

# EMGHA

Gestão da Habitação Social  
de Cascais, EM, SA

**RELATÓRIO DE GESTÃO**

**1º TRIMESTRE - 2012**

## ÍNDICE

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL.....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>1 - ANÁLISE DAS PETIÇÕES .....</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.1 - SITUAÇÃO .....                                           | 3         |
| 1.2 - POR FREGUESIA .....                                      | 3         |
| <b>2 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADES .....</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>B. DEPARTAMENTO TÉCNICO .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>1 - INTRODUÇÃO .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>2 - RECUPERAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS .....</b>                | <b>4</b>  |
| <b>3 - PETIÇÕES PARA OBRAS .....</b>                           | <b>4</b>  |
| 3.1 - PETIÇÕES POR FREGUESIA .....                             | 4         |
| 3.2 - ESTADO DAS PETIÇÕES.....                                 | 5         |
| 3.3 - TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES.....                 | 5         |
| <b>4 - MANUTENÇÃO CORRENTE .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>C. CONTENCIOSO .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>D. GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS.....</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>1 - QUADRO DE PESSOAL .....</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>2 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL .....</b>                         | <b>7</b>  |
| <b>E. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO.....</b>        | <b>7</b>  |
| <b>1 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO .....</b> | <b>7</b>  |
| 1.1 - INSPECÇÃO TRIBUTÁRIA .....                               | 7         |
| 1.2 - CONTRATO-PROGRAMA.....                                   | 8         |
| 1.3 - RECEBIMENTO DE RENDAS.....                               | 8         |
| 1.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS .....                              | 10        |
| 1.5 - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL.....                                 | 12        |
| 1.6 - RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO.....                      | 13        |
| <b>2 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>                     | <b>14</b> |
| <b>3 - OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL).....</b>         | <b>16</b> |

## A. DEPARTAMENTO DE ACÇÃO SOCIAL

### 1 - ANÁLISE DAS PETIÇÕES

No final do primeiro trimestre encontram-se com resposta e consideradas fechadas 85% das petições, 6% com 1ª resposta e 9% ainda se encontram sem resposta.

O tempo médio de data de fecho das petições é de 12 dias e o tempo médio 1ª resposta é de 10 dias.

#### 1.1 - SITUAÇÃO

| 1º TRIMESTRE – PETIÇÕES MÊS/ESTADO |            |                                   |           |            |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|------------|
|                                    | Fechadas   | Pendentes e Abertas c/1ª resposta | Abertas   | Total      |
| Janeiro                            | 131        | 5                                 | 0         | 136        |
| Fevereiro                          | 128        | 4                                 | 1         | 133        |
| Março                              | 80         | 14                                | 35        | 129        |
| <b>Total</b>                       | <b>339</b> | <b>23</b>                         | <b>36</b> | <b>398</b> |

#### 1.2 - POR FREGUESIA

|           | Alcabideche |     | Carcavelos |    | Cascais |    | Estoril |    | Parede |   | S. D. Rana |     | Total mês | Total 1º Trim. |
|-----------|-------------|-----|------------|----|---------|----|---------|----|--------|---|------------|-----|-----------|----------------|
| Janeiro   | 48          |     | 12         |    | 23      |    | 17      |    | 2      |   | 34         |     | 136       |                |
| Fevereiro | 50          | 135 | 8          | 20 | 22      | 75 | 9       | 37 | 1      | 4 | 43         | 127 | 133       | 398            |
| Março     | 37          |     | 0          |    | 30      |    | 11      |    | 1      |   | 50         |     | 129       |                |

### 2 - ANÁLISE DAS ACTIVIDADES

No total efetuaram-se, pelos técnicos do DAS, 1119 atendimentos (onde se incluem atendimentos, atendimentos móveis e atualizações), realizaram-se 1092 visitas e/ou vistorias aos agregados familiares e fogos e emitiram-se 474 pareceres técnicos.

| Atividade          | Alcabideche | Carcavelos | Cascais | Estoril | Parede | S. D. Rana | Total |
|--------------------|-------------|------------|---------|---------|--------|------------|-------|
| Atendimentos       | 262         | 34         | 84      | 18      | 5      | 34         | 664   |
| Atend. Móvel       | 82          | 0          | 42      | 119     | 0      | 93         | 336   |
| Atualização dos AF | 57          | 0          | 60      | 0       | 0      | 2          | 119   |
| Visitas            | 327         | 15         | 253     | 150     | 5      | 295        | 1045  |
| Vistorias          | 0           | 0          | 47      | 0       | 0      | 0          | 47    |
| Infor. Sociais     | 30          | 0          | 9       | 7       | 0      | 30         | 76    |
| ARRD               | 12          | 1          | 4       | 3       | 0      | 8          | 28    |
| Reuniões Lote      | 4           | 0          | 0       | 0       | 0      | 1          | 5     |

Decorrente de toda a atividade do DAS, os dois colaboradores do secretariado elaboraram 1.971 ofícios e 32 contratos ou aditamentos a contratos e acordos de cedência.



## B. DEPARTAMENTO TÉCNICO

### 1 - INTRODUÇÃO

Dos problemas decorrentes do visto do Tribunal de Contas, ao Contrato Programa do ano de 2011, entre a Câmara Municipal de Cascais e a com a EMGHA, para empreitadas de beneficiação do parque habitacional, as quais deveriam acrescentar mais-valias ao património do Município, ficou cabimentada para o primeiro trimestre de 2012 uma dotação de 300.000,00 €.

Foi com essa dotação que se efetuaram as empreitadas de requalificação de fogos devolutos e se deu continuidade aos trabalhos de remodelação de entradas de edifícios no bairro de Alcoitão, neste caso nos n.ºs. 8, 22 e 38 da rua Francisco Ribeiro.

Dos fundos próprios da EMGHA foram adjudicadas ao longo deste primeiro trimestre de 2012 as obras que se relacionassem com situações urgentes ou prioritárias para a conservação e salubridade dos fogos, nomeadamente entupimentos e roturas de esgotos, roturas em redes de águas e respetivas infiltrações.

Os vários pedidos de obras de manutenção e conservação, além de serem, caso a caso, analisados e enquadrados dentro das disponibilidades orçamentais, só são autorizados desde que se justifique a sua realização imediata.

### 2 - RECUPERAÇÃO DE FOGOS DEVOLUTOS

A dotação orçamental, cabimentada para o primeiro trimestre de 2012, permitiu a beneficiação/requalificação de vários fogos devolutos, fruto de intenso trabalho durante este trimestre aliado ao controlo dos agregados familiares e ao rigor no acompanhamento dos processos em tribunal.

Foram alvo de beneficiação/requalificação 40 fogos devolutos, sendo a sua distribuição por Freguesias e o custo das respetivas reparações as discriminadas no quadro seguinte:

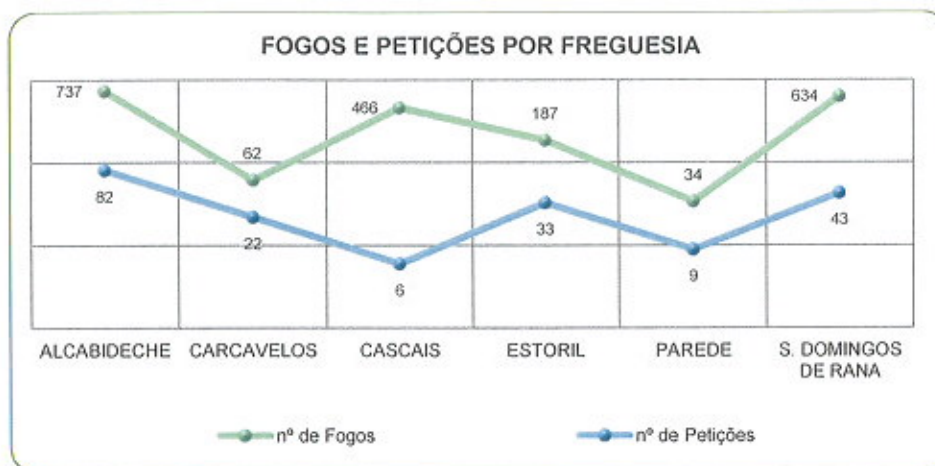
| FREGUESIA           | Nº DE FOGOS | CUSTO DAS REPARAÇÕES |                 |
|---------------------|-------------|----------------------|-----------------|
|                     |             | TOTAL                | MÉDIA FOGO      |
| Alcabideche         | 16          | 93.574,70            | 5.848,42        |
| Cascais             | 9           | 90.794,65            | 10.088,29       |
| Estoril             | 4           | 49.003,17            | 4.900,32        |
| S. Domingos de Rana | 10          | 33.602,86            | 8.400,73        |
| Carcavelos          | 1           | 4.136,75             | 4.136,75        |
| <b>Total</b>        | <b>40</b>   | <b>271.112,13</b>    | <b>6.777,80</b> |

O valor do custo médio da beneficiação/requalificação dos fogos devolutos situou-se nos 6.777,80 €, um valor um pouco inferior ao que se tinha verificado no ano de 2011.

### 3 - PETIÇÕES PARA OBRAS

#### 3.1 - PETIÇÕES POR FREGUESIA

Durante o 1º trimestre de 2012, deram entrada 195 petições para obras, distribuídas pelas várias freguesias, conforme se pode verificar em gráfico:



### 3.2 - ESTADO DAS PETIÇÕES

Das 195 petições recebidas neste trimestre encontram-se fechadas cerca de 73% das mesmas, e 27% depois de uma primeira resposta, aguardam resolução.

#### EVOLUÇÃO DAS PETIÇÕES

| MESES     | ABERTAS | ABERTAS C/1ª RESPOSTA | FECHADAS | TOTAL |
|-----------|---------|-----------------------|----------|-------|
| JANEIRO   | 0       | 12                    | 70       | 82    |
| FEVEREIRO | 0       | 21                    | 45       | 66    |
| MARÇO     | 0       | 20                    | 27       | 47    |
| TOTAL     | 0       | 53                    | 142      | 195   |

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

### 3.3 - TEMPO MÉDIO DE RESPOSTA ÀS PETIÇÕES

Numa análise sobre o mapa do tempo médio da primeira resposta às petições, durante o 1º trimestre de 2012, verifica-se que o mesmo foi de 4 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 ÀS PETIÇÕES (dias) |
|-----------|-------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| JANEIRO   | 82          | 4                                             | 17                                      |
| FEVEREIRO | 66          | 4                                             | 13                                      |
| MARÇO     | 47          | 4                                             | 8                                       |
| TOTAIS    | 195         | 4                                             | 17                                      |

## 4 - 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.



|              | 1º Trimestre 2012 |                |            |
|--------------|-------------------|----------------|------------|
|              | Interior do Fogo  | Espaços Comuns | Total      |
| janeiro      | 51                | 12             | 63         |
| fevereiro    | 34                | 12             | 46         |
| março        | 22                | 6              | 28         |
| <b>Total</b> | <b>107</b>        | <b>30</b>      | <b>137</b> |

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Média mensal de intervenções no ano 1º trimestre de 2012 | 46 |
|----------------------------------------------------------|----|

▪ **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 396 processos, sendo 268 relacionados com o não pagamento de rendas, 53 relacionados com o Departamento de Ação Social e 75 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 396 processos em contencioso, 228 aguardam a instrução para entrada em Tribunal.

## D. GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

### 1 - QUADRO DE PESSOAL

Em 31 de março de 2012 a EMGHA contava com um total de vinte e quatro colaboradores, distribuídos pelas seguintes categorias:

- × Chefia/Coordenação: 3
- × Técnicos: 15
- × Administrativos e Operacionais: 6

Todos os colaboradores estão vinculados aos quadros de pessoal da empresa e 79% são do sexo feminino e 21% do sexo masculino.

## 2 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL

No 1º Trimestre foram realizadas 6 ações de formação onde participaram 8 colaboradores, num total de 70 horas.

Formações efetuadas:

| Formação                                          | Nº Horas | Nº Formandos | Entidade Organizadora/Formadora |
|---------------------------------------------------|----------|--------------|---------------------------------|
| Ação de formação sobre Violência Doméstica        | 3        | 6            | Espaço V                        |
| Novas Ferramentas de Administração de Sistemas    | 4        | 1            | Quidgest                        |
| Seminário Internacional - Ciganos Internacionais  | 7        | 4            | CIES- ISCTE                     |
| A Importância do anexo no sistema de Normalização | 8        | 1            | OTOC                            |
| Workshop - Lei dos compromissos                   | 8        | 1            | Quidgest                        |
| Seminário Tecnológico                             | 4        | 1            | Quidgest                        |

## E. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

### 1 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS DO EXERCÍCIO

#### 1.1 - INSPECÇÃO TRIBUTÁRIA

A EMGHA, durante o exercício de 2010 foi alvo de uma Inspeção Geral Tributária que incidiu sobre os exercícios de 2006 a 2009.

A Inspeção terminou a 31 de dezembro de 2010 e no decurso do exercício de 2011 foram entregues os Projetos de Relatórios e os Relatórios Finais.

Numa primeira fase, na entrega do Projeto Relatório, o entendimento do IGF era de que a EMGHA se deveria enquadrar, em sede de IVA, no regime normal, por ser uma entidade prestadora de serviços. Este entendimento incluía a cobrança de rendas e o Contrato-Programa.

No exercício do Direito de audição, a EMGHA discordou com o entendimento do IGF no que refere à cobrança das rendas, concordando no entanto com a prestação de Serviços inerente ao Contrato-Programa. Por isso, e assumindo esta posição, alterou o enquadramento em sede de IVA apresentado as respetivas declarações periódicas de dezembro de 08 a dezembro de 09.

Esta alteração foi aceite pelas Finanças, a EMGHA recebeu as respetivas comunicações de crédito. No entanto, este entendimento foi alterado em sede de relatório final.

Assim, a IGF veio inviabilizar a dedução do IVA incorrido pela EMGHA, emitindo as respetivas liquidações adicionais de IVA.

A EMGHA entendeu que devia manter a posição inicial, por a considerar correta e estar de acordo com o Ofício-Circulado n.º 30126/2011, de 15 de abril emitido Direção de Serviços do IVA. Assim, efetuou as seguintes ações:

- ✗ Contestação, através de reclamação graciosa, das liquidações em referência e das conclusões do relatório de inspeção tributária. 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 termina dia 16.09.12

- \* Foi apresentação o pedido de revisão oficiosa, a 28 de dezembro de 2011, no sentido de lhe ser autorizada a regularização de IVA referente aos exercícios de 2007 e 2008 cujo prazo de entrega das declaração de substituição já tinha expirado. O prazo para que a Autoridade Tributária responda ao Recurso Hierárquico termina dia 28.06.12
- \* Para fecho e por forma a consubstanciar todo o processo de regularização do IVA, foi pedida uma informação vinculativa aos serviços do IVA, informação essa que abranja as transações em sede de IVA para os períodos em análise (2007 a 2010).

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%.

Conforme plano de atividades para 2012, que aguarda aprovação, prevê-se a assinatura do contrato programa referente ao período compreendido entre 01 de abril e 31 de dezembro de 2012, conforme quadro abaixo e minutas anexas ao plano de atividades.

| Contrato Programa   | 01.Abr.12 a 31.Dez.12 |
|---------------------|-----------------------|
| Devolutos           | 306.000,00 €          |
| Telhados e fachadas | 144.000,00 €          |
| <b>Total</b>        | <b>450.000,00 €</b>   |

Só após a assinatura do contrato programa acima referido, a EMGHA poderá cabimentar a verba e executar obras de recuperação nos bairros sociais.

De referir, que durante o primeiro trimestre de 2012 a CMC, apenas transferiu 50% do montante referente ao Contrato Programa de 2011, pelo que à data do report trimestral a EMGHA tem um saldo a seu favor de 525.000€.

| Ano                    | Execução     | Transferido  | Saldo               |
|------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| 2011                   | 450.000,00 € | 225.000,00 € | 225.000,00 €        |
| 2012                   | 299.777,12 € | - €          | 299.777,12 €        |
| <b>Total a receber</b> |              |              | <b>524.777,12 €</b> |

## 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, verifica-se que a percentagem média de incumprimento 15%. Igual à verificada no final do ano de 2011.

| DESCRIÇÃO               | Janeiro             | Fevereiro           | Março               | TOTAL               |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Rendas                  | 167.347,33 €        | 165.164,96 €        | 159.334,26 €        | 491.846,55 €        |
| Agravamentos            | 9.114,65 €          | 15.351,73 €         | 2.396,32 €          | 26.862,70 €         |
| Indemnizações           | 15.136,16 €         | 16.086,52 €         | 16.144,34 €         | 518.709,25 €        |
| <b>Total da Receita</b> | <b>191.598,14 €</b> | <b>196.603,21 €</b> | <b>177.874,92 €</b> | <b>566.076,27 €</b> |
| <b>Total Recebido</b>   | <b>161.703,69 €</b> | <b>159.900,48 €</b> | <b>157.156,96 €</b> | <b>478.761,13 €</b> |
| <b>Por Receber</b>      | <b>29.894,45 €</b>  | <b>36.702,73 €</b>  | <b>20.717,96 €</b>  | <b>87.315,14 €</b>  |
| Incumprimento           | 16%                 | 19%                 | 12%                 | 15%                 |

#### ✕ 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 37% ao balcão e 63% outros meios de pagamento, o que reflete o cumprimento do objetivo de diminuição de pagamentos ao balcão.

Ao longo do ano de primeiro trimestre de 2012, a média mensal de Contratos ativos foi de 2106 e a taxa de incumprimento foi de 15%. O incumprimento mantém-se face ao de 2011.

|                    | BALCÃO              |             | SIBS / PAYSHOP      |             | EPI                |            | TOTAL               |             |
|--------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------|------------|---------------------|-------------|
|                    | Valor               | Qtd         | Valor               | Qtd         | Valor              | Qtd        | Valor               | Qtd         |
| Janeiro            | 57.878,88 €         | 641         | 91.818,27 €         | 1012        | 12.006,54 €        | 15         | 161.703,69 €        | 1810        |
| Fevereiro          | 54.935,84 €         | 634         | 92.559,72 €         | 1050        | 12.405,93 €        | 158        | 159.900,48 €        | 1842        |
| Março              | 50.558,14 €         | 562         | 94.378,56 €         | 1046        | 12.222,26 €        | 158        | 157.156,96 €        | 1768        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>163.370,87 €</b> | <b>1837</b> | <b>278.755,54 €</b> | <b>3108</b> | <b>36.634,72 €</b> | <b>473</b> | <b>478.761,13 €</b> | <b>5418</b> |
| %                  | 34%                 | 34%         | 58%                 | 57%         | 8%                 | 9%         |                     |             |
| Dados a 31.12.2011 | 37%                 | 35%         | 54%                 | 56%         | 9%                 | 9%         |                     |             |

Os valores das taxas percentuais entre os dois tipos de incumprimento, rendas recebidas 15% e inquilinos cumpridores 14%, são praticamente iguais. A diferença do valor médio das rendas pagas e não pagas aumentou face ao fecho de 2011. A renda média recebida é superior em 8,6€ à renda média não recebida. No final de 2011 essa diferença era de 2,2€.

| INCUMPRIMENTO TRIMESTRE |                 |      |
|-------------------------|-----------------|------|
| Faturação               | Recebimentos    | Taxa |
| 566.076,27 €            | 478.761,13 €    | 15%  |
| N. Contratos x 3        | N. Recebimentos | Taxa |
| 6318                    | 5418            | 14%  |

|                         | Renda Média Recebida |                 |                    |                    |
|-------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|                         | Valor Recebido       | N. Recebimentos | Dados 1º trim 2012 | Dados a 31.12.2011 |
| Renda média recebida    | 478.761,13 €         | 5418            | 88,36 €            | 87,80 €            |
| Renda média por receber | 87.315,14 €          | 900             | 97,02 €            | 90,11 €            |

#### 1.4 - DÍVIDA DOS INQUILINOS

##### ✖ Desenvolvimento da Dívida

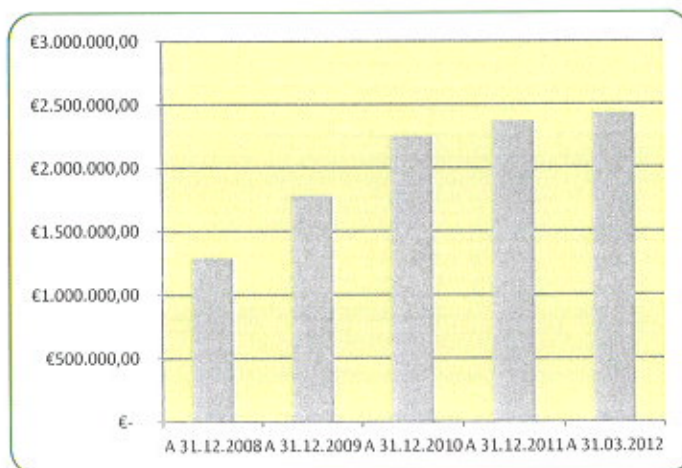
| Período        | Valor em dívida | Variação Semestral | Variação % |
|----------------|-----------------|--------------------|------------|
| Até 31.03.2010 | 1.024.607,05 €  | - €                | -          |
| Até 30.09.2010 | 1.246.773,53 €  | 222.166,48 €       | 22%        |
| Até 31.03.2011 | 1.476.737,15 €  | 229.963,62 €       | 18%        |
| Até 30.09.2011 | 1.749.609,11 €  | 272.871,96 €       | 18%        |
| Até 31.03.2012 | 2.423.393,39 €  | 673.784,28 €       | 39%        |

A 31.03.2012 o valor em dívida é de 2.423.393,39€.

O facto de no último semestre a variação ser de 39% justifica-se através das medidas adotadas de combate à antiguidade da dívida. A assinatura de novos Acordos de Regularização das Renda em Dívida, transferiu 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.

Esta situação pode ser analisada no quadro seguinte:

| Valores da dívida - históricos |                | 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 31.03.2012                   | 2.423.393,39 € | 58.088,29 €  | 2%         |



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 no decorrer do 1º trimestre de 2012 aumentou 2%.



| ANTIGUIDADE DA DÍVIDA |                       |             |
|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Período               | Valor Dívida          | %           |
| Mais de 24 meses      | 1.024.607,05 €        | 42%         |
| De 18 a 24 meses      | 222.166,48 €          | 9%          |
| De 12 a 18 meses      | 229.963,62 €          | 9%          |
| De 6 a 12 meses       | 272.871,96 €          | 11%         |
| Menos de 6 meses      | 673.784,28 €          | 28%         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>2.423.393,39 €</b> | <b>100%</b> |

Verifica-se que 70% da dívida se situa nos 2 extremos do período em análise: 42% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 28% 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 90% 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.

#### × Medidas de controlo da dívida

- Durante o 1º trimestre 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, 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 1º trimestre de 2012 estavam em vigor 396 Acordos de Regularização das Renda em Dívida (ARRD)/Acordos para Cumprimento de Obrigação (ACO), sendo que 32 foram assinados durante este trimestre.
- A 31 de março de 2012 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 351 processos, o que corresponde a 17% da média dos contratos ativos.

#### × Dívidas de Cobrança Duvidosa e Dívidas Incobráveis

##### Dívidas Incobráveis:

No primeiro trimestre de 2012 foi considerado como incobrável o montante de 32.085 €. 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, 93% da dívida, que corresponde a 2.260.681 €, 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 (4)/(1) |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>Investimentos</b>     |                                    |                       |                       |                     |                     |                     |                          |                       |                            |
| 401                      | Equipamentos informáticos          | 18.500,00 €           | 18.500,00 €           | 2.255,57 €          | 2.255,57 €          | 1.053,86 €          | 16.244,43 €              | 16.244,43 €           | 8%                         |
| 403                      | Sistema GHABITA - upgrade          | 45.000,00 €           | 45.000,00 €           | - €                 | - €                 | - €                 | 45.000,00 €              | 45.000,00 €           | 0%                         |
| 405                      | Central telefónica e telefones     | 12.300,00 €           | 12.300,00 €           | - €                 | - €                 | - €                 | 12.300,00 €              | 12.300,00 €           | 0%                         |
| 407                      | Equipamento de escritório          | 12.300,00 €           | 12.300,00 €           | - €                 | - €                 | - €                 | 12.300,00 €              | 12.300,00 €           | 0%                         |
| 408                      | Air Condicionado                   | 6.150,00 €            | 6.150,00 €            | - €                 | - €                 | - €                 | 6.150,00 €               | 6.150,00 €            | 0%                         |
|                          |                                    | <b>94.250,00 €</b>    | <b>94.250,00 €</b>    | <b>2.255,57 €</b>   | <b>2.255,57 €</b>   | <b>1.053,86 €</b>   | <b>91.994,43 €</b>       | <b>91.994,43 €</b>    | <b>1%</b>                  |
| <b>Exploração</b>        |                                    |                       |                       |                     |                     |                     |                          |                       |                            |
| 601                      | Instalações                        | 155.700,00 €          | 155.700,00 €          | 142.896,70 €        | 61.410,77 €         | 37.650,42 €         | 12.803,30 €              | 94.289,23 €           | 24%                        |
| 602                      | Comunicações e telefones           | 24.000,00 €           | 24.000,00 €           | 20.954,58 €         | 10.906,82 €         | 4.761,57 €          | 3.045,42 €               | 13.093,18 €           | 20%                        |
| 603                      | Viaturas                           | 29.000,00 €           | 29.000,00 €           | 22.941,08 €         | 10.264,98 €         | 6.273,59 €          | 6.058,94 €               | 18.735,02 €           | 22%                        |
| 604                      | Conservação e reparação            | 50.000,00 €           | 50.000,00 €           | 32.989,58 €         | 17.190,49 €         | 8.774,21 €          | 17.010,42 €              | 32.809,51 €           | 18%                        |
| 605                      | Material de escritório             | 18.500,00 €           | 18.500,00 €           | 16.013,74 €         | 1.872,74 €          | 1.872,74 €          | 2.486,26 €               | 16.627,26 €           | 10%                        |
| 606                      | Despesas com Bairros CMC           | 88.750,00 €           | 84.550,00 €           | 67.288,63 €         | 24.578,24 €         | 19.106,58 €         | 17.261,37 €              | 59.971,76 €           | 23%                        |
| 607                      | Despesas com cobrança de Rendas    | 10.500,00 €           | 15.800,00 €           | 15.269,32 €         | 5.541,90 €          | 3.057,06 €          | 530,68 €                 | 10.258,10 €           | 19%                        |
| 608                      | Despesas com tribunal              | 50.000,00 €           | 50.000,00 €           | 48.675,00 €         | 6.031,13 €          | 3.243,53 €          | 1.325,00 €               | 43.968,87 €           | 6%                         |
| 609                      | Comunicação e Imagem               | 20.000,00 €           | 18.900,00 €           | 5.892,30 €          | 4.788,30 €          | 1.467,30 €          | 13.007,70 €              | 14.111,70 €           | 8%                         |
| 610                      | Apoio de Serviços Externos         | 170.000,00 €          | 170.000,00 €          | 137.343,00 €        | 79.480,80 €         | 39.740,40 €         | 32.657,00 €              | 80.519,20 €           | 23%                        |
| 611                      | Despesas de Representação          | 5.000,00 €            | 5.000,00 €            | 2.634,28 €          | 860,08 €            | 627,66 €            | 2.365,74 €               | 4.339,94 €            | 13%                        |
| 612                      | Pessoal                            | 785.400,00 €          | 785.400,00 €          | 199.734,60 €        | 173.031,48 €        | 182.811,72 €        | 585.665,40 €             | 612.368,52 €          | 21%                        |
| 613                      | Obras EMGHA nos bairros            | 200.000,00 €          | 200.000,00 €          | 95.790,67 €         | 65.979,66 €         | 58.229,68 €         | 104.209,33 €             | 134.020,34 €          | 29%                        |
|                          |                                    | <b>1.795.350,00 €</b> | <b>1.795.350,00 €</b> | <b>812.934,58 €</b> | <b>486.248,51 €</b> | <b>349.724,14 €</b> | <b>982.415,42 €</b>      | <b>1.329.101,49 €</b> | <b>19%</b>                 |
| <b>Contrato Programa</b> |                                    |                       |                       |                     |                     |                     |                          |                       |                            |
| 615                      | Obras CMC nos bairros 1º trimestre | 300.000,00 €          | 300.000,00 €          | 299.777,12 €        | 299.777,12 €        | 299.777,12 €        | 222,88 €                 | 222,88 €              | 100%                       |
|                          |                                    | <b>300.000,00 €</b>   | <b>300.000,00 €</b>   | <b>299.777,12 €</b> | <b>299.777,12 €</b> | <b>299.777,12 €</b> | <b>222,88 €</b>          | <b>222,88 €</b>       | <b>100%</b>                |



Rubricas de exploração: 19% - A execução orçamental do trimestre deveria ser de 25%. Há um desvio na ordem dos 6%.

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: 1% - Mais uma vez reflete um correto controlo de gestão de tesouraria.

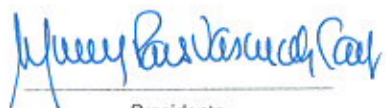
Rubrica do Contrato Programa: 100% - Esta rubrica inclui apenas o valor do contrato programa definido para o primeiro trimestre.

### 1.6 - RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO

O resultado líquido contabilístico é de 127.093€. Este resultado reflete:

- A apertada política de controlo de gestão de tesouraria. Conforme já referido no ponto 1.2, durante o período em análise a CMC apenas transferiu 50% do valor referente ao contrato programa de 2011. Por outro lado, e ao abrigo do contrato programa celebrado para o primeiro trimestre de 2012, foram executadas obras no valor de 299.777,12€.
- A EMGHA só assume compromissos, como previsto na Lei dos Compromissos (n.º 8/2012), de 21 de fevereiro, quando a disponibilidade de tesouraria permitir cumprir com os prazos de pagamento. Dai não ser possível aumentar os gastos com obras nos bairros, previstos no orçamento de exploração.
- O facto de o tribunal ter considerado extintas, várias ações executivas para pagamento de quantia certa, e o facto de as medidas de controlo da dívida resultarem em assinaturas de ARRD que transferem dívida de longo prazo para dívida a vencer, fez com que o custo associado às imparidades fosse inferior ao esperado.

Cascais, 31 de março de 2012



Presidente  
(Maria da Conceição Carp)

O Conselho de Administração



Vogal  
(Joaquim Cardoso)



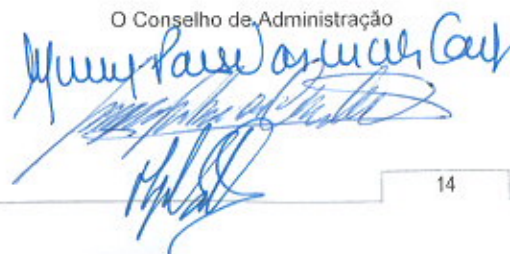
Vogal  
(Miguel Sanches)

## 2 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

| BALANÇO                                                 |                  |                |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| EM 31 DE MARÇO DE 2012                                  |                  |                |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. |                  | NIF: 504538314 |
| RUBRICAS                                                | PERÍODOS         |                |
|                                                         | 31.03.2012       | 31.03.2011     |
| <b>ACTIVO</b>                                           |                  |                |
| <b>Activo não corrente</b>                              |                  |                |
| Activos fixos tangíveis                                 | 184.603          | 273.132        |
| Activos por impostos diferidos                          | 30.073           | 28.675         |
|                                                         | <b>214.676</b>   | <b>301.807</b> |
| <b>Activo corrente</b>                                  |                  |                |
| Clientes                                                | 162.713          | 105.133        |
| Estado e outros entes públicos                          | 16.444           | 14.183         |
| Outras contas a receber                                 | 571.919          | 202.972        |
| Diferimentos                                            | 24.323           | 23.890         |
| Caixa e depósitos bancários                             | 292.995          | 284.398        |
|                                                         | <b>1.068.394</b> | <b>630.576</b> |
| <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                                  | <b>1.283.070</b> | <b>932.383</b> |
| <b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>                        |                  |                |
| <b>Capital Próprio</b>                                  |                  |                |
| Capital realizado                                       | 200.000          | 200.000        |
| Outras reservas                                         | 64.573           | 64.573         |
| Resultados transitados                                  | 396.969          | 339.421        |
| Outras variações no capital próprio                     | 48.418           | 3.227          |
|                                                         | <b>709.960</b>   | <b>607.221</b> |
| Resultado líquido do período                            | 127.093          | 18.512         |
| <b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>                         | <b>837.053</b>   | <b>625.732</b> |
| <b>Passivo</b>                                          |                  |                |
| <b>Passivo não corrente</b>                             |                  |                |
| Provisões                                               | 2.251            | 2.251          |
|                                                         | <b>2.251</b>     | <b>2.251</b>   |
| <b>Passivo corrente</b>                                 |                  |                |
| Fornecedores                                            | 188.459          | 161.100        |
| Estado e outros entes públicos                          | 69.965           | 23.940         |
| Outras contas a pagar                                   | 185.342          | 119.359        |
|                                                         | <b>443.766</b>   | <b>304.400</b> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                                 | <b>446.017</b>   | <b>306.651</b> |
| <b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO</b>            | <b>1.283.070</b> | <b>932.383</b> |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas  


O Conselho de Administração  




**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS**

**EM 31 DE MARÇO DE 2012**

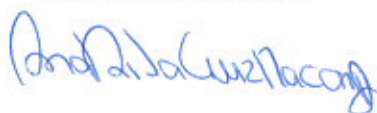
**EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A.**

**NIF: 504538314**

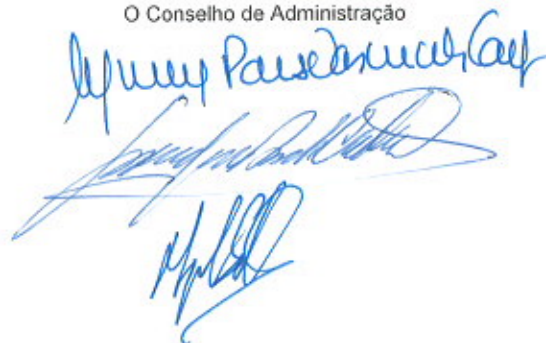
| RENDIMENTOS E GASTOS                                                       | PERÍODOS       |               |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                            | 31.03.2012     | 31.03.2011    |
| Vendas e serviços prestados                                                | 539.214        | 514.552       |
| Subsídios à exploração                                                     | 282.809        | 46.096        |
| Fornecimentos e serviços externos                                          | -497.989       | -206.600      |
| Gastos com o pessoal                                                       | -162.812       | -189.256      |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)                         | -43.753        | -146.890      |
| Outros rendimentos e ganhos                                                | 30.131         | 24.898        |
| Outros gastos e perdas                                                     | -227           | -226          |
| <b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b> | <b>147.373</b> | <b>42.574</b> |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização                           | -20.336        | -24.054       |
| <b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b> | <b>127.037</b> | <b>18.520</b> |
| Juros e rendimentos similares obtidos                                      | 56             |               |
| Juros e gastos similares suportados                                        | 0              | -9            |
| <b>Resultado antes de impostos</b>                                         | <b>127.093</b> | <b>18.512</b> |
| Imposto sobre o rendimento do período                                      |                |               |
| <b>Resultado líquido do período</b>                                        | <b>127.093</b> | <b>18.512</b> |

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração



### 3 - OUTROS MAPAS (CONFORME ART. 10º RPSEL)

| MAPA DE ORIGEM E APLICAÇÃO DE FUNDOS                    |                                               |                                    |                                                |                                               |               |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| EM 31 DE MARÇO DE 2012                                  |                                               |                                    |                                                |                                               |               |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S.A. |                                               |                                    | NIF: 504538314                                 |                                               |               |
| O<br>R<br>I<br>G<br>E<br>N<br>S                         | Período: Ano 31/03/2011 a 31/03/2011          |                                    | A<br>P<br>L<br>I<br>C<br>A<br>Ç<br>Õ<br>E<br>S | Período: Ano 31/03/2011 a 31/03/2011          |               |
|                                                         | <b>ACTIVO FIXO</b>                            |                                    |                                                | <b>ACTIVO FIXO</b>                            |               |
|                                                         | Impostos diferidos                            | 87.131                             |                                                | Bens de Domínio Público                       | 0             |
|                                                         | Imobilizações Corpóreas                       | (1.398)                            |                                                | Investimentos Financeiros                     | 0             |
|                                                         |                                               | 88.529                             |                                                |                                               |               |
|                                                         | <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                      |                                    |                                                | <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                      |               |
|                                                         | Acréscimos e Diferimentos                     | (433)                              |                                                | Existências                                   | 437.597       |
|                                                         |                                               | (433)                              |                                                | Dívidas de Terceiros - Curto Prazo            | 0             |
|                                                         |                                               |                                    |                                                | Dívidas de Terceiros - M/L Prazo              | 428.787       |
|                                                         |                                               |                                    |                                                | Titulos Negociáveis                           | 0             |
|                                                         |                                               |                                    |                                                | Depósitos em Instituições Financeiras e Caixa | 8.810         |
|                                                         |                                               |                                    |                                                |                                               |               |
|                                                         | <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                     |                                    |                                                | <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                     |               |
|                                                         | Dívidas a Terceiros - Empréstimos Curto Prazo | 0                                  |                                                | Acréscimos e Diferimentos                     | -139.366      |
|                                                         | Dívidas a Terceiros - Empréstimos M/L prazo   | 0                                  |                                                |                                               |               |
|                                                         | 0                                             | Dívidas a Terceiros - Curto prazo  | 0                                              |                                               |               |
|                                                         | 0                                             |                                    | (139.366)                                      |                                               |               |
|                                                         |                                               | <b>CAPITAIS PERMANENTES</b>        |                                                |                                               |               |
|                                                         |                                               | Variação do Resultado Líquido      | -211.533                                       |                                               |               |
|                                                         |                                               | Fundos Próprios sem Variação do RL | -108.794                                       |                                               |               |
|                                                         |                                               |                                    | (102.739)                                      |                                               |               |
|                                                         |                                               |                                    |                                                |                                               |               |
| <b>TOTAL DAS ORIGENS</b>                                |                                               | <b>86.698</b>                      | <b>TOTAL DAS APLICAÇÕES</b>                    |                                               | <b>86.698</b> |

NECESSIDADE DE FUNDO DE MANEIO

298.664

Montantes expressos em euros

O Técnico Oficial de Contas



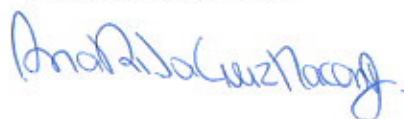
O Conselho de Administração





| MAPA DE ENDIVIDAMENTO A CURTO PRAZO                                  |                   |                   |              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| EM 31 DE MARÇO DE 2012                                               |                   |                   |              |
| EMGHA - Gestão da Habitação Social de Cascais, EM, S. NIF: 504538314 |                   |                   |              |
| Descritivo                                                           | 31-03-2012        | 31-03-2011        | Var          |
| <b>Dívidas a Terceiros de MLP</b>                                    |                   |                   |              |
| Dívidas a Inst. Crédito                                              | 0,00              | 0,00              | 0,0%         |
| Fornecedores                                                         | 0,00              | 32.934,00         | -100,0%      |
| Fornecedores de Imobilizado                                          | 0,00              | 0,00              | 0,0%         |
| Outras dívidas                                                       | 0,00              | 0,00              | 0,0%         |
| <b>Dívidas a Terceiros de CP</b>                                     |                   |                   |              |
| Dívidas a Inst. Crédito                                              | 0,00              | 0,00              | 0,0%         |
| Fornecedores                                                         | 188.459,00        | 128.038,08        | 47,2%        |
| Fornecedores Imobilizado                                             | 0,00              | 127,92            | -100,0%      |
| EOEP *                                                               | 69.965,00         | 23.940,45         | 192,2%       |
| Outras dívidas (Ex: Honorários)                                      | 0,00              | 6.150,00          | -100,0%      |
|                                                                      | <b>258.424,00</b> | <b>191.190,45</b> | <b>35,2%</b> |

O Técnico Oficial de Contas



O Conselho de Administração

