



Proposta nº 567/2010

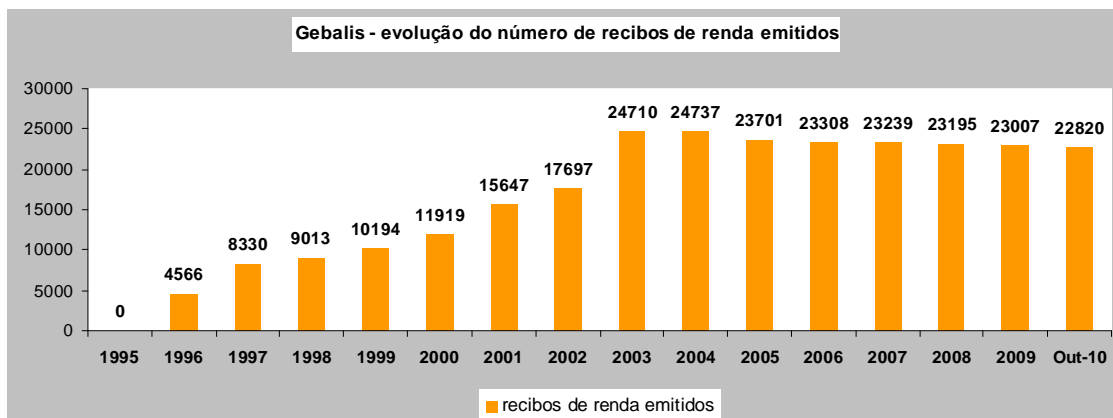
Orientações para melhorar o desempenho da Gebalis na gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais

Pelouros: Habitação, Finanças e Património Serviços e empresas municipais: DMH, DMF, Gebalis

Considerandos:

1. A Gebalis – Gestão dos bairros municipais de Lisboa, EEM é uma empresa municipal criada em 1995 que tem como objecto social a promoção do desenvolvimento local, desenvolvendo a actividade de gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais, em condições a definir pela Câmara Municipal de Lisboa.

2. A evolução do número de fogos geridos pela empresa pode ver-se pelo gráfico seguinte, que regista o total de recibos de renda emitidos mensalmente desde 1995 a Outubro de 2010.



Esta evolução resulta de terem sido progressivamente transmitidos para a gestão da Gebalis a totalidade dos fogos incluídos em bairros municipais. O maior salto quantitativo registou-se em 2002, quando foi decidido passar para a administração da Gebalis todos os fogos municipais existentes em bairros municipais, ficando a Direcção Municipal de Habitação da CML apenas com a gestão do património disperso (cerca de 4000 fogos). O declínio de recibos emitidos a partir de 2004 está relacionado com a venda de fogos municipais aos respectivos inquilinos.



3. A administração da Gebalis no passado passou por episódios que tiveram forte impacto negativo na imagem da empresa e que incluíram a admissão abusiva de pessoas por razões exclusivamente político-partidárias e a prática de actos de gestão danosa, avaliados em 5,5 milhões de euros e que motivaram uma queixa-crime apresentada em 20 de Novembro de 2008 pelo actual Conselho de Administração.

4. A tarefa que a Gebalis leva a cabo é de grande dificuldade, dado ter como cliente uma camada populacional de baixos recursos, muitas vezes realojada contra vontade e em que se verificam elevados índices de precariedade e dependência. Mesmo assim, o cumprimento da obrigação de pagamento de renda, a menos de 1 mês da emissão do recibo, representa cerca de 73% dos inquilinos. Por outro lado, alguns dos bairros municipais têm problemas estruturais que ultrapassam a mera conservação do edificado e exigem uma intervenção social e patrimonial que representa um esforço elevado em termos de recursos financeiros e humanos.

5. A actual situação financeira da Gebalis, reflectida nas suas contas e analisada pela Ernst&Young ¹ apresenta as seguintes questões que urge resolver:

- prejuízos acumulados entre 2004 e 2009 de €28,7milhões, dos quais €5,4m correspondem a juros com financiamento bancário, €5,5m estão realacionados relacionados com gestão danosa e €23,6m resultam de obras realizadas entre 2004 e 2006.
- dívida da CML, em 31.12.2009, de €2,9m, dos quais €2,1m se referem a contratos programa para obras, algumas anteriores a 2005.
- necessidade de recomposição dos capitais próprios em €17,3m, nos termos legais

6. Perante este quadro, foi solicitada pela Gebalis à Ernst&Young uma análise de viabilidade económica e financeira, cujo relatório já se referiu, entregue em 21 de Julho de 2010. Segundo este estudo, as actividades principais da empresa (gestão e manutenção dos bairros sociais da CML) geraram lucro operacional de €5m entre 2004 e 2009 (excluindo dos €23,9m de resultados negativos o montante de €23,6m relativos a investimentos de requalificação, bem como o ónus relativo à gestão danosa avaliado em €5,5m). O estudo reporta que a empresa efectuou investimentos de €97m entre 2003 e 2009, dos quais 53% cobertos por autofinanciamento, 33% por financiamento bancário e 14% por contratos programa com a CML.

O relatório da Ernst&Young avalia em €35m as responsabilidades imediatas para a CML se for decidido extinguir a empresa, implicando na prática, uma vez que não se extingue a necessidade de gestão dos bairros sociais municipais, a migração desta actividade para a CML, com a respectiva

¹ Relatório de análise de viabilidade económica e financeira, 21 de Julho de 2010

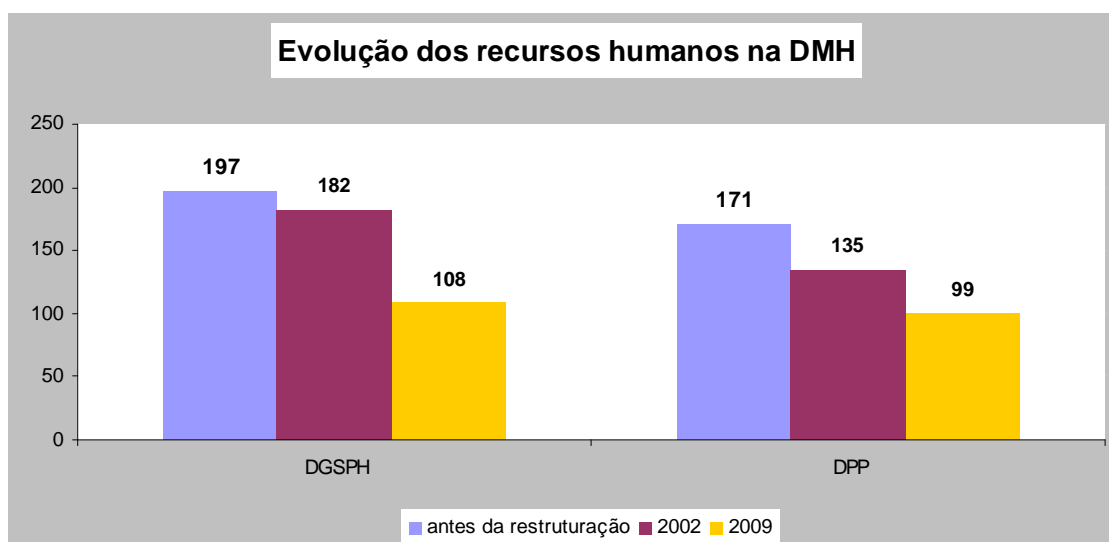


sobrecarga de serviços. O valor de €35m inclui as indemnizações aos actuais colaboradores da empresa (230 pessoas, 14 das quais estão fora da empresa). Os cenários alternativos apontam para a possibilidade de uma manutenção ajustada da empresa, com reformulação da sua actual estrutura, nomeadamente concentrando os actuais 14 gabinetes de bairro em 3 a 5 gabinetes, reduzindo o número de colaboradores e **recebendo da CML os €17,3m necessários para a recomposição dos capitais próprios.**

O relatório refere ainda que se a CML libertar a Gebalis da responsabilidade pela manutenção dos espaços verdes que actualmente detém, alguns em bairros que já não são maioritariamente municipais, tal poderá permitir à empresa contratualizar com a CML **a reposição dos €17,3m no prazo de 9 anos.**

7. Para além da viabilidade financeira da Gebalis, a questão que se coloca é também a de saber se não é possível garantir ganhos de eficiência, num cenário de **manutenção ajustada da empresa**, articulando melhor a sua actividade com a actividade da Direcção Municipal de Habitação (DMH), nomeadamente do Departamento de Gestão Social e Patrimonial da Habitação, do Departamento de Estudos e Planeamento e da Direcção Municipal de Acção Social, Educação e Desporto, em particular do Departamento de Acção Social.

8. Com a transmissão para a Gebalis da gestão da totalidade dos fogos dos bairros municipais, consumada em 2003, e com a reestruturação da orgânica municipal de 2002, a DMH diminuiu em 42% os seus activos, passando de 368 para 207 funcionários, como se pode ver pelo gráfico seguinte:





Por outro lado, com a aprovação pela Assembleia Municipal da Proposta Estratégica do Programa Local de Habitação (PLH) e do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, passaram a ser cometidas à DMH novas responsabilidades. Já não estamos perante a primeira geração de política municipal de habitação, que se traduziu na construção de habitações a custos controlados para o realojamento de perto de 16.000 famílias provenientes da erradicação das barracas, mas sim numa nova fase, resumida no lema “re-habitar Lisboa”, que exige uma visão global sobre a oferta e a procura, em particular dos estratos mais carenciados, e uma actuação integrada ao nível dos bairros ou zonas com mais vulnerabilidades, intitulados Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP), cuja identificação já foi levada a cabo e aponta para mais de 60 localizações.

Não há assim sobreposição de funções entre a missão da Gebalis e a missão da DMH, a quem caberá além do mais propor à CML as grandes orientações da política municipal de habitação, no quadro do PLH, às quais a Gebalis também deverá ser submetida.

9. É no entanto possível, em nosso entender, gerar sinergias entre o trabalho da DMH, da Gebalis e do DAS, no quadro da manutenção ajustada da Gebalis e da reestruturação orgânica da CML. Os trabalhos da Unidade de Missão criada pela CML apontam para a concentração de funções numa nova direcção municipal, a futura Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social, que poderá potenciar as sinergias entre a DMH e o DAS.

A futura articulação entre a CML-DMH e a Gebalis deverá ser garantida no topo e na base.

No topo, prevê-se:

- a) definição anual pela CML, por proposta do pelouro da Habitação, de orientações para a Gebalis (nos termos do art.8º, 1, g dos estatutos da Gebalis);
- b) criação de um mecanismo consultivo, com composição a definir e a integrar em alteração estatutária;
- c) regulamentação clara da gestão social e patrimonial da habitação municipal, do realojamento e das desocupações de habitação não autorizadas (regulamentos em preparação na DMH, com a cooperação da Gebalis), com separação de competências entre serviços da CML e gabinetes de bairro da Gebalis e concentração de todas as competências relativas a atribuição de fogos e permutas nos serviços municipais;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Ao nível da gestão de proximidade, prevê-se

- a) articulação dos futuros gabinetes concentrados da Gebalis com a nova DMH e com as unidades orgânicas territoriais, caso estas venham a ser criadas
- b) concentração de esforços dos gabinetes da Gebalis no atendimento aos inquilinos municipais actuais
- c) concentração de esforços dos serviços municipais no atendimento às famílias que procuram habitação e na detecção e atribuição célere dos fogos municipais devolutos
- d) concentração de esforços financeiros da Gebalis na manutenção dos fogos ocupados e respectivos espaços comuns;
- e) concentração de esforços financeiros da CML na reabilitação de fogos municipais devolutos em toda a cidade, melhorando a oferta (estimam-se em 800 os fogos municipais devolutos a carecer de obras para serem atribuídos)
- f) contratualização sistemática entre a CML e a Gebalis, sempre que sejam cometidas à Gebalis acções que excedam a simples gestão e preservação dos fogos municipais sob sua gestão, nomeadamente obras de reabilitação profunda de edifícios e de arranjo e manutenção de espaços exteriores.

Proposta:

Assim nos termos legais e regimentais propomos que a CML delibere:

- 1- aprovar a manutenção da Gebalis num cenário de ajustamento que envolva a redução de efectivos e a concentração dos gabinetes de bairro em 3 a 5 unidades, em articulação com a proposta de reestruturação orgânica que está a ser preparada para submissão à CML**
- 2- incluir a transferência de 12.300.000,00 (doze milhões e trezentos mil euros) para reforço de capitais próprios no orçamento municipal para 2011, subordinada à apresentação de um plano previsional de mapas de demonstração de fluxos de caixa líquidos, actualizados na óptica do equilíbrio plurianual dos resultados de exploração (*nº 5 do artº 31º da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro*)**
- 3- celebrar com o Conselho de Administração da Gebalis um contrato de gestão para recuperação do montante de 12.300.000,00 (doze milhões e trezentos mil euros) no prazo de 8 anos, em condições que deverão ser submetidas à aprovação da CML;**
- 4- determinar submeter a apreciação pelo executivo dos relatórios trimestrais de actividades e execução orçamental previstos nos estatutos da Gebalis;**



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- 5- determinar que o pelouro da Habitação defina as orientações programáticas para 2011 para enquadrar o próximo Orçamento e Plano da Gebalis, nos termos dos seus estatutos
- 6- aprovar a criação de um Conselho Consultivo da Gebalis, com composição e competências a definir e a integrar em alteração estatutária;
- 7- informar a Assembleia Municipal desta deliberação.

As vereadoras

Helena Roseta

Maria João Mendes

Lisboa, 6 de Outubro de 2010

Anexos:

- “Relatório de análise de viabilidade económica e financeira”, Ernst&Young, 21 de Julho de 2010
- Ofício da Unidade de Missão de 20 de Setembro de 2010