CASCAIS
ENVOLVENTE
Gestão Social da Habitação

PLANO DE ATIVIDADES

INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

2022

INDICE

INTRODUÇÃO

O presente documento tem como finalidade caracterizar em termos previsionais a atividade da Cascais Envolvente, Gestão Social da Habitação, EM,SA, para 2022.

Enquadra-se no âmbito das obrigações legais impostas pela Lei nº 50/2012 de 31 de agosto de 2012 que aprovou o novo regime jurídico da atividade empresarial local, e previstas no artigo 23º dos Estatutos da empresa, correspondendo às orientações traçadas pelo Executivo Municipal.

A Sociedade Anónima tem por objeto social a exploração, administração e gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis e equipamentos afetos à habitação social, à educação e ao desporto, próprios ou pertencentes ao município de Cascais, a promoção e gestão de programas e concursos destinados à habitação jovem, específicos e adequados aos diversos graus de autonomia e progressão dos jovens residentes no concelho de Cascais, assim como o desenvolvimento e aprofundamento de políticas sociais de habitação.

O objeto social compreende o exercício das seguintes atividades, designadamente:

- Administração do património acima indicado, promovendo as compras, vendas ou permutas que a Câmara Municipal de Cascais determinar;
- Execução das obras que a gestão dos imóveis e equipamentos municipais supracitados exija, através de administração direta ou empreitada;
- Manutenção e conservação dos imóveis e equipamentos municipais que vierem a ser definidos;
- Celebração, administração e fiscalização dos contratos, acordos ou outros vínculos jurídicos referentes aos imóveis e equipamentos municipais acima referidos;
- Proceder à cobrança das rendas e às respetivas atualizações, nos termos e condições fixados pela lei aplicável, bem como as ações judiciais competentes, nomeadamente para despejo, entrega de coisa certa e pagamento de quantia certa;
- Elaborar estudos e projetos relacionados com o seu objeto social.

Compreendem-se ainda no objeto da Sociedade todas as atividades acessórias necessárias à boa realização do seu objeto.

A. PLANO DE ATIVIDADES - AÇÕES A DESENVOLVER EM 2022

1. INTERVENÇÃO SOCIAL

1.1 ATUALIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

No ano de **2022**, irão decorrer as Reavaliações da Composição e dos Rendimentos dos Agregados Familiares, nos seguintes bairros:

Freguesia de Alcabideche:
Alcabideche
Cabeço de Bicesse
Calouste Gulbenkian
Pau Gordo

Freguesia de Cascais-Estoril:
Galiza
Novo do Pinhal

Freguesia de São Domingos de Rana:
Brejos
Conceição da Abóboda
Mata da Torre
Miradouro
Polima
Trajouce
Zambujal

Vão ser convocados a atualizar o seu processo, 773 Agregados Familiares, deste número serão excluídas as Ocupações (OST) e Morte do Titular (MT) à data da convocatória.

Esta atividade, para além de fazer cumprir a Lei nº 32/2016, de 19 de dezembro, que procedeu á alteração da Lei nº 81/2014, de 24 de agosto, tem como principais objetivos:

- Manter os dados dos inquilinos atualizados, no processo físico e no sistema informático;

- Detetar possíveis situações irregulares ou de incumprimento, por parte dos inquilinos;

- Contactar pessoalmente com os Agregados Familiares;

- Atualizar o valor da renda de acordo com os rendimentos auferidos pelo agregado;

1. 2 CARACTERIZAÇÃO DOS AGREGADOS FAMILIARES

A caracterização dos Agregados Familiares, ao nível social e demográfico surge no seguimento das atualizações efetuadas pelas equipas, uma vez que os mesmos refletem um conjunto de dados recolhidos, num determinado tempo e que contribuem para o conhecimento da realidade de intervenção.

Após a recolha dos documentos e a inserção de todos os dados no sistema informático, os técnicos elaboram os respetivos estudos.

Durante o ano de 2022, os estudos a elaborar correspondem aos bairros definidos no ponto anterior.

1.3 VISITAS AOS AGREGADOS FAMILIARES REALOJADOS EM 2021

No âmbito do acompanhamento que é realizado aos agregados familiares e de acordo com o manual de procedimentos do DAS, devem ser realizadas visitas no trimestre seguinte à concretização do realojamento. Após esta primeira visita, as equipas identificam os agregados familiares que evidenciem maior dificuldade na organização do espaço doméstico e irão realizar um acompanhamento mais próximo destas famílias.

1.4 PARTICIPAÇÃO EM PROJETOS COM ENTIDADES EXTERNAS

Ao longo de 2022, o DAS continuará envolvido em diversos projetos, dos quais é parceira na atividade desenvolvida nos bairros sob gestão da Cascais Envolvente, participando ativamente em diversos grupos de parceiros, com o objetivo de discutir as situações relativas aos agregados familiares e planear a intervenção concertada entre os diferentes atores nos territórios:

- Fórum da Saúde
- Fórum Violência Doméstica
- Cidades Amigas das Crianças
- PMIIC – Plano Municipal para a Integração dos Imigrantes de Cascais
- Reuniões de Parceiros Torre, Galiza e Alcabideche
- Reuniões com equipas de RSI

1.5 PROGRAMA "ESPAÇO PARA VIVER"

O DAS realizou no ano 2020 um levantamento e caracterização dos agregados familiares, cuja habitação se encontrava em situação de insalubridade, o que permitiu definir em 2021, linhas de intervenção com essas mesmas famílias, por forma a diminuir o impacto não só na sua saúde mental, como na comunidade, nomeadamente nos vizinhos, atuando na prevenção.

O DAS elaborou os procedimentos de atuação com as famílias identificadas, permitindo desta forma o início de uma intervenção concertada e individual com cada uma delas, em 2021.

No ano 2022, a equipa que foi constituída para o efeito irá continuar a desenvolver o trabalho ao qual nos propusemos, e que tem tido resultados muito satisfatórios.

1.6 COMEMORAÇÃO DO DIA DA BOA VIZINHANÇA

Este dia tem como objetivo incentivar o convívio entre vizinhos e fomentar a aproximação das comunidades à Cascais Envolvente.

Em 2022 propomos voltar a comemorar o dia da Boa Vizinhança no dia 31 de maio, estando previsto a inscrição de 80 a 100 inquilinos, definindo-se até 31 de janeiro a atividade a realizar.

1.7 REORGANIZAÇÃO DO ARQUIVO E DOS PROCESSOS

O número de pastas tem vindo a crescer em virtude da existência de novos fogos e de arrendamentos antigos que duplicam o número de pastas de cada agregado já existente, face ao volume de documentos entregues pelos agregados familiares.

É necessário reorganizar o arquivo local onde os processos se encontram por forma a conseguirmos arquivar todos os processos.

1.8 REORGANIZAÇÃO DO QUADRO DOS FOGOS EM SUB E SOBRE OCUPAÇÃO

O quadro dos fogos no qual se registam as situações que se encontram em sub e sobre ocupação é um quadro dinâmico que a qualquer momento pode ser alterado em virtude das próprias famílias serem também elas dinâmicas.

É da máxima importância avaliar o quadro e reorganizar, pelo que o DAS se propõe a atualizar o registo de todas as situações que se encontram em subocupação ou sobreocupação dos fogos municipais, geridos pela Cascais Envolvente e ainda as situações cuja tipologia se encontra adequada ao agregado familiar, mas por algum motivo necessitam de ser transferidos de fogo.

2. INTERVENÇÃO TÉCNICA

Indo ao encontro dos pressupostos constantes nos instrumentos de gestão previsional da Cascais Envolvente, prevemos que a atividade do Departamento Técnico siga em linha com as atividades registadas ao longo dos anos anteriores.

Assim sendo para o ano de 2022 prevemos o seguinte investimento:

- 360.000 € disponibilidade de tesouraria resultante de receitas próprias da empresa
- 600.000 € ao abrigo do Contrato Programa a celebrar com a CMC que visa desenvolver as ações necessárias à manutenção, conservação e requalificação de fogos devolutos e recuperação de fachadas e coberturas dos empreendimentos habitacionais na Câmaras Municipal de Cascais.

A manutenção e a requalificação dos edifícios, tanto ao nível de interiores, zonas comuns e exteriores, são uma componente fundamental para a melhoria das condições de habitabilidade dos bairros que se encontram sob a gestão da Cascais Envolvente.
Nestes dois vetores e referindo-nos ao histórico dos passados 6 anos, a atividade do Departamento Técnico acode a uma média de 842 petições/ano, recuperação de 65 fogos devolutos/ano (de acordo com quadro demonstrativo), tratamento de fachadas e reparações pontuais em coberturas.

DEVOLUTOS E PETIÇÕES
REALIZADOS NOS ULTIMOS 5 ANOS INCLUINDO ANO EM CURSO

ANO	DEVOLUTOS	PETIÇÕES
2016	78	811
2017	84	859
2018	73	970
2019	60	918
2020	55	736
2021	42	763

NOTA:
Os valores relativos ao ano de 2021 estão contabilizados até ao dia 15 de setembro

2.1 OBRAS DE PREVENÇÃO

EM COBERTURAS

- Criação de contrato de prestação de serviços para limpeza de coberturas, caleiras e algerozes, assim como reparação pontual de coberturas (impermeabilização, reposição de telhas, colocação de girandolas, telhas, guarda fogo) de modo a evitar infiltrações nos fogos municipais.

EM PRÉDIOS

- Levantamento, das colunas de água a serem substituídas em prédios dos Bairros de Alcoitão e do Novo do Pinhal.

2.3 MANUTENÇÃO CORRENTE

Estima-se uma média de 842 pedidos de intervenção anuais, no interior das habitações e espaços comuns de prédios, cuja necessidade surja por indicação de inquilino, da equipa de intervenção social, ou por outro órgão da organização.

- *Obras no Interior do Fogo*: Desentupimento de esgotos; reparação de infiltrações/roturas; pintura de fogo devido a infiltrações; aberturas de caixa de visita com substituição de válvulas; aplicação de silicone na banheira; assentamento de loiças sanitárias; substituição de sifão; substituição de banheira; substituição de banheira por poliban; reparação da coluna do esgoto; substituição de fechadura da porta do fogo; emparedamento/entaipamento; colocação de pavimento; reparação elétrica no fogo; substituição de bancada de lava loiça.

- *Espaços comuns:* Dado existirem constantemente pedidos para a realização de trabalhos na reparação nos espaços comuns de prédios, nomeadamente reparação de porta de prédio, colocação de vidros, reparação/substituição do trinco elétrico, reparação elétrica, reparação de roturas, limpeza de arrecadações e sótãos. Criamos neste aspeto uma parceria com entidades locais e moradores para que, em conjunto, se proceda à requalificação dos espaços comuns dos prédios. Á semelhança deste projeto, em 2020 foi iniciada pela CMC uma candidatura a fundos comunitários para requalificação de espaços comuns nos Bairros Novo do Pinhal e Adroana. Este projeto foi aprovado este ano e está em curso tendo tido a adesão dos moradores quanto a trabalhos de limpeza e pinturas. Os materiais, equipamentos e formação são proporcionados pela Cascais Envolvente.

Em paralelo com a manutenção corrente e em virtude de alguns fogos do parque habitacional terem uma idade superior a 50 anos, o departamento técnico irá dar continuidade a trabalhos de:

- Substituição de janelas em madeira em fogos (por ex. Bairro Madorna, Torre)
- Revisão/substituição da parte elétrica (fogos e prédios que não cumpram as normas de segurança)
- Alteração de redes de esgotos e águas de cozinhas (esgotos não sifonados)
- e instalações sanitárias.

3. COMPLEXO DESPORTIVO MUNICIPAL DA ABÓBODA

O CDMA tem por Missão criar, desenvolver e fomentar práticas de exercício físico regulares que proporcionem aos munícipes atividade física e bem-estar.

O CDMA é um edifício desportivo municipal cuja gestão foi atribuída pela Câmara Municipal de Cascais à Cascais Envolvente em julho de 2014. Por opção estratégica da Administração a gestão do CDMA tem um centro de custo autónomo com vista à sustentabilidade económica e financeira, sem nunca esquecer a atividade social e desportiva da Concelho.

O CDMA dispõe de duas piscinas, ou seja, um tanque de aprendizagem de 17,5m e uma piscina de 25m que permite receber todo o tipo competições nacionais e internacionais de piscina curta.

Na piscina de 25m é possível praticar natação livre, aulas de natação, treino de competição de natação, aulas e treinos de pólo aquático, aulas e treino de hóquei subaquático, aulas de natação artística e ainda outro tipo de atividades aquáticas, tais como introdução ao mergulho com garrafa e o treino de alto rendimento de diversas modalidades.

O tanque de aprendizagem com 17,5m, além das aulas de natação para bebés, crianças e adultos, praticam-se ainda aulas de hidroginástica e aulas de caráter terapêutico.

A Academia permite aos utentes do CDMA optarem por 2 tipos de modalidades: aulas de grupo e ginásio; as aulas de grupo são caracterizadas quanto à sua modalidade com mais de 15 atividade diferentes. No ginásio pode-se praticar treino de força muscular ou treino cardiovascular.

O CDMA tem como objetivo estratégico garantir uma gestão sustentável, o que se propôs fazer de acordo com 3 linhas orientadoras:

- Aumentar o número de utentes ativos;
- Fidelizar os utentes ativos;
- Reduzir os custos de exploração;

Considerando o ano de 2022, todo o planeamento das atividades não pode ficar indiferente ao atual cenário pandémico que Portugal e o Mundo ainda estão a viver. O vírus Covid-19, altera as prioridades habitualmente estabelecidas. A segurança e a confiança a transmitir aos utentes, torna-se a principal mensagem, ou seja, a ideia que as instalações do CDMA, configuram um espaço seguro e confiável para aqueles que optam por praticar exercício físico nas nossas instalações.

O aumento dos utentes ativos acompanhando as progressivas medidas de desconfinamento e o nível de confiança da população, a segurança, a melhoria e otimização dos serviços

prestados aos utentes e a fidelização destes, assume-se como estratégia prioritária no planeamento estratégico do CDMA. Na definição das atividades a desenvolver em 2022, consideramos os seguintes pontos:

Objetivo estratégico	Ações 2021	Atividades a realizar 2022	Período
1 - Aumentar e fidelizar o nº de utentes no CDMA	Aumentar protocolos e campanhas comerciais	Protocolos Comerciais para Instituições, Associações, Colégios ou Empresas; Campanhas comerciais para novos utentes; Campanhas comerciais para utentes do CDMA;	Jan a dez 2022
	Promoção da imagem	Uniformização da imagem com a marca Câmara Municipal de Cascais;	Jan a dez 2022
	Formação dos Quadros	Formação interna;	Jan a dez 2022
	Marketing e imagem	Publicidade externa; Publicidade interna;	Jan a dez 2022
2 - Otimizar e diversificar a oferta de serviços prestados aos utentes e frequentadores do CDMA	Rentabilizar instalações	Aluguer e Dinamização das Instalações; Promover Venda de Serviços Personalizados; Festas de Aniversário; Workshops/Cursos; Arrendamento de Espaços;	Jan a dez 2022
	Diversidade oferta	Novas Aulas Novas Modalidades	Jan a dez 2022
3 - Fomentar e dinamizar ações sociais	Contrato Programa CMC	Projeto Seniores em Movimento; Projeto Nadar a Brincar; Vales Desportivos;	Jan a dez 2022
	Apoio do CDMA a projetos e eventos	Desporto Escolar; Turmas com Necessidades Ed. Especiais; Cercica; Projeto Dive for All; Evento semestral Nadar a Brincar; Evento semestral Desporto Escola; Santa Casa da Misericórdia de Cascais; CESPA; ABLA.	Jan a dez 2022

Piscinas	
Aulas de Crianças e Jovens	Natação para Bebés
	Natação de Adaptação ao Meio Aquático
	Natação de Aprendizagem
	Natação de Aperfeiçoamento
	Escola de Triatlo Jovem
Aulas Adultos	Natação de Aprendizagem
	Natação de Aperfeiçoamento
	Natação Performance Desportiva
Aulas Coreografas	Natação Sincronizada

Aulas de Grupo	
Modalidade	Serviço
Aulas de Treino Cardiovascular	Bike Indoor
	Aeróbica
	Step
	Hidroginástica
Aulas de Treino Resistência Muscular	Localizada
	Circuito Funcional
	Treino Suspensão
Aulas de Relaxamento Muscular	Yoga
	Pilates
Aulas Kids	Judo Kids&Teens
	Dance Kids&Teens
	Ballet Baby,I&II
Aulas Coreografadas	Zumba
Aulas Terapêuticas	Aquaterapia

Ginásio	
Modalidade	Serviço
Ginásio	Avaliações Físicas Iniciais
	Reavaliações Físicas aos Utentes
	Orientações de Treino
	Apoio e Follow-up aos Utentes
Outros	Serviços Personalizados
	Serviços de Estética
	Serviços de Medicinas Alternativas
	Festas de Aniversário
	Aconselhamento Nutricional
	Consultas Nutricionais

4. INSTRUMENTOS DE AÇÃO – GESTÃO FINANCEIRA

A Cascais Envolvente definiu como principal objetivo um eficaz controlo de gestão, com um estreito seguimento orçamental e de gestão de tesouraria de modo a poder aplicar o seu excedente de exploração na manutenção do parque habitacional.
O contrato programa "Definição de Orientações na Exploração do Parque Habitacional", assinado em 24 de janeiro de 2011, entre o Município de Cascais e a Cascais Envolvente, espelha bem que a gestão do parque habitacional e atribuição de casas é a principal missão da Cascais Envolvente.

Com o objetivo não só de alargar a oferta de habitação Social disponível, mas também de capacitar a empresa com património imobiliário a empresa fez, no decorrer do 4º trimestre de 2017, um investimento de 7.514.000,00 Euros que permitiu à Cascais Envolvente integrar no seu ativo os 207 imóveis localizados nos Bairros Irene, Maria e C. Gulbenkian.

O referido investimento tem influência, não só nas ações a desenvolver ao longo do ano, como na elaboração dos instrumentos de gestão previsional. Nesse sentido, a Cascais Envolvente prevê alienar, no decorrer de 2021, cerca de 17 imóveis a atuais inquilinos. Sendo que até ao final de 2022 estarão alienados cerca de 67 imóveis. Esta ação tem influência não só a nível do ativo fixo da empresa, mas também ao nível do endividamento, passivo.

A empresa não tem como objetivo gerar mais valias com a alienação do património.

Aquando da venda dos fogos aos inquilinos, o valor a escriturar foi calculado da seguinte forma: 763,30€/ m2 (valor aprovado em reunião de câmara) deduzido dos valores faturados e recebidos a título de rendas, pelo que, aquando destas operações, se têm vindo a gerar menos-valias.

PRINCIPIOS DE ELABORAÇÃO:

- Aumentar a eficiência da empresa através da redução dos gastos, e respetiva aplicação em obras de manutenção dos bairros sociais.
- A previsão de execução do orçamento não ultrapassa disponibilidade de tesouraria.
- Tem, no entanto, de se garantir um correto controlo da sua execução, por forma a garantir um resultado líquido positivo.

PRESSUPOSTOS DE ELABORAÇÃO:

Na elaboração do plano de atividades e instrumentos de gestão previsional foram tidos em conta os seguintes pressupostos:

A. Contratos Programa:

As verbas previstas para a rúbrica Subsídios à exploração são como se segue.

- 600.000,00€: Contrato programa elaborado de três em três anos com um valor total de 1.800.000,00€ que visa desenvolver as ações necessárias à manutenção, conservação e requalificação de fogos devolutos e recuperação de fachadas dos empreendimentos habitacionais da Câmara Municipal de Cascais.

- 650.000,00€: Contrato Programa, anual, pretende dar apoio à execução do orçamento de exploração no que diz respeito a despesas diretamente relacionadas com a exploração dos bairros.

- 24.000,00€: Contrato Programa anual, que visa apoiar o Complexo Desportivo através dos programas "Nadar a Brincar", "Séniors em Movimento" e "Vales desportivos".

B. Orçamento de exploração – Rubricas da Despesa

Orçamento de exploração é elaborado com base na execução orçamental dos anos anteriores. Apresentado com base nos custos esperados e tendo em conta a Lei dos Compromissos - Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, pelo que a dotação tem em conta a disponibilidade de tesouraria prevista.

Dado que o plano de atividades inclui o plano de investimentos a um prazo de três anos (ver 1.8 – página 20 - Elaboração plano de investimentos 2022 a 2024), foram tidas em consideração as seguintes premissas:

Rubrica de Fornecimentos e Serviços externos:

Estes gastos foram estimados tendo como base o seguimento orçamental dos exercícios anteriores. São considerados os gastos normais de funcionamento e os contratos de prestação de serviços.

Atualização anual de cerca de entre 1% e 2,5%. Inclui 440.000,00€/ano para trabalhos de manutenção corrente em fogos, zonas comuns e reparações pontuais em coberturas.

Rubrica dos gastos com o pessoal:

Mantendo-se a estrutura e competências atuais da empresa, a Cascais Envolvente não terá necessidade de aumentar o seu quadro de pessoal.

Os aumentos previstos na rúbrica em análise, decorrem da previsão de alteração de posição remuneratória com base na Avaliação Desempenho.

Todos os seguros diretamente relacionados com o Pessoal também são considerados nesta rubrica.

Prevê-se que, ao longo dos três anos em análise, o encargo com o pessoal seja atualizado em cerca de 16.000,00€.

Rubrica juros de financiamento:

Juros calculados tendo como base o capital em divida para cada um dos períodos em análise.

C. Orçamento de exploração – Rubricas da Receita

A previsão da receita, Gestão dos Bairros Sociais e Quotas CDMA, tem como base o histórico dos anos anteriores.

No caso concreto da gestão dos bairros sociais, a variação depende da atualização da legislação em vigor, e a aplicação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Muito embora o Artigo 1041º do Código Civil defina a indemnização pela mora no pagamento das rendas de 20%, não foi considerada esta receita. Desde o início da pandemia que não se têm cobrado agravamentos, pelo que, de forma prudente, não iremos considerar.

Previsão de aumento de receita na ordem dos 1%.

D. Orçamento de investimento

O orçamento de investimento é também elaborado com base na execução dos anos anteriores e na nova premissa, resultante da aquisição dos 207 imóveis que passaram a integrar o ativo da empresa, que influencia de forma considerável os gastos com as amortizações e juros suportados. Na rubrica da Demonstração de Resultados, Juros e Gastos similares, é atualizada tendo em conta o capital em divida no período em análise.

Muito embora a Cascais Envolvente tenha como objetivo alienar alguns destes imóveis a atuais inquilinos, não tem como objetivo gerar mais valias com a alienação do património. O valor resultante das referidas alienações será, obrigatoriamente, utilizado para fazer amortizações antecipadas do capital em divida à Caixa Geral de depósitos. Assim, qualquer alienação terá um impacto diretamente proporcional nas rubricas do Ativo e do Passivo. Ativos fixos tangíveis e Financiamentos obtidos.

De salientar que, no que diz respeito à substituição e atualização do parque informático da empresa, desde 2019 que a cascais Envolvente optou por recorrer a um modelo de aquisição dos equipamentos na forma de renting a 4 anos. Essa solução permite uma maior agilidade em termos financeiros, não penalizando no imediato a tesouraria, e no futuro permite à empresa estar sempre a par das melhores soluções do mercado em termos de software e hardware não sendo necessário imobilizar os bens adquiridos.

E. Outras rubricas da Demonstração de resultados

Depreciações e amortizações

Prevê-se, para o período em análise, que o aumento no gasto com amortizações, e conforme referido no ponto D, resulte da alienação de imóveis.

Praticamente não estão previstos investimentos em ativos fixos tangíveis, pelo que alguma redução evidenciada na Demonstração de Resultados resulta do fim do prazo de vida útil dos bens inventariados.

Imparidades – Ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) são calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber de inquilinos, com base nas percentagens cautelares de 50% para as rendas com antiguidade até 12 meses, de 75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses e de 100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com ação em tribunal.

Dado que se tem mantido a percentagem de incumprimento, e de forma prudente, estima-se um montante, constante de 250.000,00€

F. Disponibilidade de Tesouraria: Demonstração do desempenho orçamental

Previsão de recebimentos:

- Resultantes das atividades de exploração dos bairros.
- Este ano não se aplica a faturação de penalização de 20% sobre o valor da renda não paga dentro do prazo.
- Resultantes da atividade de exploração do Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda.
- Resultante da alienação de imóveis.
- Recebimento de transferências da CMC ao abrigo dos contratos programas.

Previsão de pagamentos:

- Relacionados com a atividade de exploração – O prazo médio de pagamentos a fornecedores gerais não tem ultrapassado os 30 dias.
- Relacionados com as despesas com o pessoal.
- Pagamento de juros e prestação do financiamento obtido junto da CGD. Inclui quatro amortizações previstas e amortizações pontuais resultantes da alienação de imóveis.
- Amortização, em 2022, da Conta Corrente do BPI.
- Pagamento de impostos, inclui IMI.

Em anexo ao presente Plano de Atividades são apresentados os seguintes documentos:

- **Pressupostos dos instrumentos de Gestão Previsional;**
- **Demonstração de resultados previsional - Orçamento de Exploração;**
- **Demonstração de fluxos de caixa previsional - Orçamento de Tesouraria;**
- **Orçamento de Investimentos;**
- **Balanço Previsional.**

No orçamento de exploração prevemos um Resultado Líquido de **163.610€** (Cento e sessenta e três mil, seiscentos e dez euros).

Cascais, 28 de setembro de 2021

O Conselho de Administração,

B. ANEXOS

1. PRESSUPOSTOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

1.1 RENDIMENTOS

✓ **GESTÃO DOS BAIRROS SOCIAIS**

Os rendimentos foram orçamentados com base nos seguintes pressupostos:

- As receitas foram estimadas com base no histórico de 2021. Inclui rendas de habitação, prestações e indemnizações.

- **Rendas de habitação**: Foram calculadas com base na faturação de 2021 e nos pressupostos abaixo:

  - A manutenção do salário mínimo nacional, que no final do ano de 2021, se fixou em 665,00€.
  - As Leis 80 e 81/2014 de 19 de dezembro, e a publicação da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que vem fazer a primeira alteração à já referida Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.
  - A Portaria 236/2015 de 10 de agosto que estabelece o novo regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fins habitacionais
  - O valor da renda máxima, que de acordo com a Portaria 236/2015 de 10 de agosto atualiza-se anual e automaticamente pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

Assim, e de forma bastante prudente, vamos prever para 2022, uma faturação e recebimentos semelhantes aos previstos para 2021.
O incumprimento verificado em 2021, na rúbrica das rendas de habitação, manteve-se entre os 10% e os 8%.

- **Indemnizações:** Igual a 2021. Incumprimento de 87%. Tem se mantido ao longo de 2021

- **Agravamentos:** Durante o ano de 2021 não foram cobrados agravamentos. Também, e de forma prudente, não foram previstas receitas nesta mesma rubrica.

- **Prestações**: Planos de pagamentos de divida em prestações, resultantes de acordos de pagamento de divida. Previsão igual a 2021.

Assim, dada a situação económica dos inquilinos, situação essa que se repercute no cálculo do valor das rendas, e partindo do princípio que se mantém a taxa de incumprimento verificada no ano anterior, em termos de receitas próprias, faturação e recebimento, prevê-se o seguinte orçamento:

	RUBRICA	Previsão de Receita	Previsão de Recebimento
.070301	Rendas	1 875 000,00 €	1 687 500,00 €
.070301	Indemnizações	245 000,00 €	31 850,00 €
.080198	Prestações de acordos	195 000,00 €	60 000,00 €
.080199	Agravamentos	- €	- €
		2 315 000,00 €	**1 779 350,00 €**

✓ **GESTÃO DO COMPLEXO DESPORTIVO E MUNICIPAL DA ABÓBODA**

Tendo em consideração o contexto de pandemia vivida em 2020/2021 e a repercussão a nível da faturação, de forma prudente, a faturação esperada para 2022 será 75% da verificada em 2019, ano sem pandemia.

	RUBRICA	Previsão de Receita	Previsão de Recebimento
.070208	Exploração CDMA	660 000,00 €	811 800,00 €

✓ **CONTRATOS PROGRAMA**

Já detalhado no ponto A- Instrumentos de gestão previsional, deste documento.

A previsão de recebimento é de 100%.

	RUBRICA	Previsão de Receita	Previsão de Recebimento
.060503	C. Programa CDMA - 2022	19 512,20 €	24 000,00 €
.060501	C. Programa - Devolutos 2021/2023	600 000,00 €	600 000,00 €
.060502	C. Programa - Obras nos bairros	650 000,00 €	650 000,00 €
		1 269 512,20 €	**1 274 000,00 €**

TOTAL DE RECEITA E RECEBIMENTOS PREVISTOS

Área de negócio	Previsão de Receita	Nota na Dem Resultados	Previsão de recebimento	Nota na DFCaixa
Exploração dos Bairros - Rendas e Indemnizações	2 120 000,00 €	1	1 779 350,00 €	1
Exploração dos Bairros - Agravamentos	- €	3	- €	1
Exploração CDMA	660 000,00 €	1	811 800,00 €	1
Contrato-Programa CE	1 250 000,00 €	2	1 250 000,00 €	4
Contrato-Programa CDMA	19 512,20 €	2	24 000,00 €	4
	4 049 512,20 €		**3 865 150,00 €**	

Imputação de subsidios para investimento	31 344,52 €	3

A imputação de subsídios para investimento resulta do investimento feito pela empresa em 2017 ao concorrer ao programa operacional e regional de Lisboa 2020.

1.2 GASTOS COM PESSOAL

Os gastos com os Órgãos de Gestão e com o Pessoal foram estimados com base nas remunerações de 2021, e seguindo as seguintes diretrizes:

- Proposta de Orçamento de Estado para 2021.
- Foi tida em consideração a atualização salarial resultante da aplicação da avaliação de desempenho às posições remuneratórias.
- Todos os seguros diretamente relacionados com o Pessoal também foram considerados nesta rubrica.

Gasto total estimado: 1.314.960,00€. Dos quais, 1.074.660,00€ afeto à gestão dos bairros sociais e 240.300,00€ à gestão do Complexo Desportivo.

Rubricas		Gestão Bairros	CDMA	TOTAL com IVA	Valores sem IVA
010102	Órgãos sociais	48 000,00 €		48 000,00 €	48 000,00 €
010104	Pessoal dos quadros - Regime C. individual de trabalho	579 000,00 €	135 000,00 €	714 000,00 €	714 000,00 €
010111	Representação	15 000,00 €		15 000,00 €	15 000,00 €
010112	IHT	45 000,00 €	19 500,00 €	64 500,00 €	64 500,00 €
010113	Subsídio de refeição	45 000,00 €	10 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €
010114	Subsídios de férias e de Natal	111 000,00 €	26 000,00 €	137 000,00 €	137 000,00 €
010205	Abono para falhas	2 000,00 €	4 800,00 €	6 800,00 €	6 800,00 €
010206	Formação	2 500,00 €		2 500,00 €	2 500,00 €
010301	Encargos com a saúde SNS	13 200,00 €		13 200,00 €	13 200,00 €
010302	Outros encargos com a saúde - Med. trabalho	2 250,00 €		2 250,00 €	2 250,00 €
010304	Outras prestações familiares - Fundo Comp.	13 360,00 €		13 360,00 €	13 360,00 €
010305	Contribuições para a segurança social	190 000,00 €	45 000,00 €	235 000,00 €	235 000,00 €
010309	Seguros - Acidentes trabalho	8 350,00 €		8 350,00 €	8 350,00 €
Totais		**1 074 660,00 €**	**240 300,00 €**	**1 314 960,00 €**	**1 314 960,00 €**

1.3 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS GERAIS

Estes gastos foram estimados tendo como base o seguimento orçamental do exercício de 2021. Foram considerados os gastos normais de funcionamento e os contratos de prestação de serviços.

O orçamento dos gastos de exploração foi, e por forma a dar cumprimento ao previsto na **Lei dos Compromissos** (n.º8/2012), elaborado com base na previsão de disponibilidade de tesouraria.

	Rubricas	Gestão Bairros	CDMA	TOTAL com IVA	Valores sem IVA
02010201	Combustiveis	13 000,00 €		13 000,00 €	13 000,00 €
02010203	Eletricidade e gas		120 000,00 €	120 000,00 €	97 560,98 €
020108	Material de escritorio	12 000,00 €	3 000,00 €	15 000,00 €	14 439,02 €
020201	Encargos instalações	5 000,00 €		5 000,00 €	5 000,00 €
.020202	Limpeza e higiene	6 000,00 €	110 000,00 €	116 000,00 €	95 430,89 €
020206	Locação mat transporte	35 000,00 €		35 000,00 €	35 000,00 €
020209	Comunicações	28 000,00 €	3 000,00 €	31 000,00 €	30 439,02 €
020210	Transportes - Manut, Parques e Portagens	4 000,00 €		4 000,00 €	4 000,00 €
02021201	Seguro Multiriscos	1 000,00 €		1 000,00 €	1 000,00 €
.02021202	Seguro automovel	4 000,00 €		4 000,00 €	4 000,00 €
02021203	Seguro responsabilidade civil		2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
02021204	Seguro Incendios	26 000,00 €		26 000,00 €	26 000,00 €
020214	Estudos, pareceres, consultoria	151 000,00 €		151 000,00 €	151 000,00 €
020217	Publicidade		5 000,00 €	5 000,00 €	4 065,04 €
020218	Vigilancia e segurança	1 200,00 €	11 000,00 €	12 200,00 €	10 143,09 €
02022001	Assistencia ao parque informatico	72 000,00 €		72 000,00 €	72 000,00 €
02022002	Manutenção ERP		2 700,00 €	2 700,00 €	2 195,12 €
02022003	Condominios (quotas e gestão)	104 000,00 €		104 000,00 €	104 000,00 €
02022004	Obras manutenção bairros	440 000,00 €		440 000,00 €	440 000,00 €
02022005	Contencioso	21 000,00 €		21 000,00 €	21 000,00 €
02022006	Eletricidade e agua espaços comuns	25 000,00 €		25 000,00 €	25 000,00 €
02022007	Bairros Sociais - Outras despesas	20 000,00 €		20 000,00 €	20 000,00 €
02022008	Manutenção tecnica	2 000,00 €	82 000,00 €	84 000,00 €	68 666,67 €
02022009	Serv Orientação ativ desportivas		210 000,00 €	210 000,00 €	170 731,71 €
.020224	Cobrança de rendas	11 000,00 €		11 000,00 €	11 000,00 €
.020225	Despesas bancarias	20 000,00 €		20 000,00 €	20 000,00 €
030500	Juros	80 000,00 €		80 000,00 €	80 000,00 €
060201	Impostos - IMI	20 000,00 €		20 000,00 €	20 000,00 €
02022010	Obras recuperação Devolutos	600 000,00 €		600 000,00 €	600 000,00 €
TOTAIS		**1 701 200,00 €**	**549 200,00 €**	**2 250 400,00 €**	**2 148 171,54 €**

TOTAL DE GASTOS E PAGAMENTOS PREVISTOS

Rubricas	Previsão Orçamental		Previsão de execução		Nota na Dem Resultados	
	%	Valor	%	Valor	Valor	Nota
Total FSE - Valores sem IVA	100%	2 068 171,54 €	85%	1 757 945,81 €	**1 757 945,81 €**	**4**
Total Encargos com financiamento	100%	80 000,00 €	100%	80 000,00 €	**80 000,00 €**	**6**
Total Pessoal	100%	1 314 960,00 €	100%	1 314 960,00 €	**1 314 960,00 €**	**5**

1.4 ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO

Rubricas		Adições	Alienações
070107	Equipamento de informática	8 000,00 €	
070110	Equipamento básico	8 000,00 €	
.090000	Edif e outras construções 17 Fogos		832 381,37 €
		16 000,00 €	**832 381,37 €**

- **Equipamentos informáticos:** A taxa de realização prevista para 2021 será de 100%. Inclui, sobretudo, pequenas necessidades pontuais e urgentes.

Conforme já referido, a atualização do parque informático passa por uma prestação de serviços de renting. Solução que permite uma maior agilidade em termos financeiros, não penalizando no imediato a nossa tesouraria, e no futuro permite à empresa estar sempre a par das melhores soluções do mercado em termos de software e hardware não sendo necessário imobilizar os bens adquiridos

- **Equipamento básico:** Haverá a necessidade de renovar algumas das infraestruturas do CDMA, estruturas essas, essenciais ao bom funcionamento do complexo e que, com o tempo, se vão degradando. Uma vez que se fará uma reorganização do Movibloc (arquivo de processos), poderá também haver a necessidade de se adquirir novos armários.

- **Edifícios e outras construções:** Prevê-se a alienação de mais 17 dos fogos. A venda dos referidos fogos não tem como objetivo o de gerar mais valias.

1.5 OUTROS ENCARGOS DE FUNCIONAMENTO

Gastos de financiamento

Os gastos de financiamento, associados ao empréstimo que foi contraído junto da CGD, no montante de 8.500.000,00€, para aquisição dos 207 imóveis que passaram a integrar o ativo da empresa, foram estimados em 95.000,00€.

A estimativa do gasto estimado decorre da execução do financiamento conforme quadro abaixo:

Empréstimo CGD		9015/008709/791 - Imoveis	9015/008711/991 - Obras
Utilização de capital	8 500 000,00 €	7 514 000,00 €	986 000,00 €
Amortização de Capital anos anteriores	4 204 647,11 €	3 993 361,43 €	211 285,68 €
Capital em divida a 31.12.2021	**4 295 352,89 €**	**3 520 638,57 €**	**774 714,32 €**
Amortização de Capital 2022 - Prestações correntes	450 860,56 €	380 432,00 €	70 428,56 €
Amortização de Capital 2022 - Alienação 10 fogos	697 500,00 €	697 500,00 €	- €
Capital em divida a 31.12.2022	**3 146 992,33 €**	**2 442 706,57 €**	**704 285,76 €**

251121 - Corrente	714 202,38 €	Nota 4 no BAL
251122- Não corrente	2 432 789,95 €	Nota 3 no BAL

6911- Juros de financiamento	80 000,00 €	Nota 6 DR

Depreciações e amortizações

Valor das amortizações a 31.12.2021, acrescidas do cálculo das amortizações sobre o investimento previsto para 2022.

Prevê-se, para 2022, um gasto com depreciações de 250.968,12€ **Nota 7 da DR**.

Ver alínea c do ponto 1.7 – Orçamento de investimento previsto para 2022.

Imparidades – Ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) são calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber de inquilinos, com base nas percentagens cautelares de 50% para as rendas com antiguidade até 12 meses, de 75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses e de 100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com ação em tribunal.

As imparidades para 2022 foram previstas da seguinte forma:

- Dívida referente a 2021: 50% (menos de 12 meses) sobre o incumprimento previsto.
- Dívida referente aos anos anteriores: Atualização das percentagens consoante a antiguidade da mesma.

Prevê-se, para 2022, um gasto com imparidades no montante de 250.000,00€. **Nota 8 da DR**.

Outros Gastos – Prevê-se, para 2022, gastos com menos valias resultantes da alienação de imóveis, e gastos de incobrabilidade de dividas no montante de 219.881,37€. **Nota 12 da DR**

1.6 SALDO INICIAL DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES

O saldo de caixa e seus equivalentes, previstos em 31 de dezembro de 2021, transitam para 1 de janeiro de 2022.

Saldo a 24.09.2021	**197 125 €**
Recebimento CDMA e CE out a dez	639 000,00 €
Pagamentos CDMA e CE set a dez	- 910 450,64 €
Alienação de 32 fogos Bºs Irene e Maria	1 315 000,00 €
Amortização de financiamento CGD	- 1 315 000,00 €
Pagamento Prestações Financiamento CGD	- 130 295,58 €
Utilização de conta corrente BPI	102 000,00 €
Recebimento C Programa	250 000,00 €
Saldo previsto a 01.01.2022	**147 379 €**

Foram tidos em conta os seguintes indicadores:

- Disponibilidade de tesouraria atual;
- Previsão de recebimentos do 4º trimestre resultantes das atividades de exploração;
- Previsão de recebimento de transferências da CMC ao abrigo dos Contrato Programa;
- Utilização dos restantes 102.000,00€ da conta corrente de 300.000,00€ aberta junto do BPI. Conta corrente cujo prazo termina em novembro de 2021 e se prevê renovar por mais seis meses;
- Previsão de pagamentos do 4º trimestre – O prazo médio de pagamentos a fornecedores gerais não tem ultrapassado os 30 dias;
- Previsão de pagamento de juros e prestação do financiamento obtido junto da CGD.

Calculo de disponibilidade de tesouraria		Notas DFC
Disponibilidade prevista a 01.01.2022 - Saldo Dep. Ordem previsto	147 378,78 €	10
Transferêcia da CMC (ContratoPrograma)	1 274 000,00 €	4
Previsão de recebimentos (rendas e utentes CDMA)	2 591 150,00 €	1
Previsão de recebimento alienação imoveis	697 500,00 €	6
Previsão de pagamentos FSE	- 1 757 945,81 €	2
Previsão de pagamentos Pessoal	- 1 314 960,00 €	3
Previsão de pagamentos Investimento	- 16 000,00 €	7
Previsão de pagamentos juros financiamento	- 80 000,00 €	9
Previsão amortização financiamento prestações correntes	- 1 148 360,56 €	8
Previsão amortização Conta Corrente BPI	- 300 000,00 €	8
Previsão de pagamentos ao Estado	- 20 000,00 €	5
DISPONIBILIDADE PREVISTA PARA 31.12.2022	72 762,83 €	11

1.7 ELABORAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

Os instrumentos de gestão previsional são elaborados partindo das demonstrações financeiras referentes ao fecho do exercício do ano anterior. Uma vez que ainda estamos em setembro, os saldos finais são saldos previstos.

Pressupostos:

- Gastos de exploração: Prevê-se uma execução orçamental de 85%.

- Investimentos: prevê-se investir 100% do valor orçamentado no OI-Orçamento de Investimento. Prevê-se também alienar 17 dos 207 imoveis adquiridos à Santa Casa da Misericórdia.

- Na recuperação de fogos devolutos, telhados e fachadas, prevê-se uma execução de 100% por forma a garantir a execução do contrato programa.

Será dada especial atenção à possibilidade de fazer alterações orçamentais resultantes de eventuais excedentes de verba ou assinatura de contrato programa, mantendo sempre a garantia de um resultado líquido positivo.

1.8 ELABORAÇÃO PLANO DE INVESTIMENTOS 2022 A 2024

Rendimentos e gastos	Períodos		
	2022	2023	2024
Prestações de serviços e concessões	2 780 000,00 €	2 807 800,00 €	2 835 878,00 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 269 512,20 €	1 269 512,20 €	1 269 512,20 €
Fornecimentos e serviços externos	-1 757 945,81 €	-2 061 880,00 €	-2 071 712,50 €
Gastos com pessoal	-1 314 960,00 €	-1 322 895,00 €	-1 330 891,50 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	- 250 000,00 €	- 250 000,00 €	- 250 000,00 €
Outros rendimentos	31 344,52 €	91 344,52 €	92 544,52 €
Outros gastos	- 219 881,37 €	- 85 000,00 €	- 85 000,00 €
Resultados antes das depreciações e gastos de financiamento	538 069,53 €	448 881,72 €	460 330,72 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	- 250 968,12 €	- 250 968,12 €	- 250 968,12 €
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	**287 101,41 €**	**197 913,60 €**	**209 362,60 €**
Juros e gastos similares suportados	- 80 000,00 €	- 77 200,00 €	- 68 000,00 €
Resultado antes de impostos	**207 101,41 €**	**120 713,60 €**	**141 362,60 €**

Pressupostos:

Prestações de serviços: Aumento anual de 1%;

Previsão de manutenção dos Subsídios à exploração: Contratos Programa;

Outros rendimentos: 2023 e 2024 já incluem agravamentos;

FSE: Aumento de entre 1% e 2,5% anual;

Gastos com o pessoal: Alteração de posicionamento remuneratório;

Outros gastos: 2022 inclui também menos valias (alienação de imoveis). 2023/24 inclui incobráveis;

Manutenção dos gastos com imparidades e amortizações;

Juros - Redução face às amortizações de capital em divida.

CASCAIS ENVOLVENTE
Gestão Social da Habitação

A) ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PARA O EXERCÍCIO 2022

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

Em 31 de DEZEMBRO de 2022

CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. NIF: 504538314

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	
Vendas		
Prestações de Serviços	1	2 780 000,00 €
Transferências e subsidios correntes obtidos	2	1 269 512,20 €
Fornecimentos e serviços externos	4	- 1 757 945,81 €
Gastos com o pessoal	5	- 1 314 960,00 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	8	- 250 000,00 €
Provisões (aumentos/reduções)		
Outros rendimentos	3	31 344,52 €
Outros gastos	12	- 219 881,37 €
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento		**538 069,53 €**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	7	- 250 968,12 €
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)		**287 101,41 €**
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros e gastos similares suportados	6	- 80 000,00 €
Resultado antes de impostos		**207 101,41 €**
Imposto sobre o rendimento		- 43 491,30 €
Resultado líquido do período		**163 610,12 €**

O Contabilista certificado **A Administração**

B) Orçamento de tesouraria para o exercício de 2022

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. NIF: 504538314

RUBRICAS	NOTAS		
ACTIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de rendas e utentes	1		2 591 150,00 €
Pagamentos a fornecedores	2	-	1 757 945,81 €
Pagamentos ao pessoal	3	-	1 314 960,00 €
Recebimentos de Subs. à exploração	4		1 274 000,00 €
Fluxo gerado pelas operações			792 244,19 €
Pagamentos/recebimentos do imposto sobre o rendimento	5	-	20 000,00 €
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional			
Fluxos das actividades operacionais (1)			772 244,19 €
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e proveitos similares			
Ativos fixos tangíveis	6		697 500,00 €
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	7	-	16 000,00 €
Fluxos das actividades de investimento (2)			681 500,00 €
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Subsídios diversos concedidos pelo Município de Cascais			
Cobertura de prejuízos			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	8	-	1 448 360,56 €
Amortizações de contratos de locação financeira			
Juros e custos similares	9	-	80 000,00 €
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-	1 528 360,56 €
Variação de caixa e seus equivalentes (1) + (2) + (3)		-	74 616,37 €
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	10		147 378,78 €
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	11		72 762,41 €

O Contabilista certificado **A Administração**

CASCAIS ENVOLVENTE
Gestão Social da Habitação

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO E CÁLCULO DAS AMORTIZAÇÕES DO EXERCÍCIO 2022

	Ativos fixos tangiveis	Quantia Bruta inicial	Amortizações acumuladas	Quantia escriturada inicial
431	Terrenos e recursos naturais	1 323 573,80 €	- €	1 323 573,80 €
432	Edificios e outras construções	5 539 365,46 €	1 177 186,18 €	4 362 179,28 €
433	Equipamento básico	192 513,12 €	149 244,04 €	43 269,08 €
434	Equipamento de transporte	30 323,35 €	30 323,35 €	- €
435	Equipamento Administrativo	647 719,53 €	498 280,44 €	149 439,09 €
	TOTAIS	7 733 495,26 €		5 878 461,25 €

	Ativos fixos tangiveis	variações			
		Adições	Diminuições	Depreciações do periodo	Depreciações acumuladas
431	Terrenos e recursos naturais		208 095,34 €		
432	Edificios e outras construções		624 286,03 €	190 583,16 €	1 315 745,50 €
433	Equipamento básico	8 000,00 €		16 811,08 €	166 055,12 €
434	Equipamento de transporte				30 323,35 €
435	Equipamento Administrativo	8 000,00 €		43 573,88 €	541 854,32 €
	TOTAIS	16 000,00 €	832 381,37 €	250 968,12 €	2 053 978,29 €
	Notas com dem. Financeiras	Nota 7 DFC		Nota 7 DR	

	Ativos fixos tangiveis	Quantia Bruta Final	Quantia escriturada Final
431	Terrenos e recursos naturais	1 115 478,46 €	1 115 478,46 €
432	Edificios e outras construções	4 915 079,43 €	3 599 333,93 €
433	Equipamento básico	200 513,12 €	34 458,00 €
434	Equipamento de transporte	30 323,35 €	- €
435	Equipamento Administrativo	655 719,53 €	113 865,21 €
	TOTAIS	6 917 113,89 €	4 863 135,60 €
	Notas com dem. Financeiras		Nota 1 BAL

O Contabilista certificado

A Administração

C) BALANÇO PREVISIONAL PARA O EXERCÍCIO DE 2022

BALANÇO PREVISIONAL

Em 31 de dezembro de 2022

CASCAIS ENVOLVENTE - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. NIF: 504538314

RUBRICAS	NOTAS	
ATIVO		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangiveis	1	4 863 135,60 €
Ativos intangiveis		
Outros ativos financeiros		18 080,00 €
Ativos por impostos diferidos		28 897,53 €
		4 910 113,13 €
Ativo corrente		
Clientes		426 090,00 €
Estado e outros entes públicos		68 688,00 €
Outras contas a receber		11 809,00 €
Diferimentos		11 809,64 €
Caixa e depósitos		72 762,83 €
		591 159,46 €
TOTAL DO ATIVO		**5 501 272,59 €**
PATRIMÓNIO LIQUIDO		
Património/Capital		200 000,00 €
Reservas		88 084,52 €
Resultados transitados		1 326 803,97 €
Outras variações do Patrimonio Liquido		144 614,73 €
		1 759 503,22 €
Resultado líquido do período		163 610,12 €
TOTAL DO PATRIMÓNIO LIQUIDO		**1 923 113,34 €**
PASSIVO		
Passivo não corrente		
Provisões		3 330,00 €
Financiamentos obtidos	3	2 432 789,95 €
		2 436 119,95 €
Passivo corrente		
Fornecedores		74 141,29 €
Adiantamento de Clientes		76 310,24 €
Estado e outros entes públicos		118 062,92 €
Financiamentos obtidos	4	714 202,38 €
Fornecedores de investimento		
Outras contas a pagar		159 322,47 €
		1 142 039,30 €
TOTAL DO PASSIVO		**3 578 159,25 €**
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		**5 501 272,59 €**

O Contabilista certificado **A Administração**

C. PARECER DO FISCAL ÚNICO

Tel: +351 217 990 420
Fax: +351 217 990 439
www.bdo.pt

Av. da República, 50 - 10º
1069-211 Lisboa

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO

INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL 2022

Introdução

Nos termos da alínea j) do número 6 do artigo 25.º, da Lei 50/2012, de 31 de agosto, procedemos à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional da **Cascais Envolvente - Gestão Social da Habitação EM, SA,** (Entidade Pública Reclassificada), constantes do Plano de Atividades 2022, que compreende o orçamento de investimento, o orçamento de exploração (que evidencia um total de gastos de € 3 917 247 e de rendimentos de € 4 080 857), o orçamento de tesouraria e o balanço previsional para 2022, bem como o orçamento, plano orçamental plurianual e o plano plurianual de investimentos para o triénio de 2022 a 2024, incluindo a descrição dos pressupostos em que se basearam aquelas previsões.

Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e apresentação de instrumentos de gestão previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes instrumentos de gestão previsional são preparados nos termos do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), conforme determinado pelo n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei 192/2015, de 13 de setembro, para as Entidades Públicas Reclassificadas, entidades objeto de reclassificação para o âmbito das administrações públicas dado as suas contas serem relevantes para efeitos de apuramento dos agregados das contas públicas.

Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos instrumentos de gestão previsional; (ii) verificar se os instrumentos de gestão previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos instrumentos de gestão previsional é adequada, e emitir o respetivo relatório.

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) - Exame de Informação Financeira Prospetiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Conclusão e opinião

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas no Plano de Atividades 2022 da **Cascais Envolvente - Gestão Social da Habitação EM, SA**, acima indicado. Além disso, em nossa opinião a projeção está preparada com base nos pressupostos e está apresentada de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP).

Devemos, contudo, advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Lisboa, 13 de outubro de 2021

João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados - SROC