm of Grant Thornton International Ltd.

Agência de Regulação



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, 22-11ª Miraflores –
1495-132 Alges – Portugal

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

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

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

E-mail: gt@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
Membro firm of Grant Thornton International, Ltd.
Capital Social: 50 000 Euros – Contribuinte: Matricosa n.º 150 286 784 – inscrita na OREO – Lisboa
Inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 147 na OCM e n.º 402 na OREO

T 351 214 123 520



2

- 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 & Associates – SROC, Lda
 Member firm of Grant Thornton International Ltd

Documento digitalizado



3

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

Grant Thornton & Associados - SROC, Lda.
Membro do Grupo Grant Thornton International (GTI)

<http://www.grantthornton.pt>

[Handwritten signature]



Relatório e
Parecer do
Fiscal Único



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda

Edifício Amadeu Sousa Cardoso
Alameda António Sérgio, 22 11.º Miraflores -
1495-132 Aiges - Portugal

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

Avenida Amaga, 30 - 1.º B - 9000-054
Funchal - Portugal

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

E-mail: grt@thornton.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.

IF

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda
Membro firm of Grant Thornton International Ltd
Lisboa, Rua de 1.º de Dezembro, 1192 286-704, Lisboa 1109-070, Portugal
Membro do Conselho Revisores Oficiais de Contas, nº 1187, Rua D. João IV, 100-017, 104



2

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, aprova:

- 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

[Handwritten signature and initials]





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

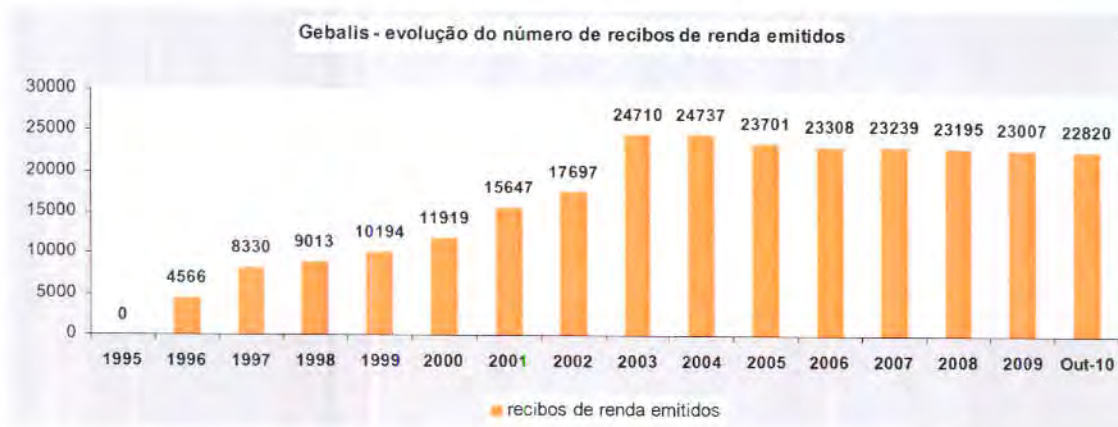
Orientações para melhorar o desempenho da Gebalis na gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais

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&Young¹ 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.

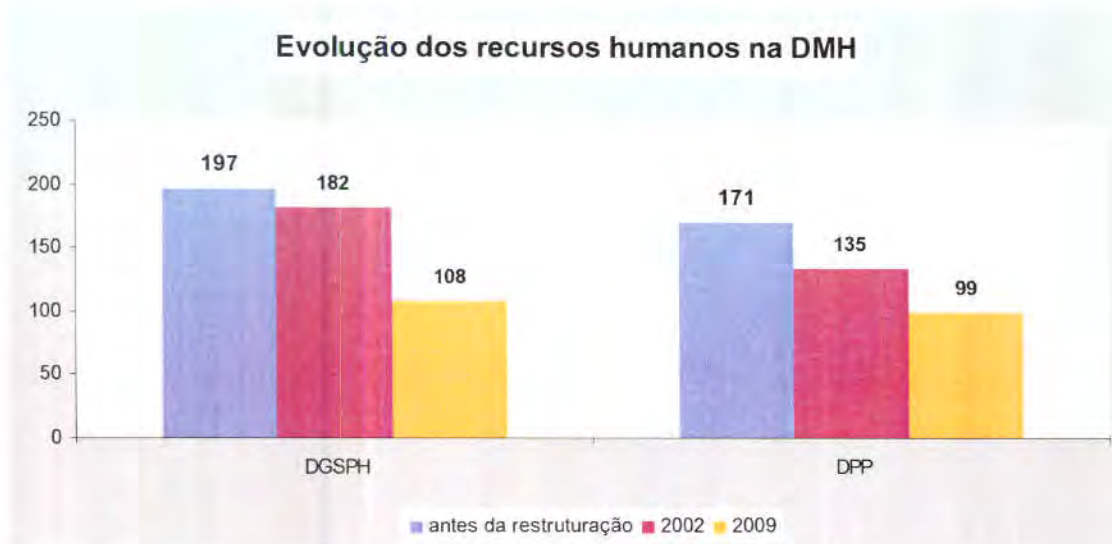
O relatório da Ernst&Young avalia em €35m as responsabilidades imediatas para a CML se for decidido extinguir a Empresa, implicando na prática, uma vez que não se extingue a necessidade de gestão dos bairros sociais municipais, a migração desta actividade para a CML, com a respectiva sobrecarga de serviços. 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

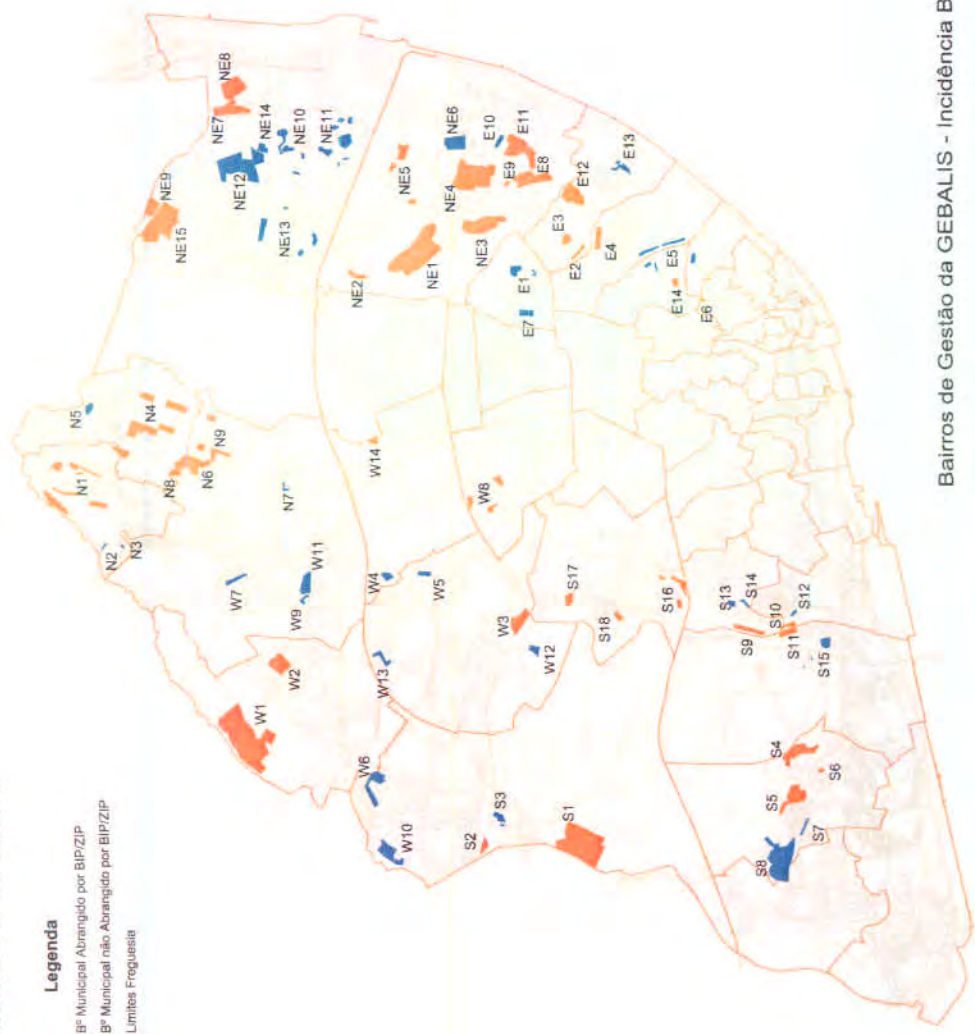
BAIRROS DA GESTÃO DA GEBALIS

Incidência BIP/ZIP



Legenda

- BF Municipal Abrangido por BIP/ZIP
- B? Municipal não Abrangido por BIP/ZIP
- Limites Freguesia



Zona	N.º freguesia	Bairro	BIP/ZIP
Ocidental	W1	Parque D. João	16
	W2	Parque D. João	16
	W3	Parque D. João	46
	W4	Parque D. João	46
	W5	Parque D. João	46
	W6	Parque D. João	46
	W7	Parque D. João	46
	W8	Parque D. João	46
	W9	Parque D. João	46
	W10	Parque D. João	46
	W11	Parque D. João	46
	W12	Parque D. João	46
	W13	Parque D. João	46
	W14	Parque D. João	46
W15	Parque D. João	46	
Norte Ocidental	N1	Alameda	6
	N2	Alto de Chelas	6
	N3	Alto de Chelas	6
	N4	Alto de Chelas	6
	N5	Alto de Chelas	6
	N6	Alto de Chelas	6
	N7	Alto de Chelas	6
	N8	Alto de Chelas	6
	N9	Alto de Chelas	6
	N10	Alto de Chelas	6
	N11	Alto de Chelas	6
	N12	Alto de Chelas	6
	N13	Alto de Chelas	6
	N14	Alto de Chelas	6
Norte	NE1	Alameda	6
	NE2	Alto de Chelas	6
	NE3	Alto de Chelas	6
	NE4	Alto de Chelas	6
	NE5	Alto de Chelas	6
	NE6	Alto de Chelas	6
	NE7	Alto de Chelas	6
	NE8	Alto de Chelas	6
	NE9	Alto de Chelas	6
	NE10	Alto de Chelas	6
	NE11	Alto de Chelas	6
	NE12	Alto de Chelas	6
	NE13	Alto de Chelas	6
	NE14	Alto de Chelas	6
Sul	S1	Alameda	6
	S2	Alto de Chelas	6
	S3	Alto de Chelas	6
	S4	Alto de Chelas	6
	S5	Alto de Chelas	6
	S6	Alto de Chelas	6
	S7	Alto de Chelas	6
	S8	Alto de Chelas	6
	S9	Alto de Chelas	6
	S10	Alto de Chelas	6
	S11	Alto de Chelas	6
	S12	Alto de Chelas	6
	S13	Alto de Chelas	6
	S14	Alto de Chelas	6
S15	Alto de Chelas	6	
Leste	E1	Alameda	6
	E2	Alto de Chelas	6
	E3	Alto de Chelas	6
	E4	Alto de Chelas	6
	E5	Alto de Chelas	6
	E6	Alto de Chelas	6
	E7	Alto de Chelas	6
	E8	Alto de Chelas	6
	E9	Alto de Chelas	6
	E10	Alto de Chelas	6
	E11	Alto de Chelas	6
	E12	Alto de Chelas	6
	E13	Alto de Chelas	6
	E14	Alto de Chelas	6
E15	Alto de Chelas	6	

Zona	N.º freguesia	Bairro	BIP/ZIP
Norte	N1	Alameda	6
	N2	Alto de Chelas	6
	N3	Alto de Chelas	6
	N4	Alto de Chelas	6
	N5	Alto de Chelas	6
	N6	Alto de Chelas	6
	N7	Alto de Chelas	6
	N8	Alto de Chelas	6
	N9	Alto de Chelas	6
	N10	Alto de Chelas	6
	N11	Alto de Chelas	6
	N12	Alto de Chelas	6
	N13	Alto de Chelas	6
	N14	Alto de Chelas	6
Sul	S1	Alameda	6
	S2	Alto de Chelas	6
	S3	Alto de Chelas	6
	S4	Alto de Chelas	6
	S5	Alto de Chelas	6
	S6	Alto de Chelas	6
	S7	Alto de Chelas	6
	S8	Alto de Chelas	6
	S9	Alto de Chelas	6
	S10	Alto de Chelas	6
	S11	Alto de Chelas	6
	S12	Alto de Chelas	6
	S13	Alto de Chelas	6
	S14	Alto de Chelas	6
Leste	E1	Alameda	6
	E2	Alto de Chelas	6
	E3	Alto de Chelas	6
	E4	Alto de Chelas	6
	E5	Alto de Chelas	6
	E6	Alto de Chelas	6
	E7	Alto de Chelas	6
	E8	Alto de Chelas	6
	E9	Alto de Chelas	6
	E10	Alto de Chelas	6
	E11	Alto de Chelas	6
	E12	Alto de Chelas	6
	E13	Alto de Chelas	6
	E14	Alto de Chelas	6
E15	Alto de Chelas	6	

Zona	N.º freguesia	Bairro	BIP/ZIP
Ocidental	W1	Parque D. João	16
	W2	Parque D. João	16
	W3	Parque D. João	16
	W4	Parque D. João	16
	W5	Parque D. João	16
	W6	Parque D. João	16
	W7	Parque D. João	16
	W8	Parque D. João	16
	W9	Parque D. João	16
	W10	Parque D. João	16
	W11	Parque D. João	16
	W12	Parque D. João	16
	W13	Parque D. João	16
	W14	Parque D. João	16
Norte Ocidental	N1	Alameda	6
	N2	Alto de Chelas	6
	N3	Alto de Chelas	6
	N4	Alto de Chelas	6
	N5	Alto de Chelas	6
	N6	Alto de Chelas	6
	N7	Alto de Chelas	6
	N8	Alto de Chelas	6
	N9	Alto de Chelas	6
	N10	Alto de Chelas	6
	N11	Alto de Chelas	6
	N12	Alto de Chelas	6
	N13	Alto de Chelas	6
	N14	Alto de Chelas	6
Norte	NE1	Alameda	6
	NE2	Alto de Chelas	6
	NE3	Alto de Chelas	6
	NE4	Alto de Chelas	6
	NE5	Alto de Chelas	6
	NE6	Alto de Chelas	6
	NE7	Alto de Chelas	6
	NE8	Alto de Chelas	6
	NE9	Alto de Chelas	6
	NE10	Alto de Chelas	6
	NE11	Alto de Chelas	6
	NE12	Alto de Chelas	6
	NE13	Alto de Chelas	6
	NE14	Alto de Chelas	6
Sul	S1	Alameda	6
	S2	Alto de Chelas	6
	S3	Alto de Chelas	6
	S4	Alto de Chelas	6
	S5	Alto de Chelas	6
	S6	Alto de Chelas	6
	S7	Alto de Chelas	6
	S8	Alto de Chelas	6
	S9	Alto de Chelas	6
	S10	Alto de Chelas	6
	S11	Alto de Chelas	6
	S12	Alto de Chelas	6
	S13	Alto de Chelas	6
	S14	Alto de Chelas	6
S15	Alto de Chelas	6	
Leste	E1	Alameda	6
	E2	Alto de Chelas	6
	E3	Alto de Chelas	6
	E4	Alto de Chelas	6
	E5	Alto de Chelas	6
	E6	Alto de Chelas	6
	E7	Alto de Chelas	6
	E8	Alto de Chelas	6
	E9	Alto de Chelas	6
	E10	Alto de Chelas	6
	E11	Alto de Chelas	6
	E12	Alto de Chelas	6
	E13	Alto de Chelas	6
	E14	Alto de Chelas	6
E15	Alto de Chelas	6	

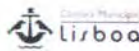
Novembro de 2010

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 Ameixoeira, 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 Occidental	Ameixoeira	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
	Olivais Norte		bom	bom	bom
	Olivais Sul		raz	não aplic	não aplic
	Olivais 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		
			edifício	espaços verdes	infra-estruturas
Oriental	Olaíais		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
	Grilo		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 Flamenga, 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. Intervenções 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:

- **Ameixoeira** (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
- **Flamenga** – 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 Intervenções 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 edificado 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	18.800.000 €	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.
	Charneca 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	8.600.000 €		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 fases propõe-se a reabilitação das bandas A, B e C.
	Avenida 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.
	Flamenga	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 Av ^a João Paulo.
	Amendoeiras - 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	260 000 €		Reservas para manutenção. Processo. Bairro de Alvenarias. Processo alienação.
	Telheiras Sul	890 000 €		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.
	Olaias	1.115.000 €		A curto prazo propõe-se intervenção no edificado da 1ª fase das Olaias [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 [plano]
	Marquês Abrantes Coop.	30.000 €		Reserva pontual. Processo: Alienações
	Quinta das Salgadas	1.250.000 €		Conclusão de trabalhos de reabilitação do património (serralharias 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 Abilio	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



**Menção
Honrosa**



A Promover Qualidade de Vida em Lisboa