



FIGUEIRA **COMUS**
Associação Municipal

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

ORÇAMENTAL

4º TRIMESTRE 2013



INDICE

1. CARACTERIZAÇÃO ATUAL	4
2. ÁREA SOCIAL.....	12
3. PATRIMÓNIO.....	15
4. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DE CONDOMÍNIOS.....	18
5. SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA	19
5.1. Vendas E Serviços Prestados	20
5.2. Subsídios À Exploração (Equilíbrio de contas – Art.40º da Lei nº50/2012 de 31 agosto)	21
5.3. Variação Nos Inventários Da Produção	21
5.4. Fornecimentos E Serviços Externos.....	21
5.5. Gastos com o pessoal	22
5.6. Provisões (aumentos/reduções)	22
5.7. Outros rendimentos e ganhos.....	22
5.8. Outros gastos e perdas.....	22
5.9. Gastos/reversões de depreciação e de amortização.....	23
5.10. Juros e gastos similares suportados	23
6. PARECER DO FISCAL UNICO	24

Em cumprimento do disposto Lei nº 50/2012, de 31 de agosto o Conselho de Administração da Figueira Domus, EM, reunido a 25 de fevereiro de 2014, aprovou o presente Relatório de Execução Orçamental relativo ao 3º Trimestre de 2013.

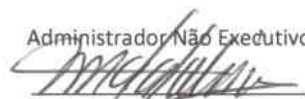
Figueira da Foz, a 25 de fevereiro de 2013

Presidente

Hugo Manuel Ramos Rocha

Administradora Executiva

Anabela Almeida Marques e Gaspar

Administrador Não Executivo

José Fernando Alexandre de Matos Rodrigues

1. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

1.1 BENEFICIÁRIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL

No final do 4º trimestre de 2013 verificou-se que dos 583 (que incluem 15 garagens e 5 lojas) fogos geridos pela Figueira Domus, EM, estavam arrendados 561. No período homólogo de 2012, num total de 585 estavam devolutos 33.

GRÁFICO 1 – RECEITAS E RENDAS 2013

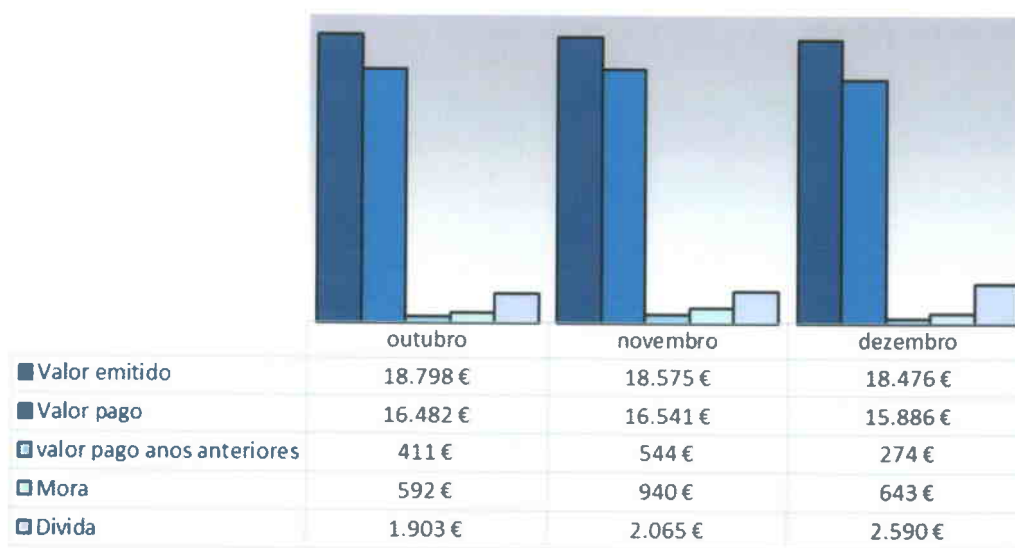


GRÁFICO 2 – RECEITAS E RENDAS 2012



O 4º trimestre de 2013 registou, comparativamente com o período homólogo do ano anterior, uma diminuição de 2% do valor das rendas emitidas, continuando a registar-se um elevado crescimento do número de pedidos de reavaliação da renda (redução), devido ao corte nos subsídios sociais e crescente situação de trabalho precário.

Verifica-se que cerca de 19% dos valores emitidos de despesas de condomínios e manutenção, não são pagos pelos beneficiários de habitação social.

GRÁFICO 3 – CONDOMÍNIOS

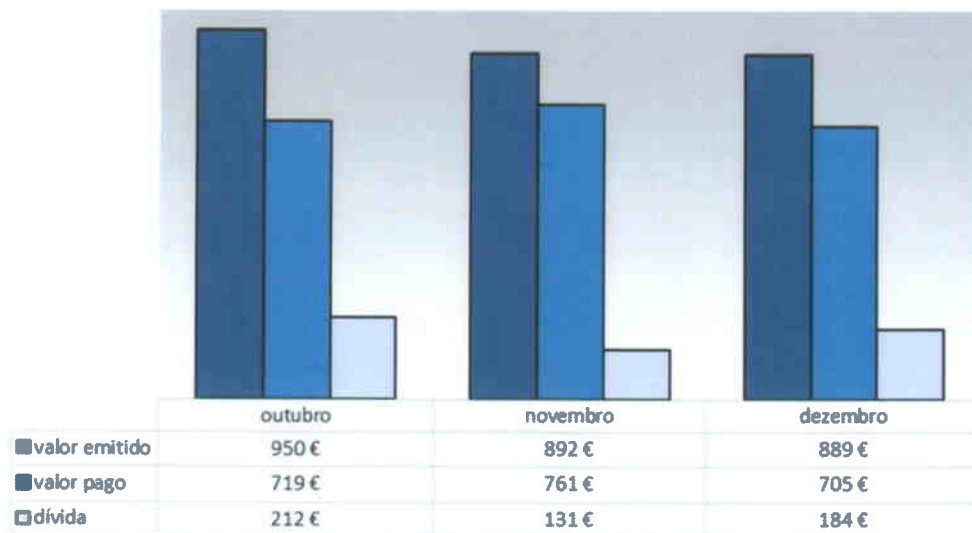
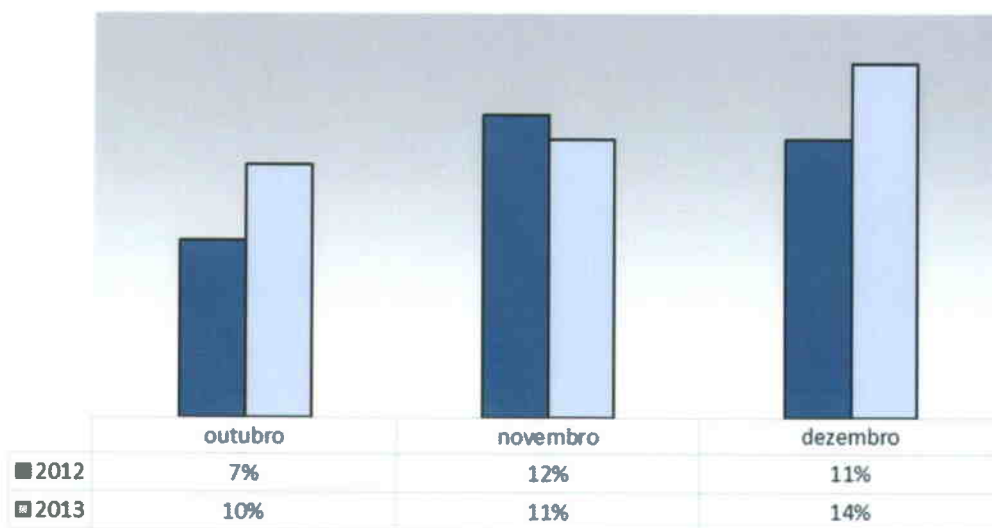


GRÁFICO 4 – COMPARATIVO PERCENTUAL DAS DÍVIDAS



Comparativamente com o período homólogo de 2012 verificou-se uma oscilação com percentagem superior.



O quadro abaixo ilustra a distribuição de beneficiários de habitação social devedores por bairro, temos:

GRÁFICO 5 – NÚMERO DE DEVEDORES POR BAIRRO

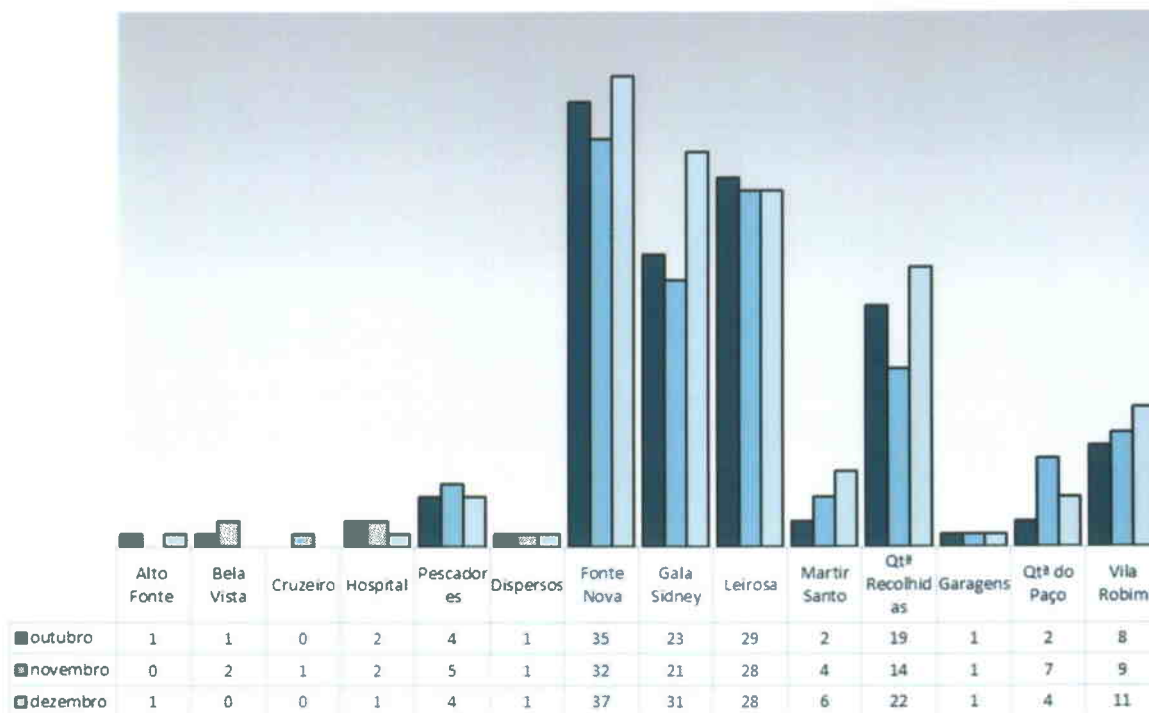


GRÁFICO 6 - NÚMERO DE DEVEDORES PERÍODO HOMÓLOGO



Relativamente ao período homologo verifica-se que existe uma diminuição do número de devedores devido ao trabalho efetuado de consciencialização para efetuar o pagamento da renda mensal.



Os gráficos abaixo, elucidam a evolução do valor emitido, pago e em dívida em comparação com o período homólogo de 2012.

GRÁFICO 7 – VALORES EMITIDOS

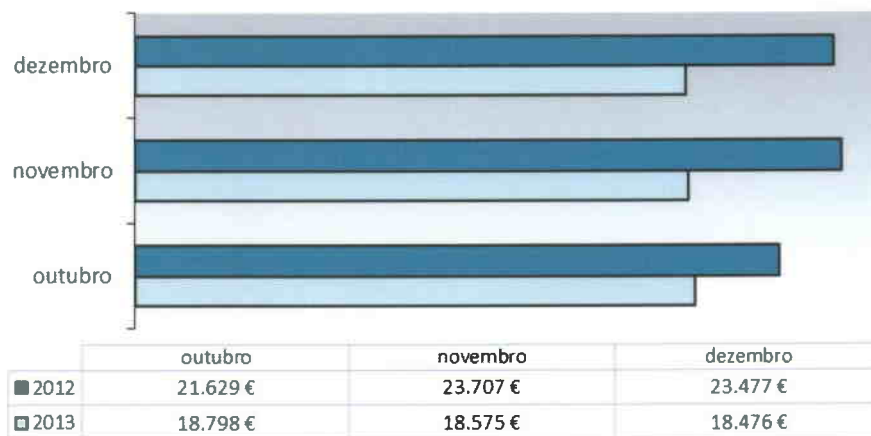


GRÁFICO 8 – VALORES PAGOS

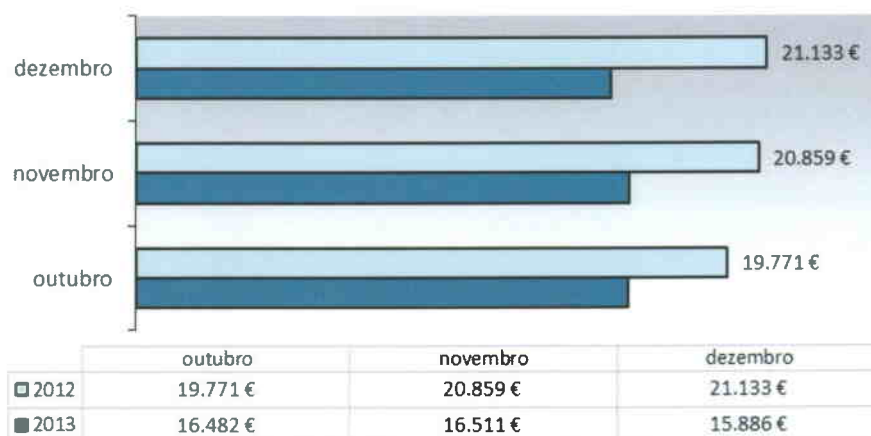
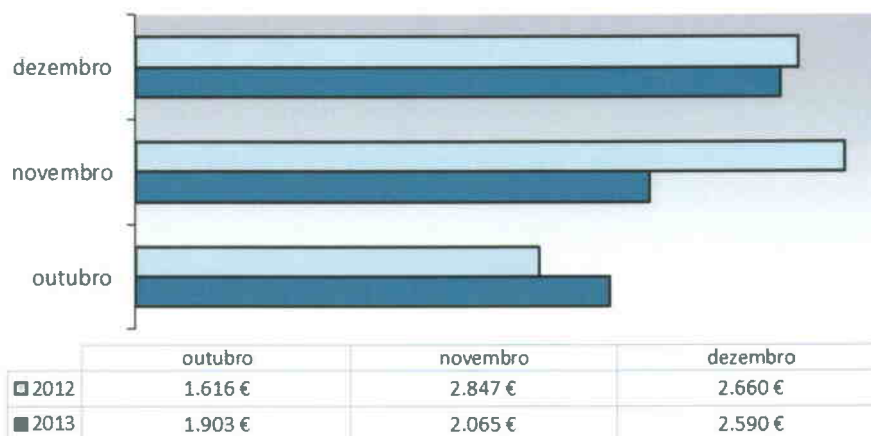


GRÁFICO 9 – VALORES DA DÍVIDA



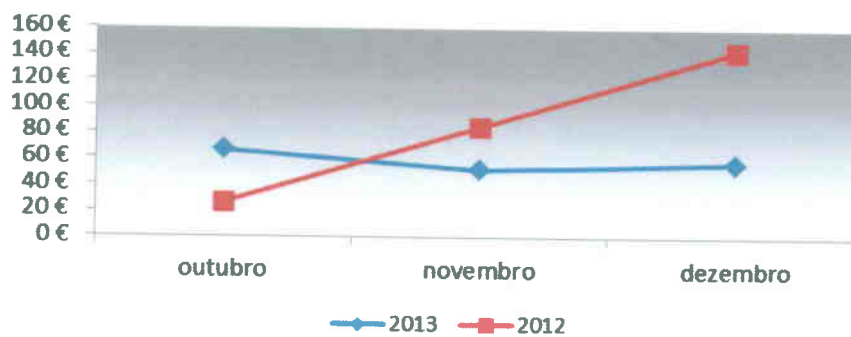
No 4º trimestre de 2013 comparativamente com período homólogo do ano anterior, verificou-se a partir do mês de novembro uma diminuição na dívida dos beneficiários de habitação social.



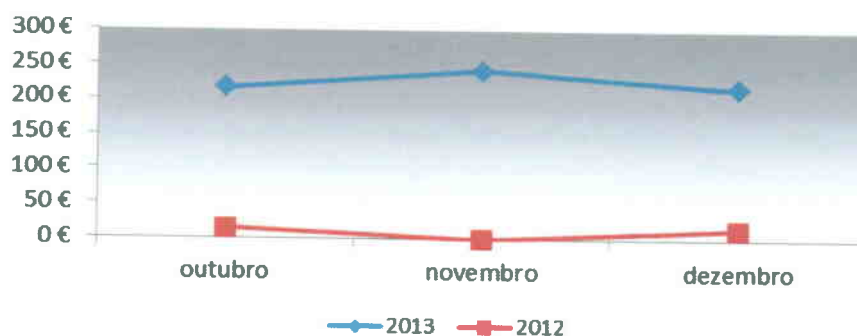

Os gráficos abaixo, ilustram evolução da dívida no 4º trimestre por bairros em comparação com o período homólogo de 2012.

GRÁFICO 10 A 23 - DÍVIDA PERÍODO HOMÓLOGO POR BAIRRO

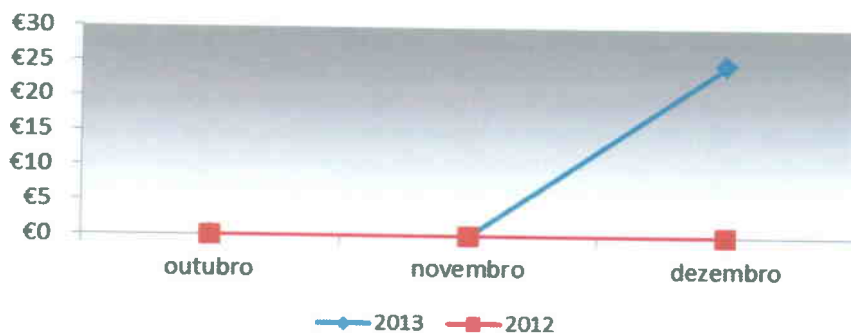
Alto da Fonte



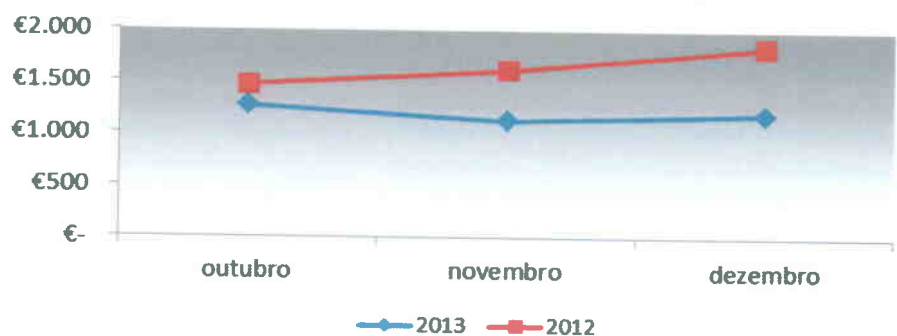
Bela Vista



Bairro do Cruzeiro

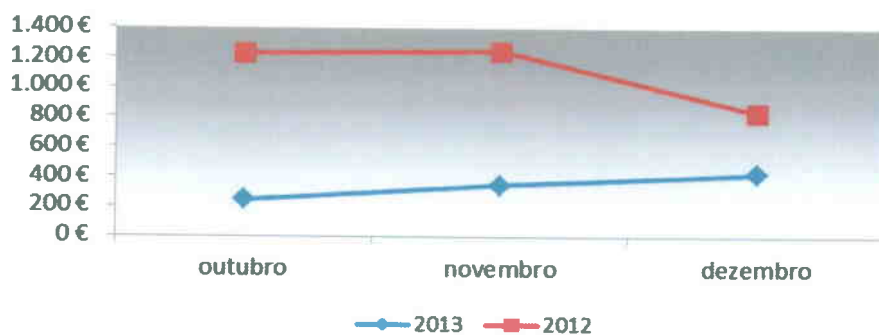


Bairro do Hospital

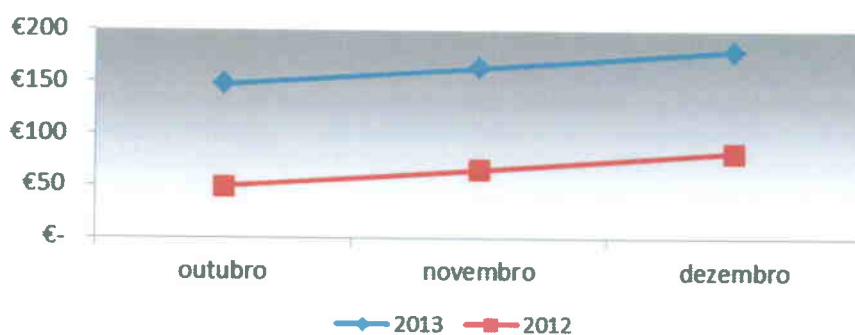


[Handwritten signature]

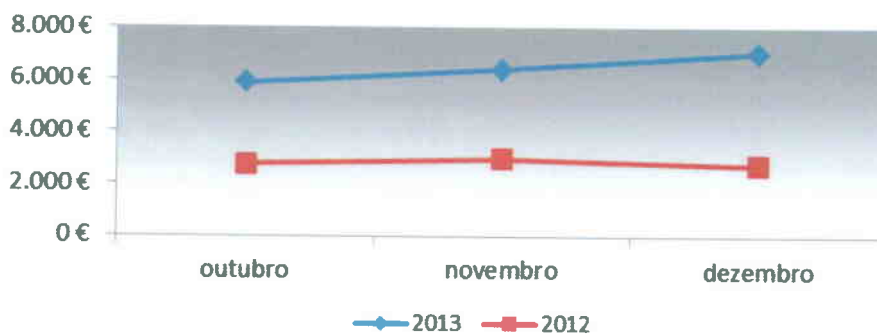
Bairro dos Pescadores



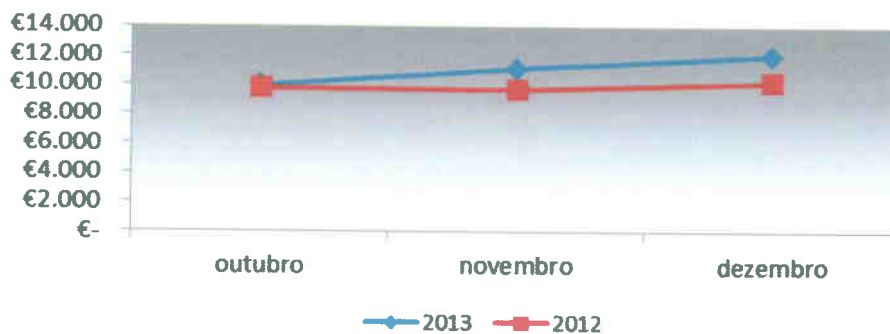
Dispersos



Fonte Nova



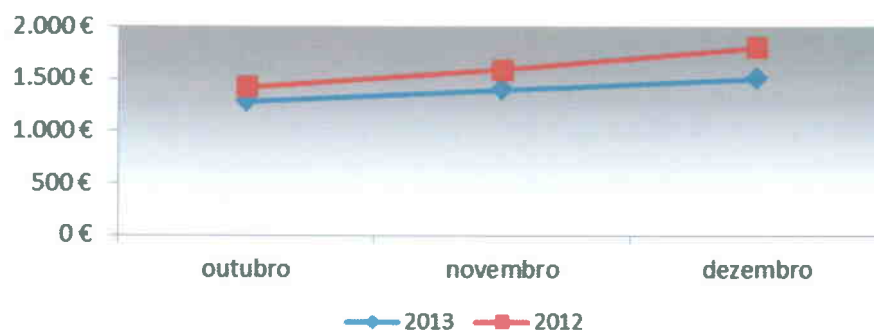
Leirosa



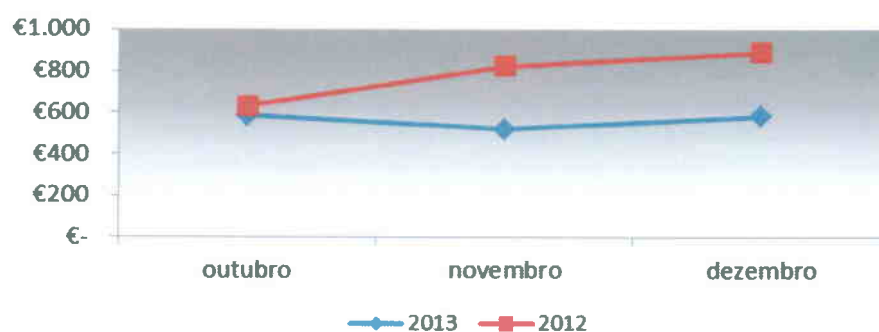




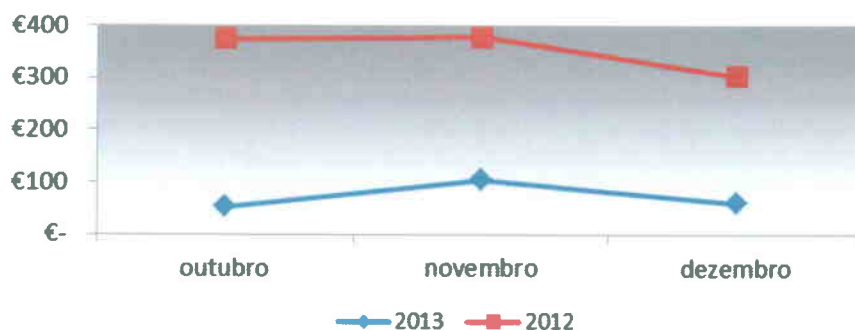
Mártir Santo



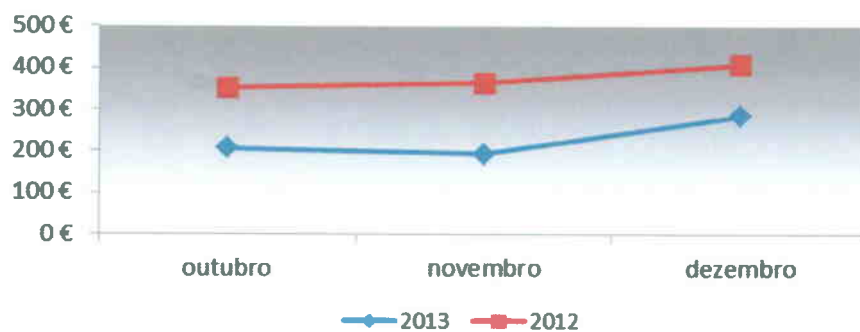
Quinta das Recolhidas



Quinta do Paço

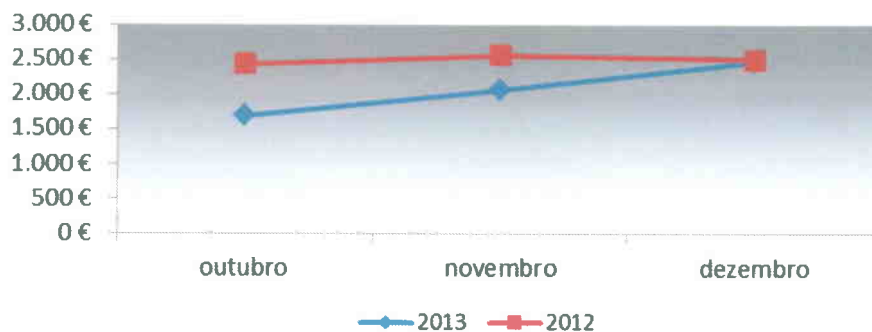


Vila Robim



[Handwritten signature]

Quinta das Recolhidas



Gala/Sidney

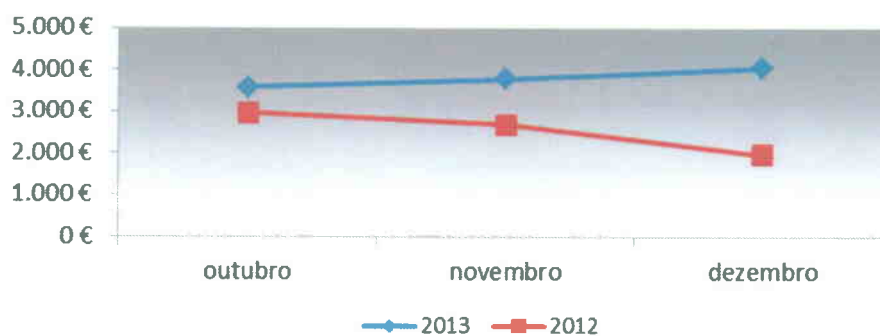
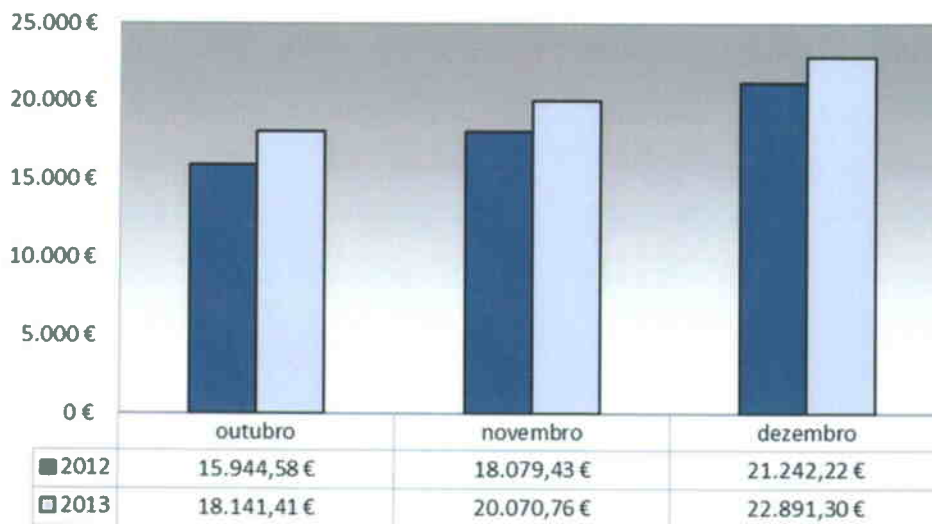


GRÁFICO 24 - DÍVIDA PERÍODO HOMÓLOGO





2. ÁREA SOCIAL

2.1 ABERTURA DE PROCESSOS DE PROCURA DE HABITAÇÃO (PPA) E ATRIBUIÇÕES

No período em análise registaram-se 8 Pedidos de Procura de Alojamento (PPA), referentes às seguintes freguesias: S. Julião – 2; Brenha – 1; S. Pedro – 1; Buarcos – 2; Alhadas – 1 e Tavarede - 1

Foram efetuadas 10 verificações habitacionais de processos de pedido de habitação nas freguesias: Buarcos (4), S. Julião (5) e Marinha das Ondas (1).

Comparativamente ao período homólogo de 2012 verificou-se um decréscimo de 23% nas verificações habitacionais efetuadas.

Foi atribuído 1 fogo municipal e de acordo com os procedimentos da empresa, aquando da entrega da chave do fogo elucidaram-se os futuros beneficiários de habitação social sobre os seus direitos e deveres como moradores.

QUADRO 1 - ATRIBUIÇÕES

Freguesia	Bairro	Fogos Atribuídos
Brenha	Fonte Nova	1
Total		1

Relativamente ao 4º trimestre de 2012, constatou-se um decréscimo nas atribuições efetuadas de 85,7%

Efetuuou-se ainda uma permuta:

- Por aumento do agregado familiar.

Sendo premissa da empresa que se privilegie o contato direto com os beneficiários de habitação social, deu-se continuidade ao modelo de gestão integrada e descentralizada, tendo-se efetuado, atendimentos a beneficiários de habitação social e munícipes do concelho. Contabilizaram-se 117 atendimentos, distribuídos pelas seguintes freguesias:

GRÁFICO 25 - ATENDIMENTOS REALIZADOS

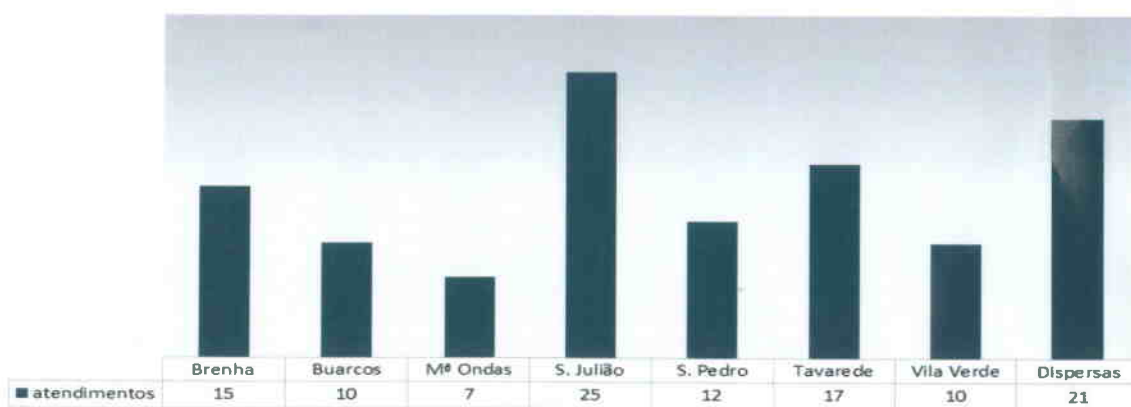
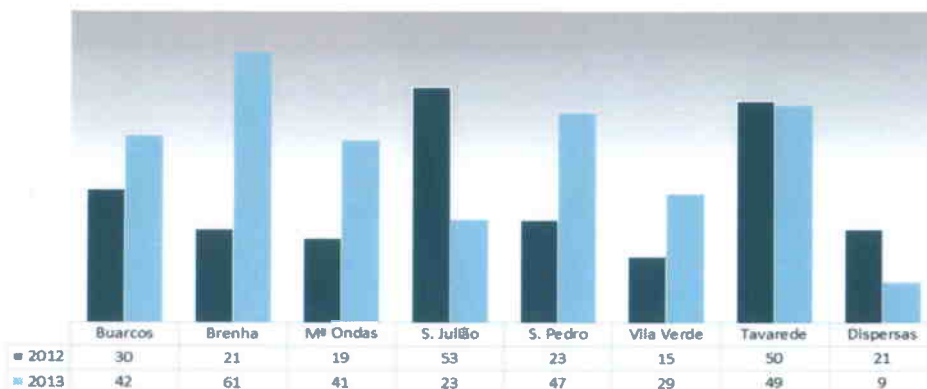




GRÁFICO 26 – COMPARATIVO DE ATENDIMENTOS REALIZADOS



Comparativamente ao período homólogo de 2012, neste 4º trimestre de 2013 houve um decréscimo de 13,3% nos atendimentos efetuados.

Foram elaborados 6 acordos de pagamento de rendas de modo a facilitar a regularização da dívida dos beneficiários de habitação social.

GRÁFICO 27 - ACORDOS REALIZADOS



Relativamente ao 4º trimestre de 2012, constatou-se um significativo aumento de acordos de pagamento (50%) uma vez que no mesmo período do ano transato se efetuaram, apenas, 4 acordos de pagamento.

Paralelamente efetuaram-se visitas domiciliárias aos moradores dos Bairros Sociais com o intuito de os sensibilizar para a estima e conservação da habitação que lhes foi atribuída e para práticas de boa vizinhança, bem como para dar resposta a algumas reclamações/denúncias dirigidas à empresa.

Foram efetuadas várias vistorias aos fogos em conjunto com o SITEP.

Efetuaram-se atualizações da composição dos agregados familiares e respetivos rendimentos, quer por solicitação dos titulares quer por iniciativa das técnicas, quando detetadas situações cujas alterações se consideraram pertinentes.



2.2 OUTRAS ATIVIDADES

Realizaram-se reuniões com Presidentes de Junta de Freguesia e com outros parceiros, no sentido de encontrar solução para preocupações apresentadas, relativas a municípios com grave carência habitacional.

Em colaboração com o Núcleo Local de Intervenção (NLI) e em articulação com as técnicas do Serviço Local da Segurança Social, deu-se continuidade ao procedimento acordado entre a Figueira Domus e esta entidade, de incluir no Plano de Inserção do utente a obrigatoriedade do pagamento das rendas e acordos de pagamento, fornecendo-se informação mensal, ou sempre que necessário, para apresentação em reunião de NLI sobre o cumprimento/incumprimento dos acordos, por parte dos beneficiários de habitação social.

No âmbito do programa de Rede Social, as técnicas estiveram presentes em 2 reuniões de Comissão Social de Freguesia, designadamente, 1 em Tavarede e 1 em Vila Verde. Nestas reuniões foram focadas várias problemáticas sociais de carência habitacional, tentando os membros que integram as Comissões, solucionar os de forma adequada e tendo em linha de conta os recursos existentes na comunidade.

FESTA DE NATAL

No dia 18 de Dezembro realizou-se uma Festa de Natal, no Centro de Artes e Espetáculos da Figueira da Foz que foi direccionada às crianças dos 3 aos 12 anos, filhos de arrendatários residentes em todos os bairros sociais, sob a gestão da Figueira Domus.



No evento contamos com a atuação de vários grupos musicais, nomeadamente: o grupo “Figueira States School”, o grupo “Next Generation” e a atuação do Coro das Pequenas Vozes da Figueira da Foz. A apresentação do espetáculo e o “Pai Natal” foi da responsabilidade de dois voluntários. A todas as crianças foram distribuídas lembranças e um lanche, oferecidas pela Delta Cafés, Jumbo da Figueira da Foz, MacDonalds, Saint-Gobain e Recheio da Figueira da Foz e os lanches foram oferecidos pelo Casino da Figueira da Foz.

O transporte das crianças e seus acompanhantes foi assegurado por dois autocarros, sendo que um foi cedido pela Câmara Municipal da Figueira da Foz e o valor do aluguer do outro suportado pela empresa.



AÇÕES DE FORMAÇÃO FREQUENTADAS PELAS TÉCNICAS

9/16 e 23 Outubro – Ação de Formação - “ Liderança Mágica”

29 e 30 de Novembro – Curso “ Inteligência Emocional”

3. PATRIMÓNIO

O 4º trimestre de 2013 fica marcado pela conclusão da reabilitação dos fogos que estavam devolutos pela falta de condições de habitabilidade e abrangidos pela primeira empreitada de reabilitação de fogos, que, recorde-se, se cifrava num total de 15 fogos nos nºs 12 e 14 da Rua Professor João Oliveira Coelho, reabilitação efetuada com recursos da Figueira Domus, EM.

Concluídos estes trabalhos, enaltece-se o esforço acrescido dos colaboradores do Serviço de Intervenção Técnica, Estudos e Projetos que fizeram diminuir os custos inicialmente previstos quer com a realização de muitos trabalhos de mais difícil caracterização para efeitos de orçamentação pelo permanente critério de recuperação ou reutilização dos elementos construtivos existentes sem se saber previamente as suas condições reais de utilização, quer pela execução de todas as redes de abastecimento de águas realizadas com a aquisição de todos os materiais e acessórios necessários.

Ao nível da realização das redes de abastecimento de água foi realizada uma no fogo da rua do Bairro Social, nº 27.

Posteriormente à preparação dos trabalhos, foi iniciada reparação do fogo nº 20 do Bairro dos Pescadores em Buarcos com demolições controladas de carpintarias e pavimentos no interior. Estes trabalhos foram realizados pelos nossos colaboradores para garantir todo o cuidado necessário para obviar danos no piso inferior de proprietários. No entanto, e perante o observado ao nível das bases de assentamento, nomeadamente de pavimentos a reabilitação tem de ser mais profunda do que o inicialmente previsto pelo que os trabalhos foram suspensos para abertura de procedimento concursal.

Foram ainda iniciados os trabalhos de reabilitação do fogo da rua dos Cordoeiros, nº 9, R/c Dtº contemplando desde redes técnicas até substituição de revestimentos de pavimentos que se encontravam em deficiente estado de conservação, de paredes em geral e da instalação sanitária em particular com a aplicação de revestimento cerâmico de modo a garantir as necessárias e imprescindíveis condições de higienização passando por substituição e melhoramento do mobiliário fixo de cozinha e casa de banho e revisão de estores. Também as redes técnicas sofreram melhoramentos com substituição integral da rede de abastecimento de águas.

Perante várias solicitações de arrendatários ou queixas de proprietários afetados por infiltrações teve início a substituição de diversas banheiras por bases de duche, a saber:

- Rua dos Cordoeiros nº 9 RC Esqº;
- Rua do Bairro Social nº 97;
- Rua Dr. Álvaro Malafaia, nº 36 RC Dtº;
- Rua Professor João Oliveira Coelho nº 15 1º Esqº;
- Rua Joaquim Viana nº 50, tendo sido esta com recurso a serviços externos por dificuldades de conciliação das atividades agendadas e a urgência da situação.

Refira-se que em todas as situações foi necessário proceder a diversos trabalhos complementares como aplicação de revestimentos cerâmicos no fecho de paredes, aplicação de pequenos resguardos de base para permitir a utilização de cortinas plásticas ou similares e as necessárias alterações de redes técnicas de águas e esgotos.

Diverso mobiliário de cozinha foi aplicado, para além de pequenas reparações, salientando-se o fogo nº 93 e 97 do Empreendimento da Leirosa 1ª fase e de diversos módulos de gavetas nos fogos do Empreendimento de Brenha. Também o fogo da Rua Professor João Oliveira Coelho, nº 22, Cv Dtº foi contemplado com novo mobiliário de cozinha para além do tratamento e pintura de paredes e tetos de cozinha, dispensa e casa de banho afetados por infiltrações.

Outras obras de reparação de média dimensão foram efetuadas para possibilitar a reocupação dos fogos como por exemplo em Vila Robim no nº 24 R/C Esqº, onde foram efetuadas obras de substituição de tampo de bancada de cozinha e todas as atividades de ligações às redes técnicas e reposição de azulejos no fogo. Quer neste fogo quer no nº 16, 2º Dtº foram ainda realizados trabalhos consideráveis de reposição de revestimentos cerâmicos em paredes que padecem de descolagem generalizada.



Foram ainda realizadas obras de reparação de revestimentos com recurso a pinturas nos fogos da Rua Dr. Álvaro Malafaia, nº 36 R/C Dtº e nº 30 1º Dtº. No nº 20 da mesma rua foram reparados os vãos de casa de banho que se encontravam deteriorados.

Em Vila Robim foram realizados diversos trabalhos de eletricidade nos fogos: no nº 16 R/C Dtº e no nº 24 R/C Dtº.

No fogo da Rua Professor João Oliveira Coelho foram realizados trabalhos extensos de correção de entradas exageradas de ar com a calafetagem de portas e janelas.

Ao nível de mobiliário fixo de casa de banho, sobretudo substituição ou reparação de sanitas, foram realizados trabalhos em três fogos do bairro de Brenha, um no bairro da Leirosa 1ª fase e outro no bairro da Quinta do Paço.

Foi realizada a desobstrução das redes de saneamento do acampamento de famílias de etnia cigana situadas na Estrada Nacional 111 junto à povoação de Carritos. No entanto, devido a ser necessária a intervenção de meios pesados para limpeza do local para averiguar os motivos de sucessivas obstruções, foi solicitada a colaboração dos serviços competentes da Câmara Municipal da Figueira da Foz.

Ao nível de serviços efetuados em espaços comuns há a salientar a revisão de antenas, nomeadamente no bairro da Fonte Nova, em Brenha, no sistema instalado no bairro da Leirosa e no nº 16 da rua 20 de Setembro, em Vila Verde. Muitas das situações prenderam-se com o mau tempo que fustigou a Figueira durante os meses finais do ano.

Como resultados dessas intempéries mais severas houve que executar diversas reparações ao nível de coberturas com os nossos próprios meios como por exemplo em ambas as fases do bairro da Leirosa com aplicação de beirados soltos e problemas nas claraboias do bairro de Vila Verde com soluções de recurso. Recorrente foi a situação das coberturas do Bairro do Hospital onde se teve de proceder à reparação pontual na cobertura em muito mau estado de conservação e a necessitar de obras de reabilitação/substituição urgentes e agora previstas para o ano de 2014.

Foram mantidos contactos com a empresa Ferreira Construções, S.A. na continuidade da tentativa de resolução das diversas questões que se encontram pendentes nomeadamente, e sob o ponto de vista técnico, as patologias que decorrem de deficiências de construção, logo da responsabilidade da entidade executante. O resultado prático destes contactos é nulo.

Perante este cenário e a urgência da resolução das situações que afetam quer os aspetos visuais, quer os aspetos funcionais e de segurança das habitações, foram efetuados estudos prévios para eventual realização de diversas empreitadas sobretudo ao nível de tratamentos de elementos construtivos degradados e que necessitam de intervenção de alguma urgência para tratamento de patologias decorrentes de infiltrações provenientes de coberturas e fachadas, foram realizados estudos prévios para as coberturas do Bairro do Hospital-1ª fase, coberturas do Bairro da Leirosa-2ª fase e zonas de circulação de acesso aos fogos do primeiro piso do Bairro da Gala-Sidney-1ª fase.

Regista-se ainda o esforço realizado para a obtenção de consenso sobre a realização das obras de reparação dos defeitos impostos pelo tribunal relativamente à ação existente contra esta empresa pelos proprietários do fogo da rua dos Poços, nº 1, 2º Esq. Foram realizadas diversas reuniões, incluindo deslocação ao local e uma aproximação às pretensões dos autores na tentativa de conciliação de posições e definição final das obras a realizar perante a sentença vaga proferida pelo tribunal. Aqui houve a necessária e imprescindível colaboração do departamento jurídico da empresa, tal como para outras situações que envolviam este departamento e arrendatários ou proprietários.

Foram ainda realizadas intervenções de remoção de bens e limpezas em diversos fogos, nomeadamente os que iam ficando concluídos em termos de obras na rua professor João Oliveira Coelho, nº 12 e 14, na rua Dr. Pedro Santana Lopes, nº 32 e o fogo da Rua dos Cordoeiros, nº 9 RC Dtº em Buarcos garantindo assim as necessárias condições de higienização antes da entrada dos novos arrendatários ou a preparação para o início de obras de reparação das habitações.



Acompanhando a entrega dos fogos, foi realizado, de uma forma geral, o auxílio aos novos residentes no que respeita ao uso generalizado da habitação com especial enfoque na utilização correta das redes técnicas de gás, eletricidade e água, e pequenas reparações.

Nos casos de manutenção pontual verificou-se, durante o 4º trimestre, a entrega de 3 reclamações escritas solicitando intervenções em vários bairros, conforme quadro 2, e de diversa patologia, conforme o quadro 3. Observa-se que os empreendimentos de Vila Verde lideram as reclamações e as patologias têm sobretudo a ver com ruturas de água ou infiltrações.

QUADRO 2 – ORIGEM DAS RECLAMAÇÕES

Freguesia	% Reclamações
Quinta do paço	33%
Vila Verde	67%

QUADRO 3 – TIPO DE PATOLOGIA RECLAMADA

Patologia	% Reclamações
Rutura rede água	33%
Infiltrações	66%

Todas as reclamações foram resolvidas.

Manteve-se a atenção na gestão do património da empresa com especial ênfase à situação de infiltrações provenientes do exterior dos fogos, com ações de reparação de infiltrações mais graves.

De forma mais generalizada foram ainda realizadas as seguintes atividades de gestão corrente da empresa:

- Vistorias aos fogos com vista à receção de chaves de arrendatários que pretendem entregar os fogos, para avaliação de estados de conservação ou de realização de obras na sequência de reclamações;
- Realização de diversas pequenas reparações de: pinturas, vedações em zonas húmidas, estores e redes técnicas;
- Desenvolvimento e acompanhamento das ações com vista à resolução das questões relativas ao dossier da empresa Ferreira Construções, SA;
- Desenvolvimento de soluções técnicas para intervenção a realizar num futuro próximo, pois têm intima ligação com patologias decorrentes de deficiências de impermeabilização e estanquicidade das construções;
- Realização de pequenas reparações e manutenção em diversas coberturas;
- Diversas situações de vandalismo nos fogos sob gestão da Figueira Domus, EM;
- Retirada de bens de fogos devolutos e mudanças de fechaduras correspondente e sempre que tal se justificasse;
- Controlo de consumos de energia elétrica e água, em zonas comuns nos imóveis que estão sob gestão desta empresa e não possuam condomínios;
- Controlo de atividades de jardinagem por entidades externas;
- Solicitação de cotações quer para fornecimentos de material, quer para fornecimento de serviços, nomeadamente de redes técnicas de abastecimento de água e eletricidade, revestimentos e carpintarias;
- Acompanhamento da execução de trabalhos realizados por entidades externas, nomeadamente ao nível da reabilitação/substituição de redes técnicas;
- Acompanhamento técnico de situações decorrentes de ações em tribunal;
- Acompanhamento técnico de situações em que se encontrem envolvidos proprietários em prédios integralmente comercializados por esta empresa ou onde coabitem com arrendatários;
- Participação em reuniões de condomínios bem como no acompanhamento dos trabalhos efetuados por estas entidades.



4. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

No final de agosto começou a desenvolver-se a atividade do serviço de fiscalização e gestão de condomínios da Figueira Domus, EM, com o apoio de uma estagiária profissional do IEFP.

Foram registadas informaticamente as reclamações de proprietários e arrendatários e fez-se um levantamento das anomalias. Daí resultou o seguinte número de Reclamações / Averiguações.

QUADRO 4 - RECLAMAÇÕES / AVERIGUAÇÕES

Bairros	Reclamações / Averiguações
Quinta do paço	8
Quinta das Recolhidas	6
Vila Robim	1
Alto da Fonte	1
Gala/Sidney	2
Cruzeiro	1
Leirosa	1
Mártir Santo	1
Fonte Nova	1
Queixas efetuadas pelos compradores	8
Queixas efetuadas pelos arrendatários	6

Foram efectuadas 8 visitas domiciliárias.

Foi efectuado o levantamento das anomalias existentes nos bairros de Brenha e Vila Robim, e foi iniciado o levantamento da bairro da Gala/Sidney. Este levantamento consiste em saber o estado geral de:

- Limpeza das zonas comuns do prédio;
- Porta principal e janelas;
- Corrimão;
- Hall de entrada, patamares, corredores e saídas de emergência;
- Quadro eléctrico, tomadas, comutadores de escada, intercomunicadores e campainhas;
- Caixa de Água, TV e TVC;
- Caixa de correio;
- Estado geral da fachada e da pintura interior e exterior do prédio;
- Pátios, jardins e zonas envolventes.

5. SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

A análise da execução orçamental é efetuada tendo como base o Plano de Atividades e Orçamento para 2013 (**retificativo**).

Para garantir a comparabilidade dos dados dividiram-se os valores previstos em cada rubrica do plano por 4 trimestres e compararam-se estes valores com os já realizados até ao 4º Trimestre (o 4º trimestre apresenta os valores acumulados).

Apresentamos, de seguida, o mapa de execução orçamental.

QUADRO 5 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS DO 4º TRIMESTRE DE 2013

				Un: euros
RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	Realizado no 4º Trim/13	Previsto no 4º Trim/13	Desvio
Vendas e serviços prestados		1.699.658,93	1.755.180,46	-3,16%
Subsídios à exploração		2.599,57	4.059,48	-35,96%
Ganhos/perdas imputados de subsid., associadas e empreend. conjuntos		0,00	0,00	0,00%
Variação nos inventários da produção		-103.476,82	-103.476,82	0,00%
Trabalhos para a própria entidade		0,00	0,00	0,00%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0,00	0,00	0,00%
Fornecimentos e serviços externos		-276.875,56	-233.714,10	18,47%
Gastos com o pessoal		-297.976,05	-297.084,33	0,30%
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)		0,00	0,00	0,00%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		37,88	0,00	0,00%
Provisões (aumentos/reduções)		-250.000,00	-250.000,00	0,00%
Imparidade de ativos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00	0,00%
Aumentos/reduções de justo valor		0,00	0,00	0,00%
Outros rendimentos e ganhos		50.291,94	6.876,16	631,40%
Outros gastos e perdas		-23.633,07	-51.173,03	-53,82%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		800.626,82	830.667,82	-3,62%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		-291.062,26	-285.710,14	1,87%
Imparidade de ativos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00	0,00%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		509.564,56	544.957,68	-6,49%
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00	0,00	0,00%
Juros e gastos similares suportados		-491.071,13	-521.066,64	-5,76%
Resultado antes de impostos		18.493,43	23.891,04	-22,59%
Impostos sobre o rendimento do período		-8.824,42	-1.097,72	703,89%
Resultado líquido do exercício		9.669,01	22.793,32	-57,58%

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Segue-se uma análise das rubricas de rendimentos e gastos, com a explicação dos desvios ocorridos na execução orçamental do 4º Trimestre de 2013:

5.1. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

Nesta rubrica o valor realizado é inferior em 3,16% ao valor previsto para o 4º Trimestre de 2013, devido à diminuição de 19,15% do valor das rendas faturadas aos arrendatários face ao orçamentado (por motivos de redução de rendimentos de muitos deles que implicou a revisão dos valores das rendas e não se formalizou até à presente data uma reformulação dos contratos programa).

QUADRO 6 – PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS (A)

72	PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	REALIZADO 4º Trim.13	PREVISTO 4º Trim.13	Desvio
723	Contratos Programa *	1.344.915,36 €	1.344.915,36 €	0,00%
72302	Contr.Progr.29/03/2001-Qt.Rec.3ºf.	64.957,08 €	64.957,08 €	0,00%
72306	Contr.Progr.27/12/2001-Vila Robim	153.801,72 €	153.801,72 €	0,00%
72307	Contr.Progr.28/02/2002-Qt.Rec/G.Sid	185.448,96 €	185.448,96 €	0,00%
72309	Contr.Progr.07/03/2003-Leirosa 2ºf.	136.046,16 €	136.046,16 €	0,00%
72311	Contr.Progr.17/12/2003-F.Nova	172.392,84 €	172.392,84 €	0,00%
72313	Contr.Progr.25/07/2005-Qt.Rec.5ºf.	79.671,24 €	79.671,24 €	0,00%
72314	Contr.Progr.17/08/2006-Gala Sid.2ºf	183.961,32 €	183.961,32 €	0,00%
72315	Contr.Progr.17/08/2006-M.Santo	140.256,60 €	140.256,60 €	0,00%
72316	Contr.Progr.02/03/2009-Fonte Nova	228.379,44 €	228.379,44 €	0,00%
*o Município da Figueira da Foz transfere para a Figueira Domus, o diferencial entre renda técnica e a renda apoiada				
725	SERVIÇOS SECUNDÁRIOS	32.059,04 €	40.722,36 €	-21,27%
72513	SERVIÇOS SECUNDÁRIOS - IVA 23%	32.059,04 €	40.722,36 €	-21,27%
722	RENDAS	234.098,35 €	289.542,74 €	-19,15%
72201	Bairro da Quinta do Paço	23.259,46 €	24.298,26 €	-4,28%
72202	Bairro da Belavista	4.205,37 €	3.615,50 €	16,32%
72203	Bairro do Alto da Fonte	2.609,46 €	4.119,95 €	-36,66%
72204	Bairro da Leirosa	41.635,89 €	56.672,49 €	-26,53%
72205	Bairro da Leirosa - 2ªfase	21.372,15 €	21.682,61 €	-1,43%
72206	Bairro do Hospital	9.420,32 €	10.778,02 €	-12,60%
72207	Bairro da Quinta das Recolhidas	17.395,51 €	22.163,90 €	-21,51%
72208	Dispersos	586,17 €	408,17 €	43,61%
72209	Bairro da Gala/Sidney	15.846,64 €	17.391,09 €	-8,88%
72210	Bairro da Vila Robim	9.641,92 €	13.755,46 €	-29,90%
72211	Bairro da Qt.Rec.-Garagens	10.870,76 €	10.862,50 €	0,08%
72212	Bairro da Fonte Nova	30.726,79 €	35.382,07 €	-13,16%
72213	Bairro da Qt.Recolhidas-5ª fase	7.455,56 €	6.239,21 €	19,50%
72215	Bairro do Mártir Santo - Buarcos	17.212,91 €	23.636,28 €	-27,18%
72216	Bairro da Gala/Sidney-2ªfase	19.190,23 €	27.745,38 €	-30,83%
72217	Bairro dos Pescadores	4.569,25 €	8.194,05 €	-44,24%
72218	Bairro do Cruzeiro	2.118,79 €	2.818,77 €	-24,83%
72299	Alterações rendas-retroat. anos anteriores	-4.018,83 €	-220,95 €	1718,87%



QUADRO 7 – PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS (B)

72 PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	REALIZADO 4º Trim.13	PREVISTO 4º Trim.13	Desvio
724 CONDOMÍNIO	8.586,18 €	0,00 €	0,00%
72401 Bairro da Quinta do Paço	859,05 €	0,00 €	0,00%
72402 Bairro da Belavista	168,84 €	0,00 €	0,00%
72403 Bairro do Alto da Fonte	117,07 €	0,00 €	0,00%
72404 Bairro da Leirosa	1.539,85 €	0,00 €	0,00%
72405 Bairro da Leirosa - 2ª fase	771,10 €	0,00 €	0,00%
72406 Bairro do Hospital	325,05 €	0,00 €	0,00%
72407 Bairro da Quinta das Recolhidas	651,79 €	0,00 €	0,00%
72408 Dispersos	19,70 €	0,00 €	0,00%
72409 Bairro da Gala/Sidney	550,94 €	0,00 €	0,00%
72410 Bairro da Vila Robim	331,72 €	0,00 €	0,00%
72411 Bairro da Qt.Rec.-Garagens	399,90 €	0,00 €	0,00%
72412 Bairro da Fonte Nova	1.021,12 €	0,00 €	0,00%
72413 Bairro da Qt.Recolhidas-5ª fase	236,12 €	0,00 €	0,00%
72415 Bairro do Mártir Santo - Buarcos	590,31 €	0,00 €	0,00%
72416 Bairro da Gala/Sidney-2ª fase	700,17 €	0,00 €	0,00%
72417 Bairro dos Pescadores	204,54 €	0,00 €	0,00%
72418 Bairro do Cruzeiro	98,91 €	0,00 €	0,00%
72499 Alterações condomínios-retroat. anos anteriores	0,00 €	0,00 €	0,00%

5.2. SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO (EQUILÍBRIO DE CONTAS – ART.40º DA LEI Nº50/2012 DE 31 AGOSTO)

O valor existente nesta rubrica refere-se ao financiamento pelo IEPF de um estágio profissional, afeto serviço de fiscalização e gestão de condomínios.

Como o valor do Resultados antes de impostos é positivo, significa que no final do 4º trimestre de 2013 não há necessidade do Município efetuar qualquer transferência financeira para equilíbrio de resultados, pois está a ser cumprido o n.º 2 do artigo 40º da Lei 50/2012, de 31 de agosto.

5.3. VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO

Foi realizada a venda de um imóvel no 3º trimestre de 2013, sito na Rua do Hospital, nº39 - 2º Posterior, por 80.000,00 €.

5.4. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Existe uma diferença de 18,47%, entre o valor realizado e o valor previsto do orçamento retificativo para o 4º Trimestre de 2013 nesta rubrica, resultante de uma taxa de justiça do Tribunal referente ao processo da Hagen – Imobiliária, S.A. no valor de 58.242,00 €.



QUADRO 8 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	REALIZADO 4º Trim.13	PREVISTO 4º Trim.13	Desvio
62 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	276.875,56 €	233.714,10 €	18,47%
6221 TRABALHOS ESPECIALIZADOS	23.606,01 €	32.113,83 €	-26,49%
6222 PUBLICIDADE E PROPAGANDA	0,00 €	0,00 €	0,00%
6223 VIGILANCIA E SEGURANÇA	410,92 €	666,08 €	-38,31%
6224 HONORÁRIOS	14.049,17 €	12.800,00 €	9,76%
6225 COMISSÕES	0,00 €	0,00 €	0,00%
6226 CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89.689,28 €	79.771,85 €	12,43%
6227 SERVIÇOS BANCÁRIOS	228,44 €	0,00 €	0,00%
6228 OUTROS	3.937,55 €	1.500,00 €	162,50%
6231 FERRAMENTAS E UTENS.DESGASTE RAPIDO	761,24 €	500,00 €	52,25%
6232 LIVROS E DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA	78,85 €	0,00 €	0,00%
6233 MATERIAL DE ESCRITÓRIO	5.283,20 €	6.000,00 €	-11,95%
6234 ARTIGOS PARA OFERTA	0,00 €	0,00 €	0,00%
6241 ELECTRICIDADE	10.460,09 €	6.853,42 €	52,63%
6242 COMBUSTIVEIS	4.386,72 €	2.680,21 €	63,67%
6243 ÁGUA	3.582,41 €	1.481,04 €	141,88%
6251 DESLOCACOES E ESTADAS	4.593,38 €	4.440,00 €	3,45%
6262 COMUNICAÇÃO	5.643,64 €	6.010,76 €	-6,11%
6263 SEGUROS	25.777,30 €	23.720,30 €	8,67%
6265 CONTENCIOSO E NOTARIADO	68.167,35 €	50.000,00 €	36,33%
6266 DESPESAS DE REPRESENTAÇÃO	377,28 €	0,00 €	0,00%
6267 LIMPEZA HIGIENE E CONFORTO	1.211,75 €	875,95 €	38,34%
6268 OUTROS SERVIÇOS - CONDOMINIOS	14.630,98 €	4.300,66 €	240,20%

5.5. GASTOS COM O PESSOAL

O valor realizado é idêntico ao valor previsto para o 4º Trimestre de 2013.

QUADRO 9 - GASTOS COM PESSOAL

	REALIZADO 4º Trim.13	PREVISTO 4º Trim.13	Desvio
63 GASTOS COM O PESSOAL	297.976,05 €	297.084,33 €	0,30%
631 REMUNERACOES DOS ORGAOS SOCIAIS	41.586,60 €	42.998,34 €	-3,28%
632 REMUNERACOES DO PESSOAL	186.432,94 €	186.277,88 €	0,08%
635 ENCARGOS SOBRE REMUNERAÇÕES	52.254,24 €	48.352,59 €	8,07%
636 SEGURO ACID. TRAB. E DOENÇAS PROF.	3.321,14 €	3.676,87 €	-9,67%
637 GASTOS DE ACÇÃO SOCIAL (Subs.refeição)	11.819,36 €	12.822,81 €	-7,83%
638 OUTROS GASTOS COM O PESSOAL	2.561,77 €	2.955,84 €	-13,33%

5.6. PROVISÕES (AUMENTOS/REDUÇÕES)

O valor previsto e realizado de 250.000,00 € para o 4º Trimestre de 2013 corresponde à previsão de indemnização a pagar à Hagen – Imobiliária, S.A., dada pelo advogado do processo que opõe a Hagen – Imobiliária, S.A. à Figueira Domus, E.M.

5.7. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

O valor realizado é superior em 631,40% ao valor previsto para o 4º Trimestre de 2013. Isto deve-se às indemnizações recebidas das seguradoras referentes a sinistros ocorridos, no valor de 41.175,64 €.

5.8. OUTROS GASTOS E PERDAS

O valor realizado nesta rubrica é inferior em 53,82% ao valor previsto para o 4º Trimestre de 2013, pois estavam contempladas a venda de 3 fogos e da Sede, originando menos valias. Essas alienações não foram efetuadas durante este ano.



5.9. GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO

O valor realizado é 1,87% superior ao valor previsto. Isto deve-se a não se terem vendido 3 fogos do imobilizado da empresa e da sede, o que significa que se continuou a depreciar esses imóveis.

5.10. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

Relativamente aos Juros dos Empréstimos Bancários verificam-se duas situações: parte dos juros inseridos na Demonstração de Resultados referem-se aos juros relativos a este período e que já foram de facto pagos;

O restante refere-se aos juros que vencem posteriormente mas que estão imputados a esse período na proporção do número de meses em análise. Para a determinação dos juros que se vencem posteriormente, foi considerada a informação que consta no site da Caixa Geral de Depósitos (caixaebanking.cgd.pt) para cada um dos empréstimos.

Assim, o valor realizado é inferior em 5,76% ao valor previsto, no final do 4º Trimestre, pois as taxas de juro baixaram durante 2013.

6. PARECER DO FISCAL UNICO



Sebastião & Santos - S R O C
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 117

Pessoa Colectiva 503.095.702

Sede: Praceta Raúl Proença, Nº 3 - 4º Dtº - Damaia de Cima
2720 - 004 Amadora
Telefones + 351 214 908 041 / 214 908 042 / 214 971 789
Telefax + 351 214 903 040
email: sebastiao.sroc@mail.telepac.pt
www.sebastiao-sroc.pt

Relatório e Parecer do Fiscal Único

1. Procedemos, para efeitos do disposto na alínea j) do número 6, do artigo 25º da Lei nº 50/2012 de 31/08, a uma revisão dos instrumentos de gestão previsional da **FIGUEIRA DOMUS—Empresa Municipal de Gestão de Habitação da Figueira da Foz, E.M.**, as quais compreendem o relatório de execução orçamental relativo ao ano de 2013, que inclui o mapa de execução orçamental, que releva um resultado líquido de 9.669,01 €, e informação adicional sobre a situação económica e financeira da empresa, documentos estes que foram preparados a partir dos livros registos contabilísticos e documentos de suporte mantidos em conformidade com os preceitos legais.
2. A elaboração destas demonstrações financeiras e da informação adicional é da responsabilidade do Conselho de Administração da **FIGUEIRA DOMUS, E.M.** A nossa responsabilidade é a de dar um parecer com base na nossa revisão, sobre estas demonstrações financeiras e informação adicional.
3. A nossa revisão foi efectuada de acordo com as Normas e as Recomendações Técnicas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que seja planeada e realizada uma revisão de forma a que se obtenha uma garantia razoável de que as demonstrações financeiras não contêm distorções de materialidade relevante. Uma revisão inclui, na base de amostragem, a verificação das evidências que suportam as quantias e informação divulgadas nas demonstrações financeiras a avaliação das estimativas e julgamentos da Administração, na elaboração e apresentação das demonstrações financeiras. Inclui igualmente a verificação de as políticas contabilísticas serem adequadas, tendo em conta as circunstâncias, e haverem sido consistentemente aplicadas e apropriadamente divulgadas, de ser válido o princípio da continuidade das operações, e de ser adequada a apresentação das demonstrações financeiras. Com base no trabalho efectuado entendemos que o mesmo proporciona uma base razoável para a emissão do nosso parecer.
4. É nosso parecer que as citadas demonstrações financeiras mencionadas e a informação financeira adicional apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **FIGUEIRA DOMUS—Empresa Municipal de Gestão de Habitação da Figueira da Foz, E.M.** em 31/12/2013 bem como os resultados das suas operações no período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

Damaia de Cima, 04 de Março de 2014

Sebastião & Santos - SROC
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Representada pelo Sócio Responsável,
Sebastião António Pires Carriço