



EMGHA

Gestão da Habitação Social
de Cascais, EM, SA

RELATÓRIO DE GESTÃO

3º TRIMESTRE - 2012

ÍNDICE

A.	DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL.....	3
1 -	ANÁLISE DAS PETIÇÕES	3
2 -	ANÁLISE DAS ATIVIDADES DO 3º TRIMESTRE	4
3 -	RECEÇÃO DOS FOGOS DO IGSS	4
B.	DEPARTAMENTO TÉCNICO	5
1 -	INTRODUÇÃO	5
2 -	FOGOS DEVOLUTOS	6
3 -	SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS	7
4 -	PETIÇÕES PARA OBRAS	7
4.1 -	SITUAÇÃO REFERENTE ÀS PETIÇÕES PARA OBRAS.....	7
4.2 -	ESTADO DAS PETIÇÕES.....	7
4.3 -	TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES	8
5 -	MANUTENÇÃO CORRENTE	8
C.	CONTENCIOSO	9
D.	GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS.....	9
1 -	QUADRO DE PESSOAL	9
2 -	FORMAÇÃO PROFISSIONAL.....	9
E.	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO.....	10
1 -	SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO	10
1.1 -	INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA	10
1.2 -	CONTRATO-PROGRAMA	11
1.3 -	RECEBIMENTO DE RENDAS	11
1.4 -	DÍVIDA DOS INQUILINOS	13
1.5 -	EXECUÇÃO ORÇAMENTAL	16
1.6 -	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	17
1.7 -	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	18
1.8 -	OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL).....	20

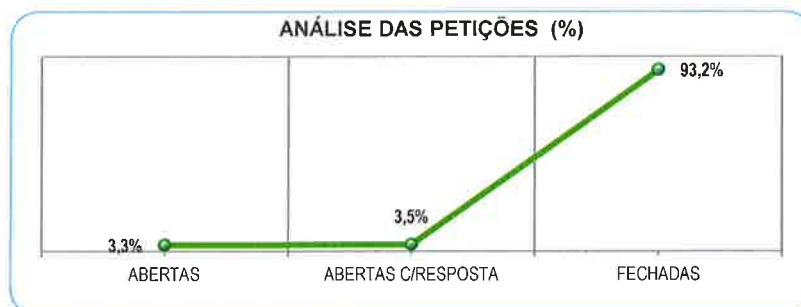
Na prossecução das ações previstas no plano de atividades de 2012, foram desenvolvidas as seguintes ações, nos diversos departamentos da empresa:

A. DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL

1 - ANÁLISE DAS PETIÇÕES

	NÚMERO DE PETIÇÕES			
	FECHADAS	PENDENTES E ABERTAS C/1ª RESPOSTA	ABERTAS	TOTAL
1º TRIMESTRE	398	0	0	398
2º TRIMESTRE	344	11	30	385
3º TRIMESTRE	344	27	11	382
TOTAL	1086	38	41	1165

O Departamento Ação Social rececionou, neste 3º Trimestre, 382 pedidos, sendo a maioria referente a alterações do Agregado Familiar e a revisões de rendas. Verifica-se que desde o início do ano foram rececionadas pelo Departamento de Ação Social o número, bastante significativo, de 1165 petições.



No final do terceiro trimestre, 93,2% encontram-se com resposta e consideradas encerradas, 3,3% com uma 1ª resposta e 3,5% abertas sem qualquer resposta.

O tempo médio de data de fecho é de 11 dias e o tempo médio de 1º Resposta é de 10 dias.

ANÁLISE DE PETIÇÕES POR FREGUESIA

FREGUESIA	1º TRIM	2º TRIM	3º TRIM	TOTAL
ALCABIDECHE	135	133	133	401
CARCAVELOS	20	9	6	35
CASCAIS	75	62	69	206
ESTORIL	37	36	46	119
PAREDE	4	8	9	21
S. DOMINGOS DE RANA	127	137	119	383
TOTAL	398	385	382	1165



Dos bairros geridos pela EMGHA que apresentaram um maior número de petições foram os da Adroana, do Novo do Pinhal, de Brejos, de Alcoitão e da Cruz da Guia. Curiosamente em nenhum destes bairros foi efetuada a atualização dos Agregados Familiares, atividade que provoca sempre grandes fluxos de petições, nomeadamente os da alteração da composição desses mesmos agregados. As petições recebidas, resultam não só dos problemas inerentes à grave crise económica, por que passamos, mas também da política de proximidade adotada.

2 - ANÁLISE DAS ATIVIDADES DO 3º TRIMESTRE

No total efetuaram-se, pelos técnicos do DAS, 1098 atendimentos (onde se incluem atendimentos na sede, atendimentos móveis e atualizações), realizaram-se 997 visitas e/ou vistorias aos agregados familiares e fogos e emitiram-se 493 pareceres técnicos.

Atividade	Alcabideche	Carcavelos	Cascais	Estoril	Parede	S. D. Rana	Total
Atendimentos	367	14	114	21	14	129	659
Atend. Móvel	42	0	27	93	1	72	235
Atualização dos AF	54	3	85	0	5	57	204
Visitas	278	10	265	104	13	326	996
Vistorias	0	0	1	0	0	0	1
Infor. Sociais	39	7	33	10	4	29	122
ARRD	16	2	6	6	0	12	42
Reuniões Lote	1	0	0	0	1	0	2

Os dois colaboradores do secretariado elaboraram, durante este 3º Trimestre, 2.064 ofícios e despachos, 239 atualizações no GiHABITA e 44 contratos ou aditamentos a contratos e acordos de cedência.

3 - RECEÇÃO DOS FOGOS DO IGFSS

Durante o 3º trimestre de 2012, concretamente no mês de julho, a EMGHA rececionou 148 frações provenientes do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) na sequência do Protocolo assinado pela Câmara Municipal de Cascais.

As 148 frações distribuem-se da seguinte forma:

FRAÇÕES	Nº DE CONTRATOS
Arrecadações	3
Lojas	2
Fogos	143

Com a receção das frações do IGFSS, delineou-se um planeamento rigoroso e transversal com o objetivo de rececionar todos os fogos e atualizar todos os agregados familiares a fim de poder aplicar o regime de renda apoiada no mês de novembro.

Essas ações concretizaram-se entre a última semana de julho e a última de setembro, com as seguintes atividades:

- Envio de ofício de início de pagamento de rendas (DAF/GPCR);
- Atualização do agregado familiar;
- Elaboração de grelha de controlo de processos provenientes do IGFSS;
- Atualização dos agregados familiares durante todo o mês de agosto;
- Publicação de anúncios;
- Visitas domiciliária;
- Cálculo de renda e respetiva comunicação por ofício aos arrendatários e ainda elaboração de informações sociais.

A par de todo este trabalho, foram todos os processos verificados pela coordenação, tendo-se constatado que a maioria se encontrava muito incompletos, sem contratos de arrendamento, documentos socioeconómicos do titular, identificação do agregado familiar ou qualquer informação social.

A previsão para a conclusão do processo de receção dos fogos IGFSS é no mês de novembro com a realização de vistorias a todos os fogos, de modo a que, em 2013, os agregados familiares ali residentes estejam em igualdade com os restantes inquilinos municipais, exceto no tocante aos aumentos de renda, que ficaram regulados pelo protocolo assinado entre a Câmara Municipal de Cascais e o IGFSS.

Dos 143 fogos, a situação dos agregados familiares é a seguinte:

AGREGADOS FAMILIARES / FOGOS	Nº DE CONTRATOS
Compareceram para a AAF	110
Para análise do Senhor Vereador	25 (3 em contencioso)
Devolutos	8

B. DEPARTAMENTO TÉCNICO

1 - INTRODUÇÃO

No Contrato-Programa celebrado, em 2011, entre a Câmara Municipal de Cascais e a EMGHA para a execução das empreitadas de beneficiação do parque habitacional, as quais deverão acrescentar mais-valias ao património do Município, ficou cabimentada a verba de 300.000,00 € para o ano económico de 2012 e que vigoraria até ao final do 1º trimestre de 2012. Em 23 de maio de 2012 foi assinado o Contrato-Programa para a requalificação de fogos devolutos, nos diversos bairros sob administração da EMGHA, no montante de 306.000,00 €.

Posteriormente, em 17 de agosto, foi assinado o segundo Contrato Programa de 2012 referente à substituição de coberturas, no valor de 144.000,00 €.

Os recursos financeiros existentes, provenientes destes contratos, permitiram que se iniciassem os procedimentos e se adjudicasse as empreitadas de recuperação e beneficiação em 73 fogos devolutos, número anteriormente nunca alcançado, bem como a substituição de coberturas em 5 prédios.

As verbas resultantes do somatório dos três contratos já mencionados estão totalmente executadas havendo a necessidade urgente de assinar um novo contrato-programa para o 4º Trimestre de 2012 que garanta, no mínimo, a requalificação de parte dos 58 fogos devolutos ainda não recuperados existentes no final do 3º Trimestre. Para além dos já referidos fogos devolutos, existem também 8 fogos devolutos provenientes do IGFSS.

2 - FOGOS DEVOLUTOS

Com os dois contratos programa concluídos, neste 3º trimestre só foi possível iniciar os procedimentos e adjudicar duas empreitadas para a requalificação de dois fogos devolutos na freguesia de Alcabideche.

FREGUESIA	Nº DE FOGOS	CUSTO DAS REPARAÇÕES	
		TOTAL	MÉDIA FOGO
ALCABIDECHE	2	14.313,32 €	7.156,66 €
Total	2	14.313,32 €	7.156,66 €

Relembrando a introdução e a referência efetuada ao número de fogos devolutos requalificados desde o início do ano e até ao final do 3º Trimestre, torna-se necessário escalonar a sua distribuição por Freguesias, calcular o valor do respetivo custo médio dessas reparações, para se ter uma noção correta do estado de destruição que os fogos nos são entregues consoante a região do Concelho onde se inserem, assim:

FREGUESIA	Nº DE FOGOS	CUSTO DAS REPARAÇÕES	
		TOTAL	MÉDIA FOGO
ALCABIDECHE	30	184.916,47 €	6.092,97 €
CARCAVELOS	1	4.136,75 €	4.136,75 €
CASCAIS	14	190.970,59 €	13.640,76 €
ESTORIL	8	124.589,59 €	6.229,48 €
PAREDE	0	0	0
S. DOMINGOS DE RANA	20	72.490,40 €	9.061,30 €
Total	73	577.103,80 €	7.905,53 €

As reparações dos devolutos resultantes de ações de despejo, em que nuns casos os fogos foram encontrados muito vandalizados noutros os fogos foram arrombados e vandalizados nos dias seguintes aos despejos, têm sido bastante dispendiosas. Estão neste caso os fogos das Freguesias de S. Domingos de Rana e alguns das Freguesias de Alcabideche e do Estoril.

O caso da Freguesia de Cascais é bastante diferente porque estamos a aproveitar os fogos devolutos, situados nos bairros sociais históricos e com algum valor arquitetónico, para aí efetuar uma requalificação mais profunda.

Mesmo assim, com todos estes imponderáveis, o valor apresentado, para estes três Trimestres de 2012, como custo médio por requalificação de fogo devoluto, 7.905,53 €, é bastante semelhante ao que se verificou no ano de 2011.

3 - SUBSTITUIÇÃO DE COBERTURAS

Com a assinatura do Contrato Programa referente à substituição de coberturas, no valor de 144.000,00 €, de imediato se iniciaram os procedimentos para a adjudicação dessas empreitadas, tendo resultado a substituição das coberturas, dos lotes 4 e 5 da Rua Dr. João António Gonçalves Amaral, no bairro de Alcabideche, nos números 179 e 199 da Rua Amália Rodrigues, no Bairro da Abuxarda e do número 191 Nascente da Rua de S. Carlos, no Bairro de S. José.

4 - PETIÇÕES PARA OBRAS

4.1 - SITUAÇÃO REFERENTE ÀS PETIÇÕES PARA OBRAS

Durante este trimestre deram entrada 203 petições para obras. Se considerarmos os 2312 fogos existentes, verificamos que 8,7% dos inquilinos apresentou um pedido para reparações e/ou melhoramentos do fogo que habitam. De salientar que esse número tem vindo a diminuir graças à proatividade com que o Departamento Técnico tem atuado.

As freguesias onde existe um maior número de fogos, Alcabideche, de S. Domingos de Rana e Cascais, totalizaram 82% do número total das petições recebidas neste 3º Semestre.

4.2 - ESTADO DAS PETIÇÕES

A evolução das respostas às petições de obras desde o início do ano tem sido excelente. Neste momento, encerrado o 3º trimestre encontram-se fechadas 84% e só 16%, depois de uma primeira resposta, aguardam resolução.

EVOLUÇÃO MENSAL DAS PETIÇÕES

MESES	ABERTAS	ABERTAS C/1ª RESPOSTA	FECHADAS	TOTAL
JANEIRO	0	1	81	82
FEVEREIRO	0	2	64	66
MARÇO	0	1	46	47
ABRIL	0	3	52	55
MAIO	0	3	79	82
JUNHO	0	6	65	71
JULHO	0	8	63	71
AGOSTO	0	11	57	68
SETEMBRO	0	9	55	64
TOTAL	0	44	562	606

Apesar das restrições orçamentais e da análise, caso a caso, de cada petição a inexistência de petições em aberto reflete o trabalho desenvolvido.

4.3 - TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES

Numa análise sobre o mapa do tempo médio da primeira resposta às petições, durante o este 3º trimestre de 2012, verifica-se que o mesmo foi de 6 dias. Na primeira resposta são analisadas a consulta à base de dados para confirmação da localização do fogo, a verificação da existência ou não de rendas em atraso, a triagem sobre a urgência ou a justificação das obras, a marcação da visita e, em casos urgentes, a própria visita ao fogo.

MESES	Nº PETIÇÕES	TEMPO MÉDIO DE 1ª RESPOSTA ÀS PETIÇÕES (dias)	TEMPO MÉDIO DE FECHO DAS PETIÇÕES (dias)
JULHO	71	5	31
AGOSTO	68	6	25
SETEMBRO	64	6	11
TOTAIS	203	6	23

5 - MANUTENÇÃO CORRENTE

São as reparações de manutenção/conservação dos fogos e espaços comuns que surgem em função de pedidos dos inquilinos, de visitas e de vistorias dos técnicos.

	3º Trimestre 2012		
	Interior do Fogo	Espaços Comuns	Total
JULHO	30	7	37
AGOSTO	9	1	10
SETEMBRO	45	25	70
Total	84	33	137

Média mensal de intervenções no ano 3º trimestre de 2012	39
--	----

▪ **Obras no Interior do Fogo:**

Desentupimento de esgotos; reparação de infiltrações/ruturas; pintura de fogo devido a infiltrações; aberturas de caixa de visita com substituição de válvulas; silicone na banheira; assentamento de loiças sanitárias; substituição de sifão; reparação de ombreiras de janelas; substituição/reparação da instalação elétrica; reparação da coluna do esgoto; bancada de lava loiça; substituição/reparação de chão.

▪ **Espaços comuns:**

Desentupimento do esgoto do prédio; reparação de porta de prédio; colocação de vidros; reparação/substituição do trinco elétrico; reparação de intercomunicadores e campainhas; reparação de antena elétrica.

C. CONTENCIOSO

Os vários processos, cujo encaminhamento para a via judicial é o único meio de resolução, são acompanhados em conjunto com o gabinete de advogados, pelo Departamento de Ação Social e pelo Departamento Administrativo e Financeiro. Encontram-se em contencioso 409 processos, sendo 280 relacionados com o não pagamento de rendas, 55 relacionados com o Departamento de Ação Social e 74 processos comuns a ambos.

De referir que, desde 2010, tem havido um decréscimo no número de processos, resultado do excelente trabalho conjunto do Departamento de Ação Social e do Departamento Administrativo e Financeiro junto dos inquilinos incumpridores.

Do total de 409 processos em contencioso, 161 aguardam a instrução para entrada em Tribunal, sendo que 68 já são para ação executiva.

D. GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

1 - QUADRO DE PESSOAL

Em 30 de setembro de 2012 a EMGHA contava com um total de vinte e três colaboradores, distribuídos pelas seguintes categorias:

- × Chefia/Coordenação: 3
- × Técnicos: 15
- × Administrativos e Operacionais: 5

Todos os colaboradores estão vinculados aos quadros de pessoal da empresa e 83% são do sexo feminino e 17% do sexo masculino.

Comparativamente com o anterior trimestre houve uma redução de 1 colaborador, decorrente de um processo disciplinar.

2 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL

No 3º Trimestre foram realizadas três ações de formação onde participaram 3 colaboradores, num total de 36 horas.

Formações efetuadas:

Formação	Nº Horas	Nº Formandos	Entidade Organizadora/Formadora
IVA- Revisão ao Código	16	1	OTOC
A negligência como mau trato sobre crianças: O Diagnostico e a Intervenção	6,5	2	CPCJ
Seminário sobre a Revisão do Regime de Renda Apoiada	7	1	IHRU

E. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

1 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO

1.1 - INSPEÇÃO TRIBUTÁRIA

No seguimento da inspeção-geral tributária de que a EMGHA foi alvo, durante o exercício de 2010 e que incidiu sobre os exercícios de 2006 a 2009, a 30 de junho de 2012, a situação, face às ações efetuadas é a seguinte:

- ✘ Reclamação graciosa: Dado que a reclamação graciosa foi indeferida, a EMGHA recorreu hierarquicamente, no pressuposto que o recurso hierárquico, ao ser dirigido ao Ministro das Finanças, será analisado pela Direção de Serviços do IVA, ou seja, a mesma Direção de Serviços que sancionou o Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril. O prazo para que a Autoridade Tributária responda ao Recurso Hierárquico terminou dia 16.04.12, pelo que os nossos consultores continuam a efetuar um *follow-up* regular junto das autoridades tributárias por forma a garantir que o processo seja decidido a breve prazo.
- ✘ Pedido de revisão oficiosa, apresentado a 28 de dezembro de 2011, e cujo objetivo é a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008. Do *follow up* efetuado fomos informados que o processo foi apensado ao processo do recurso hierárquico a fim de serem analisados em conjunto. Tal significa que o pedido de revisão oficiosa encontra-se em apreciação pelo mesmo técnico da Direção dos Serviços do IVA responsável pela análise do recurso hierárquico.
- ✘ Pedido de informação vinculativa (PIV) aos serviços do IVA, informação essa que abrange as transações em sede de IVA para os períodos em análise (2007 a 2010). A resposta ao pedido de informação vinculativa foi obtida durante o mês de maio, sendo que, por não ir ao encontro do Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril, solicitamos uma reunião com o Subdiretor Geral dos serviços do IVA. Essa reunião teve como objetivo defender a nossa posição face ao processo de regularização do IVA, onde ficou decidido que a EMGHA iria submeter um novo pedido de informação vinculativa. Este novo PIV foi submetido no dia 1 de agosto. No dia 19 de setembro, por forma a dar a conhecer a entrada em vigor do novo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto), que no seu artigo 36º, vem clarificar/concretizar a natureza das relações estabelecidas entre as empresas municipais locais e os correspondentes municípios, que tal como a EMGHA procedem ao fornecimento de empreitadas ao Município (empresa participante).

Face aos factos acima apresentados, e de acordo com as orientações seguidas, com o devido acompanhamento dos consultores fiscais, e da própria administração fiscal, não existem responsabilidades adicionais a reconhecer nas contas da EMGHA.

1.2 - CONTRATO-PROGRAMA

O Contrato-Programa celebrado com o Município de Cascais para 2011, que de acordo com o plano plurianual de investimento, previa um cabimento de 300.000€ a ser executado no decorrer do primeiro trimestre de 2012, teve uma execução de 99%. O valor já faturado a 31.03.2012 ainda está por receber.

Conforme plano de atividades para 2012, foi assinado em 23 de maio de 2012, o Contrato-Programa para a requalificação de fogos devolutos, no montante de 306.000,00 €.

A taxa de execução, a 30 de setembro de 2012, é de 100%, valores comprometidos, sendo que 298.321,67€ corresponde a obra terminada e já faturada à CMC.

Também previsto no plano de atividades para 2012, e assinado a 17 de agosto, existe o contrato programa de 144.000,00€ para recuperação de telhados e fachadas, obras essas a serem realizadas até ao final do ano.

A taxa de execução, a 30 de setembro de 2012, é de 87%, valores comprometidos, sendo que à data ainda não existe obra terminada.

Conclui-se assim que as verbas previstas para o ano de 2012, para obras de recuperação de devolutos, telhados e fachadas, já estão quase totalmente comprometidas.

De referir que, como se refere em E 1: "As verbas resultantes do somatório dos dois contratos já mencionados estão, praticamente, esgotadas havendo a necessidade urgente de um novo contrato-programa para o 4º trimestre de 2012 que garanta, no mínimo, a requalificação de parte dos 58 fogos devolutos existentes no final do 3º Trimestre, a que se devem somar os 8 provenientes do IGFSS."

Durante o primeiro semestre de 2012, a CMC transferiu o montante referente ao Contrato-Programa de 2011, pelo que, à data do *report*, a EMGHA tem um saldo a seu favor de 598.098,79€.

Ano	Contrato Programa	Dotação Inicial	Execução Comprometido	Faturado	Transferido	A Receber
2011	2011	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €	- €
2012	1º Trimestre	300.000,00 €	299.777,12 €	299.777,12 €	- €	299.777,12 €
2012	Devolutos	306.000,00 €	309.179,05 €	298.321,67 €	- €	298.321,67 €
2012	Telhados e fachadas	144.000,00 €	125.686,00 €	0,00 €	- €	0,00 €
Total referente a 2012		606.000,00 €	608.956,17 €	363.869,49 €	450.000,00 €	598.098,79 €

1.3 - RECEBIMENTO DE RENDAS

As rendas são a principal fonte de receitas próprias da empresa. Estão associadas à Exploração do Parque Habitacional.

✖ Faturação

Em termos de faturação, e face a 30.09.2011, verifica-se um aumento de 1,3%. A percentagem média de incumprimento subiu um ponto percentual.

DESCRIÇÃO	1º trimestre	2º trimestre	julho	agosto	setembro	TOTAL
Rendas	491.846,55 €	473.032,72 €	160.727,47 €	157.544,75 €	157.658,83 €	1.440.810,32 €
Agravamentos	26.862,70 €	19.029,84 €	8.271,29 €	12.989,24 €	12.888,53 €	80.041,60 €
Indemnizações	47.367,02 €	51.003,48 €	18.904,27 €	16.458,05 €	14.921,43 €	148.654,25 €
Total da Receita	566.076,27 €	543.066,04 €	187.903,03 €	186.992,04 €	185.468,79 €	1.669.506,17 €
Total recebido	478.761,14 €	462.951,58 €	154.685,20 €	154.896,71 €	152.315,33 €	1.403.609,96 €
Por Receber	87.315,13 €	80.114,46 €	33.217,83 €	32.095,33 €	33.153,46 €	265.896,21 €
Incumprimento	15%	15%	18%	17%	18%	16%

✖ Recebimentos

Pela análise dos dados, verifica-se que dos inquilinos cumpridores, 34% desloca-se aos balcões da EMGHA e 66% aderiu ao pagamento por débito direto, Multibanco ou à Payshop. Em 2011 as percentagens eram de 38% ao balcão e 62% outros meios de pagamento, o que reflete o cumprimento do objetivo de diminuição de pagamentos ao balcão.

A 30 de setembro de 2012, a média mensal de contratos ativos é de 2108 e a taxa de incumprimento foi de 16%.

	BALCÃO		SIBS / PAYSHOP		BPI		TOTAL	
	Valor	Qt.	Valor	Qt.	Valor	Qt.	Valor	Qt.
Janeiro	57.878,88 €	641	91.818,27 €	1012	12.006,54 €	157	161.703,69 €	1810
Fevereiro	54.935,84 €	634	92.558,72 €	1050	12.405,93 €	158	159.900,49 €	1842
Março	50.556,14 €	562	94.378,56 €	1046	12.222,26 €	158	157.156,96 €	1766
Abril	51.176,53 €	596	91.372,46 €	1017	12.216,96 €	160	154.765,95 €	1773
Maió	56.336,19 €	637	88.860,90 €	1005	12.046,00 €	156	157.243,09 €	1798
Junho	50.975,45 €	579	88.036,16 €	1030	11.930,93 €	155	150.942,54 €	1764
Julho	54.872,03 €	622	87.518,85 €	1060	12.294,32 €	162	154.685,20 €	1844
Agosto	53.886,20 €	657	89.254,75 €	1126	11.755,76 €	158	154.896,71 €	1941
Setembro	50.997,83 €	609	89.112,93 €	1122	12.204,57 €	165	152.315,33 €	1896
TOTAL	481.615,09 €	5537	812.911,60 €	9468	109.083,27 €	1429	1.403.609,96 €	16434
%	34%	34%	58%	58%	8%	9%		
Dados a 30.09.2011	38%	35%	53%	55%	9%	9%		

Os valores das taxas percentuais entre os dois tipos de incumprimento, rendas recebidas e inquilinos incumpridores apresentam os seguintes valores: a 13% de inquilinos incumpridores, corresponde 16% de faturação não liquidada. A diferença do valor médio das rendas pagas e não pagas voltou a aumentar. De referir que aquando do fecho do primeiro semestre, a percentagem nos dois tipos de incumprimento era igual (15%) e a diferença entre a renda média paga e não paga era de apenas 1€.

Neste período, a diferença entre a renda média paga e não paga é de 19,39€, sendo que no período homólogo, a renda média não paga era superior em 26,26€ face à renda média paga.

INCUMPRIMENTO PERIODO		
Faturação	Recebimentos	Taxa
1.669.506,17 €	1.403.609,96 €	16%
Nº Contratos x 9 m	Nº Recebimentos	Taxa
18972	16434	13%

É de referir que, devido aos diversos pedidos de revisão dos valores das rendas, a renda média é, neste período de 2012, inferior à do período homólogo.

	Valor	Nº Recebimentos	Renda Média Recebida	
			Dados de 30.09.2011	Dados de 30.09.2012
Renda média recebida	1.403.609,96 €	16434	87,56 €	85,41 €
Renda média por receber	265.896,21 €	2538	113,82 €	104,77 €

1.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS

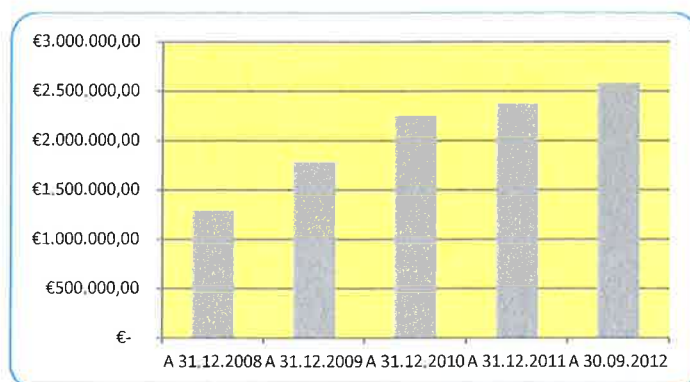
✘ Desenvolvimento da Dívida

A 30.09.2012 o valor em dívida é de 2.574.213,74€.

A percentagem de aumento da dívida tem vindo a diminuir ao longo dos anos. De 2008 para 2009 cresceu 38%, de 2009 para 2010 cresceu 26%, em 2011 apenas aumentou 5%, e embora no decorrer do 1º semestre de 2012 se tenha mantido nos 5%, a 30.09.2012 aumentou 9%.

Esta situação pode ser analisada no quadro seguinte:

Valores da dívida - histórico	Variação	Variação %	
A 31.12.2008	1.283.237,13 €	- €	
A 31.12.2009	1.773.168,00 €	489.930,87 €	38%
A 31.12.2010	2.241.175,12 €	468.007,12 €	26%
A 31.12.2011	2.365.305,10 €	124.129,98 €	5%
A 30.09.2012	2.574.213,74 €	208.908,64 €	9%



ANTIGUIDADE DA DÍVIDA		
Período	Valor da dívida	%
Mais de 24 meses	1.197.086,08 €	47%
De 18 a 24 meses	220.307,28 €	9%
De 12 a 18 meses	256.341,19 €	10%
De 6 a 12 meses	300.311,32 €	12%
Menos de 6 meses	600.167,87 €	23%
TOTAL	2.574.213,74 €	100%

Verifica-se que 70% da dívida se situa nos 2 extremos do período em análise: 47% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 23% a dívida com menos de 6 meses.

Assim, excluindo a dívida com mais de 24 meses que não foi passível de ARRD e que se encontra em cobrança duvidosa, a maior parte do valor em dívida tem uma antiguidade de 6 meses.

Importa referir que 85% do valor total em dívida já se encontra em contencioso, e que as prestações a vencer estão incluídas no valor em dívida a menos de 6 meses. Os ARRD são, regra geral, celebrados em 36 prestações. A assinatura de novos Acordos de Regularização das Renda em Dívida transfere dívida de longo prazo para dívida de curto prazo. Estes acordos, não só permitem diminuir a antiguidade da dívida, não se tornando incobrável, como também servem de assunção da mesma

✘ Medidas de controlo da dívida

- Durante os três primeiros trimestres de 2012 o GPCR realizou vários levantamentos das rendas por liquidar segundo determinados critérios temporais. Esta informação foi transmitida ao DAS com a finalidade de se tentar regularizar essas situações de incumprimento, muitas das quais foram normalizadas através da celebração de Acordos de Regularização de Rendas em Dívida, ou, Acordos de Cumprimento de Obrigação.
- Mensalmente, foi feito o controlo dos ARRD/ACO em vigor, sendo que as situações de incumprimento foram comunicadas ao DAS. Esta estreita ligação entre o DAF e o DAS permite atingir resultados bastante favoráveis.

- Neste trimestre, efetuou-se um levantamento de todos os inquilinos com dívida anterior ao ano de 2012 e que não estivessem em situação de contencioso, sendo esta informação transmitida ao DAS.
- O GPCR continuou com o processo de emissão automática de cartas por não pagamento de renda. Assim, foram enviadas as cartas aos inquilinos com apenas uma renda em atraso, com 2 e 3 rendas e de 3 a 5 rendas. Desta ação de cobrança, junto dos inquilinos, já começaram a aparecer resultados.
- Por outro lado, verificou-se que alguns dos inquilinos com mais de cinco rendas em dívida efetuaram o seu pagamento, outros ainda celebraram ARRD sendo que os restantes foram enviados para a situação de contencioso.
- No final do 3º trimestre de 2012 estavam em vigor 372 Acordos de Regularização das Renda em Dívida (ARRD)/Acordos para Cumprimento de Obrigação (ACO), sendo que 43 foram assinados durante este trimestre.
- A 30 de setembro de 2012 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 354 contratos de arrendamento, o que corresponde a 16,68% da média dos contratos ativos (não foram tidos em conta as OST).
- Durante o 3º trimestre de 2012 foram cancelados 48 contratos de arrendamento devido a entregas de chaves do fogo, a permutas de fogo, a tomadas de posse e ainda a contratos resolvidos por sentença judicial.

✘ **Dívidas de Cobrança Duvidosa e Dívidas Incobráveis**

Dívidas Incobráveis:

Nos três primeiros trimestres de 2012 foi considerado como incobrável o montante de 60.773€. Valor este que resulta do facto da inexistência de bens penhoráveis, daí terem sido consideradas extintas, por ordem do tribunal, várias ações executivas para pagamento de quantia certa.

Dívidas de Cobrança Duvidosa:

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) foram calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber. Foram aplicadas as seguintes percentagens cautelares:

- * 50% para as rendas com antiguidade até 12 meses
- * 75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses
- * 100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com processo em tribunal.

Assim, 94% da dívida, que corresponde a 2.418.545,09€, é considerada de cobrança duvidosa.

1.5 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

Valores em Euros

RUBRICA	Dotação inicial	Dotação Ajustada (1)	Cabimentado (2)	Comprometido (3)	Processado (4)	Verba utilizável (1)-(2)	Saldo (1)-(3)	Taxa de realização processado (4)/(1)	Taxa de realização comprometido (3)/(1)
INVESTIMENTOS									
401 Equipamentos informáticos	18.500,00 €	18.500,00 €	4.192,03 €	4.192,03 €	4.192,03 €	14.307,97 €	14.307,97 €	23%	23%
403 Sistema GIHABITA - upgrade	45.000,00 €	45.000,00 €	35.570,00 €	34.501,50 €	- €	9.330,00 €	10.498,50 €	0%	77%
405 Central telefónica e telefones	12.300,00 €	12.300,00 €	- €	- €	- €	12.300,00 €	12.300,00 €	0%	0%
407 Equipamento de escritório	12.300,00 €	12.300,00 €	- €	- €	- €	12.300,00 €	12.300,00 €	0%	0%
408 Ar Condicionado	6.150,00 €	6.150,00 €	- €	- €	- €	6.150,00 €	6.150,00 €	0%	0%
	94.250,00 €	94.250,00 €	39.862,03 €	38.693,53 €	4.192,03 €	54.387,97 €	55.556,47 €	4%	41%
EXPLORAÇÃO									
601 Instalações	155.700,00 €	158.700,00 €	155.452,23 €	118.465,74 €	116.801,63 €	3.247,77 €	40.234,26 €	74%	75%
602 Comunicações e telefones	24.000,00 €	24.000,00 €	23.681,80 €	18.695,83 €	16.436,77 €	318,20 €	5.304,17 €	68%	78%
603 Viaturas	29.000,00 €	29.000,00 €	24.437,28 €	20.248,44 €	16.250,61 €	4.562,72 €	8.751,56 €	56%	70%
604 Conservação e reparação	50.000,00 €	50.000,00 €	34.175,18 €	25.901,97 €	25.901,57 €	15.824,82 €	24.098,03 €	52%	52%
605 Material de escritório	18.500,00 €	18.500,00 €	16.059,80 €	4.720,46 €	4.671,26 €	2.440,20 €	13.779,54 €	25%	26%
606 Despesas com Bairros CMC	88.750,00 €	115.550,00 €	96.437,46 €	91.031,57 €	84.807,36 €	19.112,54 €	24.518,43 €	73%	79%
607 Despesas com cobrança de rendas	10.500,00 €	15.800,00 €	15.358,98 €	11.699,22 €	10.615,56 €	441,02 €	4.100,78 €	67%	74%
608 Despesas com tribunal	50.000,00 €	50.000,00 €	48.826,00 €	47.186,42 €	46.756,90 €	1.172,00 €	2.813,58 €	94%	94%
609 Comunicação e imagem	20.000,00 €	18.900,00 €	8.117,55 €	7.013,55 €	7.013,55 €	10.782,45 €	11.886,45 €	37%	37%
610 Apoios de Serviços Externos	170.000,00 €	200.750,00 €	169.448,63 €	133.708,63 €	133.708,63 €	31.301,37 €	67.041,37 €	67%	67%
611 Despesas de Representação	5.000,00 €	5.000,00 €	1.585,14 €	1.578,54 €	1.578,54 €	3.414,86 €	3.421,46 €	32%	32%
612 Pessoal	785.400,00 €	785.400,00 €	493.492,99 €	483.995,54 €	483.994,31 €	291.907,01 €	301.404,46 €	62%	62%
613 Obras EMGHA nos bairros	200.000,00 €	220.000,00 €	213.593,42 €	206.771,74 €	175.772,89 €	6.406,58 €	13.228,26 €	80%	94%
	1.608.850,00 €	1.891.800,00 €	1.300.888,46 €	1.171.017,65 €	1.124.309,58 €	390.931,54 €	520.582,35 €	66%	69%
CONTRATO PROGRAMA 2011									
615 Obras CMC nos bairros 1ª T	300.000,00 €	300.000,00 €	299.777,12 €	299.777,12 €	299.777,12 €	222,88 €	222,88 €	100%	100%
	300.000,00 €	300.000,00 €	299.777,12 €	299.777,12 €	299.777,12 €	222,88 €	222,88 €	100%	100%
1º CONTRATO PROGRAMA 2012									
615 Devolutos	306.000,00 €	306.000,00 €	305.999,67 €	305.998,57 €	298.321,67 €	0,33 €	1,43 €	97%	100%
	306.000,00 €	306.000,00 €	305.999,67 €	305.998,57 €	298.321,67 €	0,33 €	1,43 €	97%	100%
2º CONTRATO PROGRAMA 2012									
615 Telhados e Fachadas	144.000,00 €	144.000,00 €	144.000,00 €	125.686,00 €	0,00 €	0,00 €	18.314,00 €	0%	87%
	144.000,00 €	144.000,00 €	144.000,00 €	125.686,00 €	0,00 €	0,00 €	18.314,00 €	0%	87%

Rubricas de exploração: - A execução orçamental do semestre, valor processado de 66% e valor comprometido de 69% revela um correto controlo de gestão.

A elaboração do orçamento para 2012 foi feito com base nos custos esperados e a execução teve sempre presente o estritamente necessário e a disponibilidade de tesouraria.

Rubricas de investimento: - Durante o primeiro semestre foi adjudicado à Quidgest, empresa que nos fornece o sistema de gestão integrado, uma proposta de fornecimento de software para desenvolvimento de novas funcionalidades. Já no 3º trimestre houve necessidade de adquirir equipamento informático. Assim, e analisando verbas comprometidas, a execução orçamental apresenta uma taxa de realização de 41%.

Rubrica do Contrato-Programa 1º trimestre: - Esta rubrica, que apresenta uma execução de 100% inclui apenas o valor do contrato programa definido para o primeiro trimestre. O cumprir do Contrato-Programa é um dos principais objetivos da empresa.

Rubrica do Contrato-Programa – Devolutos – Este contrato-programa foi assinado em 23 de maio de 2012, e a 30 de setembro de 12, já apresenta uma execução em termos de verbas comprometidas de 100%. Em termos de valor processado, o que corresponde a obras realizadas e cuja fatura já foi emitida à CMC, a execução é de 97%.

Assim, e conforme já referido, conclui-se que as verbas previstas para o ano de 2012, para obras de recuperação de devolutos, já estão totalmente comprometidas.

Rubrica do Contrato-Programa – Telhados e Fachadas – Este contrato-programa, para obras de recuperação de telhados e fachadas, obras essas a serem realizadas até ao final do ano, foi assinado em 17 de agosto de 2012, e, a 30 de setembro de 12 a taxa de execução é já de 87%, valores comprometidos, sendo que à data ainda não existe obra terminada.

1.6 - RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

O resultado líquido contabilístico é de 178.426€. Este resultado reflete:

- a) A apertada política de controlo de gestão de tesouraria. Conforme já referido no ponto 1.2, durante o período em análise, e ao abrigo do Contrato-Programa, foram executadas obras no valor de 598.098,79€. Embora a CMC ainda não nos tenha transferido respetivas verbas, a EMGHA não tem faturas em atraso (mais de 30 dias).
- b) A EMGHA só assume compromissos, como agora previsto na Lei dos Compromissos (n.º 8/2012), de 21 de fevereiro, quando a disponibilidade de tesouraria permite cumprir com os prazos de pagamento. Daí não ser possível aumentar os gastos com obras nos bairros. Se bem que, 80% do valor previsto no orçamento de exploração representa obra concluída.

Cascais, 29 de outubro de 2012

A Administração

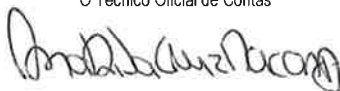
 Conceição Carp (Presidente)	 Joaquim Cardoso (Vogal)	 Miguel Sanchez (Vogal)
---	--	--

1.7 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

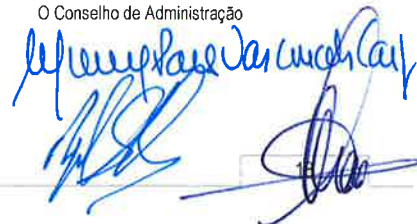
BALANÇO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012		
EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.		NIF: 504538314
RUBRICAS	DATAS	
	30.09.2012	30.09.2011
ACTIVO		
Activo não corrente		
Activos fixos tangíveis	162.153	227.246
Activos por impostos diferidos	37.867	28.116
	200.019	255.362
Activo corrente		
Clientes	155.669	109.154
Estado e outros entes públicos	16.610	56.395
Outras contas a receber	654.977	508.459
Diferimentos	28.783	24.342
Caixa e depósitos bancários	221.889	237.999
	1.077.928	936.349
TOTAL DO ACTIVO	1.277.947	1.191.711
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
Capital Próprio		
Capital realizado	200.000	200.000
Outras reservas	64.573	64.572
Resultados transitados	445.387	358.581
Outras variações no capital próprio	0	1.076
	709.960	624.229
Resultado líquido do período	178.426	106.181
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	888.385	730.410
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	2.251	11.457
	2.251	11.457
Passivo corrente		
Fornecedores	119.430	103.125
Estado e outros entes públicos	79.200	77.378
Outras contas a pagar	188.681	269.341
	387.311	449.844
TOTAL DO PASSIVO	389.562	461.301
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO	1.277.947	1.191.711

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012
EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. NIF: 504538314

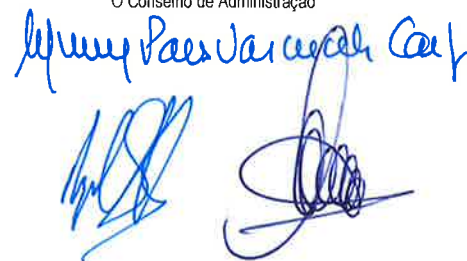
RENDIMENTOS E GASTOS	DATAS	
	30.09.2012	30.09.2011
Vendas e serviços prestados	1.589.465	1.566.239
Subsídios à exploração	564.244	477.851
Fornecimentos e serviços externos	-1.224.416	-1.080.840
Gastos com o pessoal	-491.638	-571.729
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-230.306	-244.746
Provisões (aumentos/reduções)	0	-1.548
Outros rendimentos e ganhos	87.311	90.522
Outros gastos e perdas	-3.536	-2.239
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	291.124	233.510
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-45.784	-72.497
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	245.340	161.013
Juros e rendimentos similares obtidos	-	-
Juros e gastos similares suportados	-	-
Resultado antes de impostos	245.340	161.013
Imposto sobre o rendimento do período	-66.915	-54.832
Resultado líquido do período	178.426	106.181

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



1.8 - OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL)

MAPA DE ENDIVIDAMENTO A CURTO PRAZO		
Descritivo	30-09-2012	30-09-2011
Dívidas a Terceiros de MLP		
Dívidas a Inst. Crédito	- €	- €
Fornecedores	- €	32.934,00 €
Fornecedores de Imobilizado	- €	- €
Outras dívidas	- €	- €
Dívidas a Terceiros de CP		
Dívidas a Inst. Crédito	- €	- €
Fornecedores	119.430,42 €	70.191,00 €
Fornecedores Imobilizado	- €	- €
EOEP	79.199,60 €	77.378,00 €
Outras dívidas	- €	- €
	198.630,02 €	180.503,00 €

EMGHA - MAPA DE ORIGEM E APLICAÇÃO DE FUNDOS					
ORIGENS	Período: Ano 30/09/2011 a 30/09/2012		A P L I C A Ç Õ E S	Período: Ano 30/09/2011 a 30/09/2012	
	ACTIVO FIXO	55.342		ACTIVO FIXO	0
	Impostos diferidos	(9.751)		Bens de Domínio Público	0
	Imobilizações Corpóreas	65.093		Investimentos Financeiros	0
	ACTIVO CIRCULANTE	(4.441)		ACTIVO CIRCULANTE	137.136
	Acréscimos e Diferimentos	(4.441)		Existências	0
	PASSIVO CIRCULANTE	0		Dívidas de Terceiros - Curto Prazo	153.246
	Dívidas a Terceiros - Empréstimos Curto Prazo	0		Dívidas de Terceiros - M/L Prazo	0
	Dívidas a Terceiros - Empréstimos M/L prazo	0		Títulos Negociáveis	0
				Depósitos em Instituições Financeiras e Caixa	(16.110)
				PASSIVO CIRCULANTE	71.740
				Acréscimos e Diferimentos	0
				Dívidas a Terceiros - Curto prazo	71.740
				CAPITAIS PERMANENTES	(157.975)
				Variação do Resultado Líquido	(72.245)
				Fundos Próprios sem Variação do RL	(85.730)
	TOTAL DAS ORIGENS	50.901		TOTAL DAS APLICAÇÕES	50.901

NECESSIDADE DE FUNDO DE MANEIO 213.317

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração