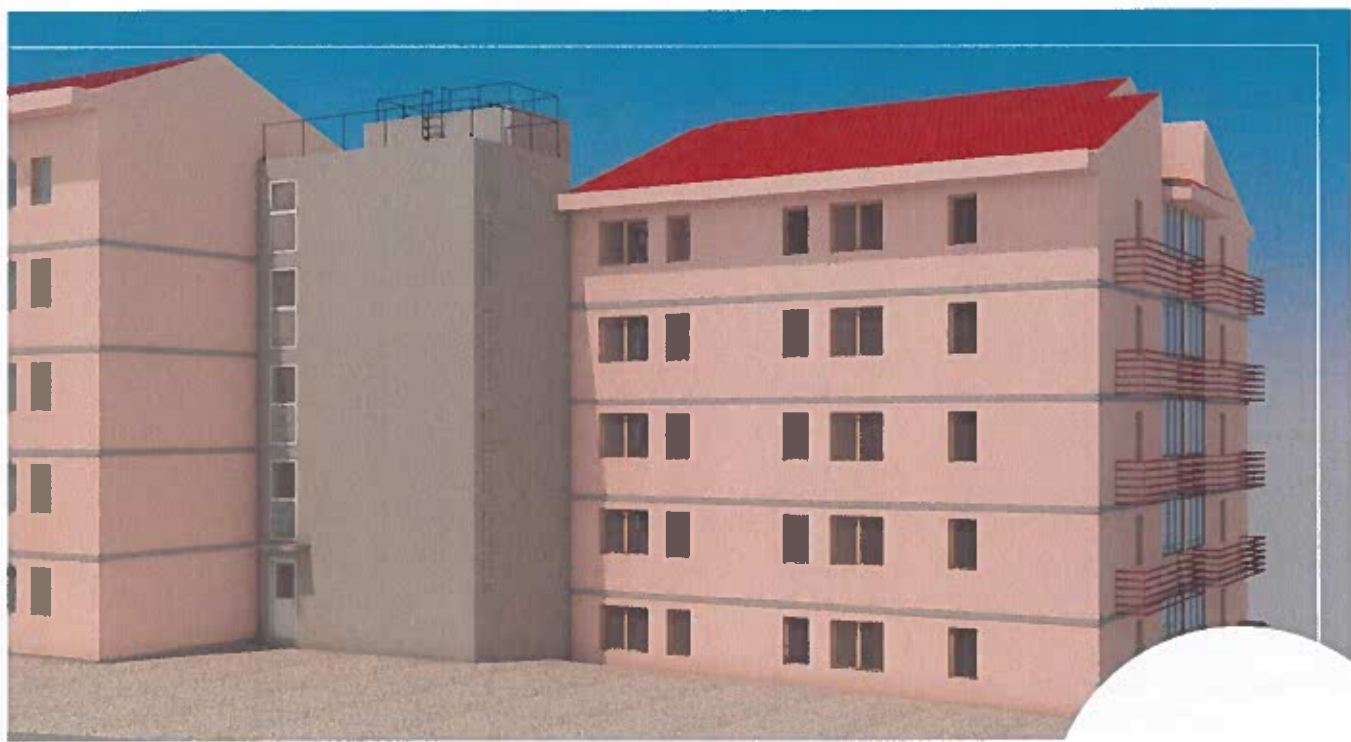


J  
M  
A



# TERCEIRA ALTERAÇÃO AO PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO



'25

# INDÍCE

f  
M  
R

ENQUADRAMENTO ..... Pág. 4

ORÇAMENTO ..... Pág. 5



**Gebalis**

Gestão do Arrendamento da  
Habitação Municipal de Lisboa

## Reunião do CA – 14 de Novembro de 2025

**Deliberação n.º 637/CA/2025** - O Conselho de Administração deliberou por unanimidade, aprovar proposta da terceira alteração ao Plano de Atividades e Orçamento da Gebalis 2025 (PAO/2025) – Gestão do Arrendamento de Habitação Municipal em Lisboa, EM, SA, nos termos da proposta em anexo à Ordem de Trabalhos.

O Presidente

Fernando Angleu Teixeira

O Vogal do Conselho de Administração

Miguel da Silva Pereira

A Vogal do Conselho de Administração

Ana Paula Cunha

**Gebalis**

Gestão do Arrendamento  
da Habitação Municipal de  
Lisboa, EM, SA

Rua Laura Alves, 12 - 7º  
1050-138 Lisboa

Tel. 808 101 000 | 217 511 000  
gbl@gebalis.pt  
www.gebalis.pt

NIF: 503 541 567  
C.R.C. Lisboa: 642/951128  
CAPITAL SOCIAL: 1.300.000,00€

## ENQUADRAMENTO

Considerando que:

1. Nos termos do artigo 24.º dos Estatutos da empresa, a GEBALIS deverá facultar à Câmara Municipal de Lisboa, de forma atempada e completa, a informação que permita efetuar o acompanhamento e o controlo das atividades desenvolvidas e a desenvolver.
2. Em cumprimento dos Deveres Especiais de Informação foi preparado, pela GEBALIS, o Plano de Atividades e Orçamento para o período de 2025-2029, o qual foi aprovado através da Deliberação n.º 736/CM/2024, de 28 de novembro de 2024;
3. A Câmara Municipal de Lisboa aprovou as orientações estratégicas e o Plano de Atividades e Orçamento para 2025 (PAO 2025) em 28 de novembro de 2024;
4. Em 19/02/2025, a Câmara Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 60/CM/2025, aprovou a 1.ª Alteração ao PAO 2025 da GEBALIS;
5. Em 21/05/2025, A Câmara Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 251/CML/2025, aprovou a 2.ª Alteração ao PAO de 2025 da GEBALIS;
6. Verifica-se, que a previsão de emissão de rendas, constante do PAO 2025, se encontra desfasada dos valores emitidos mensalmente pela GEBALIS. Na elaboração do PAO, de acordo com a informação disponibilizada pelos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, foi assumido que o número de contratos inerentes ao Programa Renda Acessível seria bastante superior ao real;
7. De entre as orientações estratégicas da Empresa destaca-se: “Manter o equilíbrio e consolidação da situação económica e financeira da Empresa;”. Face à redução do valor previsto para a rubrica Prestações de serviços e concessões, deverão ser reajustados os instrumentos financeiros previsionais da Empresa.

Face ao exposto, é proposta a 3.ª Alteração ao PAO 2025 da GEBALIS.

## Plano de Atividades e Orçamento 2025:

O PAO 2025 da GEBALIS carece de ser ajustado, atendendo à tendência verificada nas seguintes rubricas:

### PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E CONCESSÕES

Atendendo que o número de contratos de arrendamento, inerentes ao Programa Renda Acessível, efetivamente transferidos para a gestão da GEBALIS, foi, até ao momento, significativamente inferior ao estimado aquando da elaboração do PAO, prevê-se, que esta rubrica, no exercício de 2025, atinja o valor de 24.193.515,78 €, correspondendo a uma diminuição no valor de 1.637.260,45 €.

### TRANSFERÊNCIAS CORRENTES E SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO OBTIDOS

A variação estimada para esta rubrica está relacionada com o reconhecimento dos seguintes montantes:

Subsídio	Valor
Banco BPI/Fundação la Caixa – Palco de Natal	10.000,00 €
Projeto Consortium CircoFin	2.500,00 €
<b>Total</b>	<b>12.500,00 €</b>

### FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Relativamente à rubrica Fornecimentos e serviços externos, a redução prevista de 641.272,30 €, está relacionada com o ajustamento que ocorrerá devido à redução da rubrica Prestações de serviços e concessões.

### IMPARIDADE DE DÍVIDAS A RECEBER

A variação de 917.669,69 € prevista, correspondendo ao reconhecimento de uma reversão de Imparidades, no valor de 430.000,00 €. Esta variação tem por base a tendência verificada, no ano de 2025, em que se tem assistido à diminuição significativa dos valores em dívida por parte dos arrendatários.

Valor dívida arrendatários outubro/2025	Valor dívida arrendatários dezembro/2024	Varição em valor	Varição em valor
44.167.621,49 €	45.076.044,06 €	-908.422,57 €	-2,02%

Nota: Dívida registada na aplicação GPH – Gestão do Parque Habitacional

É de salientar, que a diminuição dos valores em dívida é sustentada quer pela regularização dos valores em atraso por parte dos arrendatários, assim como, pelo ajustamento dos valores emitidos no ano de 2025 e nos anos anteriores.

## OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

O acréscimo no montante de 47.487,85 € corresponde à adequação do valor previsto aos valores reconhecidos no exercício de 2025.

## GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO

O aumento no valor de 13.221,78 €, ajusta o valor estimado aos valores contabilizados no exercício de 2025.

## JUROS E GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS

A diminuição no valor de 38.786,38 € indicada, tem por base a redução da taxa de juro de referência associada ao Empréstimo de Médio/Longo Prazo, contraído pela GEBALIS no ano de 2015.

## IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERÍODO

O aumento no montante de 7.245,99 € diz respeito ao ajustamento do valor estimado.

## RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

O Resultado Líquido do Período previsto para o exercício de 2025 continuará a apresentar o valor de 10.471,05 €.

# ORÇAMENTO EXPLORAÇÃO 2025

F  
M  
A

(Em euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	3.ª Alteração PAO 2025	2.ª Alteração PAO 2025	Variação
Impostos e taxas	0,00	0,00	0,00
Vendas	0,00	0,00	0,00
Prestações de serviços e concessões	24.193.515,78	25.830.776,23	-1.637.260,45
Transferências e subsídios correntes obtidos	51.698.298,38	51.685.786,38	12.512,00
Variações nos inventários da produção	0,00	0,00	0,00
Trabalhos para a própria entidade	0,00	0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-65.126.833,58	-65.768.105,88	641.272,30
Gastos com pessoal	-10.233.924,99	-10.233.924,99	0,00
Transferências e subsídios concedidos	0,00	0,00	0,00
Prestações sociais	0,00	0,00	0,00
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	430.000,00	-487.669,69	917.669,69
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciáveis / amortizáveis (perdas / reversões)	0,00	0,00	0,00
Aumentos / reduções de justo valor	0,00	0,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	86.503,45	39.015,60	47.487,85
Outros gastos e perdas	-36.229,48	-36.229,48	0,00
<b>Resultado antes de depreciações, Gastos de financiamento e impostos</b>	<b>1.011.329,56</b>	<b>1.029.648,17</b>	<b>-18.318,61</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-820.314,05	-807.092,27	-13.221,78
Imparidade de ativos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>191.015,51</b>	<b>222.555,90</b>	<b>-31.540,39</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-153.544,46	-192.330,84	38.786,38
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>37.471,05</b>	<b>30.225,06</b>	<b>7.245,99</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-27.000,00	-19.754,01	-7.245,99
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>10.471,05</b>	<b>10.471,05</b>	<b>0,00</b>

# ORÇAMENTO - SNC-AP

(Conforme Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro)

f  
M  
A

(Em euros)

Rubrica	Designação	3.ª Alteração PAO 2025	2.ª Alteração PAO 2025	Variação
	<b>Receita Corrente</b>	<b>75.151.483,96</b>	<b>74.635.222,15</b>	<b>516.261,81</b>
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00
R11	Impostos diretos	0,00	0,00	0,00
R12	Impostos indiretos	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	0,00	0,00
R5	Transferências Correntes	49.274.036,39	48.955.122,00	318.914,39
R51	Administrações Públicas	49.274.036,39	48.955.122,00	318.914,39
R511	Administração Central - Estado	280.122,00	280.122,00	0,00
R512	Administração Central - Outras Entidades	0,00	0,00	0,00
R513	Segurança Social	0,00	0,00	0,00
R514	Administração Regional	0,00	0,00	0,00
R515	Administração Local	48.993.914,39	48.675.000,00	318.914,39
R52	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00
R53	Outras	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	25.641.613,29	25.637.667,99	3.945,30
R7	Outras receitas correntes	235.834,28	42.432,16	193.402,12
	<b>Receita de capital</b>	<b>2.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.000,00</b>
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências de Capital	0,00	0,00	0,00
R91	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00
R911	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00
R912	Administração Central - Outras Entidades	0,00	0,00	0,00
R913	Segurança Social	0,00	0,00	0,00
R914	Administração Regional	0,00	0,00	0,00
R915	Administração Local	0,00	0,00	0,00
R92	Exterior - UE	0,00	0,00	0,00
R93	Outras	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	2.000,00	0,00	2.000,00
	<b>Receita efetiva [1]</b>	<b>75.153.483,96</b>	<b>74.635.222,15</b>	<b>518.261,81</b>
	<b>Receita não efetiva [2]</b>	<b>8.100.070,24</b>	<b>8.657.646,54</b>	<b>-557.576,30</b>
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00
---	Saldo da gerência anterior - De execução orçamental	8.100.070,24	8.657.646,54	-557.576,30
	<b>Receita total [3] = [1] + [2]</b>	<b>83.253.554,20</b>	<b>83.292.868,69</b>	<b>-39.314,49</b>

(Em euros)

Rubrica	Designação	3.ª Alteração PAO 2025	2.ª Alteração PAO 2025	Variação 2025
	<b>Despesa Corrente</b>	<b>75.361.240,73</b>	<b>73.511.115,17</b>	<b>1.850.125,56</b>
D1	Despesas com o pessoal	10.050.260,37	10.050.260,37	0,00
D11	Remunerações certas e permanentes	7.631.059,57	7.631.059,57	0,00
D12	Abonos variáveis ou eventuais	103.347,42	103.347,42	0,00
D13	Segurança social	2.315.853,38	2.315.853,38	0,00
D2	Aquisição de bens e serviços	65.111.206,42	63.100.294,48	2.010.911,94
D3	Juros e outros encargos	153.544,46	192.330,84	-38.786,38
D4	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00
D41	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00
D4111	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00
D4112	Administração Central - Outras Entidades	0,00	0,00	0,00
D4113	Segurança Social	0,00	0,00	0,00
D4114	Administração Regional	0,00	0,00	0,00
D4115	Administração Local	0,00	0,00	0,00
D412	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00
D413	Famílias	0,00	0,00	0,00
D414	Outras	0,00	0,00	0,00
D42	Subsídios	0,00	0,00	0,00
D5	Outras despesas correntes	46.229,48	168.229,48	-122.000,00
	<b>Despesa de capital</b>	<b>900.000,00</b>	<b>900.000,00</b>	<b>0,00</b>
D6	Investimento	900.000,00	900.000,00	0,00
D7	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00
D711	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00
D7111	Administração Central - Estado	0,00	0,00	0,00
D7112	Administração Central - Outras Entidades	0,00	0,00	0,00
D7113	Segurança Social	0,00	0,00	0,00
D7114	Administração Regional	0,00	0,00	0,00
D7115	Administração Local	0,00	0,00	0,00
D712	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00
D713	Famílias	0,00	0,00	0,00
D714	Outras	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00
	<b>Despesa efetiva [4]</b>	<b>76.261.240,73</b>	<b>74.411.115,17</b>	<b>1.850.125,56</b>
	<b>Despesa não efetiva [5]</b>	<b>913.333,32</b>	<b>913.333,32</b>	<b>0,00</b>
D10	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00
D11	Despesa com passivos financeiros	913.333,32	913.333,32	0,00
	<b>Despesa total [6] = [4] + [5]</b>	<b>77.174.574,05</b>	<b>75.324.448,49</b>	<b>1.850.125,56</b>
	<b>Saldo total [3] - [6]</b>	<b>6.078.980,15</b>	<b>7.968.420,20</b>	<b>-1.889.440,05</b>
	<b>Saldo global [1] - [4]</b>	<b>-1.107.756,77</b>	<b>224.106,98</b>	<b>-1.331.863,75</b>
	Despesa primária	76.107.696,27	74.218.784,33	1.888.911,94
	Saldo corrente	-209.756,77	1.124.106,98	-1.333.863,75
	Saldo de capital	-898.000,00	-900.000,00	2.000,00
	Saldo primário	-954.212,31	416.437,82	-1.370.650,13

---

**Grant Thornton**

Edifício Amadeo Souza Cardoso  
Alameda António Sérgio, 22, 11.º  
1495-132 Algés  
T. + 351 214 123 520  
E-mail: [gt.lisboa@pt.gt.com](mailto:gt.lisboa@pt.gt.com)

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B  
9000-064 Funchal  
T. + 351 291 200 540  
E-mail: [gt.funchal@pt.gt.com](mailto:gt.funchal@pt.gt.com)

Avenida da Boavista, 1180, 4.º  
4100-113 Porto  
T. + 351 220 996 083  
E-mail: [gt.porto@pt.gt.com](mailto:gt.porto@pt.gt.com)

# Relatório do Fiscal Único sobre a Terceira Alteração do Plano de Atividades e Orçamento para 2025

## Introdução

Nos termos do artigo 25.º, número 6, alínea j), da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, procedemos à revisão da Terceira Alteração do Plano de Atividades e Orçamento (PAO) para 2025, da GEBALIS – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A. (Gebalis), aprovada pelo Conselho de Administração em 14 de novembro de 2025 (Deliberação n.º 637/CA/2025), que se consubstancia na análise dos termos e fundamentos constantes dos mapas e notas de enquadramento à deliberação do Conselho de Administração.

## Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. A terceira alteração dos Instrumentos de Gestão Previsional para 2025, é preparada nos termos da alínea d) do artigo 13.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

## Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional acima referidos; (ii) verificar se a terceira alteração dos Instrumentos de Gestão Previsional foi preparada de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional acima mencionados é adequada, e emitir o respetivo relatório.

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

### **Conclusão e opinião**

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionem uma base razoável para as previsões contidas na segunda alteração dos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicada.

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.

### **Ênfase**

Sem afetar a conclusão e opinião, acima expressa, chamamos a atenção para o facto de o Conselho de Administração da Gebalis ter deliberado, em 14 de novembro de 2025 (Deliberação 637/CA/2025), a terceira alteração ao PAO para 2025, que havia sido aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) em 28 de novembro de 2024 e modificado, através da primeira alteração ao PAO para 2025, em 23 de janeiro de 2025 (Deliberação 008/CA/2025) e aprovado pela CML em 19 de fevereiro de 2025 e pela segunda alteração ao PAO em 7 de maio de 2025 (Deliberação 310/CA/2025) e aprovada pela CML em 21 de maio de 2025 (e sobre os quais emitimos parecer em 15 de novembro de 2024, em 24 de janeiro de 2025 e em 15 de maio de 2025, respetivamente. A presente alteração surge na sequência de se ter verificado que a previsão de rendas se encontra desfasada dos valores emitidos, mensalmente, pela Gebalis, pelo facto de ter sido previsto um valor de rendas relativas a contratos do Programa Renda Acessível, com base na informação disponibilizada pelos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, que veio a verificar-se ser superior ao real, dado os atrasos verificados na atribuição dos imóveis. Face à redução do valor previsto para a rubrica de Prestações de serviços e concessões foi necessário reajustar também, nos instrumentos previsionais, algumas rubricas de gastos. Esta situação não terá, no entanto, qualquer impacto no resultado líquido do período.

A nossa conclusão e opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Assinado por: **Pedro Miguel Raposo Lisboa Nunes**  
Num. de Identificação: 10328871  
Data: 2025.11.19 16:41:54+00'00'

---

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Representada por Pedro Lisboa Nunes

ROC registado na CMVM com o n.º 20160813



OBRIGADO  
PELA VOSSA  
ATENÇÃO



'25