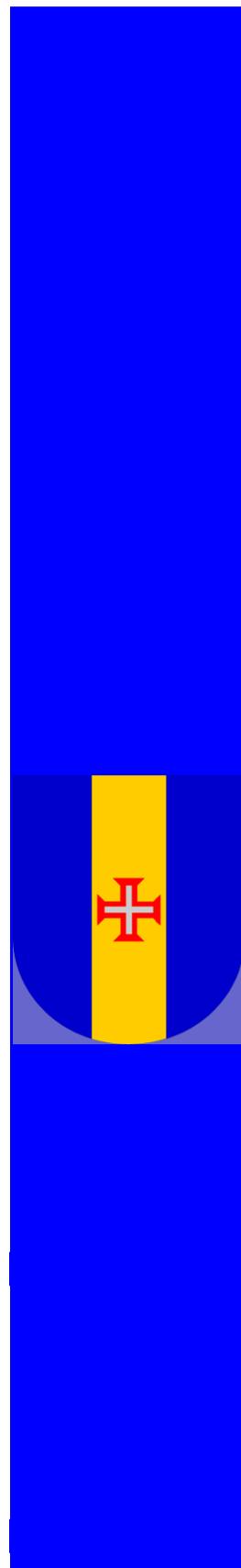




[Handwritten signature]



Relatório n.º 4/2015-FS/SRMTTC

**Auditoria à SOCIOHABITAFUNCHAL -
Empresa Municipal de Habitação, E.M.**

Processo n.º 06/14 – Aud./FS

Funchal, 2015



Tribunal de Contas
Secção Regional da Madeira

PROCESSO N.º 06/2014 – AUD./FS

**Auditoria à SOCIOHABITAFUNCHAL – Empresa
Municipal de Habitação, E.M.**

RELATÓRIO N.º 4/2015-FS/SRMTC

SECÇÃO REGIONAL DA MADEIRA DO TRIBUNAL DE CONTAS

Fevereiro/2015



ÍNDICE

1. SUMÁRIO.....	3
1.1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS	3
1.2. OBSERVAÇÕES DE AUDITORIA	3
1.3. RECOMENDAÇÕES.....	4
2. INTRODUÇÃO	5
2.1. FUNDAMENTO, ÂMBITO E OBJETIVOS	5
2.2. METODOLOGIA	5
2.3. ENTIDADE AUDITADA.....	6
2.4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS	6
2.5. CONTRADITÓRIO.....	6
2.6. CONDICIONANTES E GRAU DE COLABORAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS	6
2.7. ENQUADRAMENTO NORMATIVO E ORGANIZACIONAL	6
2.7.1. <i>Enquadramento legal</i>	6
2.7.2. <i>Criação e caracterização da empresa</i>	8
2.8. PLANO DE PREVENÇÃO DE RISCOS DE CORRUPÇÃO E INFRAÇÕES CONEXAS	9
3. RESULTADOS DA ANÁLISE.....	11
3.1. APOIOS FINANCEIROS	11
3.2. GESTÃO DAS DÍVIDAS DE CLIENTES	14
3.2.1. <i>Rendas habitacionais</i>	14
3.2.2. <i>Acordos de pagamento de liquidação das dívidas</i>	16
3.2.3. <i>Processos de ação de despejo/cobrança coerciva</i>	16
3.3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA DA EMPRESA.....	17
4. EMOLUMENTOS.....	20
5. DETERMINAÇÕES FINAIS.....	21
ANEXOS	23
I - <i>Balanço da SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M. (2011-2013)</i>	25
II - <i>Demonstração de Resultados da SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M. (2011-2013)</i>	27
III – <i>Nota de Emolumentos e Outros Encargos</i>	29

FICHA TÉCNICA

	NOME	CARGO
SUPERVISÃO	Miguel Pestana	Auditor-Coordenador
COORDENAÇÃO	Susana Silva	Auditora-Chefe
EQUIPA DE AUDITORIA	Célia Prego Alves Lúcia Marujo	Técnica Verificadora Superior Técnica Verificadora Superior
APOIO JURÍDICO	Isabel Gouveia	Técnica Verificadora Superior

RELAÇÃO DE SIGLAS E ABREVIATURAS

SIGLA	DESIGNAÇÃO
Art.º	Artigo
Aud.	Auditoria
CA	Conselho de Administração
CCP	Código dos Contratos Públicos
Cfr.	Confrontar
CMF	Câmara Municipal do Funchal
CMVMC	Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas
CP	Contrato(s)-Programa
CPC	Conselho de Prevenção da Corrupção
CTT	Correios de Portugal
DL	Decreto-Lei
DLR	Decreto Legislativo Regional
E.M.	Empresa Municipal
FS	Fiscalização Sucessiva
FSE	Fornecimentos e serviços externos
IEM	Instituto de Emprego da Madeira
INTOSAI	<i>International Organisation of Supreme Audit Institutions</i>
IP-RAM	Instituto Público - Região Autónoma da Madeira
JC	Juiz (a) Conselheiro (a)
JFSA	Junta de Freguesia de Santo António
JORAM	Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira
NCRF	Norma Contabilística de Relato Financeiro
PG	Plenário Geral
RAI	Resultado Antes do Imposto
RJAELPL	Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais
RJSEL	Regime Jurídico do Setor Empresarial Local
RLE	Resultado Líquido do Exercício
RMMG	Retribuição Mínima Mensal Garantida
S.A.	Sociedade Anónima
SHF	SOCIOHABITAFUNCHAL
SRMTC	Secção Regional da Madeira do Tribunal de Contas
SROC	Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Vs.	Versus



1. SUMÁRIO

1.1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS

O presente documento consubstancia o resultado da “Auditoria à SOCIOHABITAFUNCHAL – Empresa Municipal de Habitação, E.M.¹”, iniciada em conformidade com o Programa Anual de Fiscalização da SRMTC para o ano de 2014, aprovado pelo Plenário Geral do Tribunal de Contas, na sua sessão de 11 de dezembro de 2013.²

1.2. OBSERVAÇÕES DE AUDITORIA

Os resultados alcançados no âmbito da auditoria suscitam as observações que se passam a expor, sem prejuízo do desenvolvimento conferido a cada uma delas ao longo do presente documento:

1. A SOCIOHABITAFUNCHAL, que tem como objeto social principal a gestão do parque habitacional do Município do Funchal, iniciou a sua atividade em 2005, tendo sido apoiada financeiramente pela Câmara Municipal do Funchal, entre 2011 e 2013, com um total de 862 500,00 € (cfr. o ponto 3.1).
2. Atendendo ao seu carácter social, a SOCIOHABITAFUNCHAL encontra-se vinculada, por imposição legal, à cobrança de rendas sociais, cujos valores, em 2013, se situam na ordem dos 15,83 % das rendas técnicas. Apesar disso e de terem sido intentados acordos de liquidação das dívidas, o montante da dívida acumulado sofreu, entre 2011 e 2013, um aumento de 31 919,38 €, ascendendo as rendas sociais em atraso, em 31 de dezembro de 2013, a 1 290 057,99 €.

No mesmo período, a empresa instaurou 52 processos de ação de despejo/cobrança coerciva, no montante total de 479 095,71 € (cfr. os pontos 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3).

3. Apesar do incumprimento do pagamento das rendas por parte dos inquilinos, a empresa cumpriu, no triénio, todos os requisitos de viabilidade económico-financeira enunciados no n.º 1 do art.º 62.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, não se encontrando em situação de dissolução (cfr. o ponto 3.3).

¹ Doravante designada por SOCIOHABITAFUNCHAL.

² Através da Resolução n.º 33/2013 – PG, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 244, de 17 de dezembro de 2013.

1.3. RECOMENDAÇÕES

No contexto da matéria exposta no relatório e resumida nas observações da auditoria, o Tribunal de Contas recomenda³ à *SOCIOHABITAFUNCHAL* que elabore e proponha à tutela fórmulas de cálculo assentes na contabilidade analítica, com vista a fundamentar as compensações devidas anualmente à empresa pelo município do Funchal em razão da prática de rendas sociais.

³ Assinale-se que com a nova redação dada ao art.º 65.º da LOPTC pela Lei n.º 48/2006, de 29 de Agosto, e pelo artigo único da Lei n.º 35/2007, de 13 de Agosto, passa a ser passível de multa o “*não acatamento reiterado e injustificado das injunções e das recomendações do Tribunal*” [al. j) do n.º 1 do art.º 65.º]. Já a alínea c) do n.º 3 do art.º 62.º da mesma Lei prevê a possibilidade de imputação de responsabilidade financeira, a título subsidiário, às entidades sujeitas à jurisdição do Tribunal de Contas quando estranhas ao facto mas que no desempenho das funções de fiscalização que lhe estiverem cometidas, “*houverem procedido com culpa grave, nomeadamente quando não tenham acatado as recomendações do Tribunal em ordem à existência de controlo interno*”.



2. INTRODUÇÃO

2.1. FUNDAMENTO, ÂMBITO E OBJETIVOS

Inserindo-se no âmbito do controlo financeiro sucessivo do setor público empresarial regional e local, esta ação de fiscalização revestiu a natureza de uma auditoria orientada e visou analisar, relativamente aos exercícios de 2011, 2012 e 2013, a legalidade e regularidade dos apoios financeiros recebidos pela empresa e a forma como foram geridos os seus créditos sobre terceiros.

Esta ação tem em vista a realização dos seguintes objetivos específicos que se traduzirão na concretização do objetivo geral:

- 1) Estudar o quadro jurídico e funcional da SOCIOHABITAFUNCHAL e a sua estrutura económico-financeira;
- 2) Análise dos apoios financeiros concedidos pela CMF e outras entidades públicas;
- 3) Análise da gestão dos créditos sobre terceiros efetuada pela empresa.

2.2. METODOLOGIA

A presente ação compreendeu as fases de planeamento, execução e elaboração do relato, às quais se seguirá a fase do contraditório, a apreciação dos comentários tecidos pelos responsáveis da entidade auditada e a elaboração do anteprojecto de relatório.

Na execução dos trabalhos, atendeu-se às normas previstas no Manual de Auditoria e Procedimentos do Tribunal de Contas (volume I)⁴, nomeadamente:

- ✓ Realização de entrevistas aos responsáveis que desempenham funções nas áreas selecionadas para análise;
- ✓ Realização de testes de conformidade, substantivos e analíticos.
- ✓ Conferência e análise dos documentos de suporte envolvidos nas diversas operações.

Considerando a especificidade do trabalho, foram estabelecidas e executadas na fase de planeamento as seguintes ações:

- ✓ Estudo do quadro legal e regulamentar disciplinador da matéria em questão;
- ✓ Análise dos elementos constantes do dossiê permanente, nomeadamente:
 - Estatutos da entidade;
 - Processos remetidos à SRMTC, para efeitos de Fiscalização Prévia;
 - Relatórios de gestão e contas.
- ✓ Solicitação de documentação à SOCIOHABITAFUNCHAL e respetiva análise.

Os trabalhos da auditoria consubstanciaram-se na realização de entrevistas e na solicitação, recolha e análise de documentação vária, destinada à confirmação do processamento contabi-

⁴ Aprovado pela Resolução n.º 2/99 – 2.ª Secção, de 28 de Janeiro, e adotado pela SRMTC, através do Despacho Regulamentar n.º 1/01 – JC/SRMTC, de 15 de Novembro de 2001. Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste Manual, atender-se-á às normas aprovadas no âmbito da União Europeia e da INTOSAI.

lístico, da expressão financeira e do suporte documental das operações, bem como na recolha de demais informação necessária ao cumprimento dos objetivos da ação.

2.3. ENTIDADE AUDITADA

A entidade objeto da presente auditoria foi a “SOCIOHABITAFUNCHAL – Empresa Municipal de Habitação, E.M.”.

2.4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Durante o horizonte temporal em análise, entre 1 de janeiro de 2011 e 31 de dezembro de 2013, esta entidade empresarial municipal foi presidida pelo Administrador Único, João Miguel Freitas Baptista.

2.5. Contraditório

Em cumprimento do princípio do contraditório, consagrado no art.º 13.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, procedeu-se à audição do Administrador Único da SocioHabitaFunchal, E.M.⁵ e do Presidente da Câmara Municipal do Funchal⁶, não tendo os mesmos exercido o seu direito de audiência.

2.6. CONDICIONANTES E GRAU DE COLABORAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

O trabalho decorreu dentro dos parâmetros da regularidade, realçando-se a disponibilidade, a colaboração e o espírito de cooperação dos responsáveis e colaboradores contactados.

2.7. ENQUADRAMENTO NORMATIVO E ORGANIZACIONAL

2.7.1. Enquadramento legal

Tendo presentes as áreas em análise destacam-se os seguintes aspetos regulamentares que enquadram a atividade da empresa:

❖ Financiamento da atividade

- Criada ao abrigo da Lei n.º 58/98, de 18 de agosto, a SOCIOHABITAFUNCHAL, a partir de 1 de janeiro de 2007, passou a reger-se pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro que aprovou o Regime jurídico do Sector Empresarial local (RJSEL)⁷, e, a partir de 1 de setembro, pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprovou o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais (RJAEPL).

⁵ Cfr. o ofício n.º 2693, de 12.12.2014.

⁶ Cfr. o ofício n.º 2692, de 12.12.2014.

⁷ Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 67-A/2007, de 31/12 e pela Lei n.º 64-A/2008.31/12.

Mais tarde, com a Lei n.º 55/2011, de 15/11, foram estabelecidas regras imperativas de transparência e informação no funcionamento do sector empresarial local e foi suspensa a criação de novas empresas municipais, intermunicipais e metropolitanas, bem como a aquisição de participações sociais por estas.



- Nos termos do n.º 1 do art.º 5.º do RJSEL, as empresas municipais tinham obrigatoriamente como objeto a exploração de atividades de interesse geral, a promoção do desenvolvimento local e regional⁸ e a gestão de concessões, sendo proibida a criação de empresas para o desenvolvimento de atividades de natureza exclusivamente administrativa ou de intuito predominantemente mercantil.
- Este regime jurídico impunha que quaisquer transferências para as empresas municipais fossem necessariamente associadas a contrapartidas de serviço público, sendo obrigatoriamente sujeitas a contratualização, quer por via de contratos de gestão, no caso das empresas encarregues da prossecução de finalidades de interesse geral, quer por via de contratos-programa (CP), no caso das empresas encarregues da promoção do desenvolvimento local e regional (art.ºs 9.º, n.º 2, 13.º, 20.º, 23.º).
- Ao abrigo deste regime, não eram admissíveis quaisquer outras transferências financeiras provenientes das entidades participantes no capital social⁹ (art.º 13.º)¹⁰.
- Nos termos do novo regime jurídico da atividade empresarial (Lei n.º 50/2012) podem ser constituídas empresas locais de gestão de interesse geral¹¹ e empresas locais de promoção do desenvolvimento local e regional¹², cujas prestações de serviços pelas empresas locais e os correspondentes subsídios dependem da prévia celebração de contratos-programa¹³ com as entidades públicas participantes, não podendo estas conceder às empresas locais quaisquer formas de subsídios ao investimento ou em suplemento a participações de capital¹⁴.
- Ainda nos termos do art.º 36.º da Lei 50/2012, são proibidos os subsídios ao investimento, ou seja, as entidades públicas participantes não podem conceder às empresas locais quaisquer formas de subsídio ao investimento ou em suplemento a participações de capital.
- Mais impõe o novo regime que as empresas locais são obrigatoriamente objeto de deliberação de dissolução, no prazo de seis meses, sempre que se verifique uma das seguintes situações¹⁵:
 - As vendas e prestações de serviços realizados durante os últimos três anos não cubram, pelo menos, 50% dos gastos totais dos respetivos exercícios;

⁸ O art.º 21.º define o conceito de empresas encarregadas da promoção do desenvolvimento económico local ou regional, como sendo “aquelas cujas actividades devam assegurar a promoção do crescimento económico local e regional, a eliminação de assimetrias e o reforço da coesão económica e social local ou regional”.

⁹ Sob as formas de subsídios à exploração, ao investimento ou em suplemento a participações de capital.

¹⁰ Esta proibição decorre também do n.º 1 do art.º 10.º da Lei 53-F/2006, segundo o qual as empresas públicas estão abrangidas pelas regras gerais da concorrência e pelas normas comunitárias, entre as quais se incluem as de proibição dos auxílios públicos.

¹¹ Cfr. o art.º 45.º, n.º 1, da Lei 50/2012, de acordo com o qual são as empresas que asseguram “a universalidade, a continuidade dos serviços prestados, a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos, a coesão económica e social local ou regional e a proteção dos utentes”.

¹² Cfr. o art.º 48.º, n.º 1, da Lei n.º 50/2012, de acordo com o qual são as empresas que visam a “promoção do crescimento económico, a eliminação de assimetrias e o reforço da coesão económica e social”.

¹³ Cfr. o art.ºs 47.º e 50.º da Lei 50/2012, de 31/08.

¹⁴ Cfr. o art.º 36.º da Lei 50/2012, de 31/08.

¹⁵ Cfr. art.º 62.º, n.º 1 da Lei 50/2012, de 31/08.

- Quando se verificar que, nos últimos três anos, o peso contributivo dos subsídios à exploração é superior a 50% das receitas;
- Quando se verificar que, nos últimos três anos, o valor do resultado operacional subtraído ao mesmo o valor correspondente às amortizações e às depreciações é negativo;
- Quando se verificar que, nos últimos três anos, o resultado líquido é negativo.

❖ Contratação e escolha do parceiro privado

- Sem prejuízo do disposto nas normas comunitárias aplicáveis, as empresas municipais devem adotar “*mecanismos de contratação transparentes e não discriminatórios, assegurando igualdade de oportunidades*” aos interessados (n.º 1 do art.º 12.º da Lei n.º 53-F/2006 e art.º 34.º n.º 1 da Lei 50/2012).
- O Código dos Contratos Públicos (aprovado pelo DL n.º 18/2008, de 29 de janeiro) aplica-se às empresas públicas municipais [al. a) do n.º 2 do art.º 2.º do CCP] relativamente aos procedimentos contratuais iniciados após 29/07/2008 (n.º 1 do art.º 18.º do DL n.º 18/2008)¹⁶.

2.7.2. Criação e caracterização da empresa

No JORAM n.º 249 – Série II, de 30 de dezembro de 2005, foi divulgada a constituição da SOCIOHABITAFUNCHAL, em 20 de junho do mesmo ano, tendo sido publicados em anexo os respetivos estatutos, posteriormente alterados nos anos 2010 e 2013.

Com um capital estatutário inicial de 250 000,00 €, integralmente detido pela CMF, o Conselho de Administração (CA) era constituído por 3 membros. Em 2010, a CMF deliberou a redução do capital social da empresa de 250 000,00 € para 200 000,00 €, a alteração da estrutura do Conselho de Administração, reduzindo o número dos seus membros de três para um¹⁷ (passando a Administrador Único), e a consequente alteração dos estatutos.

Assim, à data da realização dos trabalhos de campo (de 26 de maio a 2 de junho de 2014), a Administração da SOCIOHABITAFUNCHAL era composta pelo Administrador Único, João Miguel Freitas Baptista¹⁸, e pelo Fiscal único, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas “*Moore Stephens & Associados, SROC, SA*”, cabendo à CMF, mediante o exercício dos poderes de superintendência, assegurar a supremacia do interesse público e a prossecução das atribuições municipais previstas nos estatutos¹⁹.

¹⁶ O DL n.º 197/99, de 8 de junho, afastava expressamente a sua aplicação às empresas públicas (cfr. art.º 2.º, al. b)). Sobre o assunto ver o Acórdão n.º 113/2008, de 30/09 (1.ª S/SS), mantido pelo Acórdão n.º 20/2009, de 2/6.

¹⁷ Vide Ata n.º 4/2010 da reunião da CMF, realizada em 28 de janeiro de 2010, que fundamentou a alteração do modelo de governação da entidade nos seguintes considerandos: “*atendendo à sua actividade, à dimensão do seu objecto social, à experiência recolhida, bem como à necessidade de racionalização de meios financeiros (...) esta empresa pode ser gerida por um só administrador, sem pôr em causa a eficiência e eficácia da sua gestão, na prossecução das atribuições municipais que lhe foram confiadas*”

¹⁸ Referido no ponto 2.4 do presente documento.

¹⁹ Cfr. o art.º 9.º dos estatutos de 2013, e o art.º 7.º dos estatutos de 2010.



Tribunal de Contas

Secção Regional da Madeira

A empresa municipal tem como objeto social principal a gestão (promoção, a construção²⁰ e a manutenção²¹) do parque habitacional do município do Funchal.

No tocante à estrutura do quadro de pessoal²², a empresa, em 31.12.2013, dispunha de 1 lugar de dirigente, 4 lugares de chefia, 16 técnicos superiores, 6 técnicos profissionais, 5 administrativos e 7 auxiliares num total de 39 funcionários.

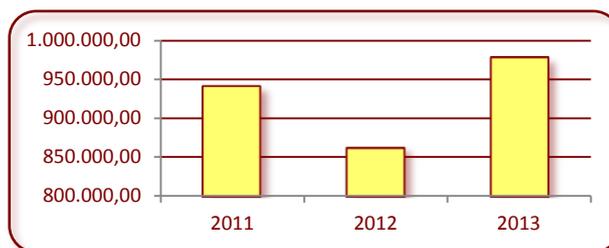
Os encargos com os recursos humanos constam do quadro e gráfico seguintes que espelham uma redução dos custos em 2012, e um aumento substancial em 2013, devido à anulação da suspensão do subsídio de férias²³:

Quadro 1 - Evolução dos encargos com recursos humanos entre 2011 e 2013

	2011	2012	2013
N.º de funcionários	41	40	39
Remunerações Base	822 452,10	752 135,46	814 291,21
Encargos com remunerações	117 577,15	108 505,44	162 662,02
Outros	105,00	1 495,00	1 461,00
Total dos encargos	940 134,25	862 135,90	978 414,23

Fonte: Relatórios e contas de 2011, 2012 e 2013, SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M.

Gráfico 1 - Evolução dos encargos com o pessoal entre 2011 e 2013



2.8. Plano de prevenção de riscos de corrupção e infrações conexas

Em cumprimento do disposto no ponto 1.1 da Recomendação n.º 1/2009, de 1 de julho, do Conselho de Prevenção da Corrupção, a SOCIOHABITAFUNCHAL elaborou e aprovou o seu Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, no qual estão identificadas as áreas de risco²⁴, indicadas as medidas preventivas e/ou corretivas²⁵, e a definição e identificação dos responsáveis pela implementação e gestão do Plano²⁶.

²⁰ Cfr. o art.º 4.º dos estatutos de 2010, que dispõe que a empresa tem como objeto social principal “a promoção e a construção de habitação social no município do Funchal, a gestão e administração do património habitacional municipal e dos centros comunitários e de outros equipamentos afectos ao património referenciado”.

²¹ Cfr. o art.º 4.º dos estatutos de 2013, que estabelece que o objeto social principal da empresa é “a promoção, a construção e a manutenção do parque habitacional social do município do Funchal, a gestão e administração do património habitacional municipal, centros comunitários, oficina solidária e outras estruturas sociais, espaços comerciais, polidesportivos, hortas e outras áreas verdes envolventes e outros equipamentos afectos ao património referenciado”.

²² Dados extraídos do Relatório do Administrador Único que instruíra a prestação de contas de 2013 (Conta n.º 41/2013, de 14.04.2014).

²³ Cfr. a página 9 do Relatório do Administrador Único, da Conta n.º 41/2013.

²⁴ Através da enumeração dos riscos existentes, que podem facilitar a prática de atos de corrupção, evidenciando três áreas chave: contratação pública, concessão de direitos habitacionais/comerciais e a fiscalização ao nível da gestão social.

Importa ainda referir que o *Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e infrações conexas* da SOCIOHABITAFUNCHAL, se encontra publicitado no sítio da Internet desta entidade, em cumprimento do estabelecido no ponto 1 da Recomendação n.º 1/2010, de 7 de abril, do CPC, não tendo sido, contudo, elaborados os relatórios de execução anuais, contrariando o disposto na alínea d) do ponto 1.1 da Recomendação de 1 de julho de 2009 daquele Conselho.

²⁵ Apresentando as ações a desenvolver no sentido de evitar a ocorrência de riscos que afetem o património municipal ou prejudiquem o bom desempenho da empresa, bem como a definição dos procedimentos a adotar

²⁶ Indicação dos responsáveis pela aplicação e gestão das diferentes medidas, pela calendarização da implementação do Plano e indicação das metas a cumprir em termos de prazos.



3. RESULTADOS DA ANÁLISE

Tendo em conta os objetivos gerais e específicos definidos para esta auditoria procedeu-se à seleção e análise da totalidade dos documentos discriminados no quadro seguinte, respeitantes aos subsídios de exploração recebidos pela empresa, aos acordos de pagamento celebrados com clientes e, bem assim, aos processos de ação de despejo e de cobrança coerciva que se encontravam em curso entre 2011 e 2013:

Quadro 2 – Volume financeiro auditado

		em euros	
		N.º de processos	Montante
Subsídios de exploração:		-	1 073 482,60
	2011	-	356 275,71
	2012	-	359 226,73
	2013	-	357 980,16
Acordos de pagamento²⁷:		83	282 287,91
	2011	46	138 167,96
	2012	23	121 071,23
	2013	14	23 048,72
Ações de despejo/ cobrança coerciva²⁸:		52	491 643,95
	2011	32	356 505,86
	2012	17	112 782,92
	2013	3	22 355,17

3.1. APOIOS FINANCEIROS

Da análise aos Relatórios e Contas da empresa observou-se que, de 2011 a 2013, a SOCIO-HABITAFUNCHAL foi apoiada financeiramente pela Câmara Municipal do Funchal (CMF), pelo Instituto de Emprego e, à exceção do ano 2012, pela Junta de Freguesia de Santo António (JFSA).

As referidas transferências encontram-se refletidas contabilisticamente a título de “*Subsídios à exploração*” pese embora as efetuadas pela JFSA, no valor de 150,00 €, em 2011, e de 450,00 €, em 2013, não se enquadrem no conceito apresentado na Norma Contabilística de Relato Financeiro 22²⁹ (NCRF 22), pois visaram premiar a participação da empresa nas marchas populares.

Dadas as suas características a receita em questão teria melhor enquadramento na conta 78 - “*Outros rendimentos e ganhos*”, ao invés da conta 75 - “*Subsídios à exploração*”.

²⁷ Os “*Acordos de pagamento*” e “*processos de ação de despejo/ cobrança coerciva*” acima indicados correspondem aos processos desencadeados no ano a que dizem respeito, sem prejuízo de eventual acumulação da dívida nos anos subsequentes.

²⁸ Na sequência do incumprimento do pagamento por parte dos arrendatários, a empresa interpõe processo judicial visando ação de despejo/cobrança coerciva. Desta forma, os valores aqui apresentados, poderão estar já considerados em ambos os itens (cobrança coerciva e acordos de pagamento).

²⁹ Segundo a qual os “*Subsídios à exploração*” são concedidos para assegurar uma rentabilidade mínima ou compensar déficits de exploração de um dado exercício, tais como compensação de preços, contratação de pessoal, formação, etc.

Os apoios financeiros concedidos pelo Instituto de Emprego da Madeira, IP-RAM³⁰ têm por base a candidatura da SOCIOHABITAFUNCHAL ao funcionamento como *Clube de Emprego*, “situado nas instalações do Centro Cívico de Santo António, (...) como forma de organização de atividades de apoio a desempregados, em especial os de longa duração, nas quais os mesmos participam diretamente, com vista à solução dos seus problemas de emprego e formação.”³¹.

Tendo a SOCIOHABITAFUNCHAL reunido as condições estabelecidas no Despacho Normativo n.º 4/96, do Secretário Regional da Educação³², ficou acreditada como *Clube de Emprego*, estando prevista a atribuição dos montantes referentes ao apoio financeiro que assume a forma de *subvenção a fundo perdido*, cofinanciado em 80% pelo Fundo Social Europeu, através do Programa Operacional de Valorização do Potencial Humano e Coesão Social.

Essas verbas, classificadas como “*Subsídios à exploração*”, encontram-se consignadas à atividade do Clube de Emprego e destinam-se a fazer face, entre outras, a despesas de funcionamento³³, ao pagamento da remuneração do animador³⁴, e ainda, a despesas correspondentes ao pagamento de anúncios publicados na imprensa regional, após comprovação do valor despendido³⁵.

Nos três anos objeto de análise, foram transferidos 37 882,60 €, destinados às seguintes finalidades:

Quadro 3 - Transferências do Instituto de Emprego da Madeira

	em euros		
	VALOR CONTRATADO		
	2011	2012	2013
Despesas de funcionamento	2 244,59	2 244,59	2 244,59
Remuneração do animador	14 404,50	14 692,59	14 692,59
Pagamento de anúncios publicados	249,39	249,39	249,39
Total (a)	16 898,48	17 186,57	17 186,57
Total transferido pelo IEM (b)	11 125,71	14 226,73	12 530,16
Grau de execução (c)=(b)/(a)x100	65,84%	82,78%	72,91%

As verbas transferidas pelo **Município do Funchal**, em 2011 e 2012, tiveram por base a celebração de contratos-programa celebrados ao abrigo da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro (que aprovou o regime jurídico do setor empresarial local) cujo art.º 9.º, n.º 2, conjugado com a alínea c) do n.º 2 do art.º 21.³⁶, estabelecia que a atribuição de subsídios ou transferências

³⁰ Mediante despachos de renovação do apoio financeiro e técnico, do Presidente do Instituto de Emprego da Madeira, de 25.03.2011, 28.05.2012 e 29.05.2013, respetivamente aos anos 2011, 2012 e 2013.

³¹ Cfr. o ponto 1 dos referidos despachos.

³² Publicado no JORAM n.º 22, I Série, de 1 de março, e alterado pelo Despacho Normativo n.º 6/99, do Secretário Regional dos Recursos Humanos, publicado no JORAM n.º 67, I Série, de 25 de junho, e nos termos do Decreto-Lei n.º 437/78, de 28 de dezembro.

³³ Até ao limite de 2 244,59 €, em cada um dos 3 anos.

³⁴ Até ao limite de 14 404,50 €, em 2011 e 14 692,59 €, nos anos 2012 e 2013.

³⁵ Até ao limite de 249,39 €, em cada um dos 3 anos.

³⁶ Norma de caráter específico, constante no capítulo III, aplicável à SOCIOHABITAFUNCHAL, por ser uma empresa encarregada da promoção do desenvolvimento local e regional, uma vez que as suas atribuições envolvem a “[p]romoção e gestão de imóveis de habitação social”.



Tribunal de Contas

Secção Regional da Madeira

financeiras provenientes das entidades participantes no capital social exige a celebração de um contrato-programa, se o seu objeto se integrar no âmbito da função de desenvolvimento local ou regional.

Para a prossecução das suas atribuições, referia o n.º 1 do art.º 23.º daquela Lei n.º 53-A/2006, que “[a]s empresas (...) devem celebrar contratos-programa onde se defina pormenorizadamente o seu objecto e missão, bem como as funções de desenvolvimento económico local e regional a desempenhar.”, dos quais, como estipulava o n.º 2 do art.º 23.º, deve constar “obrigatoriamente o montante das participações públicas que as empresas têm o direito de receber como contrapartida das obrigações assumidas.”

O financiamento atribuído pela CMF em 2013 já foi abrangido pelo regime instituído pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, e em conformidade com o disposto no n.º 3 do art.º 32.º, “[a] atribuição de subsídios à exploração pelas entidades públicas participantes no capital social exige a celebração de um contrato-programa”. Mais concretamente no que respeita às empresas locais de promoção de desenvolvimento local e regional (art.º 50.º, n.º 1), “[a]s entidades públicas participantes devem celebrar contratos-programa com as respectivas empresas locais (...) onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local e regional assumidas.”

Em cada um dos três anos, foi celebrado um contrato-programa no valor de 345 000,00 €, cujo montante devia ser transferido até 31 de dezembro, tendo por base os seguintes fundamentos:

- O diferencial entre a renda praticada pela empresa (“renda social”) e os valores de mercado (“renda técnica”), ou seja, aquela verba tinha como objetivo remunerar a empresa pela diferença entre os valores pagos pelas famílias a título de renda social e os preços praticados no mercado (rendas técnicas);
- O facto de se considerar exígua a receita arrecadada (proveniente das rendas cobradas) para fazer face aos gastos da conservação, manutenção e beneficiação do parque habitacional, compensando a empresa pelos custos de exploração.

Ora, tendo em conta os fundamentos supra sintetizados, cabe referir, relativamente ao primeiro, que essas verbas têm uma natureza compensatória, o que, conseqüentemente, reconduz aquela parcela das transferências à tipologia legal de “*indemnização compensatória*” cujo montante se deve basear em fórmulas matemáticas objetivas assentes na contabilidade analítica que justifiquem o diferencial entre as rendas técnicas e as rendas praticadas³⁷.

Nos contratos-programa em análise, as transferências destinadas a este fim, não só não foram qualificadas como indemnizações compensatórias, como o apuramento do seu montante não obedeceu ao disposto no art.º 20.º n.º 3, da Lei n.º 53-F/2006³⁸, de 20 de dezembro e no n.º 3 do art.º 47.º, da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que estabelecem que “[o] desenvolvimento de políticas de preços das quais decorram receitas operacionais anuais inferiores aos custos anuais é objetivamente justificado e depende da adoção de sistemas de contabilidade analíti-

³⁷ Esse tipo de indemnização encontrava-se previsto no art.º 5.º do protocolo celebrado entre o Município do Funchal e a SOCIOHABITAFUNCHAL, em 28 de abril de 2005 que, “[o] Município pagará mensalmente à empresa 50% do valor das rendas técnicas, depois de deduzido o valor das rendas sociais, ou um duodécimo do deficit orçamental, aprovado pela autarquia, transferindo o menor destes dois valores”.

³⁸ Em vigor até 31 de agosto de 2012 e revogada pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que entrou em vigor a partir de 1 de setembro de 2012.

ca onde se identifique a diferença entre o desenvolvimento da atividade a preços de mercado e o preço subsidiado na ótica do interesse geral.”

Quadro 4 - Transferências da CMF

	em euros		
	2011	2012	2013
Contratos-Programa (a)	345 000,00	345 000,00	345 000,00
Transferido pelo Município (b)	345 000,00	345 000,00	172 500,00
Grau de execução (c)= (b)/(a)x100	100,00%	100,00%	50,00%

No período em análise foram transferidos 862 500,00€ pela CMF sendo que, em 31.12.2013, faltava satisfazer 50% do montante previsto no último contrato-programa (172 500,00 €).

Paralelamente, a autarquia suporta, ainda, a maior parte dos custos de conservação e, bem assim, os custos de amortização dos equipamentos habitacionais³⁹.

3.2. GESTÃO DAS DÍVIDAS DE CLIENTES

A SOCIOHABITAFUNCHAL tem como objeto social principal a gestão do parque habitacional sendo a sua principal fonte de receita as rendas sociais⁴⁰, cobradas mensalmente pelos serviços dos CTT, com exceção das de valor inferior a 5,00 €, cuja cobrança é semestral.

3.2.1. Rendas habitacionais

A) RENDAS SOCIAIS VS RENDAS TÉCNICAS

O cálculo das rendas sociais⁴¹ depende do rendimento⁴² e da composição do agregado familiar, através da aplicação de uma taxa de esforço aos seus rendimentos mensais corrigidos, independentemente do conjunto habitacional ou tipologia do fogo. Excetuam-se os fogos dos bairros antigos com renda fixa de muito baixo valor⁴³.

Anualmente os inquilinos deverão fazer prova dos rendimentos e da composição do agregado familiar, sob pena da anulação da renda social e da aplicação da renda técnica⁴⁴.

³⁹ Cfr., também, o ponto 3.3. do presente documento.

⁴⁰ No momento da criação da empresa, em 2005, para além da gestão do património habitacional, a CMF também transferiu para a empresa, o poder de “reclamar créditos que a Câmara detém sobre inquilinos e outros arrendatários do parque habitacional, comercial e social, que passam a constituir receita da empresa” (cfr. o protocolo celebrado entre a Câmara Municipal do Funchal e a SocioHabitaFunchal, E.M, de 28 de abril de 2005).

⁴¹ Segundo o n.º 1 do art.º 4.º do DLR n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, a renda social “é o valor devido pelo arrendatário tendo em conta o seu rendimento e o do respetivo agregado familiar, bem como a composição deste, através da aplicação da taxa de esforço aos seus rendimentos mensais corrigidos.”

⁴² Nos termos do artigo 9.º da Portaria n.º 289/91, de 14 de novembro, que alterou a Portaria n.º 67/89, de 22 de junho, “[o] montante da renda praticado não poderá exceder 20 % do rendimento do agregado familiar independentemente do valor da renda técnica ou contratual”. O artigo 3.º da Portaria n.º 11/13, de 14 de fevereiro, que regulamentou o DLR n.º 32/12/M, de 16 de novembro, instituiu os pressupostos para o cálculo da renda social e determina ainda um montante mínimo de renda social a cobrar, no valor de 5% da RMMG.

⁴³ No protocolo celebrado entre a Câmara Municipal do Funchal e a SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M, em 28 de abril de 2005, é referido que a “natureza social dos arrendamentos, a maior parte deles de valor muito reduzido por força da legislação aplicável, a que se juntam as rendas dos bairros antigos de montantes iguais a € 0.50/mensais e outras de montantes irrelevantes, (...) esta receita não permite fazer face às despesas da Empresa”. No entanto, ainda que sendo a renda técnica “uma renda abaixo dos valores de mercado, permite mesmo assim, satisfazer as necessidades de gestão do património habitacional, incluindo a manutenção, conservação e beneficiação”.

⁴⁴ Nos termos do n.º 1 do art.º 3º do DLR n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, a renda técnica “ (...) corresponde à prestação mensal de amortização de capital e juros do investimento inicial e às despesas de conservação e de gestão do fogo.”



Tribunal de Contas
Secção Regional da Madeira

Aquando da remessa à SRMTC do contrato-programa referente ao ano 2013, foi respondido⁴⁵ pelo Município do Funchal, relativamente aos critérios subjacentes ao cálculo do valor daquele contrato-programa, que “[a] *diferença dos valores entre as rendas sociais e as rendas técnicas, como se pode verificar nos anexos I e II é muito superior, sendo o valor remanescente coberto com as receitas próprias da SOCIOHABITAFUNCHAL, EM.*”.

Quadro 5 – Diferencial entre as rendas sociais e as rendas técnicas em 2013

em euros		
	RENDA MENSAL/2013	RENDA ANUAL/2013
Rendas Sociais (a)	67 000,00	804 000,00
Rendas Técnicas (b)	423 339,69	5 080 076,28
% = (a) x 100 / (b)	15,8	15,8

Fonte: Anexos I e II ao contrato-programa de 2013.

B) GESTÃO DE CRÉDITOS

Apesar do reduzido valor das rendas sociais quando comparado com o das rendas técnicas, subsiste um nível de incumprimento da ordem dos 200 mil euros⁴⁶ por parte dos arrendatários, como demonstrado no quadro:

Quadro 6 – Rendas faturadas e cobradas em 2011, 2012 e 2013

em euros						
ANO	RENDAS COBRADAS TRANSITADAS DA CMF (ANTERIORES A 03/2005)	RENDAS EM ATRASO TRANSITADAS DA CMF (ANTERIORES A 03/2005)	RENDAS FATURADAS SHF	RENDAS COBRADAS SHF	TOTAL DAS RENDAS COBRADAS	TOTAL DE RENDAS EM DÍVIDA
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = (b) + (e)	(g) = (c) + [(d)-(e)]
2010		140.007,02				
2011	5.131,90	134.875,12	886 153,52	717 135,81	722.267,71	303.892,83
2012	6.236,88	128.638,24	859 856,69	767 031,09	773.267,97	221.463,84
2013	3.338,71	125.299,53	797 095,65	722 570,14	725.908,85	199.825,04

Fonte: Relatórios de contas de 2011, 2012 e 2013 e Relação das dívidas até março de 2005.

Não obstante o esforço efetuado pela empresa, na tentativa de regularização das rendas em atraso, através da celebração de acordos de pagamento conforme a disponibilidade financeira das famílias ou da instauração de processos de ação de despejo/cobrança coerciva, o *stock* da dívida em 31 de dezembro de 2013, ascendia a 1 290 057,99 €, conforme o traduzem o quadro e o gráfico seguintes:

Segundo a Portaria n.º 67/89, de 22 de junho, para a determinação da renda técnica, deveriam ser contabilizados os estudos e projetos, o custo do terreno, das infraestruturas e da construção, os encargos financeiros, a fiscalização da obra, as despesas de conservação dos imóveis e as despesas de gestão e administração, por forma a explicitar o custo total da habitação.

O DLR n.º 32/12/M, de 16 de novembro, alterou a forma de cálculo desta renda, contabilizando para este efeito, a prestação mensal de amortização de capital e juros do investimento inicial, a despesa de conservação e a despesa de administração e gestão do fogo.

⁴⁵ Através do ofício com registo de entrada nesta Secção Regional n.º 3490, de 28.11.2013.

⁴⁶ As rendas cobradas atingiram 81,4% do valor faturado em 2011, 89,90% em 2012 e 91% em 2013.

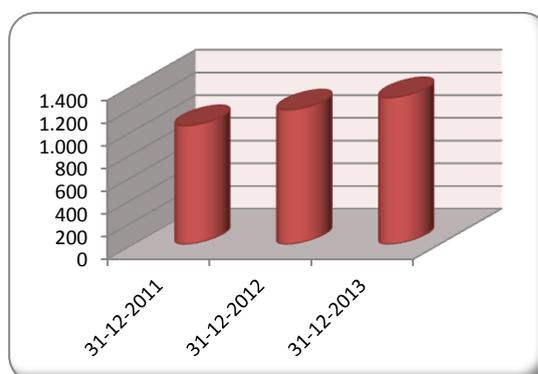
Quadro 7 – Total da dívida em 31 de dezembro de 2011, 2012 e 2013

em euros	
Data	Valor
Em 31-12-2011	1.043.354,04
Em 31-12-2012	1.181.690,04
Em 31-12-2013	1.290.057,99

Fonte: Relação geral das dívidas, até 31 de dezembro de cada ano.

Gráfico 2 - Evolução dívida entre 2011 e 2013

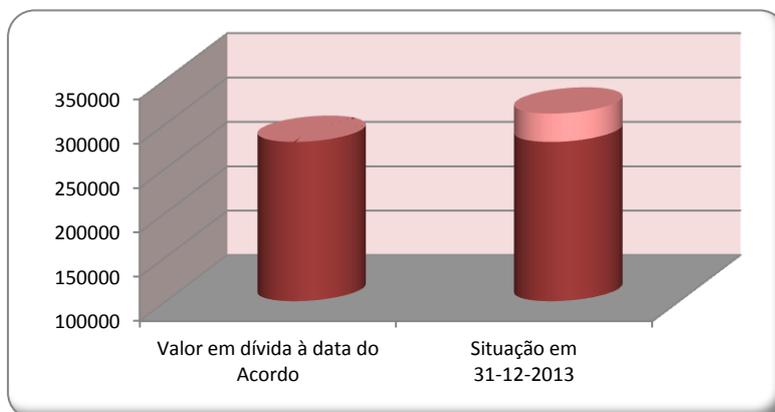
em milhares de euros



3.2.2. Acordos de pagamento de liquidação das dívidas

No atinente aos acordos de liquidação das dívidas efetuados entre 2011 e 2013, devido ao incumprimento dos planos de pagamento por parte das famílias, a dívida sofreu um aumento de 31 919,38 € (de 279 497,93 €, para 311 417,31 €).

Gráfico 3 – Variação da dívida entre 2011 e 2013



Nas situações de incumprimento, os processos são enviados para Tribunal visando a cobrança coerciva ou o despejo, como se abordará no ponto seguinte.

3.2.3. Processos de ação de despejo/cobrança coerciva

Através de despacho datado de 14 de outubro de 2010, o Administrador Único da SOCIOHABITAFUNCHAL, estabeleceu que, “[a] situação socioeconómica dos inquilinos com mais de 48 meses de rendas em atraso será analisada e informada pelas técnicas dos respectivos conjuntos habitacionais e, em caso de esgotadas as tentativas para pagamento das referidas rendas por parte dos inquilinos, será interposta **ação judicial de despejo**.”.

Notar que o despacho não se aplica de uma forma rígida havendo, em regra, tentativas de reaver os valores em dívida evitando a instauração dos processos de despejo. Isto porque, como



Tribunal de Contas

Secção Regional da Madeira

resultado de experiencias anteriores, a SOCIOHABITAFUNCHAL tem sido obrigada, pelo Tribunal, a realojar as famílias faltosas, com fundamento no facto da habitação ser considerada um direito fundamental, consagrado no n.º 1 do art.º 65.º da Constituição da República Portuguesa.

Não obstante, entre 2011 e 2013, dada a impossibilidade de celebração de acordos com as famílias e/ou incumprimento dos planos de pagamento, a SOCIOHABITAFUNCHAL desencadeou um total de 52 processos de ação de despejo/cobrança coerciva, conforme espelhado no quadro:

Quadro 8 – Processos de Despejo /Cobrança Coerciva entre 2011 e 2013

em euros		
Ano de Início do Processo	N.º de processos	Dívida em 31-12-2013
2011	32	351 687,31
2012	17	106 020,15
2013	3	21 388,25
Total	52	479 095,71

O número de Ações de despejo / de cobrança coerciva tem vindo a diminuir acentuadamente passando dos 32 processos novos, em 2011, no valor de 351 687,31 €, para 3 novos processos em 2013 envolvendo dívidas de 21 388,25 €. Cabe, no entanto, referir que a recuperação destes montantes é improvável, uma vez que os inquilinos não cumpriram os acordos de pagamento.

3.3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA DA EMPRESA

O estudo económico e de viabilidade que serviu de base à criação da SOCIOHABITAFUNCHAL em 2005, refere que a CMF pretendeu constituir uma “*empresa de habitação especialista em habitação social*”, com o objetivo de “*dar uma resposta mais eficaz às necessidades ou carências habitacionais existentes no concelho do Funchal*”, considerando “*que as necessidades financeiras da empresa seriam satisfeitas pela Câmara Municipal do Funchal*” e prevendo “*a possibilidade da CMF suportar parte do diferencial entre a renda técnica e a renda social, a título de subsídios correntes, no montante que for necessário para o equilíbrio financeiro da empresa*”⁴⁷.

A situação prevista no estudo de viabilidade é confirmada pelos documentos de prestação de contas em apreciação, relativos aos exercícios decorridos entre 2011 e 2013, já que os rendimentos da empresa consistem essencialmente nas **rendas sociais cobradas**⁴⁸ e nos **Subsídios à Exploração concedidos**⁴⁹ pela CMF.

Os custos suportados, entre 2011 e 2013, resumem-se, basicamente, às **despesas com o pessoal**⁵⁰ pese embora os gastos de exploração tenham sofrido acréscimos significativos devido

⁴⁷ Estudo Económico e de Viabilidade, Novembro 2004.

⁴⁸ Sendo, 55,47%, 60,15% e 60,24%, em 2011, 2012 e 2013, respetivamente.

⁴⁹ Sendo, 27%, 27% e 29%, em 2011, 2012 e 2013, respetivamente.

⁵⁰ Cfr. o anexo ao presente documento, onde consta a Demonstração de Resultados dos anos 2011 a 2013.

ao aumento dos custos com a manutenção do parque habitacional⁵¹, refletido na rubrica *Conservação e Reparações* (conta 6226).

Tal evolução foi determinada pela decisão da CMF⁵² de deixar de assumir o pagamento das despesas inerentes ao objeto social da empresa de valor inferior a 1 100,00 €.

Esta situação suscita desde logo uma questão que atravessa transversalmente a atividade da empresa e que tem a ver com a ambiguidade estatutária em matéria de objeto social e, consequentemente, em relação à repartição dos custos com a “*habitação social*” entre a empresa e a CMF.

Constitui exemplo claro desta situação o facto dos estatutos, apenas com a alteração de 2013, (cfr. o art.º 4.º dos estatutos) referirem que a manutenção dos prédios de habitação social são uma atribuição da empresa municipal quando, na prática, esses encargos foram financiados pela CMF, no ano de 2013, num valor aproximado de 89 mil euros.

Essa situação, geradora, desde logo, de dúvidas de legalidade em matéria da entidade responsável pela assunção de despesas, lança fundadas reservas sobre a transparência das contas de ambas as entidades.

Neste sentido urge clarificar a relação de financiamento⁵³ em causa, estabelecendo critérios objetivos e quantificáveis na sua atribuição, com vista a que ambas as entidades reflitam corretamente nas respetivas rúbricas as transferências em causa.

Esta clarificação assume maior relevância com a vigência da nova lei do setor empresarial local, cujo incumprimento de algum dos critérios legais⁵⁴ (de resultados ou de auto financiamento) pode levar à dissolução obrigatória da empresa.

Saliente-se ainda que o novo RJAEI proíbe a concessão de subsídios ao investimento ou em suplemento a participações de capital, não podendo ser efetuadas transferências de quaisquer quantias pelas entidades participantes no que respeita a aquisição de bens ou serviços, locações, fornecimentos ou empreitadas, para além das devidas pela prestação contratual das empresas locais a preços de mercado, cujos montantes, neste último caso, não constituem subsídios à exploração^{55 e 56}.

⁵¹ Em conformidade com os Balancetes gerais, em 2012 e 2013, a empresa suportou, respetivamente, custos no montante de 105 820,09 € e 35 296,46 €, a título de *Conservação e Reparações*. Em 2011, uma vez que a CMF assumiu a quase totalidade dos custos referentes à manutenção e conservação do património habitacional, o montante registado nesta classificação económica foi de 7 140,42 €.

⁵² A coberto do ofício n.º 2013/5518, de 01.03.2013, do Município do Funchal dirigido à SOCIOHABITAFUNCHAL.

⁵³ Financiamento que deve cumprir o RJAEI, nomeadamente o art.º 36.º.

⁵⁴ Cfr. o art.º 62.º, n.º 1, da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

⁵⁵ Cfr. art.º 36.º, n.º 2 e 4 do RJAEI.

⁵⁶ O art.º 47.º n.º 3 do RJAEI incorpora em si mesmo o conceito de **subsídio à exploração**, de acordo com o qual “o desenvolvimento de políticas de preços das quais decorram receitas operacionais anuais inferiores aos custos anuais é objetivamente justificado e depende da adoção de um sistema de contabilidade analítica onde se identifique a diferença entre o desenvolvimento da atividade a preços de mercado e o preço subsidiado na ótica do interesse geral”.



Quadro 9 – Aferição do cumprimento dos critérios de dissolução previstos na Lei n.º 50/2012

ART.º 62.º, N.º 1, DA LEI N.º 50/2012	2011	2012	2013	OBS:
a) As vendas e prestações de serviços realizados durante os últimos 3 anos não cobrem, pelo menos, 50% dos gastos totais dos respetivos exercícios.	912 132,73 > 643 066,76	884 437,34 > 626 709,89	820 924,87 > 599 331,59	Cumpriu
b) Quando se verificar que, nos últimos 3 anos, o peso contributivo dos subsídios à exploração é superior a 50% das suas receitas.	356 275,71 < 646 366,43	359 226,73 < 637 572,74	357 980,16 < 599 764,58	Cumpriu
c) Quando se verificar que, nos últimos 3 anos, o valor do resultado operacional subtraído ao mesmo o valor correspondente às amortizações e às depreciações é negativo	6 599,34	21 725,71	865,97	Cumpriu
d) Quando se verificar que, nos últimos 3 anos, o resultado líquido é negativo.	6 587,53	21 234,90	865,97	Cumpriu
Sendo ⁵⁷ :				
Vendas e prestações de serviços	912 132,73	884 437,34	820 924,87	
Custos totais (classe 6):	1 286 133,51	1 253 419,77	1 198 663,18	
50% dos custos totais	643 066,76	626 709,89	599 331,59	
Receitas Totais (classe 7)	1 292 732,85	1 275 145,48	1 199 529,15	
50% das receitas totais	646 366,43	637 572,74	599 764,58	

Pelo exposto, pode afirmar-se que, a SOCIOHABITAFUNCHAL cumpre formalmente todos os requisitos estabelecidos no n.º 1 do art.º 62.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, não se encontrando em situação de dissolução. Não obstante é de realçar a fragilidade desse enquadramento sobretudo se atendermos aos indicadores de resultados (operacional e líquido) que se aproximam de zero e às considerações efetuadas anteriormente acerca dos custos de manutenção dos bairros sociais.

Dos documentos contabilísticos da empresa extraíram-se os valores que permitiram a elaboração dos rácios financeiros constantes no quadro seguinte:

Quadro 10 – Rácios financeiros

Rácios	Fórmulas	2011	2012	2013
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo Líquido	0,32	0,33	0,17
Liquidez	Ativo Corrente/Passivo corrente	1,30	1,40	1,13
Solvabilidade	Capital Próprio/Passivo	0,46	0,50	0,20
Endividamento	Passivo/Capital Próprio	2,15	2,01	4,95
Sendo:	Capital Próprio	89.983,31 €	111.218,21 €	50.865,63 €
	Ativo Líquido	283.582,25 €	334.637,85 €	302.686,50 €
	Passivo	193.598,94 €	223.419,64 €	251.820,87 €
	Ativo Corrente	251.800,17 €	313.114,00 €	285.218,92 €
	Passivo Corrente	193.598,94 €	223.419,64 €	251.820,87 €

Fonte: Balanços de 2011, 2012 e 2013.

Do quadro supra podem extrair-se as seguintes conclusões:

⁵⁷ Os dados apresentados foram recolhidos dos Balanços dos anos 2011, 2012 e 2013, fornecidos pela empresa em formato informático, através do e-mail com o registo de entrada n.º 1208, de 24.04.2014.

- ✓ **O Rácio de autonomia financeira**⁵⁸ apresenta valores baixos, o que significa que a estrutura financeira da empresa é bastante débil, representando o Capital Próprio aproximadamente 1/3 do Ativo líquido em 2011 e 2012, tendo reduzido para cerca de 1/6 em 2013.
- ✓ **O Rácio de liquidez geral**⁵⁹ manteve-se equilibrado ao longo dos 3 anos, posicionando-se acima de 1, significando que a entidade possui ativos líquidos para, pelo menos, fazer face às responsabilidades de curto prazo.
- ✓ **O Rácio de solvabilidade**⁶⁰ apresenta uma percentagem de cerca de 50% em 2011 e 2012, o que indica que o valor do Capital Próprio é cerca de metade do valor do Passivo, no entanto, em 2013, este rácio sofreu um decréscimo bastante acentuado, posicionando-se nos 20%, indicando que o Capital Próprio é cerca de 1/5 do valor do passivo, evidenciando a sua crescente fragilidade financeira.
- ✓ Relativamente ao **Rácio de endividamento**, verifica-se que o passivo é o dobro do valor do Capital Próprio, em 2011 e 2012, aumentando drasticamente em 2013, ilustrando o peso crescente da dívida.

4. EMOLUMENTOS

Nos termos n.º 1 do art.º 10.º do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas, aprovado pelo DL n.º 66/96, de 31 de Maio⁶¹, o total dos emolumentos devidos pela SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M., relativos à presente auditoria é de 17 164,00€, conforme os cálculos apresentados no Anexo III.

⁵⁸ Mede a solvabilidade da empresa através da determinação da proporção dos ativos que são financiados com capital próprio, isto é, sem recurso a empréstimos. Quanto mais elevado este rácio, maior a estabilidade financeira da empresa, logo, quanto mais baixo, maior a vulnerabilidade.

⁵⁹ Mede a capacidade da entidade de fazer face às suas responsabilidades de curto prazo, constituindo por isso um teste de solvabilidade de curto prazo. Quanto mais elevado este rácio, maior a solvabilidade de curto prazo da empresa, sendo desejável para a empresa que o rácio ultrapasse pelo menos o valor de 1, significando que a entidade possui ativos líquidos para, pelo menos, fazer face às responsabilidades de curto prazo.

⁶⁰ Indica a proporção relativa dos ativos da empresa financiados por capitais próprios versus os financiados por capitais alheios. Quanto mais elevado este rácio, maior a estabilidade financeira da empresa.

⁶¹ Diploma que aprovou o regime jurídico dos emolumentos do Tribunal de Contas, retificado pela Declaração de Retificação n.º 11-A/96, de 29 de junho, e na nova redação introduzida pela Lei n.º 139/99, de 28 de agosto, e pelo art.º 95.º da Lei n.º 3-B/2000, de 4 de abril.



5. DETERMINAÇÕES FINAIS

Nos termos consignados nos art.ºs 78.º, n.º 2, alínea a), 105.º, n.º 1, e 107.º, n.º 3, todos da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, decide-se:

- a) Aprovar o presente relatório e a recomendação nele formulada;
- b) Remeter um exemplar deste relatório ao Presidente da Câmara Municipal do Funchal e ao Administrador Único da SocioHabitaFunchal;
- c) Determinar que o Tribunal de Contas seja informado, no prazo de seis meses, sobre as diligências efetuadas para dar acolhimento à recomendação constante deste relatório;
- d) Entregar um exemplar deste relatório ao Excelentíssimo Magistrado do Ministério Público junto desta Secção Regional, nos termos dos art.ºs 29.º, n.º 4, e 54.º, n.º 4, aplicável por força do disposto no art.º 55.º, n.º 2, todos da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto;
- e) Expressar à SocioHabitaFunchal, E.M. o apreço do Tribunal pela disponibilidade e pela colaboração prestada durante o desenvolvimento desta ação.
- f) Fixar os emolumentos devidos em 17 164,00€, conforme a nota constante do Anexo III;
- g) Mandar divulgar o presente relatório na *Intranet* e no sítio do Tribunal de Contas na *Internet*, depois da notificação dos responsáveis;

Aprovado em sessão ordinária da Secção Regional da Madeira do Tribunal de Contas, aos 5 dias do mês de fevereiro de 2015.

A Juíza Conselheira,

(Laura Tavares da Silva)

O Assessor,

(Alberto Miguel Faria Pestana)

O Assessor, em substituição



(Fernando Maria Morais Fraga)

***Fui presente,
O Procurador-Geral Adjunto,***



(Nuno A. Gonçalves)



ANEXOS



Tribunal de Contas
Secção Regional da Madeira

I - Balanço da SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M. (2011-2013)

ATIVO	2011	2012	2013	Δ 2011/2013	
				Valor	%
ATIVO NÃO CORRENTE					
Ativos fixos tangíveis	31 782,08	21 523,85	17 467,58	-14 314,50	-45,0
Total do ativo não corrente	31 782,08	21 523,85	17 467,58	-14 314,50	-45,0
ATIVO CORRENTE					
Inventários	874,66	874,81	835,07	-39,59	-4,5
Clientes	67 570,74	28 892,87	48 078,34	-19 492,40	-28,8
Estado e outros entes públicos	315,00	2940,00	5 468,37	5 153,37	1 636,0
Outras contas a receber	41 767,56	210 991,41	180 200,38	138 432,82	331,4
Diferimentos	7,38	761,73	951,35	943,97	1 2790,9
Caixa e depósitos Bancários	141 264,83	68 653,18	49 685,41	-91 579,42	-64,8
Total do ativo corrente	251 800,17	313 114,00	285 218,92	33 418,75	13,3
Total do ativo	283 582,25	334 637,85	302 686,50	19 104,25	6,7
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO					
CAPITAL PRÓPRIO:					
Capital realizado	200 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00	0,0
Reservas Legais	2 923,79	3 582,54	5 706,03	2 782,24	95,2
Resultados Transitados	- 119 528,01	- 113 599,23	- 155 706,37	-36 178,36	30,3
	83 395,78	89 983,31	49 999,66	-33 396,12	-40,0
Resultado Líquido do Período	6 587,53	21 234,90	865,97	-5 721,56	-86,9
Total do Capital Próprio	89 983,31	111 218,21	50 865,63	-39 117,68	-43,5
PASSIVO:					
PASSIVO CORRENTE					
Fornecedores	9 392,37	238,13	795,74	-8 596,63	-91,5
Estado e outros entes públicos	25 639,24	24 207,60	32 297,31	6 658,07	26,0
Acionistas/Sócios	50 000,00	0,00	0,00	-50 000,00	-100,0
Outras Contas a pagar	108 567,33	198 019,06	218 727,82	110 160,49	101,5
Financiamentos obtidos	0,00	954,85	0,00	0,00	0,00
Total do Passivo Corrente	193 598,94	223 419,64	251 820,87	58 221,93	30,1
Total do Passivo	193 598,94	223 419,64	251 820,87	58 221,93	30,1
Total do Capital Próprio e do Passivo	283 582,25	334 637,85	302 686,50	19 104,25	6,7



II - Demonstração de Resultados da SOCIOHABITAFUNCHAL, E.M. (2011-2013)

RENDIMENTOS E GASTOS	2011	2012	2013	Δ 2011/2013	
				Valor	%
Vendas e serviços prestados	912.132,73	884.437,34	820.924,87	-91.207,86	-10,0
Subsídios à exploração	356.275,71	359.226,73	357.980,16	1.704,45	0,5
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumida	-16.674,70	-17.593,91	-18.487,69	-1.812,99	10,9
Fornecimentos e serviços externos	-121.591,16	-207.821,11	-129.187,41	-7.596,25	6,2
Gastos com o pessoal	-940.134,25	-862.136,05	-978.414,23	-38.279,98	4,1
Imparidade das dívidas a receber (perdas/reversões)	-171.229,07	-131.698,66	-55.959,86	115.269,21	-67,3
Outros rendimentos e ganhos	24.324,41	31.481,41	20.624,12	-3.700,29	-15,2
Outros gastos e perdas	-16.297,12	-18.715,44	-8.237,13	8.059,99	-49,5
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	26 806,55	37 180,31	9 242,83	-17.563,72	-65,5
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	-20 207,21	-15 454,60	-8 376,86	11.830,35	-58,5
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	6 599,34	21 725,71	865,97	-5.733,37	-86,9
Resultado antes de impostos	6 599,34	21 725,71	865,97	-5.733,37	-86,9
Imposto sobre o rendimento do período	-11,81	-490,81	0,00	11,81	-
Resultado líquido do período	6 587,53	21 234,90	865,97	-5.721,56	-86,9

Fonte: Demonstração dos resultados por naturezas do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, 2012 e 2013.



III – Nota de Emolumentos e Outros Encargos

(DL n.º 66/96, de 31 de maio)¹

AÇÃO: Auditoria à SocioHabitaFunchal – Empresa Municipal de Habitação, E.M.

ENTIDADE(S) FISCALIZADA(S): SocioHabitaFunchal – Empresa Municipal de Habitação, E.M.

SUJEITO(S) PASSIVO(S): SocioHabitaFunchal – Empresa Municipal de Habitação, E.M.

DESCRIÇÃO	BASE DE CÁLCULO		VALOR
ENTIDADES COM RECEITAS PRÓPRIAS			
EMOLUMENTOS EM PROCESSOS DE CONTAS (art.º 9.º)	%	RECEITA PRÓPRIA/LUCROS	
Verificação de Contas da Administração Regional/Central:	1,0		0,00 €
Verificação de Contas das Autarquias Locais:	0,2		0,00 €
EMOLUMENTOS EM OUTROS PROCESSOS (n.º 1 do art.º 10.º) (CONTROLO SUCESSIVO E CONCOMITANTE)	CUSTO STANDARD (a)	UNIDADES DE TEMPO	
AÇÃO FORA DA ÁREA DA RESIDÊNCIA OFICIAL:	119,99	-	-
AÇÃO NA ÁREA DA RESIDÊNCIA OFICIAL:	€ 88,29	212	18.717,48 €
Entidades sem receitas próprias			
Emolumentos em processos de contas ou em outros processos (n.º 6 do art.º 9.º e n.º 2 do art.º 10.º):	5 x VR (b)		-
<p>Cfr. a Resolução n.º 4/98 – 2ª Secção do TC. Fixa o custo standard por unidade de tempo (UT). Cada UT equivale 3H30 de trabalho.</p> <p>Cfr. a Resolução n.º 3/2001 – 2ª Secção do TC. Clarifica a determinação do valor de referência (VR), prevista no n.º 3 do art.º 2.º, determinando que o mesmo corresponde ao índice 100 da escala indiciária das carreiras de regime geral da função pública em vigor à data da deliberação do TC geradora da obrigação emolumentar. O referido índice encontra-se atualmente fixado em € 343,28, pelo n.º 2 da Portaria n.º 1553-C/2008, de 31 de dezembro.</p>	Emolumentos calculados:		18.717,48 €
	Limites (b)	Máximo (50xVR)	17.164,00 €
		Mínimo (5xVR)	1.716,40 €
	Emolumentos devidos		17.164,00 €
	Outros encargos (n.º 3 do art.º 10.º)		-
	Total emolumentos e outros encargos:		17.164,00 €

1. Diploma que aprovou o regime jurídico dos emolumentos do TC, retificado pela Declaração de Retificação n.º 11-A/96, de 29 de junho, e na nova redação introduzida pela Lei n.º 139/99, de 28 de agosto, e pelo art.º 95.º da Lei n.º 3-B/2000, de 4 de abril.