



SRU LISBOA
OCIDENTAL

PLANO DE 2009

DEZEMBRO DE 2008

ÍNDICE	PÁGINAS
PREÂMBULO	2
1. ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2008	6
1.1. ÁREA CONSOLIDADA – ACTIVIDADES	7
1.2. ÁREA A PLANEAR	10
1.3. ÁREA DE EXTENSÃO	11
1.4. OUTRAS ACTIVIDADES	12
2. ESTRATÉGIA, GESTÃO E ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EM 2009	14
2.1. ÁREA CONSOLIDADA	16
2.2. ÁREA A PLANEAR	17
2.3. ÁREA DE EXTENSÃO	17
2.4. OUTRAS	18
3. PRESSUPOSTOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL	19
3.1. DESPESAS	20
3.2. CONTRATOS PROGRAMA	22
3.3. EMPRÉSTIMOS	23
4. CONCLUSÕES	24
5. INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL (ARTIGO 19º DOS ESTATUTOS)	
5.1. PLANO DE ACTIVIDADES – ÁREA CONSOLIDADA	
5.1. PLANO DE ACTIVIDADES – ÁREA A PLANEAR	
5.1. PLANO DE ACTIVIDADES – ÁREA DE EXTENSÃO	
5.2. PLANO DE INVESTIMENTO	
5.3. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	
5.4. ORÇAMENTOS DE TESOURARIA	
5.5. ORÇAMENTOS DE FINANCIAMENTO	
5.6. BALANÇOS	
5.7. CONTRATO PROGRAMA (MINUTA)	
6. PARECER DO FISCAL ÚNICO (ARTIGO 13º DOS ESTATUTOS)	

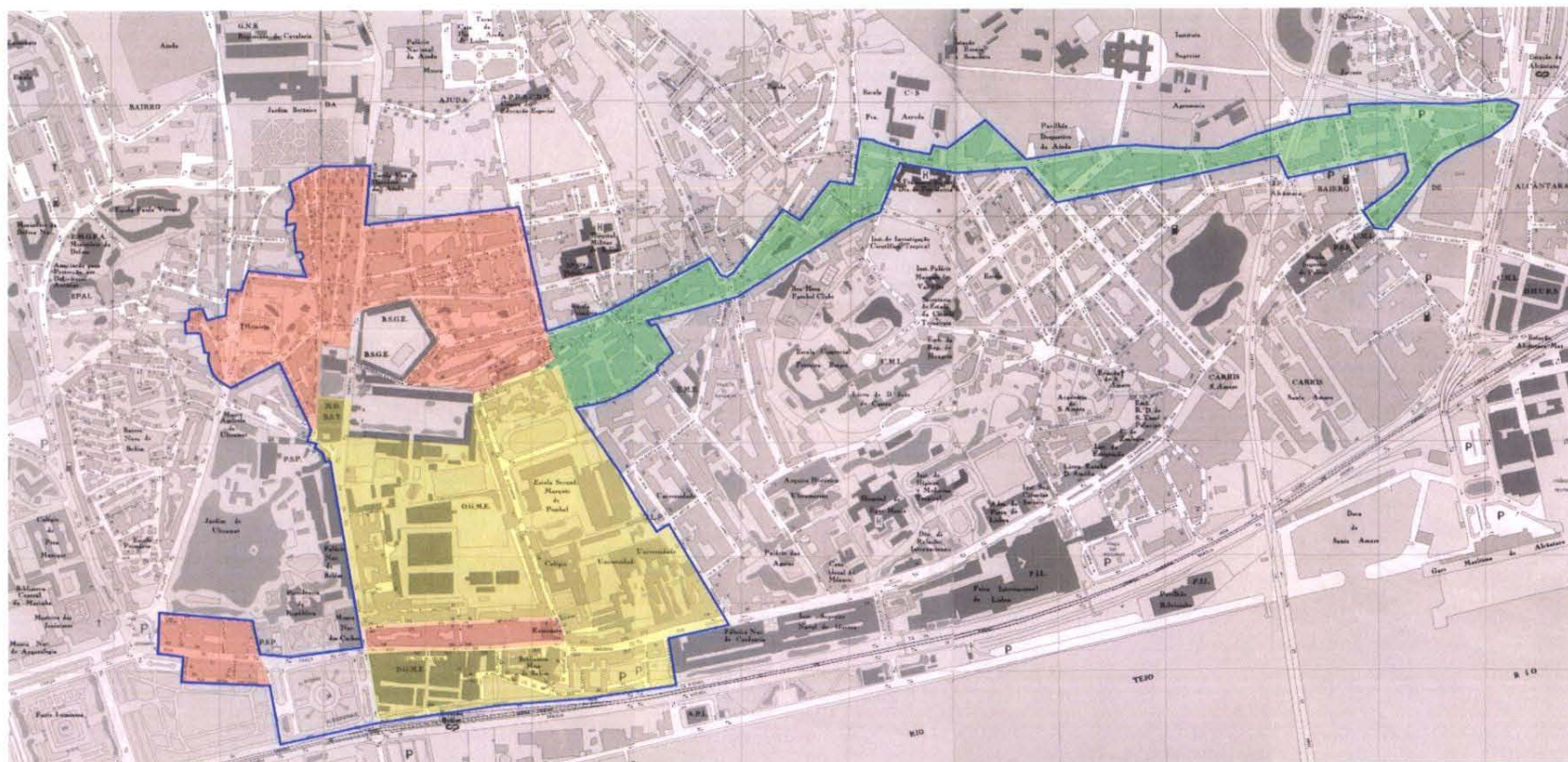
PREÂMBULO

O presente Plano tem como finalidade caracterizar, em termos previsionais, a actividade da Lisboa Ocidental, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (“**Lisboa Ocidental**”) no ano de 2009, para efeitos de orientação da sua gestão e de aprovação pela Câmara Municipal de Lisboa (“**CML**”), de acordo com o disposto nos artigos 15º e 19º dos Estatutos da Empresa.

A nível de enquadramento estratégico, mantêm-se, no essencial, o cenário de referência e as opções dos Instrumentos de Gestão Previsional, propostos pelo Conselho de Administração e aprovados pela CML em 23 de Fevereiro de 2005, sendo, portanto, aqui acolhidos os principais pressupostos e vectores de desenvolvimento consagrados naquele documento, nomeadamente, a Missão da Empresa e as Estratégias de Reabilitação Urbana da Zona de Intervenção da Lisboa Ocidental.

Será importante recordar que: (a) a Lisboa Ocidental, tendo em conta as características da sua Zona de Intervenção inicial, a dividiu em duas áreas, a “**Área Consolidada**” e a “**Área a Planear**”, para as quais foram delineadas estratégias distintas; e (b) em Setembro de 2005 a CML deliberou o alargamento da Zona de Intervenção, esta nova área foi denominada “**Área de Extensão**”.

Figura 1. Zona de Intervenção da Lisboa Ocidental



Zona de Intervenção 

Área Consolidada 

Área a Planear 

Área de Extensão 

É ainda importante referir que o Banco Europeu de Investimento (BEI), tendo em consideração o mérito dos projectos da Lisboa Ocidental, disponibilizou, através do Instituto da Habitação e da

Reabilitação Urbana (IHRU), cerca de 16 milhões de euros, para financiamento da reabilitação do espaço público e de edifícios destinados a arrendamento. Esta linha de crédito apresenta condições excepcionais, nomeadamente, em termos de taxa de juro, de prazo de pagamento (30 anos) e de período de carência de amortização (10 anos).

A concretização desta operação, que ainda terá de ser submetida à apreciação e deliberação do executivo e que está pormenorizadamente descrita no documento “Estudo Económico e Financeiro de Operação de Reabilitação Urbana”, é um importante pressuposto deste Plano.

Por fim refere-se que o Plano é composto pelos seguintes capítulos:

1. *Actividades desenvolvidas em 2008*, onde se descrevem, de forma sucinta, os principais factos e acontecimentos que marcaram a actividade da Lisboa Ocidental em 2008;
2. *Estratégia e Acções de Reabilitação*, onde se referem sumariamente as estratégias orientadoras e se concretizam as acções a desenvolver em 2009;
3. *Pressupostos dos Instrumentos de Gestão Previsional*;
4. *Conclusões*;
5. *Instrumentos de Gestão Previsional*, cumprindo o disposto nos artigos 15º e 19º dos Estatutos da Lisboa Ocidental;



6. *Parecer do Fiscal Único* sobre os Instrumentos de Gestão Previsional, cumprindo o disposto no artigo 13º dos Estatutos da Lisboa Ocidental.

1. ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2008

A actividade da Lisboa Ocidental em 2008, que a seguir resumidamente se apresenta, foi formalmente enquadrada pelos seguintes documentos, aprovados pela CML:

- Contrato Programa – celebrado em Junho de 2006, através do qual a CML se responsabilizou por dotar a Lisboa Ocidental dos meios financeiros necessários às actividades de reabilitação urbana de que a incumbiu;
- Protocolo de Cooperação – Em Janeiro de 2007, a CML aprovou a celebração de um Protocolo de Cooperação entre o Município e as Sociedades de Reabilitação Urbana de Lisboa (Proposta nº 37/CM/ 2007), o qual veio a ser outorgado com a Lisboa Ocidental em 15 de Março. Este Protocolo tem como principais objectivos: (a) dotar as Sociedades de Reabilitação Urbana dos meios necessários ao rigoroso cumprimento das suas competências, dentro dos prazos estabelecidos; (b) estabelecer a forma como os processos em curso na CML serão continuados; e (c) definir as regras para a constituição de novos processos pelas Sociedades de Reabilitação Urbana, de modo a garantir a sua compatibilização com os métodos e procedimentos utilizados pelos serviços municipais.

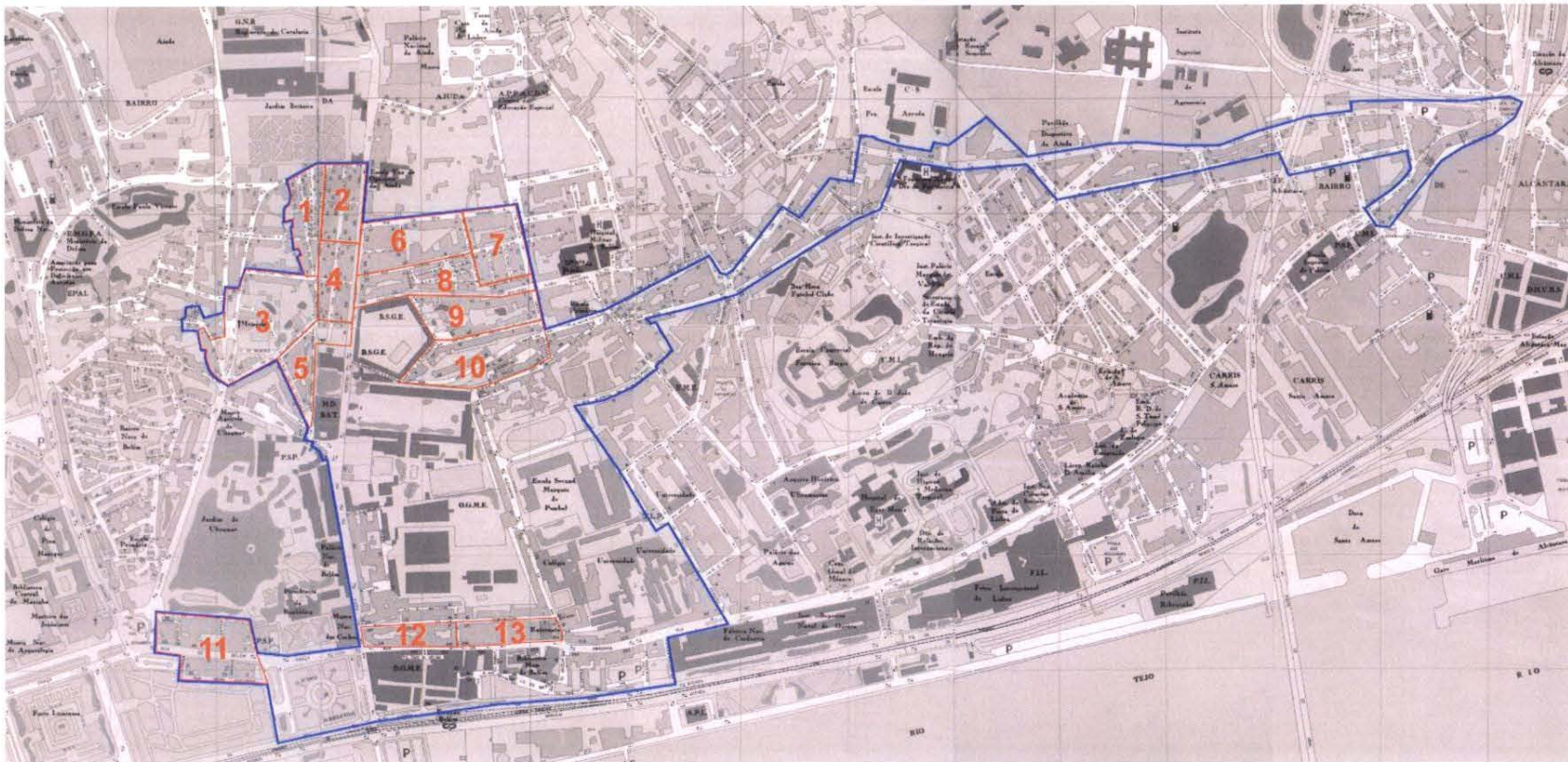
1.1. ÁREA CONSOLIDADA – ACTIVIDADES

Tendo sido aprovados os Documentos Estratégicos de todas as Unidades de Intervenção da Área Consolidada, com excepção da Unidade de Intervenção 3 que inclui o Monumento Nacional da Igreja da Memória, a actividade da Lisboa Ocidental nesta Área incide, essencialmente, no desempenho eficaz das suas competências de licenciamento e fiscalização, apresentando-se seguidamente alguns indicadores que permitem quantificar e avaliar objectivamente o impacto e importância da actividade da Empresa. De notar, sobre estes indicadores, que o último Documento Estratégico foi aprovado em Outubro de 2007:

- 659 Edifícios (2.882 fracções) com Documentos Estratégicos aprovados;
- 463 Edifícios com necessidades de reabilitação (70% dos edifícios);
- 2.630 Cartas enviadas a proprietários e arrendatários;
- 335 Edifícios cujos proprietários manifestaram intenção de reabilitar (72% dos edifícios com necessidades de reabilitação);
- 15 Edifícios / 5.876 m² / 281.646€ em obra;
- 33 Edifícios / 10.840 m² / 320.936€ já reabilitados;
- 22 Edifícios / 11.187 m² / 2.621.793€ com processos de licenciamento em curso;

- Prazo Médio de Licenciamentos – têm sido cumpridos os prazos definidos no Decreto-Lei que enquadra a actividade das Sociedades de Reabilitação Urbana (em geral, metade dos prazos legais aplicáveis à CML).

Figura 2. Unidades de Intervenção da Área Consolidada



Zona de Intervenção ———

Unidades de Intervenção com Documentos Estratégicos aprovados ———

Relativamente ao Projecto de Reabilitação do Espaço Público destas Unidades de Intervenção, em Junho, o Conselho de Administração deliberou que a equipa de arquitectos Manuel Aires Mateus, João Nunes e Carlos Miguel Dias, integrando os aspectos referidos nos pareceres dos serviços municipais recebidos em Março, desse início ao respectivo Projecto de Execução, que deverá estar concluído no 1º Trimestre de 2009.

Refere-se, ainda, que nestas Unidades de Intervenção, foram identificados dez edifícios devolutos, em ruínas ou muito mau estado de conservação, cujos proprietários, depois de notificados, nos termos da Lei para procederem à reabilitação dos imóveis, não manifestaram intenção de, nos prazos legais, assumirem a suas responsabilidades.

Assim, a Lisboa Ocidental decidiu iniciar para cada Prédio um Processo de Aquisição ou Expropriação por Utilidade Pública, com carácter urgente e com posse administrativa imediata, com vista à execução da reabilitação, nos termos definidos no respectivo Documento Estratégico, tendo, para o efeito, adjudicado a um perito da Lista Oficial de Avaliadores, a avaliação dos mesmos. Estas avaliações foram concluídas em Agosto de 2008, encontrando-se a Empresa a negociar o financiamento destas operações com a banca comercial.

Relativamente à Unidade de Intervenção 3, em Abril, foi enviado à Direcção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo/ IGESPAR (DRC-LVT/IGESPAR) o Projecto Base da Unidade de Intervenção 3, que inclui o Estudo Urbanístico da área envolvente da Igreja da Memória, da autoria do Arquitecto Gonçalo Byrne, entretanto reformulado de acordo com anterior parecer do mesmo organismo.

Como elemento fundamental para a reabilitação desta Unidade de Intervenção e das Unidades adjacentes, este Documento propõe a construção de um parque de estacionamento subterrâneo nas traseiras da Igreja.

Manifestando a DRC-LVT/IGESPAR receios relativamente ao impacto que a construção deste estacionamento possa ter na integridade da Igreja, a Lisboa Ocidental está a desenvolver os trabalhos, estudos e pareceres geotécnicos necessários a uma avaliação cuidada desta questão, aguardando-se ainda a autorização deste organismo para a última etapa destes trabalhos.

1.3. ÁREA A PLANEAR

A Proposta Preliminar do Plano de Pormenor “Lisboa Ocidental – Belém”, elaborada pela equipa de

arquitectos Manuel Aires Mateus, João Nunes e Carlos Miguel Dias, está concluída e em condições de ser apresentada ao executivo municipal.

O Projecto Base do Documento Estratégico da Unidade de Intervenção 15 – Salésias está concluído e aprovado pelo IGESPAR, tendo sido enviado à Direcção Municipal de Planeamento Urbano (DMPU) para apreciação.

Em Novembro de 2008, a Lisboa Ocidental foi incumbida de diligenciar as alterações necessárias para que os territórios destes dois projectos sejam estudados, planeados e desenvolvidos de uma forma integrada.

1.4. ÁREA DE EXTENSÃO

Em Abril, foi iniciada a elaboração dos Documentos Estratégicos das 5 Unidades de Intervenção da Área de Extensão, que incluem 339 edifícios e 2.148 fracções, cujos Projectos Base se prevê estejam concluídos no 1º trimestre de 2009, devendo a Lisboa Ocidental assumir as competências de licenciamento e fiscalização urbanística desta área no mesmo período:

- Unidade de Intervenção 16 – Calhariz Este;
- Unidade de Intervenção 17 – Aliança Operária Oeste;
- Unidade de Intervenção 18 – Aliança Operária Este;
- Unidade de Intervenção 19 – Tapada;
- Unidade de Intervenção 20 – Alcântara.

1.5. OUTRAS ACTIVIDADES

Sede – Em Março, a Lisboa Ocidental instalou-se na sua sede definitiva, um edifício municipal, reabilitado pela Empresa e localizado na sua Zona de Intervenção.

Recurso Humanos – De acordo com o previsto e com a finalidade de reforçar as competências da equipa da Lisboa Ocidental na área da gestão e fiscalização urbanística, foi recrutado um técnico administrativo.

A Empresa entendeu ainda facultar a dois recém-licenciados (uma arquitecta e uma engenheira) a realização de estágios profissionais exigidos pelas respectivas Ordens Profissionais e uma primeira



experiência profissional.

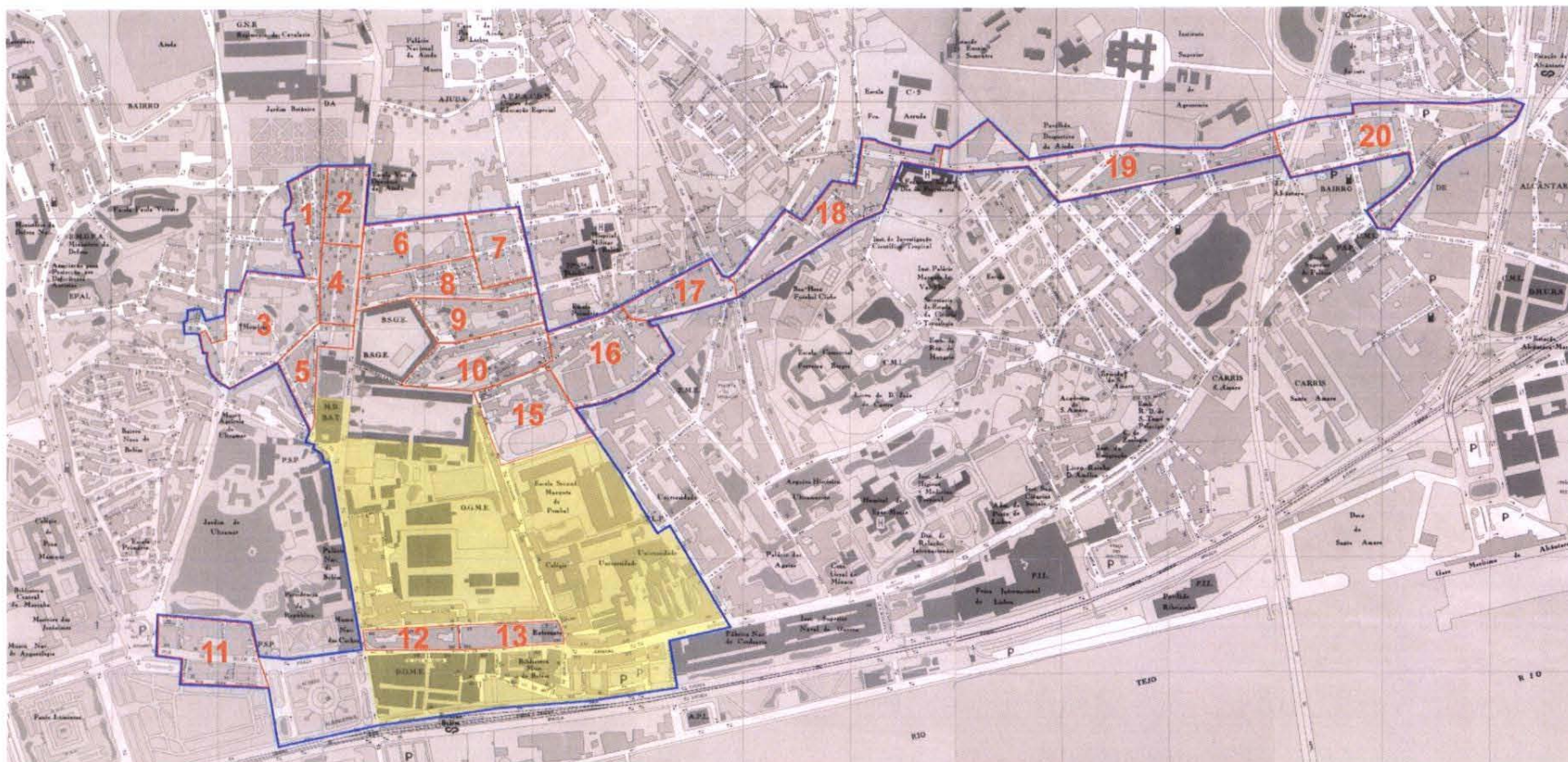
Sistema de Informação Integrado – Este sistema, essencial para a organização da empresa e composto pelos subsistemas de Gestão Urbanística, Gestão Documental, Sistema de Informação Geográfica e Site (www.lisboaocidentalsru.pt), está a ser actualizado, com a finalidade de responder a alterações legislativas, de modo a continuar a apoiar o cumprimento e controlo dos prazos de licenciamento.

2. ESTRATÉGIA, GESTÃO E ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EM 2009

Como se disse, manter-se-á a estratégia de reabilitação urbana definida pelo Conselho de Administração e pela CML, da qual se resumem os seus princípios (Figura 3):

- Divisão da Zona de Intervenção em três áreas, **Área Consolidada**, **Área a Planear** e **Área de Extensão**, com estratégias de reabilitação específicas;
- **Estratégia de Reabilitação da Área Consolidada e da Área de Extensão** – Promover e desenvolver operações para a reabilitação generalizada do edificado e dos espaços públicos, o que passa pela elaboração e aprovação dos Documentos Estratégicos, tendo em conta que, de acordo com o Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, que enquadra a actividade das Sociedades de Reabilitação Urbana, estas só assumem a totalidade das suas competências após a elaboração e aprovação dos Documentos Estratégicos;
- **Estratégia de Reabilitação da Área a Planear** – Elaborar um Plano de Pormenor, tendo em vista a criação de um pólo dinamizador da valorização, qualificação e desenvolvimento sustentado de toda a Zona de Intervenção (designadamente da Área Consolidada e de Extensão) e ainda a inversão das tendências de envelhecimento da população e desertificação da zona, através da oferta de produtos residenciais destinados aos diversos segmentos do mercado, incluindo fogos dimensionados para jovens.

Figura 3. Estratégia – Síntese



Unidades de Intervenção

Plano de Pormenor

O Plano de Actividades é detalhadamente apresentado no ponto 5.1. deste documento, nos

números seguintes resumem-se as principais acções de reabilitação a desenvolver em 2009.

2.1. ÁREA CONSOLIDADA

- a) Continuar os Procedimentos de Reabilitação Urbana iniciados em 2007, o que, de uma forma sintética, passará por licenciar e autorizar operações urbanísticas cumprindo os prazos definidos por Lei e incentivar e apoiar a reabilitação dos edifícios pelos seus proprietários;
- b) Adquirir ou expropriar os edifícios devolutos não reabilitados pelos seus proprietários e proceder à sua reabilitação;
- c) Adquirir ou expropriar os edifícios ocupados não reabilitados pelos seus proprietários e proceder à sua reabilitação;
- d) Reabilitar os edifícios municipais localizados na Zona de Intervenção da Empresa, incluindo o Teatro Luis de Camões;
- e) Concluir a elaboração do Projecto de Reabilitação do Espaço Público e iniciar as respectivas obras;
- f) Coordenar o processo de concessão dos parques de estacionamento público subterrâneos a construir nas Unidades 3 e 9;

g) Concluir o Documento Estratégico da Unidade de Intervenção 3 – Memória.

Nota: A realização das actividades referidas nas alíneas c), d) e e) pressupõe a aprovação, pela CML, do financiamento disponibilizado pelo **IHRU / BEI**.

2.2. ÁREA A PLANEAR

- a) Alterar o limite do Plano de Pormenor “Lisboa Ocidental-Belém”, com a finalidade de integrar no território do Plano a Unidade de Intervenção 15 – Salésias;
- b) Concluir o Plano de Pormenor;
- c) Negociar e acordar com os principais proprietários (públicos e privados) dos edifícios e terrenos uma actuação concertada para a implementação do Plano.

2.3. ÁREA DE EXTENSÃO

- a) Concluir os Documentos Estratégicos das Unidades de Intervenção que integram esta Área;
- b) Iniciar os respectivos Procedimentos de Reabilitação Urbana.

2.4. OUTRAS

Recursos Humanos – Tendo em conta que: (i) a Lisboa Ocidental iniciou a sua actividade em 2004 com 11 trabalhadores (incluindo o Conselho de Administração) e que este número se mantém; (ii) a Empresa assumiu competências de licenciamento e fiscalização sobre uma parte significativa da sua Zona de Intervenção (600 edifícios, 2.882 fracções); e que (iii) se perspectiva que em 2009 a Lisboa Ocidental assuma estas competências na Área de Extensão (350 edifícios e 2.500 fogos), será indispensável reforçar em 2009 os seus recursos humanos com dois novos elementos.

Sistema de Gestão da Qualidade – Desenvolver um Sistema de Gestão da Qualidade, tendo como objectivo a certificação da Lisboa Ocidental, com a finalidade de garantir e controlar os padrões de desempenho da Empresa.

3. PRESSUPOSTOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

De acordo com os artigos 15º e 19º dos Estatutos da Empresa, a gestão económica e financeira da Lisboa Ocidental é disciplinada e orientada pelo seguinte conjunto de instrumentos de gestão previsional, que devem ser aprovados pela CML:

- Plano de Actividades;
- Plano de Investimento;
- Demonstração de Resultados;
- Orçamento de Tesouraria e Financeiro;
- Balanço Previsional;
- Contratos Programa, quando existam.

Estes instrumentos são apresentados no ponto 5 deste Plano, sendo na sua apreciação necessário considerar o seguinte:

- As previsões constantes destes instrumentos de gestão previsional pressupõem que se concretize a operação financeira com o IHRU / BEI, referida no Preâmbulo;

- Os valores envolvidos na reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado foram previstos até ao final das respectivas operações;
- Os valores envolvidos na reabilitação do território remanescente foram quantificados até à fase de elaboração dos respectivos Documentos Estratégicos.

Feita esta ressalva que deverá ser tida em devida conta na análise dos instrumentos previsionais em apreciação, explicam-se de seguida os valores previsionais mais significativos.

3.1. DESPESAS

Reabilitação Área Consolidada

Valores baseados no “Estudo Económico e Financeiro de Operação de Reabilitação Urbana”.

Reabilitação Área de Extensão

Valores relativos à elaboração dos Documentos Estratégicos desta área.

Reabilitação Área a Planear

Valores destinados ao pagamento do Plano de Pormenor em curso e dos futuros Documentos Estratégicos.

Reabilitação Sede

Inclui, no essencial, os custos da empreitada de reabilitação da Sede da Lisboa Ocidental, já concluída.

Investimentos Gerais

Inclui investimentos comuns a todas as áreas de actuação da Empresa, como sejam os custos de comunicação e divulgação da sua actividade e os custos de manutenção, actualização e desenvolvimento do sistema de gestão de informação (gestão urbanística, gestão documental, site e informação geográfica). Foi estimado um valor para diversos e imprevistos.

Despesas de Funcionamento

Inclui todos os custos de funcionamento corrente da Empresa, sendo a parte respeitante aos custos com pessoal a mais significativa.

3.2. CONTRATOS PROGRAMA

Contrato Programa – Financiamento da Actividade de 2009

De acordo com o Regime Jurídico do Sector Empresarial Local, a Lisboa Ocidental é uma Entidade Empresarial Local. A Lisboa Ocidental executa actividades de renovação e reabilitação urbana da sua Zona de Intervenção, que integra áreas históricas e que foi integralmente declarada Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, devendo o financiamento das suas actividades ser efectuado através da celebração de um Contrato Programa. Assim e cumprindo o disposto nos Estatutos da Empresa, o presente Plano inclui a minuta do Contrato Programa a celebrar com o Município de Lisboa, com o objectivo de dotar a Lisboa Ocidental dos meios financeiros necessários ao financiamento da sua actividade em 2009, mediante a atribuição de um subsídio no valor de 515.000€.

Contrato Programa IHRU / BEI

O presente Plano tem como pressuposto que a CML autorize a Lisboa Ocidental a contrair um empréstimo junto do IHRU para financiar a reabilitação urbana da sua Zona de Intervenção, concedendo-lhe os meios financeiros necessários ao cumprimento das obrigações emergentes deste empréstimo, através da celebração de um Contrato Programa com a Empresa para este efeito

específico.

3.3. EMPRÉSTIMOS

Empréstimo IHRU / BEI

Empréstimo contraído junto do IHRU para financiar a reabilitação do espaço público, de edifícios a expropriar destinados ao mercado de arrendamento e de edifícios municipais.

Empréstimo à Reabilitação de Edifícios Devolutos

Empréstimo a contrair pela Lisboa Ocidental, junto da “Banca Comercial”, para financiar a aquisição / expropriação e reabilitação de 10 edifícios devolutos.

4. CONCLUSÕES

A verificarem-se os pressupostos deste Plano, em especial a aprovação pelo executivo da celebração do Contrato de Financiamento com o IHRU, estão reunidas as condições financeiras para a concretização de uma operação de reabilitação urbana de larga escala que terá como resultado, para além da utilidade social e do efeito dinamizador e multiplicador na revitalização social e económica da “Ajuda-Belém”:

- A reabilitação de 67.500 m² de Espaço Público e a renovação das respectivas infra-estruturas de subsolo;
- A construção de 93 lugares de estacionamento subterrâneo;
- A reabilitação e posse de 26 edifícios reabilitados;
- A reabilitação de 5 edifícios municipais.

Salientam-se, por último, alguns factos da actividade desenvolvida pela Lisboa Ocidental, os quais, cerca de um ano após a aprovação do último Documento Estratégico, evidenciam que as estratégias e a actuação da Empresa são adequadas à sua missão e aos propósitos que presidiram à sua criação:

- Foram já reabilitados 33 edifícios, 15 edifícios estão em obra, estando em curso processos de licenciamento relativos a mais 22 edifícios.
- No total, estas operações implicam a reabilitação de 70 edifícios, com cerca de 28.000 m², e um investimento estimado superior a 3 milhões de euros;
- A Lisboa Ocidental cumpre rigorosamente os prazos de licenciamento definidos na Lei;
- 72% dos proprietários de edifícios com necessidades de reabilitação manifestaram à SRU a intenção de os reabilitar.

Lisboa, 31 de Dezembro de 2008

O Conselho de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Teresa do Passo'.

Teresa do Passo
(Presidente)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jorge Catarino Tavares'.

Jorge Catarino Tavares
(Vogal)

5. INSTRUMENTOS PREVISIONAIS

(Artigo 19º dos Estatutos)

5.1. PLANO DE ACTIVIDADES - ÁREA CONSOLIDADA

	ATÉ 2008	2009												DEPOIS DE 2009	
		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ		
UNIDADES DE INTERVENÇÃO 1, 2 E 4 A 13															
ELABORAÇÃO, PUBLICITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS															
PROCEDIMENTOS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO															
PROCEDIMENTOS REABILITAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO - PROJECTO															
PROCEDIMENTOS REABILITAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO - CONCURSO E EMPREITADA															
PARQUES DE ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEOS - CONCURSOS E EMPREITADAS															
UNIDADE DE INTERVENÇÃO 3 - MEMÓRIA															
ELABORAÇÃO, PUBLICITAÇÃO E APROVAÇÃO DO DOCUMENTO ESTRATÉGICO															
PROCEDIMENTOS DE REABILITAÇÃO URBANA DO EDIFICADO PRIVADO															
REABILITAÇÃO TERRENOS MUNICIPAIS - LOTEAMENTO MUNICIPAL															
REABILITAÇÃO TERRENOS MUNICIPAIS - PROJECTOS															
REABILITAÇÃO TERRENOS MUNICIPAIS - CONCURSOS E EMPREITADAS															

5.1. PLANO DE ACTIVIDADES - ÁREA A PLANEAR

	ATÉ 2008	2009												DEPOIS DE 2009	
		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ		
PLANO DE PORMENOR LISBOA OCIDENTAL-BELÉM															
ELABORAÇÃO DA PROPOSTA PRELIMINAR / ALTERAR LIMITE DO PLANO															
APROVAÇÃO PELA CML DA PROPOSTA PRELIMINAR															
PROPOSTA DE PLANO															
DISCUSSÃO PÚBLICA															
VERSÃO FINAL DA PROPOSTA DE PLANO															
APROVAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR															
IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR															
CONTACTOS E NEGOCIAÇÕES COM PROPRIETÁRIOS															

5.1. PLANO DE ACTIVIDADES - ÁREA DE EXTENSÃO

	ATÉ 2008	2009												DEPOIS DE 2009	
		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ		
ELABORAÇÃO DOS PROJECTOS BASE DOS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS	■	■	■												
PUBLICITAÇÃO DOS PROJECTOS BASE DOS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS				■											
CONCLUSÃO DOS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS					■										
APROVAÇÃO DOS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS					■	■									
NOTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS					■	■									
REGISTO DOS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS						■	■	■							
PROCEDIMENTOS DE REABILITAÇÃO URBANA					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

5.2. PLANO DE INVESTIMENTO

Unidade: €

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
	REAL	REAL	REAL	ESTIM	PREV	PREV	PREV	PREV	2005/11
REABILITAÇÃO ÁREA CONSOLIDADA	77.614	72.447	136.107	87.946	5.037.154	8.807.208	5.526.509	916.104	20.661.089
INFRA-ESTRUTURAS E ESPAÇO PÚBLICO - BEI / IHRU (1)	0	2.787	70.000	87.946	1.111.925	4.364.683	3.495.106	0	9.132.447
EDIFÍCIOS A EXPROPRIAR - BEI / IHRU (1)	0	0	0	0	1.990.109	1.443.014	1.443.014	621.909	5.498.045
EDIFÍCIOS MUNICIPAIS - BEI / IHRU (1)	0	0	0	0	82.261	588.389	588.389	294.195	1.553.235
EDIFÍCIOS DEVOLUTOS A EXPROPRIAR	0	0	0	0	1.852.860	2.411.122	0	0	4.263.982
DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS	77.614	69.660	66.107	0	0	0	0	0	213.381
REABILITAÇÃO ÁREA A PLANEAR	0	36.778	70.931	0	290.023	250.000	0	0	647.732
PLANO DE PORMENOR E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS	0	36.778	70.931	0	290.023	250.000	0	0	647.732
REABILITAÇÃO ÁREA DE EXTENSÃO	0	0	0	58.000	102.000	0	0	0	160.000
ESTUDOS E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS	0	0	0	58.000	102.000	0	0	0	160.000
REABILITAÇÃO SEDE	8.352	12.610	303.225	63.980	8.500	0	0	0	396.667
PROJECTOS E FISCALIZAÇÃO	8.352	12.610	0	0	0	0	0	0	20.962
OBRA	0	0	303.225	63.980	8.500	0	0	0	375.705
INVESTIMENTOS GERAIS	0	18.445	17.965	21.200	65.000	65.000	65.000	65.000	252.610
COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO	0	0	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	75.000
GESTÃO URBANÍSTICA (HARDWARE E SOFTWARE)	0	18.445	17.965	21.200	35.000	35.000	35.000	35.000	197.610
DIVERSOS E IMPREVISTOS	0	0	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	15.000
TOTAL	85.966	140.280	528.228	231.126	5.502.677	9.122.208	5.591.509	981.104	21.201.995

(1) BASE: Estudo Económico e Financeiro de Operação de Reabilitação Urbana

5.3. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Unidade: €

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	REAL	REAL	REAL	ESTIM	PREV	PREV	PREV	PREV
<u>CUSTOS</u>								
CUSTO DAS EXISTÊNCIAS	0	0	218	250	258	265	273	4.264.263
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	177.590	228.091	266.443	180.000	388.943	171.608	175.232	178.964
IMPOSTOS	3.400	55	31	50	52	53	55	56
CUSTOS COM O PESSOAL	440.465	412.427	508.186	445.600	500.000	515.000	530.450	546.364
OUTROS CUSTOS OPERACIONAIS	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTIZAÇÕES DO IMOBILIZADO	30.945	37.341	77.694	65.800	65.000	65.000	65.000	65.000
PROVISÕES DO EXERCÍCIO	0	0	0	0	0	0	0	0
CUSTOS E PERDAS FINANCEIRAS	2.512	1.994	987	120	150	286.513	808.550	906.408
CUSTOS E PERDAS EXTRAORDINÁRIOS E IMPOSTOS	2.751	24.654	6.645	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
TOTAL DOS CUSTOS	657.663	704.561	860.204	693.070	955.652	1.039.690	1.580.809	5.962.304
RESULTADOS LÍQUIDOS	-636.956	-168.595	12.603	0	0	0	0	0
<u>PROVEITOS E GANHOS</u>								
VENDAS	0	0	0	0	0	0	0	4.936.000
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMISSÃO DE GESTÃO)	0	0	1.128	6.000	10.000	10.300	10.609	10.927
PROVEITOS SUPLEMENTARES	1.822	3.135	643	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO - BEI / IHRU	0	0	0	0	0	175.192	552.561	906.258
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO - FINANCIAMENTO DA ACTIVIDADE	0	500.000	813.000	612.070	889.652	798.198	961.639	53.119
PROVEITOS E GANHOS FINANCEIROS	18.880	23.537	38.863	40.000	25.000	25.000	25.000	25.000
PROVEITOS E GANHOS EXTRAORDINÁRIOS	5	9.295	19.173	34.000	30.000	30.000	30.000	30.000
TOTAL DOS PROVEITOS	20.707	535.966	872.807	693.070	955.652	1.039.690	1.580.809	5.962.304

5.4. ORÇAMENTOS DE TESOURARIA

Unidade: €

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	REAL	REAL	REAL	ESTIM	PREV	PREV	PREV	PREV
1. DESPESAS								
1.1. DESPESAS DE REABILITAÇÃO (1)	85.966	140.280	412.003	231.126	5.502.677	9.122.208	5.591.509	981.104
DESPESAS DE REABILITAÇÃO ÁREA CONSOLIDADA	77.614	72.447	136.107	87.946	5.037.154	8.807.208	5.526.509	916.104
DESPESAS DE REABILITAÇÃO ÁREA A PLANEAR	0	36.778	70.931	0	290.023	250.000	0	0
DESPESAS DE REABILITAÇÃO ÁREA DE EXTENSÃO	0	0	0	58.000	102.000	0	0	0
DESPESAS DE REABILITAÇÃO SEDE	8.352	12.610	187.000	63.980	8.500	0	0	0
DESPESAS DE INVESTIMENTOS GERAIS	0	18.445	17.965	21.200	65.000	65.000	65.000	65.000
1.2. DESPESAS DE FUNCIONAMENTO	640.505	655.748	699.620	588.018	651.424	670.967	691.096	711.829
PESSOAL	440.465	412.427	508.186	455.600	500.000	515.000	530.450	546.364
IMOBILIZADO - MÓVEIS E EQUIPAMENTOS	23.200	4.828	1.464	16.568	15.000	15.450	15.914	16.391
RENDAS - VIATURAS E EQUIPAMENTO	63.600	50.558	52.192	20.800	21.424	22.067	22.729	23.411
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	113.240	187.936	137.778	95.050	115.000	118.450	122.004	125.664
1.3. PAGAMENTO DE SUPRIMENTOS	0	1.000.000	0	0	0	0	0	0
TOTAL DAS DESPESAS	726.471	1.796.028	1.111.623	819.144	6.154.101	9.793.175	6.282.605	1.692.932
2. RECEITAS								
CONTRATO PROGRAMA 2006	0	500.000	1.000.000	1.100.000	0	0	0	0
CONTRATO PROGRAMA - FINANCIAMENTO DA ACTIVIDADE	0	0	0	0	514.722	798.198	961.639	53.119
CONTRATO PROGRAMA BEI / IHRU	0	0	0	0	0	175.192	552.561	906.258
AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL	0	1.000.000	0	0	0	0	0	0
SUPRIMENTOS	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0
VENDAS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	0	0	0	0	0	0	0	4.936.000
COMISSÃO DE GESTÃO E OUTRAS	20.707	35.966	40.635	47.000	36.000	36.300	36.609	36.927
TOTAL DAS RECEITAS	1.020.707	1.535.966	1.040.635	1.147.000	550.722	1.009.690	1.550.809	5.932.304
SALDO DO PERÍODO (CASH-FLOW)	294.236	-260.062	-70.988	327.856	-5.603.379	-8.783.485	-4.731.796	4.239.372

(1) Plano de Investimento

5.5. ORÇAMENTOS DE FINANCIAMENTO

Unidade: €

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	REAL	REAL	REAL	ESTIM	PREV	PREV	PREV	PREV
SALDO DO PERÍODO ANTERIOR	874.812	1.169.048	908.986	837.997	1.165.853	599.629	336.989	323.302
CASH-FLOW ECONÓMICO	294.236	-260.062	-70.988	327.856	-5.603.379	-8.783.485	-4.731.796	4.239.372
SALDO INICIAL								
EMPRÉSTIMO BEI / IHRU	0	0	0	0	0	3.184.295	9.580.381	15.106.890
EMPRÉSTIMO À REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	0	0	0	0	0	1.852.860	4.263.982	4.263.982
TOTAL	0	0	0	0	0	5.037.154	13.844.362	19.370.872
RECEBIMENTOS								
EMPRÉSTIMO BEI / IHRU	0	0	0	0	3.184.295	6.396.086	5.526.509	916.104
EMPRÉSTIMO À REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	0	0	0	0	1.852.860	2.411.122	0	0
TOTAL RECEBIMENTOS	0	0	0	0	5.037.154	8.807.208	5.526.509	916.104
PAGAMENTOS								
EMPRÉSTIMO BEI / IHRU	0	0	0	0	0	0	0	0
EMPRÉSTIMO À REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	0	0	0	0	0	0	0	4.263.982
TOTAL PAGAMENTOS	0	0	0	0	0	0	0	4.263.982
ENCARGOS FINANCEIROS								
EMPRÉSTIMO BEI / IHRU	0	0	0	0	0	175.192	552.561	906.258
EMPRÉSTIMO À REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	0	0	0	0	0	111.172	255.839	0
TOTAL ENCARGOS FINANCEIROS	0	0	0	0	0	286.363	808.400	906.258
SALDO FINAL								
EMPRÉSTIMO BEI / IHRU	0	0	0	0	3.184.295	9.580.381	15.106.890	16.022.994
EMPRÉSTIMO À REABILITAÇÃO EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	0	0	0	0	1.852.860	4.263.982	4.263.982	0
TOTAL	0	0	0	0	5.037.154	13.844.362	19.370.872	16.022.994
SALDO PARA PERÍODO SEGUINTE	1.169.048	908.986	837.997	1.165.853	599.629	336.989	323.302	308.538

<i>Taxa de juro do empréstimo à reabilitação dos edifícios devolutos</i>	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
--	-------	-------	-------	-------

5.6. BALANÇOS

Unidade: €

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	REAL	REAL	REAL	ESTIM	PREV	PREV	PREV	PREV
<u>ACTIVO</u>								
IMOBILIZAÇÕES EM CURSO	0	0	0	0	0	0	0	0
IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS	15.598	20.094	19.405	18.000	29.666	41.331	52.997	64.662
IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS	68.524	49.961	296.265	268.000	226.333	184.666	142.998	101.331
EXISTÊNCIAS	0	0	0	0	3.842.968	7.697.104	9.140.118	5.498.045
DEVEDORES E CREDORES E ESTADO	7.542	2.154.288	1.223.616	170.000	318.413	594.233	804.760	835.993
DEPÓSITOS E CAIXA	1.169.048	908.986	837.997	1.165.853	599.629	336.989	323.302	308.538
CUSTOS DIFERIDOS	88.004	134.073	178.750	200.000	1.439.320	6.381.532	10.270.575	10.550.760
TOTAL DO ACTIVO	1.348.716	3.267.402	2.556.033	1.821.853	6.456.328	15.235.854	20.734.750	17.359.330
<u>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</u>								
<u>CAPITAL PRÓPRIO</u>								
CAPITAL SOCIAL	1.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADOS TRANSITADOS	-157.045	-794.001	-962.596	-949.993	-949.993	-949.993	-949.993	-949.993
RESULTADOS DO PERÍODO	-636.956	-168.595	12.603	0	0	0	0	0
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	205.999	1.037.404	1.050.007	1.050.007	1.050.007	1.050.007	1.050.007	1.050.007
<u>PASSIVO</u>								
EMPRÉSTIMOS	1.000.000	0	0	0	5.037.154	13.844.362	19.370.872	16.022.994
ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	13.965	9.870	14.246	15.000	15.450	15.914	16.391	16.883
OUTROS DEVEDORES E CREDORES	83.823	60.009	163.596	71.917	71.917	71.917	71.917	71.917
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	44.929	60.120	60.104	60.000	61.800	63.654	65.564	67.531
PROVEITOS DIFERIDOS	0	2.100.000	1.268.081	624.930	220.000	190.000	160.000	130.000
TOTAL PASSIVO	1.142.717	2.229.998	1.506.027	771.847	5.406.321	14.185.847	19.684.743	16.309.324
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	1.348.716	3.267.402	2.556.034	1.821.854	6.456.328	15.235.854	20.734.750	17.359.331

5.7. CONTRATO PROGRAMA (Minuta)

CONTRATO PROGRAMA (MINUTA)

ENTRE:

O MUNICÍPIO DE LISBOA, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Senhor Dr. António Luís Santos da Costa, de ora em diante abreviadamente designado por **MUNICÍPIO**; e

A LISBOA OCIDENTAL, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM, com sede na Rua da Correnteza, n.ºs 9-15, em Lisboa, com o capital social de dois milhões de euros, pessoa colectiva número 507023129, representada pela Presidente do Conselho de Administração, Dra. Teresa Mafalda do Passo de Sousa e pelo Vogal do Conselho de Administração, Arq. Jorge Manuel Barata Catarino Tavares, ambos com domicílio profissional na sede da empresa, respectivamente, portadores dos Bilhetes de Identidade números 8194235, emitido em 05.07.2007 pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, e 5511734, emitido em 02.06.2003 pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, ambos com poderes para o acto, de acordo com o disposto no artigo 12º dos Estatutos da Sociedade, de ora em diante designada por **LISBOA OCIDENTAL**.

Considerando que:

A) A Lisboa Ocidental, é uma pessoa colectiva de direito público, com natureza empresarial, sob a forma de entidade empresarial local, dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial;

B) Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 104/204, de 7 de Maio, a LISBOA OCIDENTAL é uma empresa encarregada, no âmbito do Município de Lisboa, da promoção do desenvolvimento local, e tem como objecto social principal promover a reabilitação urbana da sua Zona de Intervenção através da execução de actividades de renovação, reabilitação e gestão urbanas.

C) A LISBOA OCIDENTAL como empresa encarregada da promoção do desenvolvimento económico local exerce, designadamente actividades, não rentáveis,

de gestão, renovação e reabilitação urbanas;

D) A Lisboa Ocidental necessita de recursos para assegurar o financiamento destas actividades, pormenorizadamente definidas no Plano da Empresa para 2009, aprovado através da Deliberação nº...../CM/2008.

É celebrado o presente Contrato-Programa, de ora em diante designado por “Contrato”, de acordo com a Lei nº 53-F/2006, de 29 de Dezembro, demais legislação em vigor, que se regerá pelos termos e condições constantes das seguintes cláusulas:

Cláusula 1ª

1. O Contrato tem por objecto dotar a LISBOA OCIDENTAL, dos meios financeiros necessários à execução em 2009 de actividades não rentáveis, de gestão, renovação e reabilitação urbanas;
2. Estas actividades, pormenorizadamente definidas no Plano da Empresa para 2009, em anexo, são, nomeadamente, licenciamento e fiscalização urbanística, elaboração de Planos de Pormenor e de Documentos Estratégicos e desenvolvimento de Acções de Comunicação e de Divulgação e de Sistemas de Informação adequados.

Cláusula 2ª

Como contrapartida da realização das actividades descritas na cláusula anterior, o MUNICÍPIO acorda com a LISBOA OCIDENTAL a atribuição de uma comparticipação pública no montante de € 515.000,00 (quinhentos e quinze mil euros).

Cláusula 3ª

A referida comparticipação pública será transferida para a LISBOA OCIDENTAL até Junho de 2009.

Cláusula 4ª

Qualquer alteração a este contrato apenas será válida e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as partes.

Cláusula 5ª

As partes obrigam-se a cumprir as obrigações assumidas neste contrato, observando-se no restante as disposições legais em vigor.

Cláusula 6ª

O contrato entra em vigor na data da sua celebração e vigora até à concretização do seu objecto.

Cláusula 7ª

Constitui anexo ao presente contrato e dele faz parte integrante o Plano de 2009 da LISBOA OCIDENTAL.

Feito em (...), aos (...) e (...) dias do mês de (...) de (...), em dois exemplares devidamente selados.

Pelo MUNICÍPIO DE LISBOA

Pela LISBOA OCIDENTAL

6. PARECER DO FISCAL ÚNICO (Artigo 13^o dos Estatutos)

PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

INTRODUÇÃO

1. Para os efeitos do artigo 28.º, alínea g) da Lei 53-F/2006, de 29 de Dezembro, apresentamos o nosso parecer sobre os instrumentos de gestão previsional para o exercício de 2009 da **Lisboa Ocidental – Sociedade de Reabilitação Urbana EM**, consistindo: nos planos plurianuais e anuais de actividades, investimento e financeiros, orçamento anual de investimentos, orçamento anual de exploração, orçamento anual de tesouraria e balanço previsional.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação da informação previsional, a qual inclui a identificação e divulgação dos pressupostos mais significativos que lhe serviram de base.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas contidos nos instrumentos de gestão previsional acima referidos, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

ÂMBITO

4. O trabalho a que procedemos teve como objectivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação previsional contida nos instrumentos de gestão anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efectuado com base nas Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objectivo, e consistiu:

- a) Principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
- a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
 - a adequação das políticas contabilísticas adoptadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
 - a apresentação da informação previsional;

b) Na verificação das previsões constantes dos documentos em análise, com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.

5. Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente relatório sobre os instrumentos de gestão previsional.

PARECER

6. Com base no trabalho efectuado sobre a evidência que suporta os pressupostos da informação financeira previsional dos documentos acima referidos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionem uma base aceitável para aquela informação e que tal informação não tenha sido preparada e apresentada de forma consistente com as políticas e princípios contabilísticos normalmente adoptados pela empresa.

7. 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, 30 de Dezembro de 2008

Santos Pinho & Associados, SROC, Lda. (SROC n.º 196)

representada por

Carlos Santos Pinho (ROC n.º 1186)


Carlos Santos Pinho