

Relatório de Execução Orçamental

4º trimestre 2012




INDICE

1.	Caraterização Atual	4
1.1.	Arrendatários	4
2.	Atividades Desenvolvidas	6
2.1.	Abertura De Processos De Procura De Habitação (PPA)	6
2.2.	Atribuições E Permutas	6
3.	Gestão Social	7
3.1.	Projetos De Intervenção Social Nos Bairros.....	7
3.2.	Outras Atividades	8
3.3.	Formação	8
4.	Gestão Técnica Do Parque Habitacional.....	9
5.	Situação Económico – Financeira	13
5.1.	Vendas E Serviços Prestados.....	14
5.2.	Subsídios À Exploração (Equilíbrio de contas – Art.40º da Lei nº50/2012 de 31 agosto)	15
5.3.	Outros Subsídios	15
5.4.	Ganhos / Perdas Imputados De Subsidiárias, Associadas E Empreendimentos Conjuntos	15
5.5.	Variação Nos Inventários Da Produção.....	15
5.6.	Fornecimentos E Serviços Externos	15
5.7.	Gastos Com O Pessoal	16
5.8.	Outros Rendimentos E Ganhos.....	17
5.9.	Outros Gastos E Perdas.....	17
5.10.	Gastos/Reversões De Depreciação E De Amortização	17
5.11.	Juros E Gastos Similares Suportados	17
6.	Parecer do Fiscal do Único	18

Em cumprimento do disposto Lei nº 50/2012, de 31 de agosto o Conselho de Administração da Figueira Domus, E.E.M, reunido a 28 de março de 2013, aprovou o presente Relatório de Execução Orçamental relativo ao 4º Trimestre de 2012.

Figueira da Foz, a 28 de março de 2013


Presidente
Hugo Manuel Ramos Rocha


Administrador Executivo
José Fernando Alexandre de Matos Rodrigues


Administradora Não Executiva
Anabela Almeida Marques e Gaspar



1. CARATERIZAÇÃO ATUAL

1.1. ARRENDATÁRIOS

O presente relatório pretende ilustrar e avaliar as decisões tomadas no último trimestre, no que respeita ao tratamento das dívidas das rendas existentes, criando uma maior empatia e envolvimento dos utentes na procura da melhor solução.

GRÁFICO 1 – Receitas e Rendas 4º trimestre de 2011

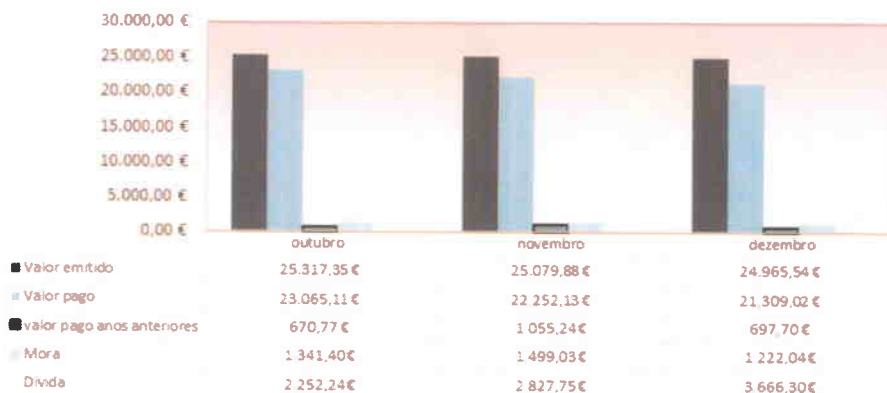
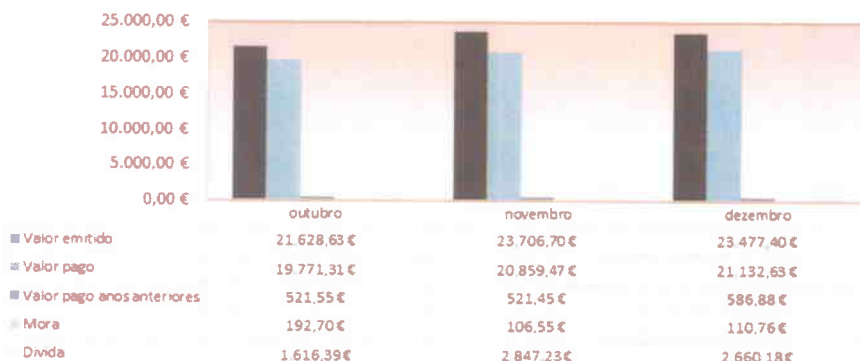
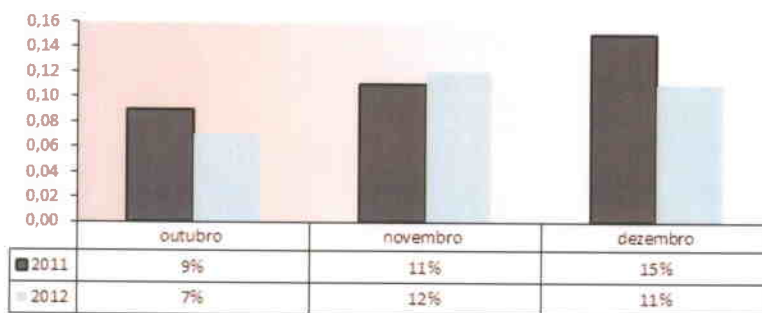


GRÁFICO 2 – Receitas e Rendas 4º trimestre de 2012



O 4º trimestre de 2012 regista, comparativamente com o período homólogo do ano anterior, uma diminuição da dívida.

GRÁFICO 3 – Percentagem da Dívida sobre Receitas e Rendas





Na distribuição de arrendatários devedores por bairro, temos:

GRÁFICO 4 – Número de devedores por Bairro

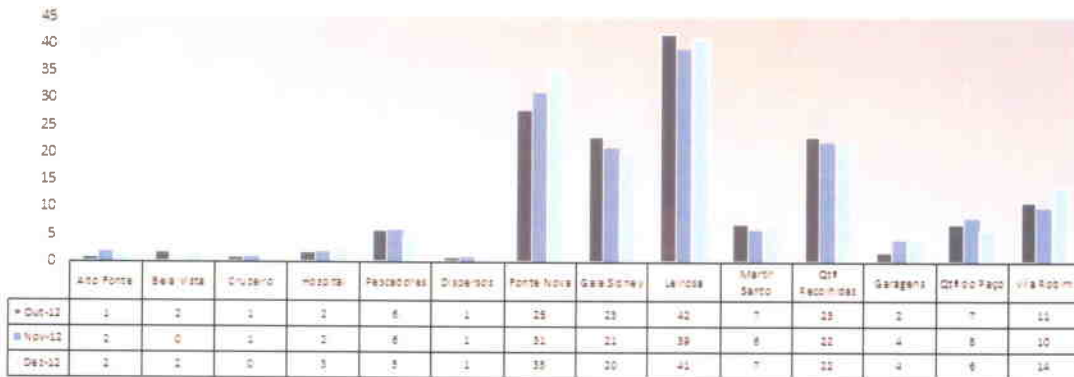
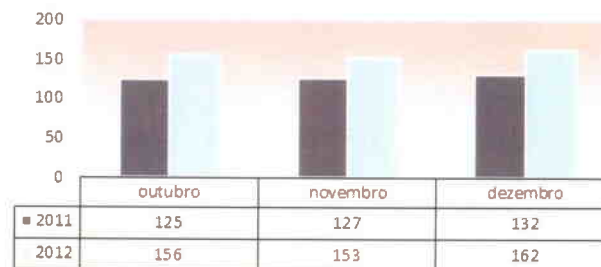


GRÁFICO 5 - Comparativo do número de devedores período homólogo



Os gráficos ilustram a evolução do valor emitido, pago e em dívida em comparação com os trimestres homólogos de 2011.

GRÁFICO 6 – Valores emitidos



GRÁFICO 7 – Valores pagos

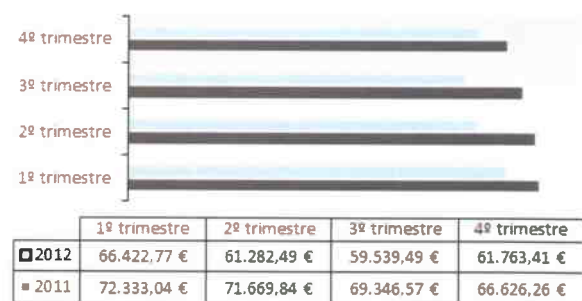
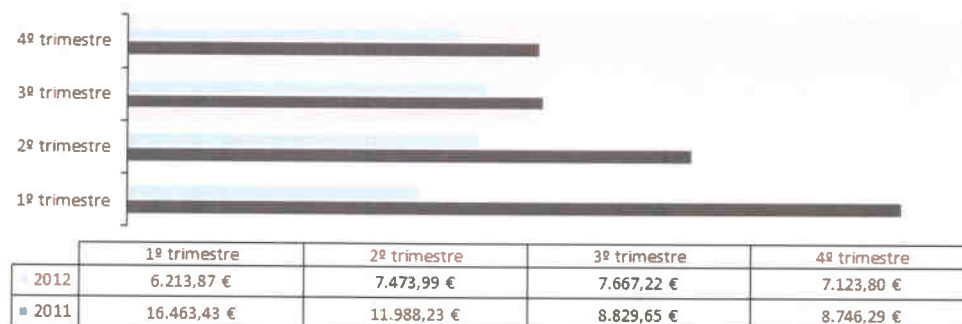


GRÁFICO 8 – Valores da dívida





2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

2.1. ABERTURA DE PROCESSOS DE PROCURA DE HABITAÇÃO (PPA)

No 4º trimestre de 2012 ano, registaram-se 14 Pedidos de Procura de Alojamento (PPA).

Foram feitas 13 verificações habitacionais de processos de pedido de habitação, nomeadamente em: Vila Verde (1), Tavarede (4), S. Pedro (3), Quiaios (1), S. Julião (3), Moinhos da Gândara (1).

2.2. ATRIBUIÇÕES E PERMUTAS

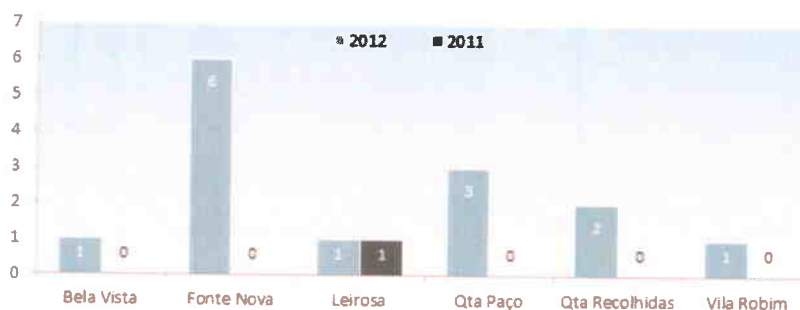
Efetuaram-se 7 atribuições de fogos que se encontravam devolutos:

QUADRO 1 - Atribuições por freguesia

Freguesia	Bairro	Fogos atribuídos
Tavarede	Quinta do Paço	2
Tavarede	Vila Robim	3
Brenha	Fonte Nova	2
Total		7

Relativamente ao período homólogo de 2011, registou-se um aumento de atribuições de fogos de 0 em 2011 para 7 em 2012.

GRÁFICO 10 - Atribuições



À semelhança de todas as atribuições efetuadas pela Figueira Domus, aquando da entrega da chave do fogo atribuído, elucidaram-se os futuros arrendatários sobre os seus direitos e deveres como moradores.

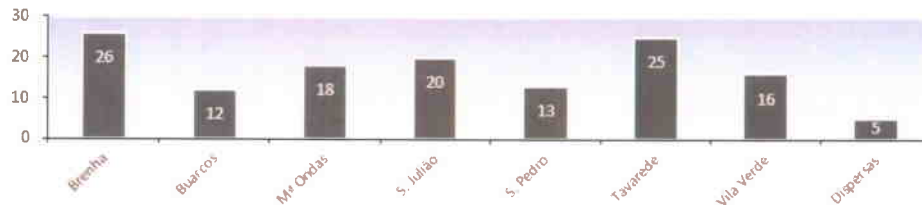
Foram efetuadas 4 permutas, 2 por motivo de adequação da tipologia ao agregado familiar, 1 pelo facto do fogo necessitar de obras de reabilitação e 1 por motivo de conflitos com ex-companheiro.



3. GESTÃO SOCIAL

Sendo premissa da empresa que se privilegie o contato direto com os arrendatários, deu-se continuidade ao modelo de gestão integrada e descentralizada, tendo-se efetuado diariamente, atendimentos a arrendatários e munícipes do Concelho. Contabilizaram-se 135 atendimentos, distribuídos pelas seguintes freguesias:

GRÁFICO 11 - Atendimentos Realizados por freguesia



No 4º trimestre do ano foram elaborados 4 acordos de pagamento de rendas de modo a facilitar a regularização da dívida dos arrendatários.

Paralelamente procedeu-se às habituais visitas domiciliárias aos moradores dos Bairros Sociais com o intuito de os sensibilizar para a estima e conservação da sua habitação e para práticas de boa vizinhança.

As técnicas do SASIL efetuaram, também, a atualização da composição dos agregados familiares e respetivos rendimentos, quer por solicitação dos mesmos quer por iniciativa das técnicas, quando detetadas situações cujas alterações se consideraram pertinentes.

As técnicas colaboraram ainda com os Técnicos do SITEP, na vistoria de fogos que ficaram devolutos.

GRÁFICO 12 - Atendimentos Realizados - Comparativo



Comparativamente com o 3º trimestre de 2012 constatou-se uma diminuição do número de atendimentos realizados.

3.1. PROJETOS DE INTERVENÇÃO SOCIAL NOS BAIROS

FESTA DE NATAL

No dia 18 de Dezembro realizou-se a Festa de Natal da Figueira Domus, no Centro de Artes e Espetáculos da Figueira da Foz.

A festa foi direcionada às crianças dos 3 aos 12 anos, filhos de arrendatários residentes em todos os bairros sociais.

O evento contou com a colaboração de alunas da Escola Profissional da Figueira da Foz, tendo sido desenvolvidas várias atividades, nomeadamente pinturas faciais. Assistiu-se ainda à modelagem de balões e à chegada do pai natal, papel representado por uma voluntária.




O evento terminou com um espetáculo musical assegurado pelo CAE, distribuição de lembranças e um lanche a todas as crianças. De salientar que as lembranças e o lanche oferecidos tiveram os patrocínios da Figueira Grande Turismo, Hipermercado Jumbo, Figueira da Foz e Pastelaria Dionísio.

O transporte das crianças e seus acompanhantes foi assegurado por dois autocarros, tendo 1 sido cedido pela Câmara Municipal da Figueira da Foz e o aluguer do outro suportado pela empresa.



Festa de Natal - CAE

3.2. OUTRAS ATIVIDADES

Foram efetuadas reuniões com alguns Presidentes de Junta de Freguesia e outros parceiros, no sentido de encontrar solução para preocupações apresentadas, relativas a munícipes 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, com informação mensal, ou sempre justificável, para apresentação em reunião de NLI sobre o cumprimento/incumprimento dos acordos, por parte dos arrendatários.

No âmbito do programa de Rede Social realizaram-se 4 reuniões de Comissão Social de Freguesia, designadamente, 1 em S. Julião, 1 em Vila Verde e 2 em Tavadere. Nestas reuniões foram focadas várias problemáticas sociais de carência habitacional, tentando os membros que integram as Comissões, solucioná-los de forma adequada e tendo em linha de conta os recursos existentes na comunidade.

3.3. FORMAÇÃO

23, 29 e 30 de Outubro de 2012 – “ As Comunidades Ciganas e a Intervenção Social”;

8 e 9 de Novembro de 2012 – 3º Congresso de habitação Social;

12 Novembro de 2012 – Violência Doméstica;

19, 20 e 21 Novembro de 2012 – Igualdade de Género para profissionais de Ação Social.

4. GESTÃO TÉCNICA DO PARQUE HABITACIONAL

No 4º trimestre seguiu-se a mesma linha de orientação dos trimestres anteriores.

Dadas as necessidades subjacentes à idade das infraestruturas de abastecimento, foi dada continuidade às intervenções de substituição integral das redes de abastecimento de água prediais ao nível dos fogos, devido ao seu adiantado estado de degradação provocado pela ultrapassagem da idade útil das redes de ferro galvanizado que se tem vindo a agravar com o tempo.

Em virtude do elevado número de situações de ruturas efetivas, ou eminentes, e ainda pela necessidade de ocupação urgente de fogos que se encontravam devolutos - por patologias decorrentes desta especificidade - houve a necessidade de, complementarmente aos nossos serviços serem solicitados serviços externos de realização de novas redes de abastecimento de água.

Após aquisição de material e equipamento adequado, os nossos colaboradores diretos realizaram integralmente, as seguintes redes:

Quinta do Paço

- Rua Professor João Oliveira Coelho, 13, 3º Direito integrado em obras mais abrangentes referidas à frente;
- Rua Dr. Álvaro Malafaia, 32, 2º dtº num total de cerca de 500,00€ de investimento na aquisição de materiais;

Bela Vista

- Nº 12, 1º esqº integrado em obras mais abrangentes referidas à frente;

Parte destes investimentos estavam previstos ao abrigo do programa PROHABITA. No entanto, face aos danos irreparáveis nas redes, e aos condicionalismos e reservas impostos pelo IHRU à continuidade do programa, estas intervenções revelaram-se inadiáveis.

Relativamente ao programa PROHABITA, e embora não exista confirmação escrita até à data, de forma oficiosa, por indicação de elementos no organismo que tutela a habitação (IHRU) fomos informados que o programa não avançaria. Por este motivo encetaram-se todos os contactos para que todo o procedimento desenvolvido para a realização das obras nos blocos 12 e 14 da Rua Professor João Oliveira Coelho fosse anulado.

Perante este cenário tomou-se a decisão de proceder à reabilitação dos fogos no mínimo indispensável para garantir as necessárias condições de habitabilidade, estando previsto o seu início para o 1º trimestre de 2013.

Face à necessidade de responder às várias solicitações por parte dos munícipes carenciados, foram realizadas intervenções de grande vulto nos fogos:

- Bela Vista, nº 12, 1º esqº, a obra ascendeu a cerca de 5.000,00€ integralmente suportado pela empresa privilegiando-se as redes técnicas de águas, esgotos e eletricidade, revestimentos de paredes e pavimentos recuperados ou realizados, sanitários, substituição parcial de vãos em madeira muito degradados por caixilharia em alumínio com vidro duplo e mobiliário de cozinha incluindo esquentador.
- Rua Professor João Oliveira Coelho, nº 13, 3º dtº com aplicação de móveis de cozinha, substituição de rede de águas integral, parcialmente de esgotos e pavimentos das zonas secas em pavimento flutuante e estores incluindo a prévia desmontagem de todos os elementos existentes no fogo e limpeza de diverso equipamento deixado pelo anterior arrendatário. As recuperações de pinturas e outros pequenos trabalhos necessários ficaram a cargo do novo arrendatário. Esta obra ascendeu a cerca de 2.800,00€ quer em materiais quer em fornecimentos de carpintarias.
- Rua António da Luz Robim Borges, nº 16, 3º esqº, inabitável na sequência de diversos atos de vandalismo. Foram repostos os serviços de eletricidade afetados pelos furtos, carpintarias diversas incluindo mobiliário de cozinha, loiças, torneiras e revestimentos sanitários, vidros em caixilharias exteriores e reposição integral de estores. Esta obra ascendeu a 3.500,00€.

Foi intervencionado o fogo da rua Prof. João Oliveira Coelho, nº 5, 2º dtº com reparação de revestimentos de paredes e pavimentos, afetados por fugas de água e infiltrações provenientes do piso superior e bancada de cozinha. Esta intervenção rondou os 1.000,00€.



Realizaram-se diversas obras de menor monta pelos nossos colaboradores, salientando-se o reperfilamento da rede de saneamento da loja 18 do Empreendimento de Vila Robim, pelos sucessivos entupimentos que ocorriam; reparação de válvula de banheira com demolição parcial do seu fecho no fogo da rua Dr. Álvaro Malafaia, nº32, 2º esqº; na mesma rua no nº20, 1º dtº, desobstrução da rede de esgotos na cozinha do fogo; reparação de rede de esgotos no fogo da rua Professor João Oliveira Coelho, nº 14, cv dtº devido a infiltrações provenientes do piso superior; e diversas desobstruções das redes de saneamento no Empreendimento da Leirosa 1ª fase.

A reparação da rede de saneamento na cozinha do fogo nº 151 do Empreendimento da Leirosa 1ª fase, pela sua complexidade, obrigou a intervenção de entidade externa.

Salienta-se também a correção de todo o prédio nº 16 da Rua Francisco Lemos Pereira Coutinho nos seus fogos do lado esqº por infiltrações provenientes da rede de saneamento do 2º piso, incluindo tratamento dos remates de banheiras.

De registar diversas intervenções em fogos de proprietários devido a problemas de infiltrações provocados nos nossos fogos e que não justificavam o acionamento de seguros pelo seu diminuto valor face à franquia como, por exemplo, na rua dos Cordoeiros, nº 7, R/C esqº e Bela Vista, nº 23, R/C Esq.

Constam das intervenções simples nas redes de abastecimento de águas com substituição de acessórios na rua Joaquim Viana, nº 50 na Gala-Sidney 2ª fase e de substituição de troços de rede em 2 fogos da Quinta das Recolhidas em Vila Verde.

Ao nível das redes de abastecimento elétrico há a registar algumas intervenções na substituição de aparelhagem diversa nomeadamente nos fogos nº 35 e 45 da rua Eng.º Alfredo Aguiar de Carvalho da Leirosa 2ª fase.

No Bairro do Hospital destaca-se o início da intervenção no nº 35, 2º esqº, que por ordem do tribunal se arrombou a porta de entrada e procedeu-se à desinfestação, sendo o início de uma intervenção de maior amplitude de acordo com o grau de insalubridade do fogo.

Apresenta-se o quadro 2 as principais intervenções realizadas por bairro, sendo em número similar ao trimestre passado.

QUADRO 2 – Número de Fogos intervencionados por Bairro

Bairros	Número
Leirosa	4
Quinta do Paço	9
Gala Sidney	1
Bairro do Hospital	1
Quinta das Recolhidas	4
Vila Robim	2
Bela Vista	1
Alto da Fonte	1
Total	23

Nos espaços comuns temos, a par dos controlos realizados, a contabilizar como principais intervenções as redes elétricas na praça Quinta das Recolhidas, nº 21 e acompanhamento das desobstruções de redes de saneamentos na Leirosa-1ª fase, na Quinta do Paço rua Dr. Álvaro Malafaia, bloco 36 e no Mártir Santo.

QUADRO 3 – Número de intervenções das zonas comuns por bairro

Bairros	Número
Gala Sidney	2
Fonte Nova	1
Vila Robim	1
Bairro do Hospital	1
Total	5



Continua a execução das lajes para servirem de tampas de chaminés, substituindo-se as existentes nos Empreendimentos da Gala-Sidney e da Leirosa, 2ª fase, com recurso a mão-de-obra de arrendatários num projeto-piloto de integração. No fim do ano estavam realizadas cerca de 50% das tampas previstas.

Foram ainda realizadas intervenções de limpezas em diversos fogos garantindo as condições necessárias de habitabilidade antes da entrada dos novos arrendatários. Numa fase subsequente à entrega dos fogos, foi realizado o acompanhamento de várias situações, tais como, redes técnicas de gás, eletricidade e água, e pequenas reparações.

Nos casos de manutenção pontual registaram-se 8 reclamações escritas solicitando intervenções em vários bairros, conforme quadro 4, e de diversa patologia, conforme quadros 5 e 6.

QUADRO 4 – Origem das reclamações escritas

Bairros	%
Vila Verde	34%
Vila Robim	22%
Gala-Sidney - 1ª fase	11%
Gala-Sidney - 2ª fase	11%
Leirosa 1ª fase	11%
Bairro Hospital	11%

Muitas das intervenções realizadas não têm origem em reclamações escritas, mas sim de conversas tidas durante as ações de intervenção e fiscalização nos bairros.

QUADRO 5 – Tipo de patologia reclamada por escrito

Bairros	%
Infiltrações	50%
Rutura rede água	20%
Rede de Esgotos	10%
Infiltrações	10%
Outros assuntos	10%

Dessas, a maioria foi resolvida pela Figueira Domus, E.E.M (quadro nº 6). As que não foram resolvidas prendem-se, sobretudo, por necessidade de investimentos avultados.

QUADRO 6 – Grau de resolução das patologias reclamadas por escrito

	%
Resolvido	67%
Não resolvido	33%

Os elementos do SITEP participaram também em reuniões de condomínios com as empresas gestoras do condomínio, bem como no acompanhamento dos trabalhos efetuados por estas entidades.

A nível de gestão do património da empresa, desde a manutenção dos espaços interiores e exteriores ao parque automóvel, de forma generalizada foram realizadas as seguintes atividades:

- Vistorias aos fogos - com vista à receção de chaves de arrendatários que pretendem entregar os fogos - avaliação de estados de conservação ou de realização de obras na sequência de reclamações;
- Realização de pequenas reparações, sobretudo as áreas de pinturas, estores e redes técnicas;




- Diversas situações de vandalismo nos fogos sob gestão da Figueira Domus, EEM;
- Retirada de bens de fogos devolutos e mudanças de fechaduras, sempre que tal se justificasse;
- Controlo de consumos de energia elétrica e água, nas zonas comuns nos imóveis sob gestão desta empresa e não possuam condomínios;
- Controlo de atividades de jardinagem por entidades externas;
- Solicitação de cotações para fornecimentos de material, para fornecimento de serviços, nomeadamente de redes técnicas de abastecimento de água e eletricidade;
- Acompanhamento da execução de trabalhos realizados por entidades externas, nomeadamente de reabilitação/substituição de redes técnicas;
- Manutenção das viaturas da empresa, incluindo solicitação de cotação para as diversas intervenções. Deu-se início ao procedimento para a substituição das viaturas existentes que se encontram em deficiente estado de conservação e cujos custos de reparação se tornam elevados.