

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO ANO DE 2014



FIGUEIRA COMUS
empresa municipal

ÍNDICE

1 - MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	3
2 – PLANO DE ATIVIDADES	5
2.1. Intervenção Estratégica	5
2.2. Atividades a Desenvolver na Ação Social	6
2.2.1. Projetos a Dinamizar:	9
2.2.2. Outras Atividades	11
2.3. Atividades a Desenvolver pelo SITEP	12
2.3.1. Caracterização do Património Existente - Património Habitacional	13
2.3.2. Investimentos de Reabilitação	14
2.3.3. Edifício sede da empresa	16
2.4. Fiscalização e Gestão De Condomínios	19
2.5. Serviços Jurídicos.....	20
3 - POLÍTICA ORÇAMENTAL PARA 2014	21
3.1. Demonstração dos Resultados Previsionais para o exercício de 2014.....	21
3.2. Demonstração dos Resultados Previsionais para o exercício de 2014 – Detalhe	22
3.3. Orçamento Previsional de tesouraria para o exercício de 2014	25
3.4. Balanço Previsional para o Exercício de 2014	26
4 - PARECER DO FISCAL UNICO	27

1 - MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A presente proposta de Plano de Atividades tem por base um conjunto de pressupostos e desafios que o Conselho de Administração considerou serem a base para um novo paradigma de intervenção social, dotando a empresa dos instrumentos técnicos humanos e legais para implementação de uma política de apoio socioeconómico assente na dignidade da “pessoa” e na “família” integrando e não excluindo.

Os pressupostos passam por consolidar os alicerces legais e económicos para desenvolver uma estratégia sustentada, instrumentos que dependem da decisão da Tutela, Câmara Municipal e Assembleia Municipal, que assentam na continuidade da empresa consolidando assim a política de apoio social decidida pelo município.

Numa ótica de redução do número de fogos geridos e detidos pela Figueira Domus e seguindo as orientações do Estado relativamente à dimensão do parque habitacional dos municípios, é objetivo deste conselho de administração a venda de imóveis geridos por esta empresa bem como a sede, que também estão em linha de conta nesta consolidação económico-financeira.

Com a certeza que os recursos humanos são a essência da nossa empresa, iremos dar continuidade na formação dos nossos colaboradores, quer a nível de desenvolvimentos profissional quer a nível de desenvolvimento pessoal.

Consideramos igualmente importante e fundamental a formação e informação junto das populações dos bairros para lhes proporcionar competências que as tornem independentes. Para tal, estão a ser celebradas parcerias com instituições do distrito de Coimbra.

Estas competências tornam-se ainda mais importantes num cenário de acentuada crise social. É nossa grande inquietação a situação preocupante que abrange diversas famílias, nomeadamente no que concerne às condições básicas como água e luz. Pretendemos em conjunto das entidades competentes, encontrar uma solução cabal para tais problemas.

Com a implementação do novo regulamento de atribuição e gestão de habitação social e a incrementação de uma nova política, assente no individuo enquanto membro ativo de um projeto de desenvolvimento humano que faça parte integrante da sociedade com os seus deveres e direitos, é essencial a regeneração dos bairros sociais assim como a recuperação dos espaços comuns.

Neste âmbito e também, na sequência do recém-formado departamento de fiscalização e condomínios, será proposta à tutela a atualização do Regulamento Interno da Empresa de forma a dar resposta às situações detetadas no terreno e que passado que foi o período de teste necessita de ligeiras alterações.

Pretendemos uma atuação mais rígida e acutilante na aplicação deste Regulamento, nomeadamente nos casos da demonstração de sinais exteriores de riqueza, e claros indícios de vandalização dos fogos, com o apoio inequívoco do departamento jurídico. Departamento este que terá um papel preponderante na resolução de diversos processos jurídicos pendentes.

A nível de gestão dos espaços comuns, continuará a implementar-se uma política de condomínios que assenta a sua atividade na fiscalização nos termos legalmente estatuídos e se necessário proceder à cobrança coerciva das dívidas à empresa.

Considerando o disposto na alínea a) do n.º 1, do artigo 42º e na alínea f) do ponto 2 do artigo 43º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Dezembro, vem o Conselho de Administração da Figueira Domus, EM submeter à apreciação do acionista Município da Figueira da Foz, o Plano de Atividades e Orçamento 2014, aprovado pelo Conselho de Administração na reunião de 10 de Dezembro de 2013.

O Conselho de Administração, 10 de Dezembro de 2013

Presidente

Hugo Rocha

Administradora Executiva

Anabela Gaspar

Administrador não Executivo

Matos Rodrigues

2 – PLANO DE ATIVIDADES

2.1. Intervenção Estratégica

O Plano de Atividades para 2014 teve como base a conjuntura económica e social que o país atravessa, quer no que concerne a um aumento considerável de famílias carenciadas quer, por outro lado, à escassez de respostas sociais que atenuem os problemas de decréscimo acentuado do rendimento das famílias.

Com base nesta realidade continuamos a considerar que a atuação da Figueira Domus deve abranger um conjunto de ações complementares de forma a intensificar a intervenção de apoio social, minimizando as carências socioeconómicas das famílias a residir no concelho da Figueira da Foz.

A efetivação desta estratégia de apoio passa pelo reforço de cooperação das Redes de Apoio Sociais existentes no concelho, e pelos seguintes projetos:

Inclusão em Partilha - Continuidade do projeto com a Associação “Novo Olhar”, em que disponibiliza um fogo para acompanhar famílias destruturadas em parceria. Face à experiência adquirida na 1ª fase, entendeu-se melhorar este projeto, que passa a ter um monitor residente nesse fogo, com o objetivo de dar competências na gestão quotidiana para que na fase final as referidas famílias possam gerir a sua própria habitação. Paralelamente são dadas competências técnico-profissionais, para que integrem numa 3ª fase um posto de trabalho, com a envolvimento do projeto “Emprego e Inserção”.

Formar para Empreender - Promover um conjunto de formação técnico-profissional em colaboração com o Instituto de emprego e Formação Profissional com o objetivo de estimular a criação de uma atividade laboral, fornecendo as competências básicas para o desenvolvimento pessoal e profissional.

Residência Hospitalar – Disponibilização de um fogo no bairro do Hospital com o objetivo de acolher provisoriamente famílias sem recursos (prioritariamente beneficiário de habitação social inseridos na rede da Figueira Domus) que precisam de se encontrar perto do Hospital enquanto se encontram sujeitos a tratamentos prolongados, evitando assim deslocações diárias.

Núcleo Familiar Urbano - Projeto-piloto e experimental a desenvolver com um Centro Tecnológico /Universidade para implementar núcleos habitacionais adaptados às especificidades de minorias culturais. Pretende-se desenvolver um projeto de pequeno núcleo urbano, de habitações modelares que possam crescer de acordo com o núcleo familiar, usando novos materiais e novos conceitos habitacionais, projeto a implementar no âmbito dos programas operacionais que vierem a ser implementados no quadro Comunitário de apoio 2014-2020.

Projeto Abrigo - Continuidade do projeto com a Cruz Vermelha ao abrigo do programa “Escolhas” estando afeto um fogo de tipologia T4 para abrigar mulheres/crianças, vítimas de violência doméstica.

Associação EPIS - Empresário pela Inclusão Social- Prosegução do projeto que envolve a Rede de Mediadores de Capacitação para o sucesso escolar, que a Câmara Municipal e a Figueira Domus, EM implementou, em articulação com as escolas do 3º ciclo do ensino básico do Município, ao abrigo de um Protocolo estabelecido entre o Município e a Associação EPIS – Empresários Pela Inclusão Social. Este projeto plurianual pretende combater o insucesso e abandono escolares, com a premissa de que este é um aspeto fundamental para a inclusão social dos jovens e para a construção de um modelo coletivo de cidadania moderna.

Implementação da fiscalização inerente ao departamento criado em 2013 de Fiscalização e Gestão de Condomínios. Este departamento é um dos pilares que possibilita a manutenção e a gestão de todo o património

da empresa e do património que gere por mandato do Município, possibilitando uma interação entre a Figueira Domus, EM, os seus utentes e o parque habitacional potenciando um equilíbrio responsável entre os deveres e os direitos de cada elemento que constitui a estrutura de uma política habitacional social sustentada.

Efetuada o levantamento técnico dos problemas inerentes às zonas comuns, e primeiros avisos de práticas de boa vizinhança e respeito pelos espaços, passamos em 2014 à aplicação efetiva de coimas que visam preferencialmente a responsabilização dos beneficiários de habitação social.

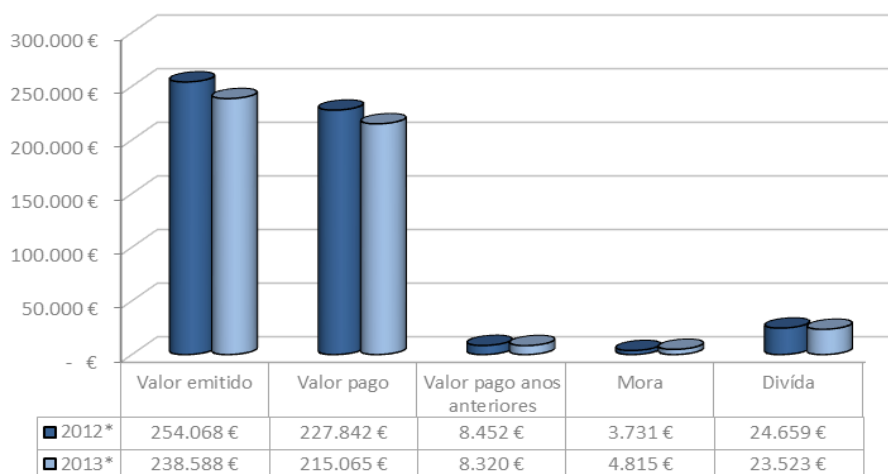
Efetuar um diagnóstico social de todos os bairros. Pretende-se uma radiografia aos bairros de forma a conhecer o todo e o individual para colmatar problemas existentes em cada bloco, em cada casa, articulando com as IPSS, GNR, PSP, serviços de saúde, CAT ou seja todas as instituições capacitadas para tratamento de situações problemáticas a nível pessoal e social.

Com vista à recuperação de dívidas vamos continuar a estabelecer acordos de pagamento de rendas em atraso com as famílias em situação financeira delicada.

Estabelecer um novo contrato programa, cuja missão tem por base apoiar as famílias através de rendas em regime de renda apoiada, nos fogos não abrangidos pelos contratos programas já contratualizados com o município.

2.2. Atividades a Desenvolver na Ação Social

Tendo como base a conjuntura económica e social que o país atravessa, quer no que concerne a um aumento considerável de famílias carenciadas quer, por outro lado, à escassez de respostas sociais, o plano de atividades do SASIL para 2014 deverá ter maior incidência na gestão dos bairros e acompanhamento das famílias residentes, dado o previsível aumento de problemáticas sociais, que serão eminentes.



Será prioritária uma maior proximidade do beneficiário de habitação social bem como de estratégias de intervenção, numa lógica de promoção do bem-estar e da qualidade de vida.

Pretende-se ainda promover a consciência cívica dos beneficiários de habitação social, de modo a fomentar uma participação ativa e efetiva na sociedade, mobilizando-os na modificação da sua situação individual e social.

Nos ficheiros da Figueira Domus, EM estão inscritas 393 famílias com Processo de Pedido de Habitação Social, prevendo-se um acentuado crescimento de pedidos, no decorrer do próximo ano, sendo que, presentemente a empresa não tem capacidade de resposta, dada a inexistência de fogos devolutos.

O parque habitacional que se encontra sob a gestão da Figueira Domus, EM é composto, presentemente, por 563 fogos municipais, contemplando 1499 munícipes.

Os referidos fogos municipais encontram-se distribuídos por empreendimentos, nas diversas freguesias do concelho.

Tabela 1 - Distribuição Dos Bairros

Bairro	Freguesia	Nº Casas	Nº de Pessoas
Fonte Nova	Alhadas	102	311
Alto da Fonte	Buarcos	6	11
Mártir Santo	Buarcos	31	80
Bairro dos Pescadores	Buarcos	15	37
Bairro do Cruzeiro	Buarcos	6	12
Quinta do Paço	Tavarede	62	144
Vila Robim	Tavarede	41	102
Bairro da Bela Vista	Buarcos	11	21
Quinta da Recolhidas	Vila Verde	75	237
Bairro do Hospital	São Pedro	24	40
Gala/Sidney	São Pedro	88	238
Leirosa	Marinha das Ondas	95	251
Dispersos	Vários	6	15
Total Geral		562	1499

São inúmeras as problemáticas existentes nos diversos bairros sociais, nomeadamente: toxic dependência, alcoolismo, violência doméstica, desemprego e falta de competências pessoais e sociais.

Com base nesta realidade, a atuação do SASIL deverá ter maior incidência na gestão dos bairros e acompanhamento das famílias residentes.

O SASIL é, presentemente, composto por duas Técnicas de Serviço Social, pelo que se torna imperativo a gestão dos poucos recursos existentes. Assim, pretende-se alterar o sistema de atendimentos implantado (atendimentos diários), para atendimentos semanais, a efetuar apenas um dia por semana, no sentido de intensificar as verificações habitacionais e as visitas domiciliárias.

Pretende-se ainda efetuar um diagnóstico social de todos os bairros, já que se torna cada vez mais importante o levantamento de problemáticas existentes, nomeadamente situações de deficiência, ausência total de rendimentos, isolamento, entre outras.

Sendo que a política de valorização da população residente não se esgota com a atribuição de habitação, torna-se necessário unir esforços e meios, no sentido de efetuar o acompanhamento e intervenção nas situações/problemas dos beneficiários de habitação social, no sentido de apoiar e solucionar cada situação, quer através da intervenção direta, quer através da articulação com as instituições que se considerarem pertinentes, visando a melhoria da qualidade de vida de cada indivíduo.

Relativamente à atribuição de fogos municipais prevê-se uma acentuada redução, dada a inexistência de fogos devolutos.

Gráfico 1 - Previsão de novos processos de pedidos de habitação

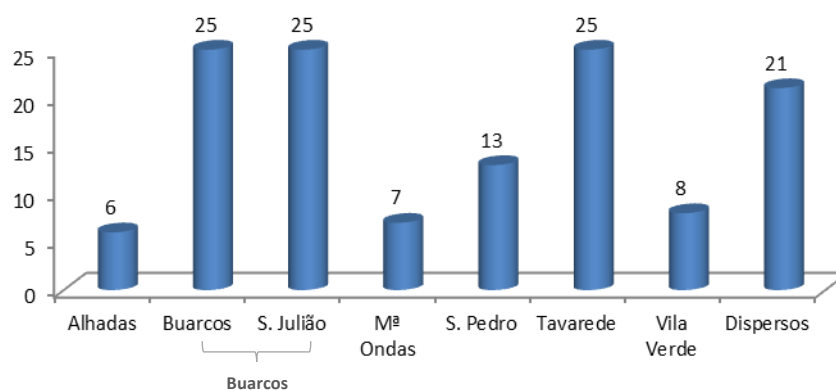


Gráfico 2 - Previsão de nº de Atendimentos a efetuar

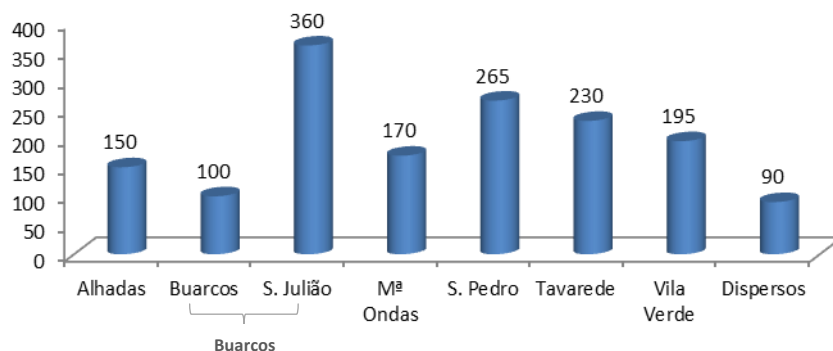


Gráfico 3 - Previsão de nº de verificações habitacionais a efetuar

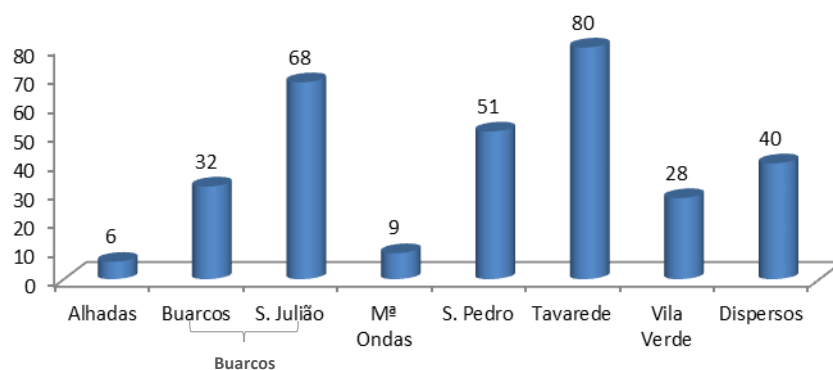
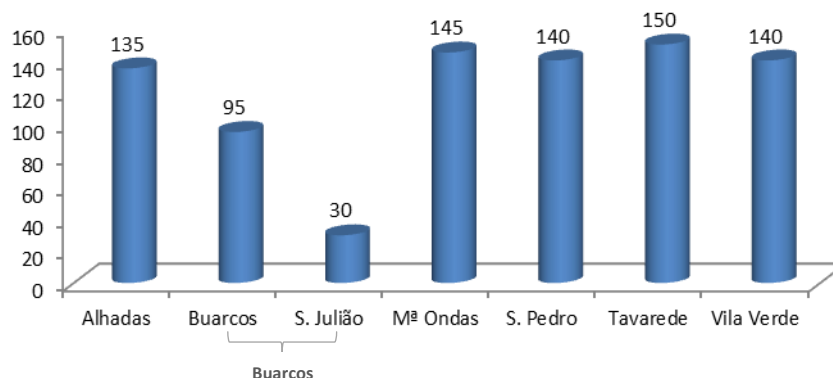


Gráfico 4 - Previsão de nº de visitas domiciliárias a efetuar



Pretende-se firmar a atuação no que respeita às principais áreas de intervenção, dando prioridade à consolidação e desenvolvimento de projetos e ações facilitadoras de inserção em parceria com outras instituições do concelho.

Dado o número elevado de beneficiários de habitação social devedores, será tónica do SASIL dar continuidade ao processo de recuperação de dívidas, promovendo acentuadas ações de sensibilização junto dos beneficiários de habitação social, contribuindo assim para a elaboração de acordos de pagamento, adequados às capacidades económicas de cada um.

2.2.1. Projetos a Dinamizar:

Inclusão em Partilha

Dar continuidade ao projeto. Está disponibilizado um dos fogos para acompanhar famílias destruídas em parceria com a Associação “Novo Olhar”. Tem como objetivo dar competências na gestão quotidiana para que na fase final as referidas famílias possam gerir a sua própria habitação. Paralelamente são dadas competências técnico-profissionais, para que integrem numa 3ª fase um posto de trabalho, com a envolvimento do projeto “Emprego e Inserção”.

Residência Hospitalar

Disponibilizar um fogo no bairro do Hospital com o objetivo de acolher provisoriamente famílias sem recursos (prioritariamente beneficiários de habitação social inseridos na rede da Figueira Domus), enquanto se encontram sujeitos a tratamentos prolongados no Hospital, evitando assim deslocações diárias. Este projeto fazia já parte do plano do ano anterior, não se tendo desenvolvido por inexistência de fogos devolutos.

Núcleo Familiar Urbano

Projeto-piloto e experimental, a desenvolver com um Centro tecnológico /Universidade para implementar núcleos habitacionais adaptados às especificidades da cultura cigana. Pretende-se desenvolver um projeto de um pequeno núcleo urbano, de habitações modelares que possam crescer de acordo com o núcleo familiar, usando novos materiais e novos conceitos habitacionais, projeto a implementar no Portugal 20/20.

Projeto Abrigo

Dar continuidade ao projeto desenvolvido em parceria com a Cruz Vermelha ao abrigo do programa “Escolhas”, tendo a Figueira Domus disponibilizado um fogo de tipologia T4, para abrigar famílias vítimas de violência doméstica.

Projeto EPIS

Continuidade da cedência de uma técnica de Serviço Social, para desenvolvimento do Projeto que envolve a Rede de Mediadores de Capacitação para o sucesso escolar, que a Câmara Municipal e a Figueira Domus, EM está a implementar, em articulação com as escolas do 3º ciclo do ensino básico do Município, ao abrigo de um Protocolo estabelecido entre o Município e a Associação EPIS – Empresários Pela Inclusão Social. Este projeto plurianual pretende combater o insucesso e abandono escolares, com a premissa de que este é um aspeto fundamental para a inclusão social dos jovens e para a construção de um modelo coletivo de cidadania moderna.

Colaboração no desenvolvimento dos projetos, resultantes das parcerias efetuadas entre a empresa e várias instituições, nomeadamente:

Grupo Instrução e Sport

Projeto Recrear Vivências, do Programa de Respostas Integradas (PRI) do Território da Figueira da Foz. Tem como contextos de intervenção a escola, a família e a comunidade e contextos de implementação às Freguesias de Buarcos, S. Julião, S. Pedro e Vila Verde.

Projeto REAGIR – CLDS + Figueira da Foz

A parceria relativa a este projeto visa a colaboração da empresa na divulgação e desenvolvimento das ações inerentes, estando, para o efeito responsável, uma técnica do SASIL.

Comissões Sociais de Freguesia:

Encontrando-se a Figueira Domus representada nas Comissões Sociais de Freguesia, prevê-se para o próximo ano, que se prossiga o trabalho de colaboração desenvolvido nos últimos anos, no sentido de resolver situações de carácter habitacional e outras que se enquadrem no âmbito das competências desta empresa municipal.

Estima-se que no decorrer de 2014, as técnicas estejam presentes nas reuniões descritas no quadro abaixo.

Freguesia	Reuniões
S. Pedro	4
Vila Verde	4
Buarcos	4
Tavarede	10
Alhadas	5

Pretende-se ainda dar continuidade à parceria existente com o Serviço Local da Segurança Social e Núcleo Local de Intervenção (NLI), no sentido de fornecer, periodicamente, todas as informações necessárias relativas ao

cumprimento de pagamento de rendas dos beneficiários de habitação social, beneficiários de RSI e com acordos de inserção na área da habitação.

Em colaboração com o SITEP, as técnicas do SASIL procederão ao acompanhamento de vistorias dos fogos devolutos, bem como ao acompanhamento do técnico do departamento de fiscalização e gestão de condomínios, às deslocações aos bairros sociais.

Faz ainda parte das propostas do SASIL:

- A atualização permanente dos elementos relativos aos beneficiários de habitação social, nomeadamente, a composição do agregado familiar e respetivos rendimentos, de modo a que o valor da renda a pagar mensalmente, reflita a real situação socioeconómica do agregado;
- Sensibilização das famílias para o pagamento de rendas em atraso, em conjunto com o departamento jurídico da empresa e celebração de planos de pagamento, em função da disponibilidade financeira de cada agregado familiar, com vista à amortização da dívida;
- Reuniões sistemáticas com os presidentes de juntas de freguesias, tendo por objetivo, analisar com maior rigor as problemáticas sociais existentes em cada freguesia, por forma, a adequar as melhores respostas do ponto de vista habitacional e social;
- Articulação com as diversas instituições Sociais do Concelho (Instituto de Reinserção Social, Associação Novo Olhar, Instituto da Droga e da Toxicodependência, Centro Saúde, Casa Nossa Srª do Rosário, entre outras).

2.2.2. Outras Atividades

As atividades socioculturais são de enorme relevo para a integração dos moradores. Desta forma, pretendemos realizar algumas atividades de cariz cultural e recreativo que permitam fomentar os laços de vizinhança entre beneficiário de habitação social, atenuar possíveis divergências existentes.

Assim propomo-nos desenvolver atividades comemorativas, alusivas ao S. Martinho e ao Natal.

2.3. Atividades a Desenvolver pelo SITEP

Na expectativa do surgimento de um programa que consubstancie apoios financeiros por parte do governo para a implementação de ações de reabilitação do património construído, porventura dentro de um programa mais lato da designada Reabilitação e Regeneração Urbana, espera-se que possam ser realizadas diversas intervenções, de complexidade variável, que possam devolver a alguns dos aglomerados habitacionais uma dignidade que se vai desvanecendo no tempo por degradação das condições físicas de estética e de funcionalidade.

Perspetivando-se, pelo menos até ao fim do primeiro semestre de 2014, a ausência de qualquer apoio governamental a uma efetiva Estratégia de Implementação de Ações de Reabilitação Urbana voltará a existir um enorme esforço financeiro para colmatar pelo menos os casos que se revestem de maior urgência e que se vão agudizando com o passar do tempo.

Tal já aconteceu em 2013 com a reabilitação parcial dos fogos que estavam abrangidos pelo primeiro concurso de empreitada de reabilitação promovido ao abrigo do programa PROHABITA, num total de 10 habitações, que em face das necessidades habitacionais decorrentes da crise global que afeta o país, e às quais se tinha de dar uma resposta habitacional imediata, tiveram de ser intervencionadas a expensas exclusivamente próprias num enorme esforço financeiro por parte da empresa.

Como é óbvio estaremos sempre atentos ao surgimento de eventuais programas de financiamento para que os elementos técnicos da empresa possam preparar os necessários e imprescindíveis dossiers, de forma a ser possível obter a respetiva comparticipação financeira, capaz de assegurar a execução das empreitadas de reabilitação de habitações e outros espaços conexos.

Daí decorre serem missões principais do SITEP:

Ao nível das intervenções no edificado e restante património:

- Desenvolver os procedimentos com vista a concursar e adjudicar todo o tipo de obras públicas e de construção civil promovidos no âmbito da reabilitação de fogos e espaços públicos adstritos;
- Elaboração de projetos de reabilitação e ou reconversão do edificado;
- Acompanhamento de obras e assistência técnica aos projetos;
- Elaboração de estudos e projetos de enquadramento e inserção integrada referentes aos estudos de reabilitação;
- Colaborar na definição das unidades de intervenção e elaborar ou propor a aprovação dos respetivos documentos estratégicos e planos municipais de intervenção;
- Acompanhar os processos de fiscalização, quer o cumprimento das obrigações dos beneficiários de habitação social, quer as obras de reabilitação de fogos ou espaços adstritos, exercendo, nomeadamente, as competências legais e previstas nesta matéria;
- Acompanhar a execução de trabalhos e de obras, e confirmar o cumprimento dos termos e das condições fixados a que devem obedecer;
- Gerir todo o restante património da empresa ou habitacional do município, como veículos, equipamentos, etc.

Numa outra vertente está prevista quer a venda de 6 fogos do património da Figueira Domus, EM, quer o aluguer de espaços que até ao momento, não foi possível potenciar como geradoras de receitas. Assim atente-se aos espaços comerciais em vários Empreendimentos e aos parqueamentos existentes no empreendimento do Mártir Santo em Buarcos (atualmente, grande parte, ao serviço da Câmara Municipal da Figueira da Foz para arrumação de equipamentos e mobiliário).

Por outro lado, procurar-se-á a redução do valor de investimento em obras de manutenção através de uma gestão ainda mais criteriosa dos contratos que estabeleceremos com os nossos prestadores de serviços, sendo expectável que culmine numa redução progressiva dos custos unitários.

À semelhança do ano anterior, enquanto não surjam outras fontes de financiamento externas e face aos constrangimentos orçamentais propõe-se para 2014 um orçamento de viragem no paradigma da intervenção no edificado - face à idade que os empreendimentos mais recentes que estão a ultrapassar a década de existência.

A manutenção e conservação do parque habitacional municipal pautar-se-á pela incerteza dos programas governamentais impondo a adoção de princípios da racionalização das intervenções, em número e extensão. Procurar-se-á garantir que todas as ações de conservação consideradas urgentes - tanto no interior dos fogos, zonas comuns e exterior - serão objeto de intervenção célere e eficaz, o que nem sempre tem sucedido até hoje revelando assim alguns fogos atualmente devolutos devido às dificuldades financeiras para suportar as intervenções.

Por último refere-se a implementação de um novo sistema de gestão das reclamações por parte deste departamento em que se pretende privilegiar desde logo o contacto em atendimento programado e semanal, com o beneficiário de habitação social que solicita alguma reparação, de modo a estabelecer desde logo a sua pertinência e hierarquização em face da escassez de meios humanos afetos a este departamento e materiais (financeiros). Tenta-se também, nos casos aplicáveis, a cobrança de dívidas existentes de rendas numa ação de pedagogia, esclarecimento e informação sobre os deveres e direitos dos utentes de habitação social e das dificuldades financeiras adicionais inerentes à concretização da realização de obras sem o dever do pagamento da renda cumprido.

Por outro lado, esta alteração, sem prejuízo de paralelamente se manter a atual forma de procedimento, tem por objetivo estabelecer uma disciplina para ambas as partes em função da enorme dispersão de situações e reclamações existente sem, muitas das vezes, ser comunicada por escrito por parte do beneficiário de habitação social.

2.3.1. Caracterização do Património Existente - Património Habitacional

O património habitacional existente sob gestão desta empresa municipal é composto por 562 fogos, sendo 245 fogos pertencentes à Câmara Municipal da Figueira da Foz distribuídos pelas mais diversas tipologias. Existem ainda 3 espaços destinados a outros usos que não o habitacional (Vila Robim).

O património pertencente à Figueira Domus, EM compõe-se por 317 fogos, também de tipologias diversas, dezasseis garagens individuais, duas garagens amplas com parqueamento, num total de cerca de 40 lugares, e ainda 5 espaços, previsivelmente com função de dinamização comercial.

A sua esmagadora maioria encontra-se em fases cruciais de intervenção, naquilo que são as responsabilidades do gestor a vários níveis, quer interiores quer exteriores, pela sua idade e degradação natural de edifícios desta natureza, agravada ainda em certos pontos pelo ambiente agressivo da proximidade marítima.

A tabela seguinte reflete essa degradação com cerca de 31 % dos fogos a entrar na idade (entre 10 e 15 anos) de primeiras intervenções algo profundas, nomeadamente ao nível de revestimentos exteriores. A curto prazo teremos a considerar que mais 22 % entrarão nesse período temporal de manutenção preventiva.

Somente se perspetiva que cerca de 15% dos fogos necessitem de intervenções a mais de cinco anos de distância.

O restante património ainda não intervencionado deverá ter intervenção urgente, por já ter ultrapassado em muito a sua vida útil sem sofrer intervenção em pelo menos 30 anos de existência (cerca de 16%) ou aquém dessa idade (em 17% dos casos) nomeadamente ao nível de reparações de redes técnicas, mormente de abastecimento de águas e de exteriores para evitar o aparecimento de patologias ao nível dos espaços interiores. O conforto destes fogos também deverá ser alvo de estudo para intervenções de molde à sua adaptação às condições de salubridade e segurança atuais.

Distribuição Dos Bairros

Bairro	Freguesia	Propriedade	Idade	N.º
Fonte Nova	Alhadas	CMFF+ Figueira Domus, EM	9	102
Alto da Fonte	Buarcos	CMFF	37	6
Mártir Santo	Buarcos	Figueira Domus, EM	7	31
Bairro dos Pescadores	Buarcos	Figueira Domus, EM	71	15
Bairro do Cruzeiro	Buarcos	Figueira Domus, EM	44	6
Quinta do Paço- R. Prof. J O Coelho	Tavarede	CMFF	18-33	53
Quinta do Paço-Rua Álvaro Malafaia	Tavarede	Figueira Domus, EM	30	9
Vila Robim	Tavarede	CMFF	12	41
Bairro da Bela Vista	Buarcos	CMFF	34-54	11
Quinta da Recolhidas - 1ª fase	Vila Verde	CMFF	24	5
Quinta da Recolhidas - 2ª fase	Vila Verde	CMFF	14	10
Quinta da Recolhidas - 3ª fase	Vila Verde	CMFF	11	29
Quinta da Recolhidas - 4ª fase	Vila Verde	Figueira Domus, EM	9	14
Quinta da Recolhidas - 5ª fase	Vila Verde	Figueira Domus, EM	8	17
Bairro do Hospital	São Pedro	CMFF	12	24
Gala/Sidney - 1ª fase	São Pedro	CMFF+ Figueira Domus, EM	11	41
Gala/Sidney - 2ª fase	São Pedro	Figueira Domus, EM	7	47
Leirosa- "Bloco Viúvas"	Marinha das Ondas	CMFF	35	4
Leirosa - 1ª fase	Marinha das Ondas	CMFF	17	63
Leirosa - 2ª fase	Marinha das Ondas	CMFF + Figueira Domus, EM	11	28
Dispersos	Vários	CMFF+ Figueira Domus, EM	variável	6
Total Geral				562

2.3.2. Investimentos de Reabilitação

Os investimentos a realizar no património habitacional visam a sua manutenção, que ser tardia em algumas situações, englobam trabalhos de maior amplitude o que onera o orçamento necessário num primeiro momento.

Estes investimentos traduzem-se, quer em obras de menor dimensão realizadas por colaboradores próprios e eventuais fornecimentos de pequena dimensão em artes mais específicas, quer em empreitadas planeadas e que visam o tratamento de questões estruturais ou estruturantes dos edifícios e de operações de manutenção em grande escala e que ascendem a montantes elevados.

De referir a manutenção e reparações de fogos em uso ou que são desocupados pelos beneficiários de habitação social em situação de deficiente uso, apesar dos inúmeros esforços junto dos beneficiários de habitação social cessantes para a sua correção, incluindo em última análise a ameaça de recurso ao contencioso, ou com patologias decorrentes da falta de manutenção preventiva e corretiva por parte da entidade gestora, Figueira Domus, EM.

Tendo-se verificado nos últimos três anos uma diminuição das reclamações, conforme quadro abaixo, deveria existir uma diminuição de custos ao nível da pequena reabilitação o que não se verifica devido ao aumento de fogos a serem devolvidos à Figueira Domus, EM, muitos deles em mau estado e portanto a necessitar de pequenas obras para serem novamente reocupados. Como resultado final a tendência é um aumento de custos com as pequenas reparações para se manter o nível de qualidade aceitável dos fogos para novas atribuições.

Evolução do número de reclamações escritas			
	2011	2012	2013 ⁽¹⁾
Reclamações escritas	77	55	34
Evolução ⁽²⁾	-	- 29%	- 38%

(1) até 10/12/2013

(2) Relativamente ao ano anterior a que respeitam os dados

Decorrente da forte contração do orçamento previsto para 2013, na ordem dos 80%, por não se ter concretizado o novo contrato programa com a Câmara, obviamente não existiu a capacidade financeira para a realização da maioria das obras previstas no respetivo plano, privilegiando-se a execução de pequenas obras com os nossos próprios colaboradores e a reformulação da intervenção nos blocos da Rua Professor João Oliveira Coelho na Quinta do Paço que se estimavam em 75.000,00€.

Tal encontra-se plasmado no plano para 2014 onde se verifica a deslocação de grande parte das obras previstas para o ano transato, cada vez mais urgentes e imprescindíveis.

Partindo-se deste pressuposto prevê-se a realização de obras em quatro fogos muito degradados do Bairro dos Pescadores, em Buarcos (32.000,00€) e do designado “Bloco das Viúvas”, na Leirosa com um valor estimado em 30.000,00€.

Significativos também os investimentos previstos no Empreendimento da Leirosa 2ª fase na reparação de coberturas e acessórios destas (40.000,00€).

Assim, ao nível de reparações interiores ou conexas de fogos temos a considerar uma fatia de cerca de 55% do valor total orçamentado. Dessas, e para os trabalhos considerados de menor dimensão estão previstos cerca de 10% do orçamento, em que a maioria dos trabalhos deve ser realizada pelos colaboradores da Figueira Domus, EM e por empreitadas parciais em áreas mais técnicas como mobiliário de cozinha, carpintarias, eletricidade e de redes de águas ou a aquisição de equipamentos.

Uma outra grande fatia está prevista para a realização de obras ao nível das coberturas do Empreendimento do Bairro do Hospital (42.000,00€), dos revestimentos exteriores do Bairro da Fonte Nova em dois dos blocos

habitacionais (30.000,00€) e nos patamares de acesso aos pisos superiores no Empreendimento da Gala-Sidney- 1ª fase (24.000,00€). A substituição das tampas de chaminés nos Empreendimentos da Gala-Sidney, Leirosa e Vila Robim ascendem a um total previsto de 14.000,00€. No Empreendimento da Leirosa 1ª fase encontra-se prevista a verba de 21.000,00€ para a reabilitação e substituição de serralharias de alumínio e ferro que se encontram muito deterioradas pelo ambiente agressivo onde se encontram inseridas. No total dos trabalhos em espaços exteriores consigna-se cerca de 40% do orçamento.

Para os espaços comuns interiores, e em virtude da gestão destes espaços por parte da empresa, com núcleo específico, considera-se uma verba de 20.400,00€ para reparações ao abrigo da preparação prévia para gestão dos condomínios por parte desta empresa, o que representa cerca de 5% do orçamento.

Para a sua realização por parte dos nossos colaboradores é necessário adquirir novos equipamentos, mormente para a realização das redes de abastecimento de águas. Para este capítulo, conjuntamente com os equipamentos de segurança, consigna-se 1% da verba orçamental.

2.3.3. Edifício sede da empresa

O edifício onde atualmente se encontra a sede da empresa com uma localização invejável junto do centro da cidade, composto por 4 pisos utilizáveis, destinar-se-á a venda futura estando avaliado em cerca de 147.000,00€.

O edifício necessita de obras de reabilitação das coberturas, de alguns revestimentos interiores afetados por fissuração e infiltrações, bem como à reabilitação da instalação sanitária do piso 0 que se encontra desativada devido a queda parcial do pavimento.

Serão reforçados os esforços de promoção e divulgação para a venda deste imóvel e implementar as adaptações da nova sede da empresa, conforme foi já deliberado pelo Conselho de Administração no exercício anterior, prevendo-se 40.000,00€ para a reabilitação do novo espaço no edifício parcialmente ocupado pelas Águas da Figueira.

MAPA ORÇAMENTAL - Plano Investimentos e Obras 2013

ART.	DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS	UN	QUANT.	PREÇOS	TOTAIS
1	Fogos Devolutos				
1.1	Rua das Indústrias				
1.1.1	58	Vg	1,00	1.500,00 €	1.500,00 €
2	Fogos Ocupados				
2.1	Rua Professor João Oliveira Coelho				
2.1.1	nº10 2º Dto	Vg	1,00	6.000,00 €	6.000,00 €
2.2	Bela Vista				
	3 fogos	Un	3,00	5.000,00 €	15.000,00 €
2.3	Bairro Pescadores				
2.3.1	8	Vg	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €
2.3.2	20	Vg	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €
2.3.3	31	Vg	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €
2.3.4	58	Vg	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €
2.4	Rua das Indústrias				
2.4.1	Fogos abrangidos pelas infiltrações dos passadiços superiores	Un	16,00	475,00 €	7.600,00 €
2.5	Leirosa				
2.5.1	Intervenção profunda "Bloco Viúvas", incluindo coberturas	Un	4,00	7.500,00 €	30.000,00 €
2.5.2	Intervenção elementos verticais revestidos a cerâmico 1ª fase Leirosa e acessos 1º piso	Vg	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
2.5.3	Coberturas 2ª fase (alteração da cobertura da caixa escadas e IS) e caleiras mais urgentes	Vg	1,00	40.000,00 €	40.000,00 €
2.5.4	Intervenções em adaptação e reabilitação de fogos diversos	Vg	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €
2.5.5	Intervenção na rede de saneamento com eliminação dos sifões	Un	5,00	1.500,00 €	7.500,00 €
3	Diversos				
3.1	Reabilitação de redes de abastecimento de águas em diversos fogos - MATERIAIS + APOIO CANALIZADOR	Un	20,00	650,00 €	13.000,00 €
3.2	Valor para obras de pequena dimensão da responsabilidade do proprietário ou preparação de fogos para reocupação	Vg	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
3.3	Reabilitação de módulos de gavetas de mobiliário de cozinha no empreendimento Fonte Nova	Un	15,00	140,00 €	2.100,00 €
3.4	Transferência contadores água para exterior fogos Bairro Pescadores	Un	13,00	350,00 €	4.550,00 €

MAPA ORÇAMENTAL - Plano Investimentos e Obras 2013 (cont)

4	Espaços comuns				
4.1	Redes de abastecimento de águas				
4.1.1	Rua Professor João Oliveira Coelho				
4.1.1.4	nº 10 (Permilagem FD = 666,40)	vg	0,66	3.000,00 €	1.980,00 €
4.2	Substituição de coberturas Bairro Hospital-1ª fase	m2	600,00	70,00 €	42.000,00 €
4.3	Demolição e fornecimento de tampas chaminés Gala-Sidney 1ª fase	Un	22,00	250,00 €	5.500,00 €
4.4	Fornecimento e aplicação de tampas de chaminés no Empreendimento da Leirosa 2ª fase	Vg	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
4.5	Fornecimento e aplicação de tampas de chaminés no Empreendimento da Vila Robim	Un	10,00	350,00 €	3.500,00 €
4.5	Reparação de passagens da Gala-Sidney- 1ª fase	Un	4,00	6.000,00 €	24.000,00 €
4.6	Reparação de zonas comuns dos blocos habitacionais para entrega aos respetivos gestores de porta (NÃO INCLUÍDAS OBRAS DA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO OU DANOS INFLIGIDOS POR MORADORES IDENTIFICADOS)	Un	68,00	300,00 €	20.400,00 €
4.7	Reparações coberturas Vila Verde 3ª fase, incluindo substituição de revestimento claraboias e reparações em telas de impermeabilização	Un	4,00	1.100,00 €	4.400,00 €
4.8	Reabilitação de paramentos verticais exteriores no Empreendimento de Vila Verde 3ª fase	Un	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €
4.9	Reabilitação fachadas Empreendimento Fonte Nova- Blocos G e H Rua do Campo Jogos nº14 / 16 e 18 / 20	Un	2,00	15.000,00 €	30.000,00 €
4.10	Reabilitação de serralharias de ferro e alumínio no Empreendimento da Leirosa 1ª fase	Un	3,00	7.000,00 €	21.000,00 €
4.11	Compra de equipamentos diversos mecânicos (esquentadores, exaustores) para os fogos	vg	1,00	3.500,00 €	3.500,00 €
4.12	Reabilitações exteriores em fogos na Rua dos Cordoeiros-Buarcos	vg	1,00	4.000,00 €	4.000,00 €
4.13	Reabilitações exteriores em fogos no Bairro da bela Vista	vg	1,00	4.000,00 €	4.000,00 €
5	Diversos				
5.1	Compra de equipamentos de trabalho diversos	Vg	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €
5.2	Compra equipamentos de segurança diversos	Vg	1,00	970,00 €	970,00 €
TOTAL DESTA PROPOSTA				380.000,00 €	

2.4. Fiscalização e Gestão De Condomínios

Tendo esta empresa como objeto principal a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos e fogos, quer do Município da Figueira da Foz quer do seu próprio património, a sua atividade corrente concretiza-se na gestão de todos os ativos, suportando os custos inerentes a esta gestão, incluindo os custos necessários a uma eficiente manutenção, conservação e reparação do parque habitacional, auferindo como receitas as rendas faturadas aos beneficiários de habitação social, pelo que o equilíbrio desta receita afigura-se determinante para o cumprimento daqueles objetivos.

Destacamos que com a implementação das alterações propostas do Regulamento de Habitação Social e do processo de atualização das rendas sociais, aplicou-se 5% do valor da renda para manutenção e condomínio, excetuando a renda mínima à qual não foi aplicada qualquer valor.

A implementação desta medida tem como objetivo a responsabilização dos residentes pela preservação e manutenção dos espaços que lhes são adstritos. Nos casos em que existem simultaneamente proprietários estes são chamados a participar nos custos.

Este serviço pretende:

- Implementar gradualmente a gestão direta de todos os condomínios do parque habitacional sob gestão desta empresa, fiscalizar a utilização do património e implementar as responsabilidades contraordenacionais, assegurando o desenvolvimento dos mecanismos e implementação efetivos do novo regulamento da habitação social;
- Apoiar, em que tal seja necessário, os outros departamentos da empresa, nomeadamente nas ações de sensibilização da utilização dos fogos e da aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional;
- Assegurar a qualificação na criação de infraestruturas adequadas e de elevado nível de mobilidade e segurança.

2.5. Serviços Jurídicos

Este serviço irá implementar toda a orgânica de contra ordenações previstas no novo regulamento, em articulação com os serviços jurídicos do Município.

Dará continuidade ao apoio nos processos inerentes ao arrendamento e aos processos de atribuição de habitação social e demais processos a decorrer contra a empresa.

Se necessário acionar a ações de despejo para com aqueles que não quiseram estabelecer qualquer acordo de pagamento com a empresa.

Estão igualmente agendados para resolução em 2014 os processos:

- Contrato Promessa Compra e Venda (Bairro do Hospital) – início em 2007;
- Ação interposta contra Figueira Domus por danos patrimoniais e não patrimoniais - Bairro da Fonte Nova – início em 2007;
- Ação Interposta contra a Figueira Domus e a Hagen por danos patrimoniais e não patrimoniais - Bairro da Fonte Nova – início em 2010;
- Processo IHRU Quinta do Paço Propriedade Resolúvel – início em 2011;
- Ação Interposta contra a Figueira Domus por defeito de construção – Bairro da Fonte Nova – início em 2011;
- Ação Interposta contra a Figueira Domus pela ex-administradora – início em 2012;
- Ação Interposta contra a Figueira Domus pela Hagen – início em 2012;
- Ação Interposta contra a Figueira Domus pela ex-administradora – início em 2013.

3 - POLÍTICA ORÇAMENTAL PARA 2014

3.1. Demonstração dos Resultados Previsionais para o exercício de 2014

RENDIMENTOS E GASTOS	Previsão 2014
Vendas e serviços prestados	1.858.078,32 €
Subsídios à exploração	3.466,09 €
Variação nos inventários da produção	0,00 €
Fornecimentos e serviços externos	-513.546,52 €
Gastos com o pessoal	-292.458,89 €
Provisões (aumentos/reduções)	-250.000,00 €
Outros rendimentos e ganhos	79.117,02 €
Outros gastos e perdas	-38.117,91 €
Resultado antes de depreciação, gastos de financiamento e impostos	846.538,11 €
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-285.014,25 €
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	561.523,86 €
Juros e gastos similares suportados	-529.820,72 €
	Resultados antes de impostos 31.703,14 €
Imposto sobre o rendimento do período	-8.401,33 €
	Resultado líquido do período 23.301,81 €

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

3.2. Demonstração dos Resultados Previsionais para o exercício de 2014 – Detalhe

Gastos	Previsão 2014
62 - Fornecimentos e serviços externos	
Subcontratos	
Serviços especializados	
- Trabalhos especializados	25.666,67 €
- Vigilância e segurança	441,98 €
- Honorários	13.317,62 €
- Conservação e reparação	380.000,00 €
- Serviços Bancários	274,13 €
- Outros	2.207,74 €
Material	
- Ferramentas e utensílios	738,66 €
- Livros e Documentação Técnica	94,62 €
- Material de Escritório	5.267,62 €
Energia e fluídos	
- Eletricidade	9.557,36 €
- Combustíveis	4.172,42 €
- Água	3.442,32 €
Deslocações, estadas e transporte	
- Deslocações e estadas	4.184,08 €
Serviços diversos	
- Comunicação	5.179,78 €
- Seguros	23.932,35 €
- Contencioso e notariado	20.937,42 €
- Despesas de Representação	357,28 €
- Limpeza, higiene e conforto	1.415,62 €
- Outros Serviços	12.358,85 €
Total Conta 62	513.546,52 €
63 - Gastos com o pessoal	
Remunerações dos órgãos sociais	42.345,20 €
Remunerações do pessoal	182.181,46 €
Encargos s/ remunerações	50.670,68 €
Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais.	3.917,76 €
Gastos de Ação social	11.662,22 €
Outros gastos com o pessoal	1.681,57 €
Total Conta 63	292.458,89 €

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

(Gastos - continuação)

Gastos	Previsão 2014
64 - Gastos de depreciação e de amortização	
Ativos fixos tangíveis	285.014,25 €
Total Conta 64	285.014,25 €
67 - Provisões do período	
Processos Judiciais em Curso	250.000,00 €
Total Conta 67	250.000,00 €
68 - Outros gastos e perdas	
Impostos	674,23 €
Dívidas incobráveis	36.443,68 €
Gastos e perdas em Investimentos não Financeiros	
- Alienações	0,00 €
Outros	
- Quotizações	1.000,00 €
Total Conta 68	38.117,91 €
69 - Gastos e perdas de financiamento	
Juros suportados	
- Juros de financiamentos obtidos	452.240,75 €
- Outros juros (Leasing+ c. cessão de créditos +c. ordem +outros)	31.182,85 €
Outros gastos e perdas de financiamento	
- Relativos a financiamentos obtidos	46.397,12 €
Total Conta 69	529.820,72 €
TOTAL DOS GASTOS	1.908.958,29 €

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

Rendimentos

Rendimentos	Previsão 2014
71 - Vendas	
Produtos Acabados e Intermédios	0,00 €
Total Conta 71	0,00 €
72 - Prestações de Serviços	
Rendas (beneficiário de habitação social)	223.918,32 €
Rendas (subsídio ao beneficiário de habitação social)	1.620.000,00 €
Condomínio	11.400,00 €
Serviços Secundários	2.760,00 €
Total Conta 72	1.858.078,32 €
73 - Variações nos Inventários da Produção	
Produtos Acabados e Intermédios	0,00 €
Total Conta 73	0,00 €
75 - Subsídios à exploração	
Subsídios do estado e outros entes públicos	3.466,09 €
Total Conta 75	3.466,09 €
78 - Outros rendimentos e ganhos	
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	
- Alienações	61.374,00 €
- Sinistros	12.000,00 €
- Outros	5.743,02 €
Total Conta 78	79.117,02 €
79 - Juros, dividendos e outros rendimentos similares	
Juros obtidos	
- De depósitos	
Outros rendimentos similares	
Total Conta 79	
TOTAL DOS RENDIMENTOS	1.940.661,43 €

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

3.3. Orçamento Previsional de tesouraria para o exercício de 2014

ORÇAMENTO DE TESOURARIA 2014 (valores em euros)	
RECEBIMENTOS	
. De Vendas de Imóveis	180.000,00
. De rendas (beneficiário de habitação social)	249.594,78
. De rendas (subsídio ao beneficiário de habitação social)	1.574.000,00
. De Outros Rendimentos e Ganhos	23.770,75
(A) TOTAL DE RECEBIMENTOS	2.027.365,53
PAGAMENTOS	
. A Fornecedores	493.546,52
. A Fornecedores de Investimentos	32.536,46
. De Gastos com Pessoal	241.788,21
. De Juros e Gastos Similares	529.820,72
. Ao Estado	117.737,43
. A Instituições de Crédito	612.734,85
(B) TOTAL DE PAGAMENTOS	2.028.164,19
SALDO INICIAL ACUMULADO	5.520,48
SALDO DO PERÍODO (A) - (B)	-798,66
SALDO FINAL ACUMULADO	4.721,82

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

3.4. Balanço Previsional para o Exercício de 2014

RÚBRICAS	Previsão 2014
ATIVO	
Ativo Não Corrente	
Ativos Fixos Tangíveis	15.978.453,04 €
	15.978.453,04 €
Ativo Corrente	
Inventários	65.895,12 €
Clientes	149.147,15 €
Estado e Outros Entes Públicos	11.649,21 €
Outras Contas a Receber	443.956,41 €
Diferimentos	5.488,14 €
Caixa e Depósitos Bancários	4.721,82 €
	680.857,85 €
Total do Ativo	16.659.310,89 €
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	
Capital Próprio	
Capital Realizado	1.790.217,00 €
Reservas Legais	46.178,90 €
Outras Reservas	1.245.012,85 €
Resultados Transitados	-299.524,72 €
Outras Variações no Capital Próprio	0,00 €
	2.781.884,03 €
Resultado Líquido do Período	23.301,81 €
Total do Capital Próprio	2.805.185,84 €
Passivo	
Passivo Não Corrente	
Provisões	250.000,00 €
Financiamentos Obtidos	11.423.742,78 €
	11.673.742,78 €
Passivo Corrente	
Fornecedores	19.740,62 €
Estado e Outros Entes Públicos	7.599,96 €
Outras Contas a Pagar	2.133.365,01 €
Diferimentos	19.676,68 €
	2.180.382,27 €
Total do Passivo	13.854.125,05 €
Total do Capital Próprio e Passivo	16.659.310,89 €

O Conselho de Administração

O Técnico Oficial de Contas

4 - PARECER DO FISCAL UNICO