

RELATÓRIO E CONTAS

2023



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA, E.M.

Sede: Rua de Diogo Cão, N.º 19, R/C, 7000 – 872 ÉVORA

Capital Social: 10 000 000,00 Euros

Número de Identificação Fiscal: 507 013 212

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Évora sob o N.º 507 013 212

RELATÓRIO ELABORADO PELA
GERÊNCIA_PLURAL_DA
HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA, E.M.

ÍNDICE

ÓRGÃOS SOCIAIS.....	4
1 - INTRODUÇÃO	6
2 – SERVIÇOS DA HABÉVORA, E.M.	11
2.1 Gabinete Jurídico e Recursos Humanos	11
2.2 Gabinete de Administração Financeira	12
2.3 Serviços de Ação Social.....	15
2.4 Serviços Técnicos.....	21
2.5 Gabinete de Gestão dos Condomínios.....	24
2.6 Secção Administrativa.....	25
3 – CANDIDATURA AO 1º DIREITO E AO PRR	26
4 – ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA	27
4.1 Estrutura de Rendimentos.....	27
4.2 Estrutura de Gastos	28
4.3 Resultados do período	29
4.4 Execução Orçamental	29
4.5 Indicadores Financeiros e de Gestão.....	31
5 – PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....	33
6- RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS.....	33
7 – PERSPETIVAS E OBJETIVOS PARA O ANO 2024.....	37
8 – AGRADECIMENTOS.....	39
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS E RELATÓRIO DO ORGÃO DE FISCALIZAÇÃO	

ÓRGÃOS SOCIAIS

EXERCÍCIO DE 2023

ASSEMBLEIA GERAL

PRESIDENTE Carlos Manuel Rodrigues Pinto de Sá

GERÊNCIA PLURAL

GERENTE Ana Cristina Branquinho Alves

GERENTE Jorge Manuel Turinaceto Matos

GERENTE Henrique Manuel Ferreira Velez

ROC "Rosário Carvalho & Associados, SROC, Lda",
representada por Andreia Isabel Inácio Teles,
ROC n.º1503, CMVM n.º 20161113

1. INTRODUÇÃO

A Gerência Plural da **Habévora** – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M., no cumprimento das suas obrigações legais, vem apresentar à Assembleia Geral o relatório sobre as atividades e resultados da empresa, bem como as contas, acompanhadas do Relatório e Parecer do Fiscal Único e respetiva Certificação Legal de Contas, relativamente ao exercício do ano de 2023.

A **Habévora**, E.M., enquanto empresa municipal de promoção do desenvolvimento local e regional, tem por objeto fundamental a promoção da habitação social no concelho de Évora e a gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da Empresa, podendo complementarmente promover os diversos tipos de arrendamento que prossigam o interesse geral ou a promoção do desenvolvimento local no concelho de Évora, podendo adquirir e vender prédios urbanos ou lotes para construção, promover a construção de casas de habitação e proceder ao seu arrendamento ou à sua venda, podendo ainda exercer todas as atividades acessórias relacionadas com o seu objeto social, designadamente atividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação social, nomeadamente elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social, acompanhamento e intervenção social dos munícipes inscritos para habitação e arrendatários do seu património habitacional e ainda aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como administração do património habitacional do município que lhe for confiada.

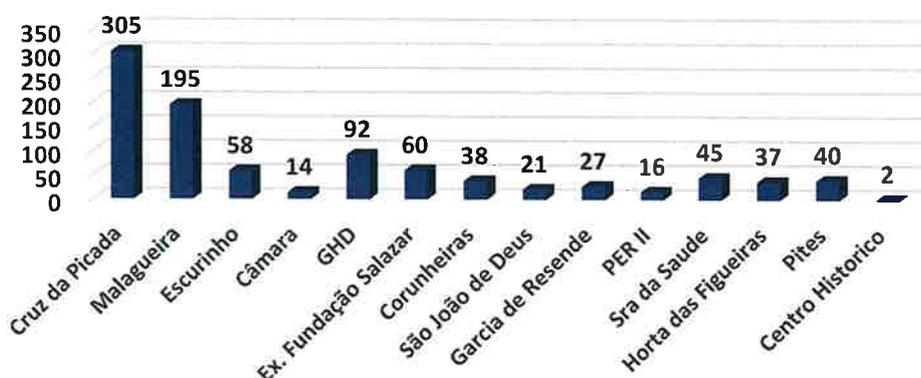
Em 27 de dezembro de 2019, o Município de Évora aprovou e remeteu ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., a sua Estratégia Local de Habitação, na qual estão sinalizadas as situações de carência habitacional existentes no seu território e definidas as soluções habitacionais nas quais se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo 1.º Direito.

Em julho de 2020 a **Habévora**, E.M., assinou um Acordo de Financiamento com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P, no qual se identificam as soluções habitacionais que se propõe promover, direta e ou indiretamente, com financiamento ao abrigo do 1.º Direito, a programação da sua execução e a estimativa dos correspondentes montantes globais de investimento e de financiamento.

O património habitacional inicial era constituído por 918 fogos urbanos, incluindo frações autónomas, propriedade do Município de Évora. A este número acresceram 82 fogos de habitação social que a **Habévora**, E.M., adquiriu em 2007 à Cooperativa CHC, mais 51 fogos através da transmissão a título de doação, em 2008 provenientes do IGFSS – Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, em 2013 mais 40 fogos adquiridos à construtora HAGEN Imobiliária, S.A., e em setembro de 2017 54 fogos adquiridos ao IHRU- Instituto da habitação e Reabilitação Urbana, todos estes sites em Évora. Do

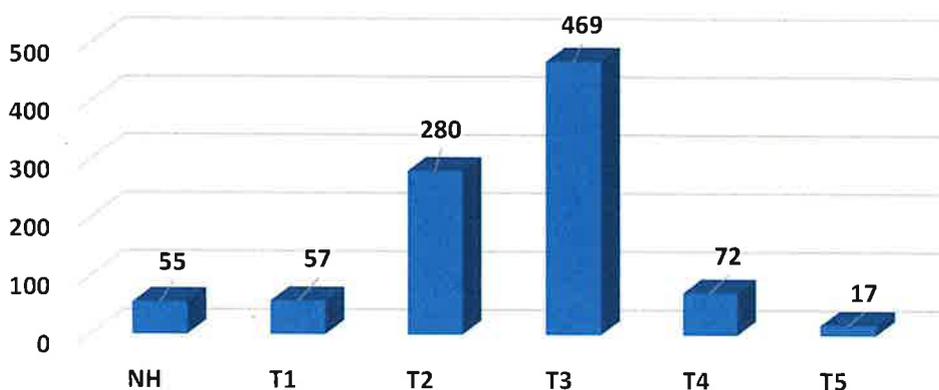
conjunto de 1145 fogos foram vendidos aos respetivos inquilinos até ao momento 183, e transmitidos para os respetivos inquilinos, em Regime de Propriedade Resolúvel mais 12 fogos. Assim, em 31 de dezembro de 2023, a Habévora, E.M., é proprietária de 950 frações habitacionais distribuídas por 14 bairros.

Património existente



A tipologia do património existente está distribuída por NH, T1, T2, T3, T4 e T5, conforme gráfico infra.

Património por Tipologia



A estratégia desenvolvida pela empresa seguiu o disposto nos Instrumentos de Gestão Previsional para 2023 e cumpriu o seu objeto social de *promoção da habitação social no Município de Évora e de gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da empresa, bem como administração do património habitacional do município que lhe foi confiada* (cfr. artigo 5º dos estatutos da Habévora, E.M.).

As receitas da empresa (inclui recebimentos de receita da renda e indenizações) apresentaram, um aumento na ordem de 38 mil €, em 31 de dezembro de 2023 em comparação com o período homólogo. Como podemos ver no quadro infra o aumento de 2021 para 2022 foi de cerca de 34 mil €.

Período	2023	2022	2021	Desvio 2023/2022	Desvio 2022/2021
Janeiro	63 612,80 €	57 404,67 €	39 024,88 €	6 208,13 €	18 379,79 €
Fevereiro	60 487,97 €	66 707,29 €	75 764,30 €	-6 219,32 €	-9 057,01 €
Março	64 524,46 €	71 908,21 €	68 607,26 €	-7 383,75 €	3 300,95 €
Abril	60 752,08 €	63 131,27 €	60 571,07 €	-2 379,19 €	2 560,20 €
Mai	62 234,70 €	64 447,80 €	59 947,63 €	-2 213,10 €	4 500,17 €
Junho	63 142,96 €	63 264,81 €	62 135,42 €	-121,85 €	1 129,39 €
Julho	73 312,16 €	68 188,41 €	60 403,08 €	5 123,75 €	7 785,33 €
Agosto	72 161,59 €	63 648,92 €	65 279,31 €	8 512,67 €	-1 630,39 €
Setembro	75 981,80 €	64 327,14 €	60 890,40 €	11 654,66 €	3 436,74 €
Outubro	71 952,07 €	64 520,96 €	60 327,50 €	7 431,11 €	4 193,46 €
Novembro	73 270,11 €	63 309,02 €	63 768,58 €	9 961,09 €	-459,56 €
Dezembro	72 832,27 €	65 710,40 €	66 204,97 €	7 121,87 €	-494,57 €
Total	814 264,97 €	776 568,90 €	742 924,40 €	37 696,07 €	33 644,50 €

A Assembleia-Geral da Habévora, E.M., neste período tomou as seguintes deliberações:

- Aprovar do relatório trimestral de gestão e de execução orçamental do 3º trimestre de 2022;
- Aprovar o Relatório e Contas referente a 2022, sobre as contas do exercício e sobre a proposta de aplicação dos resultados;
- Aprovar o Relatório do Governo Societário referente a 2022;
- Apreciar a gestão e fiscalização da empresa em 2022;
- Aprovar a proposta de aplicação dos resultados que é apresentada pela Gerência;
- Aprovar o relatório trimestral de gestão e de execução orçamental do 1º trimestre de 2023;
- Aprovar o relatório gestão e de execução orçamental do 1º semestre de 2023;
- Ratifica a alteração orçamental, aprovada em reunião de gerência plural de 20/09/2023;
- Aprovar o relatório trimestral de gestão e de execução orçamental do 3º trimestre de 2023;

- Aprovar o Plano de Atividades e Orçamento para 2024 e Plano Plurianual 2025-2028;

A Gerência Plural neste período tomou as seguintes deliberações:

- Aprovou a proposta de 2º listagem das inscrições para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado – janeiro de 2023.;
- Aprovou os relatórios de auditoria interna realizados aos SAS - Serviços de Ação Social, aos ST - Serviços Técnicos e ao GJRH – Gabinete Jurídico e Recursos Humanos da empresa, ao abrigo do Plano de Prevenção da Corrupção;
- Aprovou os relatórios da contratação pública trimestral, realizados pela diretora do DTC – Departamento Técnico e Coordenação ao abrigo da delegação de competências;
- Aprovou a proposta de 3º listagem das inscrições para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado – julho de 2023.;

Ao longo deste período, a atividade dos trabalhadores da **Habévora**, E.M. traduziu-se:

- Celebrações de 13 contratos de arrendamento em regime de arrendamento apoiado, relacionado com o regime excecional, artigo 14º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro, com atual redação da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
- Celebração 1 contrato de arrendamento no âmbito da assinatura de 1 protocolo com a empresa Luzlimpa, Unipessoal, Lda.
- Na concretização de 5 modificações subjetivas ao contrato de arrendamento já existente;
- Concretizaram-se 2 permutas de habitação de inquilinos da **Habévora**, E.M.;
- Concretização de 2 aditamentos aos contratos de arrendamento;
- Na identificação de 41 frações habitacionais que, após a realização de obras de conservação, serão atribuídas a famílias;
- Na realização, no total de munícipes inscritos e arrendatários, de 538 atendimentos e 388 visitas domiciliárias pelos técnicos dos SAS – Serviços de Ação Social;
- Foram abertos 25 e destes foram adjudicados 25 novos procedimentos para aquisição de empreitada de obras de recuperação e reabilitação de fogos no interior das habitações, o que representa um investimento financeiro de cerca de 34.475,97€;
- Na celebração de 49 Acordos de Regularização de dívidas, no valor contratualizado de 57.621,65€.

Assim pode afirmar-se que a **Habévora** E.M., cumpriu na generalidade os objetivos a que se propôs para o ano de 2023, conforme quadro infra.

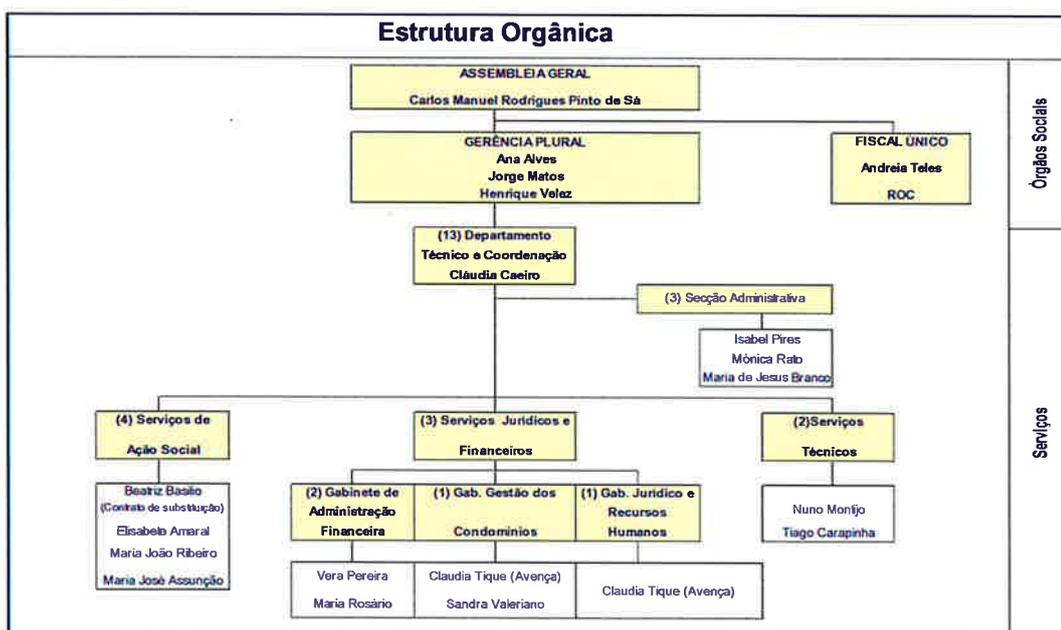
Actividade	Plano de Actividades	Realização em 2023	Realização em 2022
Empreitadas	0,00 €	34 475,97 €	63 728,26 €
Novas atribuições (incluindo regularizações)	6	1	9
Rendas	841.640,00€ 94%	818.647,89€ 93%	762.024,59€ 93%
Acordos de Regularização	Não foram definidos montantes	Realizados: 49	Realizados: 87
		Valor Contratualizado: 57.621,65€	Valor Contratualizado: 131.861,69€
		Valor Recebido: 30.594,41€	Valor Recebido: 35.577,19€

2. SERVIÇOS DA HABÉVORA, E.M.

2.1. Gabinete Jurídico e Recursos Humanos

Com efeitos a 1 de agosto de 2023 a trabalhadora Beatriz Basilio iniciou funções para o serviço da Ação Social, Contrato de Trabalho em regime de substituição de trabalho cedido aos Município de Évora.

A empresa mantém o quadro de pessoal da Habévora, E.M. tendo em conta as necessidades atuais da empresa, com 13 trabalhadores.



A Gerência Plural aprovou a nova estrutura orgânica da empresa, conforme quadro infra.

Relativamente ao Gabinete Jurídico verifica-se que, no período em análise, encontram-se abertos 24 processos de contencioso, dos quais 7 estão a decorrer em tribunal.

No processo de atualização bienal de rendas iniciou-se com o pedido de documentos em 2022, tendo produzido efeitos a atualização em julho de 2023. Neste processo não foram atualizadas rendas relativas a 115 inquilinos, 69 que não entregaram qualquer documento e 46 que estavam incompletos.

A Advogada enviou carta a informar das implicações pela não entrega de documentos dando um prazo até ao final de 2023 para a entrega. Após o termo do prazo ficaram ainda 24 por não entrega qualquer documento e 7 não estavam completos.

2.2 Gabinete de Administração Financeira

2.2.1 Faturação

O Gabinete de Administração Financeira é responsável pela emissão das rendas que totalizaram, em rendas faturadas, o valor de 818.647,58€.

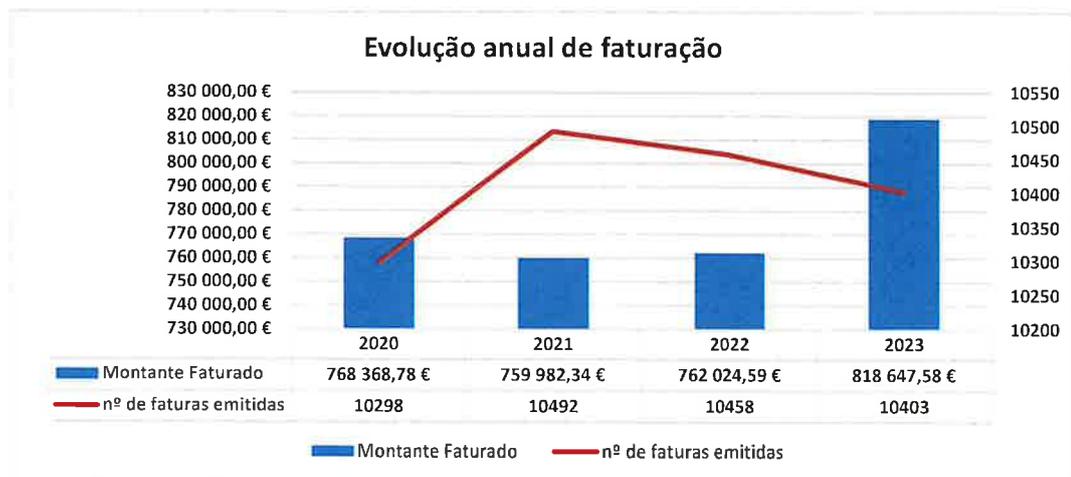
Em 31 de dezembro de 2023 o valor médio da renda praticado, de acordo com a Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, o Novo Regime do Arrendamento Apoiado, atualizada com a Lei nº 32/2016 desde 24 de agosto de 2016, nos bairros dos quais a Habévora, E.M. é proprietária e gestora, foi de **78,69€**. No quadro infra, observa-se por mês, o número de recibos emitidos, o valor de rendas e o seu valor médio.

MAPA DE MÉDIA DE RENDAS DE 2023

Janeiro			Fevereiro			Março			Abril			Maio			Junho		
Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média
873	62 808,49 €	71,95 €	872	62 470,62 €	71,64 €	871	62 348,04 €	71,58 €	871	62 434,06 €	71,68 €	870	62 427,73 €	71,76 €	867	62 129,80 €	71,66 €

Julho			Agosto			Setembro			Outubro			Novembro			Dezembro		
Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média
867	74 451,52 €	85,87 €	867	74 759,62 €	86,23 €	865	74 256,98 €	85,85 €	863	74 006,71 €	85,76 €	859	73 346,59 €	85,39 €	858	73 207,42 €	85,32 €

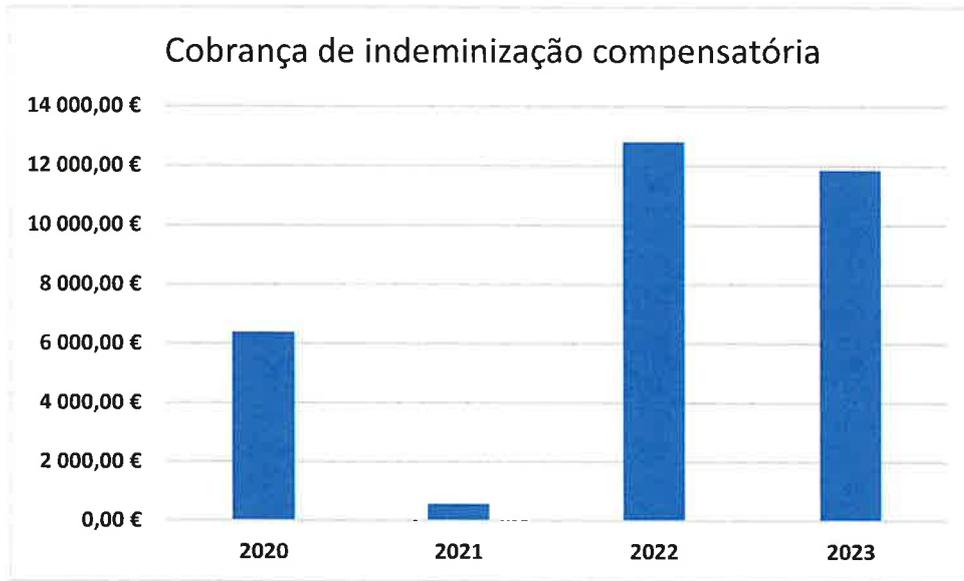
O valor medio de emissão de faturas não tem sido constante ao longo dos anos, o ano de 2021 foi o ano com maior número de faturas emitidas, contudo foi o ano de menor montante de rendas faturadas, conforme gráfico infra.



O ano de 2023 foi o ano de maior faturação comparado com os três anos anteriores, em termos de faturas emitidas teve um decréscimo face a 2022 de 55 faturas.

Relativamente à cobrança de indemnização compensatória podemos verificar no gráfico infra, que o ano de 2022 foi o ano em que existiu a maior cobrança de indemnização

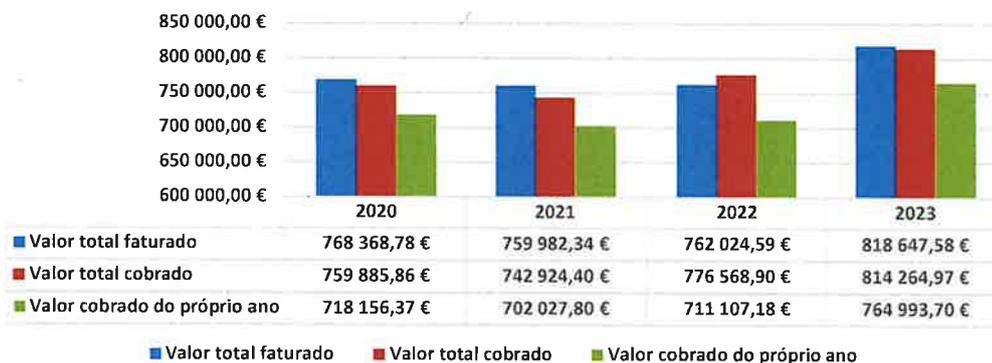
compensatória pelo atraso no pagamento de rendas, o ano de 2021 e por deliberação da Gerência plural o valor de indemnização compensatória deixou de ser aplicada devido à pandemia de covid – 19, o que implicou uma cobrança anual muito reduzida de cerca de 564€.



2.2.2 Tesouraria

A Habévora, E.M. neste período recebeu de rendas faturadas e respetivos juros o valor de 814.264,97€, sendo que o montante de 764.993,70€ corresponde a rendas cobradas de 2023, o que significa um total de cerca de 93% de rendas pagas no período em análise. Ficaram por cobrar cerca de 7% do valor total das rendas devidas por todos os arrendatários, conforme podemos verificar no próximo quadro. Os valores de rendas em dívida serão posteriormente alvo de trabalho específico por parte dos técnicos da Habévora, E.M., de acordo com o estabelecido nas Normas Internas, com vista à recuperação desses montantes e respetivas indemnizações compensatórias.

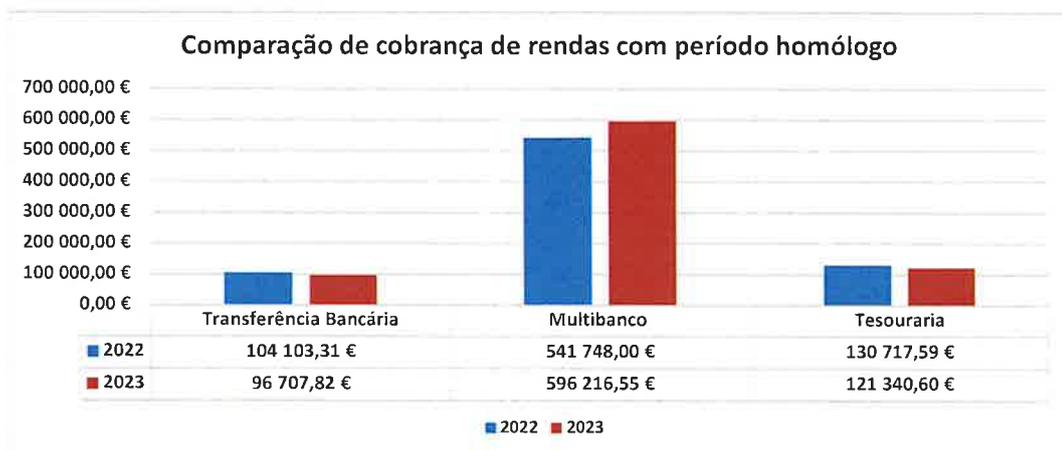
Comparação entre o valor faturado e o valor cobrado no ano e o cobrado referente ao próprio ano



A Habévora, E.M. coloca ao dispor dos seus inquilinos três formas de pagamento da renda mensal. Na Tesouraria da empresa, por transferência bancária ou através do sistema Multibanco. A forma de pagamento mais utilizada pelos inquilinos da Habévora, E.M. é o sistema de Multibanco, à exceção do ano de 2021, facto se que deveu à pandemia de covid-19, a tesouraria é o segundo meio e pagamento mais utilizado pelos inquilinos.

% de Pagamentos por:	Transf. CGD	Multibanco	Tesouraria
2023	11,88%	73,22%	14,90%
2022	13,41%	69,30%	16,83%
2021	12,13%	79,49%	8,38%
2020	12,30%	69,30%	18,40%

No gráfico seguinte podemos constatar que existiu um aumento no valor cobrado face a 2022, em cerca de 5%.



2.2.3 Aquisição de Serviço

Em 2023 foram abertos na plataforma compraspt 6 procedimentos de contratação pública, apenas 3 foram adjudicados em 2023.

Data	Nº de Procedimento	Tipo de Contrato (emp, bens, serv)	Tipo de Procedimento (a), dir, a), dir, c/renegociaç	Preço Base S/IVA (art.473 CCP)	Objecto do Contrato	Data da Adjudicação	Adjudicatário
11/01/2023	03/2023	Prestação de serviços	Consulta Prévia	54 720,00 €	Aquisição de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra para a empreitada de reabilitação das doze habitações	06/02/2023	G.&O. - Gestão de Obras, Lda
03-07-2023	58/2023	Prestação de serviços	Concurso Publico	128 000,00 €	Certificação energética e elaboração de projetos de licenciamento e execução para a reabilitação de quatro edifícios, sitos no Bairro General Humberto Delgado, Rua Alexandre Rosado, Lote 28, 29, 30/34 e 35 em Évora	12/09/2023	Cemgy- Arquitetura e engenharia, LDA
22/08/2023	69/2023	Prestação de serviços	Concurso Publico	8 500,00 €	Certificação energética e elaboração de projetos de licenciamento e execução para a reabilitação e ampliação de uma habitação, sita no Bairro Nº Srª da Conceição nº 8, em Évora	07/11/2023	ECMP - Engenharia e Construção, Unipessoal, LDA.
24-10-2023	90/2023	Prestação de serviços	Concurso Publico	9 360,00 €	Aquisição de Serviços para a Certificação energética e elaboração de projetos de licenciamento e execução para a reabilitação e alteração de três habitações sitas no Bairro da Malagueira, Rua do Amife, nº 5, Rua das Imagens, nº 1 e Rua da Malagueirinha, nº 4 em Évora		
24-10-2023	91/2023	Prestação de serviços	Concurso Publico	6 685,00 €	Aquisição de Serviços para a Certificação energética e elaboração de projetos de licenciamento e execução para a reabilitação e ampliação de uma habitação, sita no Bairro da Câmara, Rua Torre Coelhoiros, N.º 7 em Évora		
29/11/2023	108/2023	Prestação de serviços	Ajuste Direto	6 150,00 €	Aquisição de terminal biometrico da face		

2.3 Serviços de Ação Social

Em 2023, o SAS deu continuidade ao trabalho de desenvolvimento de ações nos principais vetores de intervenção social relacionados com os dois grandes grupos em que se divide o público alvo da empresa.

Por um lado, o grupo composto pelos agregados familiares inquilinos da empresa, onde é fundamental agir de forma pronta sobre as situações que apresentem graves problemas sociais e intervir em parceria com instituições locais com vista à resolução dos problemas sociais identificados e que não sejam da área de intervenção da Habévora, E.M.

O outro grande grupo alvo para o qual a empresa direciona a sua atividade é composto pelos agregados familiares carenciados que recorrem aos serviços da empresa, formalizando inscrições para atribuição de habitação social ou para aquisição de habitação a custos controlados. Para estes existe um trabalho de atendimento e acompanhamento de proximidade, através da realização de visitas domiciliárias diurnas e noturnas de forma isolada ou em parceria com técnicos de outras instituições sociais locais, com vista a manter atualizado o ficheiro de inscrições existente na empresa que serve de base à atribuição de habitações, mediante a realização de concursos públicos tal como estabelece a Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.

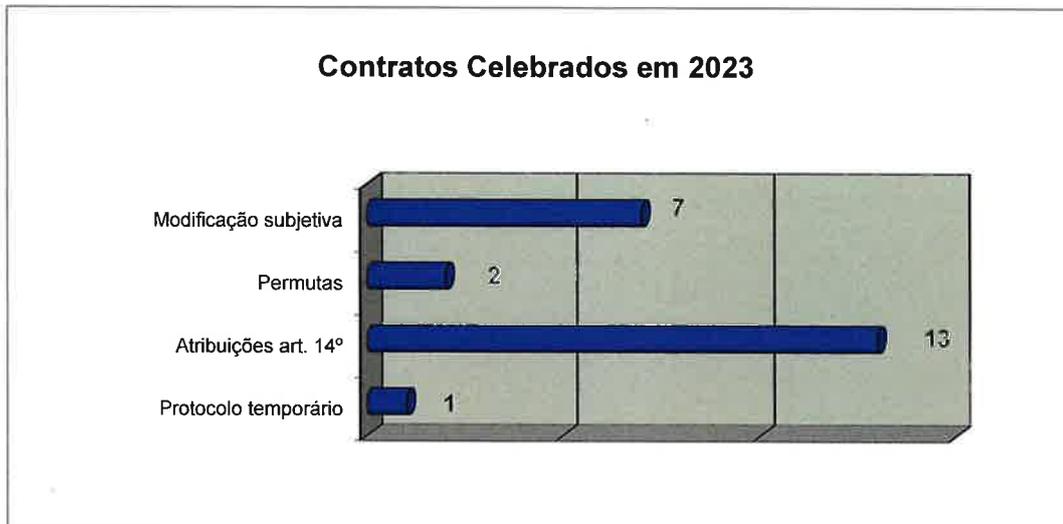
2.3.1. Novos contratos habitacionais

Os novos contratos habitacionais reportaram-se a diferentes situações, analisadas em função das suas especificidades, designadamente:

- a) Realojamentos – correspondentes a novas atribuições de habitação a agregados carenciados, nos termos do Regulamento de Atribuição de Habitações da Habévora, E. M., em regime de arrendamento apoiado;
- b) Permutas – reportam-se a atribuições habitacionais por transferência, isto é, a mudanças promovidas dentro do parque habitacional, com justificações diversas, tais como alteração da composição e dimensão do agregado familiar, implicando adequação da tipologia e situação de doença ou necessidade específica de acessibilidade à habitação;
- c) Mudanças de titularidade - trata-se de situações de alteração do titular do contrato habitacional promovidas por justificações diversas, tais como situação de divórcio, óbitos, integração em estrutura residencial para idosos, entre outros motivos que justifiquem esta modificação.
- d) atribuição ao abrigo do regime excecional do art.º 14º - Trata-se de situações de óbito do arrendatário e na habitação fica elementos do agregado familiar que pela lei não tem direito, contudo fica nem estado de vulnerabilidade económica existindo regularização do contrato de arrendamento.
- e) protocolos com empresas para residência temporária de trabalhadores deslocados.

Assim, no âmbito da gestão do parque habitacional não foram atribuídas habitações na modalidade de realojamento, foram efetuadas 2 permutas de habitação, 7 mudanças de titularidade, 13 contratos ao abrigo do art. 14 da lei 81/2014 e 1 contrato celebrado por

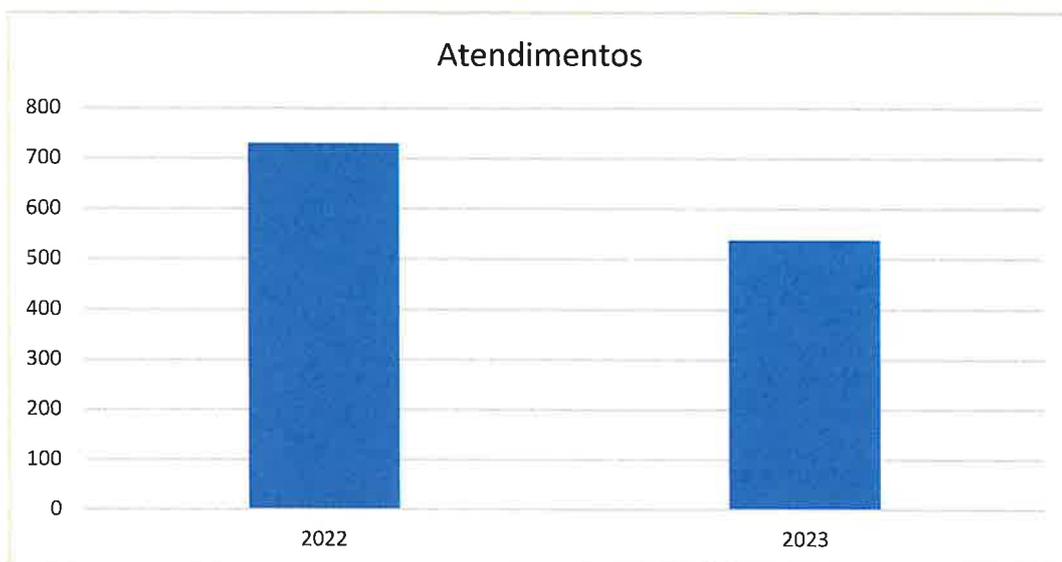
protocolo com a Luzlimpa, Unipessoal, Lda., totalizando 23 novos contratos, conforme gráfico infra:



A 31 de dezembro de 2023 existiam 41 frações habitacionais, 6 frações não habitacionais não atribuídas. As frações habitacionais, após a realização de obras de conservação, serão submetidas a concurso ao abrigo do estabelecido na Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro para posterior atribuição em Regime de Arrendamento Apoiado a famílias carenciadas inscritas nos serviços da empresa. Quanto às frações não habitacionais, não existem pedidos formalizados para a sua atribuição.

2.3.2. Realização de atendimentos

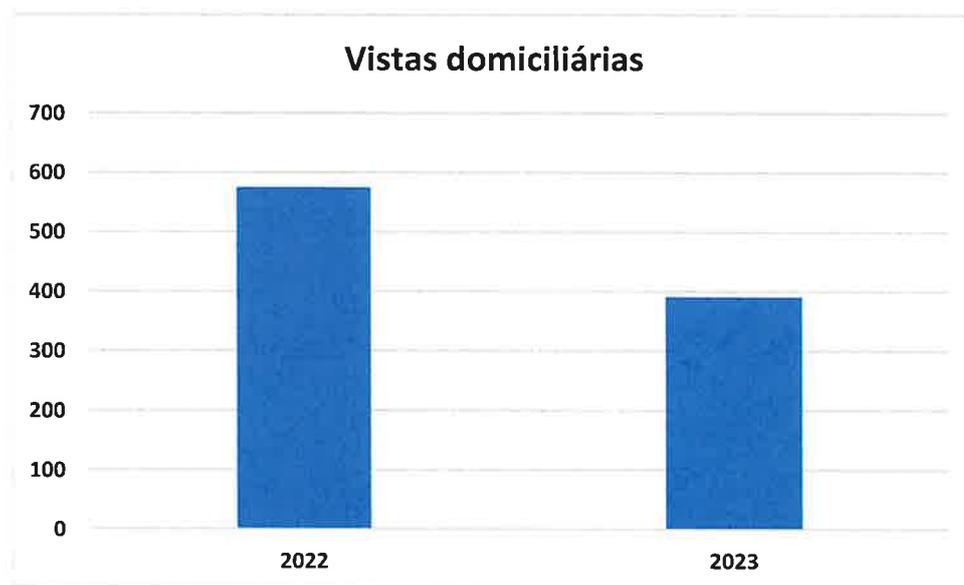
A gestão da empresa passa por um acompanhamento social permanente às respetivas famílias, através de atendimentos. A Habévora, E.M., neste período realizou 538 atendimentos, 267 a inquilinos e 271 a inscritos da empresa, existiu uma redução de atendimento em relação a 2022.



2.3.3. Realização de visitas domiciliárias

No ano de 2023, foram realizadas 391 visitas domiciliárias, sendo 124 visitas realizadas a moradores residentes em habitação social e 267 visitas realizadas no âmbito de pedidos de habitação, com vista à avaliação dos mesmos nos termos da Matriz de Classificação do regulamento de atribuição da empresa.

Em comparação com o período homólogo, as visitas domiciliárias também tiveram uma redução.



[Handwritten signatures and initials]

A redução de atendimento e de visitas domiciliárias deve-se ao facto de as técnicas estarem empenhadas nos primeiros 7 meses do ano ao processo de atualização dos arrendatários da empresa.

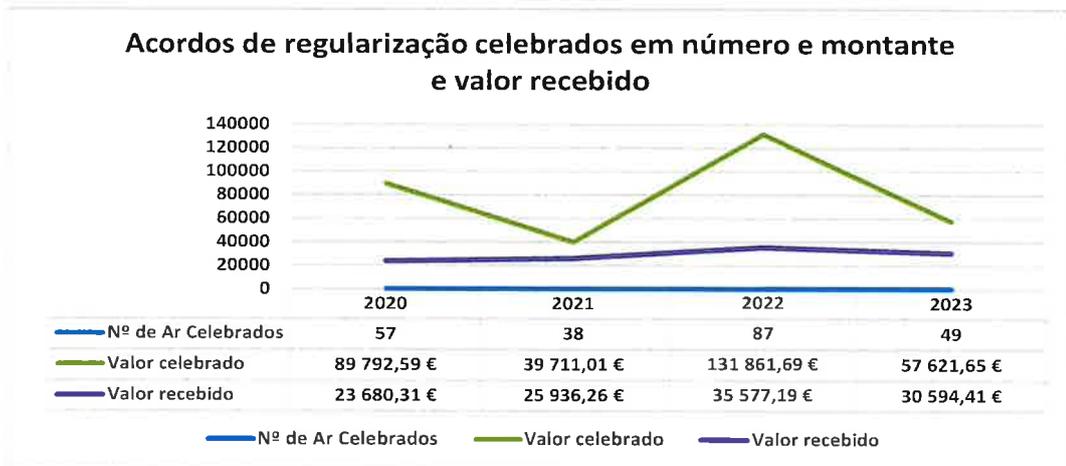
2.3.4. Controlo e Recuperação de Dívida

Os técnicos da Habévora, E.M., após verificarem o número de arrendatários com valores de rendas em dívida em situação de mora, desenvolvem um conjunto de ações com vista à aplicação de critérios socialmente justos e previamente acordados com os inquilinos, com vista à celebração de propostas de regularização dos valores em dívida.

Deste modo, à data de 31 de dezembro de 2023, encontravam-se celebrados 49 novos acordos de regularização de valores em dívida. O valor contratualizado foi de 57.621,65€. Relativamente aos acordos, incluindo rendas em atraso e indemnização compensatória, foram pagos os seguintes montantes:

Mês	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Total p/ Mês	2 871,29 €	2 665,01 €	2 794,40 €	2 121,51 €	2 436,77 €	2 504,20 €	2 423,66 €	2 381,28 €	1 821,06 €	3 309,74 €	2 444,82 €	2 820,67 €
Total Acumulado	30 594,41 €											

A Habévora, E.M. tem realizado ao longo dos anos acordos de regularização para regularizar dívidas de inquilinos, o ano de 2023 realizaram-se menos acordos de regularização do que em 2022.



No que respeita à recuperação de dívida foram elaboradas em 2023, 49 propostas de acordo de pagamento fracionado da dívida pelos técnicos do SAS. Das propostas aprovadas, 33 acordos estão a ser cumpridos, 7 foram completamente liquidados e 9 estavam em situação de incumprimento em 31 de dezembro de 2023.

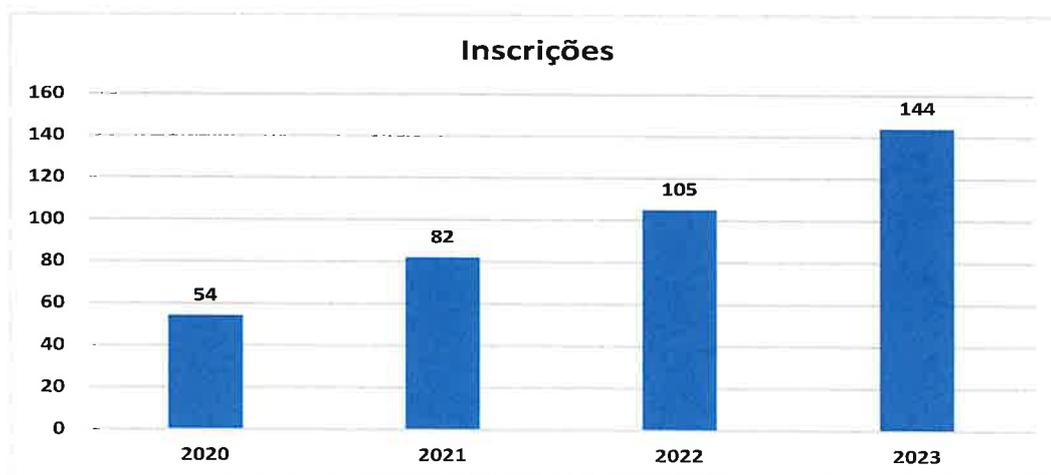
2.3.5. Pedidos de Habitação

O trabalho desenvolvido pela Habévora, E.M., é em parte realizado em parceria com outras Instituições Sociais Locais, contabilizando neste período, 38 reuniões com técnicos dessas Instituições, sempre com a consciência de que juntos podemos fazer mais pelas famílias que mais precisam.

No ano de 2023 a Habévora, E.M. recebeu 144 novas inscrições para arrendamento de habitação social.

Os pedidos de habitação reportam-se a situações diversificadas, a maior parte das quais referentes a situações de vulnerabilidade económica e social dos agregados requerentes – o aumento das rendas, penhoras, não renovações de contratos de arrendamento por parte de senhorios e despejos, aumento do desemprego e do custo de vida são, de facto, situações que justificam pedidos de habitação submetidos, em particular, nos últimos dois anos. De salientar, contudo, que a maioria dos pedidos de habitação registados na empresa se reportam à razão mais genérica da insuficiência de habitação ou às condições indignas e desadequadas da habitação de proveniência.

A Habévora, E.M. recebe inscrição de munícipes para futura atribuição em regime do arrendamento apoiado, o número de inscritos varia de ano para ano, o ano de 2020 e 2021 foram os anos com menor número de novos inscritos, conforme podemos analisar no gráfico infra.



Em 31 de dezembro de 2023 as inscrições para arrendamento totalizavam 710. Deste conjunto, 426 estão classificadas logo passíveis de análise social e proposta de atribuição em regime do arrendamento apoiado, 49 inscrições inativas, 5 inscrições para efetuar visita domiciliária e 230 indeferidas.

2.4 Serviços Técnicos

No ano de 2023, foram realizados presencialmente 63 atendimentos a inquilinos habitacionais e recebemos 166 pedidos de obras dos arrendatários.

A Habévora, E.M. adquiriu um património bastante degradado e com necessidade de diversas intervenções, o que implica um levantamento rigoroso das condições de habitabilidade dos fogos e da composição dos agregados familiares, com o objetivo de planear e desenvolver as necessárias intervenções ao nível da realização de obras de conservação e requalificação.

Até 31 de dezembro de 2023 foram realizadas 175 vistorias técnicas aos fogos, estas vistorias são relativas ao ano anterior e ao próprio ano.

2.4.1 Empreitadas de recuperação

Tendo em conta o número de pedidos de obras, os mesmos foram neste período para:

- empreitadas de obras públicas para realização de obras no interior das habitações: foram abertos 25 procedimentos, tendo sido adjudicados 25 processos de empreitadas de obras públicas.

Dos 25 procedimentos abertos, 2 foram em consulta prévia, 1 em ajuste direto e 22 em ajuste direto simplificado, conforme quadro infra:

Data	Nº de Procedimento	Tipo de Contrato (emp., empreitada, etc.)	Tipo de Procedimento (aj. dir., aj. dir. negociado, etc.)	Preço Base Silva (art 473 CCP)	Objecto do Contrato (designação/descrição)	Entidade(s) Convidada(s)
09/03/2023	20/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	487,50 €	Aquisição de empreitada, referente a obras de recuperação no fogo sito no Bairro General Humberto Delgado nº 59, em Évora	António Manuel Dias Cambeiro-Pintura Unipessoal, Lda
09/03/2023	21/2023	Empreitada	Consulta Prévia	4 975,00 €	Proposta para abertura de procedimento para contratação pública destinada a obras de reabilitação na habitação sita no Bairro Ex-Fundação Salazar, Rua João Abel Manta nº 6/R/C	Joaquim Carrasco Construções, Lda Joaquim Manuel Porteiro Bragança José Chora, Unipessoal, Lda
28/03/2023	26/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	170,00 €	Aquisição de empreitada, referente a obras de recuperação no fogo sito no Bairro General Humberto Delgado, Rua Alexandre Rosado Lote 26 - 1º B, em Évora	António Manuel Dias Cambeiro-Pintura Unipessoal, Lda
30/03/2023	28/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	730,00 €	Aquisição de empreitada, referente a obras de recuperação no fogo sito no Bairro Cruz da Picada, Av. Do Escurninho Lote 17-1º Esq, em Évora	António Manuel Dias Cambeiro-Pintura Unipessoal, Lda
30/03/2023	29/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	1 910,00 €	Aquisição de empreitada, referente a obras de recuperação no fogo sito no Bairro da Malagueira, Rua do Miradouro nº 9, em Évora	António Manuel Dias Cambeiro-Pintura Unipessoal, Lda
01-09-2023	70/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	570,00 €	Obras de recuperação no Bairro Ex-Fundação Salazar, Rua João Abel Manta nº 5-3º Esq, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
01-09-2023	71/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	1 610,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Malagueira, Rua das Estevas nº 3, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
07-09-2023	75/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	285,00 €	Obras de recuperação no fogo sito no Bairro Horta das Figueiras, Praceta Natália Correia nº 6-1º Esq, em Évora	António Lérias, Unipessoal, Lda
28-09-2023	81/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	1 250,00 €	Obras de recuperação no Bairro do Escurninho, Lote 55, em Évora	Construções Fernando Manuel Fernandes Lourenço, Unipessoal, LDA
10-10-2023	83/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	1 250,00 €	Aquisição de empreitada, referente a obras de recuperação na habitação sita no Bairro do Escurninho Lote 44 em Évora	Construções Fernando Manuel Fernandes Lourenço, Unipessoal, LDA
13-10-2023	84/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	4 950,00 €	Aquisição de empreitada, referente a obras de recuperação no fogo sito no Bairro da Malagueira Rua das Duas Ávores nº 7 em Évora	Construções Fernando Manuel Fernandes Lourenço, Unipessoal, LDA
24-10-2023	88/2023	Empreitada	Ajuste Direto	2 600,00 €	Aquisição de empreitada, referente a Trabalhos de emparedamento e escoramento do fogo sito no Bairro da Câmara, Rua Torre de Coelheiros, nº 7 em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
15-11-2023	99/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	1 220,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Cruz da Picada, Rua Dr. Fernando José Soares Pinheiro, Lote 11 - 3º Esq, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
17/11/2023	101/2023	Empreitada	Consulta Prévia	3 680,00 €	Reabilitação da fração habitacional, sita no Bairro das Pites, Rua João Vasconcelos e Sá, nº 8/R/C Esq. Em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
22/11/2023	102/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	3 300,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Cruz da Picada, Av. Do Escurninho, Lote 47 Cave Esq., em Évora	José Mana Alumínios, Lda
28/11/2023	107/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	170,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Malagueira Rua da Malagueirinha, nº 24, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
12/12/2023	114/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	170,00 €	Obras de recuperação no Bairro da General Humberto Delgado, Rua Alexandre Rosado, nº 28 - 1º B, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
12/12/2023	115/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	170,00 €	Obras de recuperação no Bairro da General Humberto Delgado, Rua Alexandre Rosado, nº 28 - R/C A, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
12/12/2023	116/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	515,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Malagueira Rua das Duas Ávores, nº 18, em Évora	Construções Fernando Manuel Fernandes Lourenço, Unipessoal, LDA
13/12/2023	117/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	960,00 €	Obras de recuperação no Bairro Senhora da Saúde, Rua Pedro Fernando Querós, Lote 26 - 1º Dº, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
13/12/2023	118/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	790,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Cruz da Picada, Av. Do Escurninho, Lote 30 - 1º Fte., em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
14/12/2023	119/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	170,00 €	Obras de recuperação no Bairro General Humberto Delgado, Rua General Humberto Delgado, nº 27 - R/C Dº, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
14/12/2023	120/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	250,00 €	Obras de recuperação no Bairro da Malagueira Rua do Miradouro, nº 7, em Évora	António Manuel Dias Gambeiro - Pintura Unipessoal, Lda
14/12/2023	121/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	200,00 €	Obras de recuperação no fogo sito no Bairro da Malagueira, Rua da Malagueirinha, nº 22, em Évora	José Mana Alumínios, Lda
15/12/2023	122/2023	Empreitada	Ajuste Direto Simplificado	750,00 €	Obras de recuperação no Bairro Ex-Fundação Salazar, Rua Amadeu Sousa Cardoso, nº 11 - 3º Dº, em Évora	Construções Fernando Manuel Fernandes Lourenço, Unipessoal, LDA

No quadro infra podemos verificar o investimento em obras de recuperação e reabilitação nos fogos da empresa ascende a 34.475,97€.

Bairro	NÚMERO DE EMPREITADAS ABERTAS	EMPREITADAS ADJUDICADAS		EMPREITADAS ADJUDICADAS	
		EMPREITADAS 2023		EMPREITADAS 2022	
		Nº	MONTANTE	Nº	MONTANTE
Cruz da Picada	4	4	6 402,40 €	3	1 028,20 €
Malagueira	7	7	10 181,30 €	19	46 906,06 €
Câmara	1	1	2 544,00 €	1	243,80 €
Escurinho	2	2	2 650,00 €	2	1 356,80 €
Ex- Fundação Salazar	3	3	6 505,22 €	1	180,20 €
General Humberto Delgado	4	4	720,80 €	6	3 089,90 €
Horta das Figueiras	1	1	302,10 €	2	450,50 €
Corunheiras	0	0	0,00 €	2	1 007,00 €
Garcia de Resende	0	0	0,00 €	3	3 975,00 €
Senhora da Saúde	1	1	1 017,60 €	3	2 226,00 €
PER I	1	1	516,75 €		
Pites	1	1	3 635,80 €	3	1 070,60 €
Centro Histórico	0	0	0,00 €	1	2 194,20 €
Total	25	25	34 475,97 €	46	63 728,26 €

Em comparação com período homólogo do ano anterior verifica-se uma redução significativo de 29.252,29€ em obras adjudicadas e no número de empreitadas 21 abaixo do registado em 2022.

2.4.1 Empreitadas de Reabilitação

Neste período a empresa procedeu com a execução do contrato de empreitada celebrado em fevereiro de 2023, pelo valor de 1.191.414,72€, (um milhão, cento e noventa e um euros, e setenta e dois cêntimos) ao qual acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal em vigor, o valor executado em 2023 foi de 218.641,22€. Esta empreitada tem financiamento ao abrigo do PRR - RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Em outubro de 2023 foi aberto um procedimento de consulta prévia para Obras de execução dos trabalhos de recuperação nas frações habitacionais, sitas no Bairro das Corunheiras, Rua João Maria Mata n.º 1,3,5,7 e 9, Rua Antero de Quental, n.º 8, 10,12,14, em Évora, valor base de 80.366,23€, foi adjudicado em 2024.

2.5 Gabinete de Gestão dos Condomínios

Até 31 de dezembro de 2023 foram realizadas 04 (quatro) assembleias, retomando gradualmente a normalidade, todavia e, tendo em conta os vários aspetos e necessidades de cada condomínio, as mesmas irão realizar-se, assim que seja possível.

Foram efetuadas as seguintes obras e reparações:

- Assistência do elevador do lote 12 da Cruz da Picada, mas terá que se dar continuidade de intervenção, ou poderá deixar de funcionar mesmo;
- Intervenção no teto do 1º rda, devido a humidades, do lote 21 da Cruz da Picada;
- Intervenção no relógio/temporizador da luz das escadas, do lote 24 da Cruz da Picada;
- Assistência do elevador do lote 30 da Cruz da Picada, mas terá que se dar continuidade de intervenção, ou poderá deixar de funcionar mesmo;
- Intervenção nos esgotos do lote 31 da Cruz da Picada;
- Reparação na coluna de água do prédio, do lote 33 da Cruz da Picada e início de reparação da porta de entrada do 1º esq, que ficou estragada, com a quantidade de água que escorreu;
- Finalização da reparação no esgoto do lote 39 da Cruz da Picada;
- Intervenção num quarto, devido a humidades, no lote 43 da Cruz da Picada;
- Continuidade das vistorias as instalações elétricas dos lotes, substituição de lâmpadas que estavam em falta ou sem funcionar;
- Continuidade de levantamento das necessidades dos lotes em termos de pequenas reparações de portões, janelas e eletricidade/intercomunicadores;
- Articulação em conjunto com o GGC e os SAS para resolver problemas de vizinhança, no lote 30 da Cruz da Picada, que surgiram entre proprietários e inquilinos da Habévora, sendo o motivo mais comum o uso abusivo e ocupação das partes comuns dos prédios, com danos aos prédios;
- Foram feitos 11 atendimentos para realização de acordos de pagamento faseado, referentes ao valor previsível de custos iniciais da empreitada, relacionadas co o programa "1º Direito – programa de apoio a uma habitação adequada" no âmbito de PRR;

Em média no GGC foram realizados 38 atendimentos presenciais mensais, para pagamento de quotas. Houve um aumento de pagamento de quotas presenciais, mas a maioria dos pagamentos, é feita por transferência bancária.

A 31 de dezembro de 2023, os Condomínios do Bairro da Cruz da Picada têm em dívida o valor 545.863,21€.

OBRA DA CRUZ DA PICADA

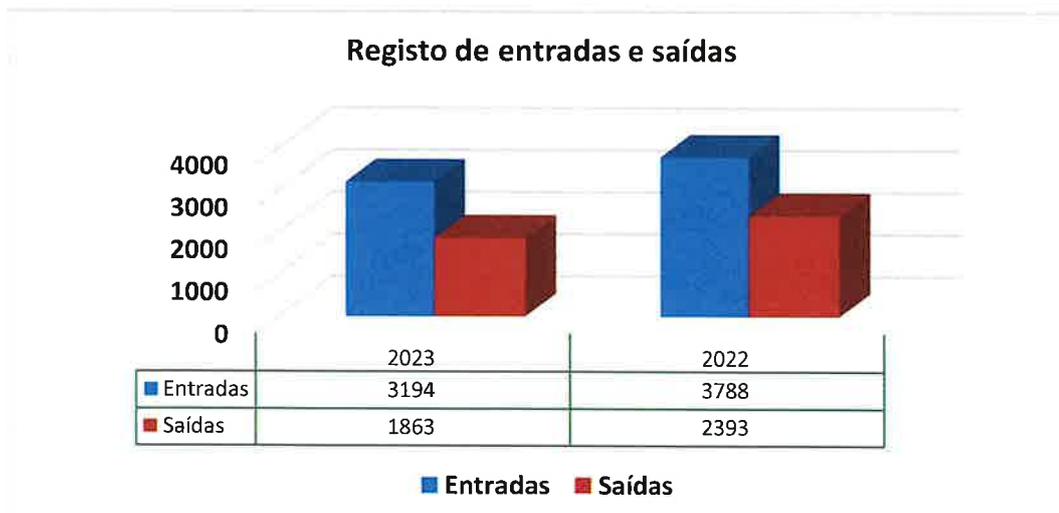
Valor Faturado	Valor Pago	Valor em dívida Judicial	Valor em dívida de Contencioso
1 095 917,29 €	550 054,08 €	40 695,06 €	380 629,60 €

2.6 Secção Administrativa

A Secção Administrativa da Habévora, E.M., é responsável pelo acompanhamento aos municípios que recorrem aos serviços da empresa. Esta Secção também é responsável pela movimentação do expediente entre o Departamento Técnico e Coordenação e os restantes serviços da empresa, registos de entrada e de saída de todo o expediente de e para o exterior.

Neste período a Secção Administrativa registou 3194 entradas e 1863 saídas de documentos.

No gráfico infra podemos analisar o registo de entradas e saídas que em 2023 foram inferiores ao registadas em 2022, este último foi o ano em que recebemos e enviamos mais documentação, devido ao pedido de documentos aos inquilinos (atualização do processo de rendas bienal).



3. CANDIDATURA AO 1º DIREITO E AO PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA - PRR

Em julho de 2020 a Habévora, E.M., assinou um Acordo de Financiamento com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P, no qual se identificam as soluções habitacionais que se propõe promover, direta e ou indiretamente, com financiamento ao abrigo do 1.º Direito, a programação da sua execução e a estimativa dos correspondentes montantes globais de investimento e de financiamento.

Em 2021 a Habévora, E.M. submeteu candidatura ao 1º direito para o financiamento não reembolsável de 14 fogos dispersos, e recebeu o valor de 71.824,07€ (setenta e um mil, oitocentos e vinte e quatro euros e sete cêntimos, financiamento de 40%.

Em 2022 e já no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência- PRR foram submetidas e aprovadas duas candidaturas, apoio financeiro não reembolsável destinado a financiar a realização do projeto designado por:

- Reabilitação de 12 fogos- Bairro da Malagueira, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, num valor total estimado de 1.368.057,56 € (um milhão trezentos e sessenta e oito mil e cinquenta e sete euros e cinquenta e seis cêntimos).
- Reabilitação de 38 fogos - Bairro das Corunheiras, num valor total estimado de 482.589,29€ (quatrocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e oitenta e nove euros e vinte e nove cêntimos. Em 2023 a Habévora, E.M. recebeu o valor de 446.859,80€ (quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e nove euros e oitenta cêntimos).

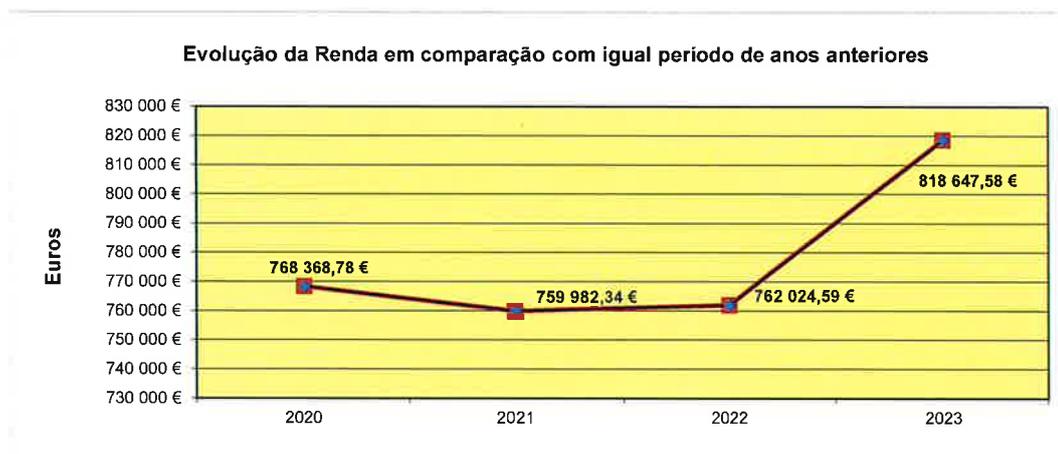
Em dezembro de 2023 foi submetida a candidatura da 1ª fase, do Bairro General Humberto Delgado, ao PRR para a reabilitação de quatro edifícios mistos, em regime de propriedade horizontal, sítos na Rua Alexandre Rosado, Lote 28, 29 30/34 e 35, num investimento estimado de 6.546.76,23€.

4. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

4.1 - Estrutura de Rendimentos

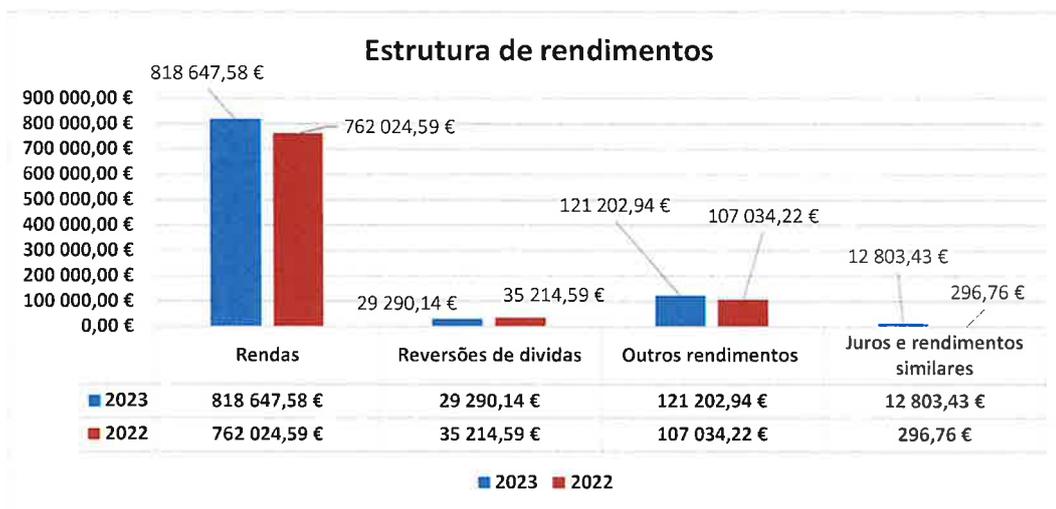
Durante o período, o valor dos rendimentos de exploração ascendeu a 818.647,58€, sendo que estes rendimentos estão relacionados com as rendas emitidas durante esse período, pelo arrendamento do património existente. Comparativamente com o mesmo período do ano de 2022, verifica-se um aumento nesta rubrica na ordem dos 56.622,99€.

No gráfico seguinte pode observar-se a evolução do valor das rendas dos anos de 2020 a 2023.



Nos rendimentos do período em análise, estão também consideradas as Reversões de dívidas a receber no valor de 29.290,14€, os Outros rendimentos no valor de 121.202,94€ e os juros e rendimentos similares obtidos no montante de 12.803,43€, estes respeitantes a juros obtidos das aplicações financeiras.

Handwritten signature and date: 10/10/23



Nesta rubrica de “Outros rendimentos”, estão considerados, entre outros, o valor dos subsídios recebidos por conta do investimento na aquisição de fogos e em obras de reabilitação (96.178,36€), a indemnização compensatória por via do atraso no pagamento de rendas e dos acordos de regularização (23.586,68€), correções relativas a períodos anteriores (1.117,90€) e indemnização de sinistros (320€).

4.2 - Estrutura de Gastos

A estrutura de gastos apresenta uma diminuição de 97.448,73€ em relação ao mesmo período do ano anterior, com um total de gastos de 980.966,21€, acima dos 1.078.414,94€, obtidos no mesmo período de 2022.

	2023	2022	Varição 2022/2023
FSE	87 482,03 €	245 500,30 €	-158 018,27 €
Gastos com pessoal	311 585,12 €	277 893,32 €	33 691,80 €
Outros gastos	64 266,59 €	83 159,98 €	-18 893,39 €
Gastos depreciação e amortização	459 695,28 €	444 723,15 €	14 972,13 €
Juros financiamento	57 937,19 €	27 138,19 €	30 799,00 €
Total	980 966,21 €	1 078 414,94 €	-97 448,73 €

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta um valor de 87.482,03€, representando uma diminuição 158.018,27€, quando comparada com o ano transato. Os valores mais significativos são a Conservação e Reparação (24.938,37€), os Trabalhos Especializados (16.737,77€) e os Honorários (12.546,00€). Em conjunto, estas três rubricas têm um peso de 62% na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos.

A rubrica de Gastos com o Pessoal, cujo valor é de 311.585,12€, apresenta um aumento comparativamente ao mesmo período do ano anterior de cerca de 33.691,80€, devido à contratação de uma trabalhadora com contrato de substituição de trabalhadora cedida ao Município de Évora desde 2021.

Os Outros Gastos, rubrica que considera principalmente os impostos e as quotas de condomínios, atingiram um valor de 64.266,28€, inferior em 18.893,39€, ao do período análogo de 2022, esta diferença deve-se a quotas de condomínio.

Os Gastos de Depreciações e de Amortizações apresentam um valor de 459.695,28€, representando um aumento de 14.972,13€, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, início de utilização de investimento que estava em curso.

Os Encargos de financiamento atingiram um valor de 57.937,19€ e apresentaram um valor superior em 30.799,00€, ao do período anterior, facto que se deve ao aumento das taxas de juro.

4.3 - Resultados do Período

Os resultados do período são os seguintes:

- Resultado antes das depreciações, gastos de financiamento e impostos: 505.806,92€;
- Resultado operacional: 46.111,64€;
- Resultado antes de imposto: 977,78€;
- Resultado líquido do período: 149,08€.

4.4 - Execução Orçamental

No quadro seguinte apresenta-se a comparação entre os valores realizados e os valores orçamentados nas rubricas de Rendimentos e Gastos.

Demonstração dos Resultados	dezembro de 2023			
	Real	%	Previsão	%
RENDIMENTOS E GASTOS				
Prestações de serviços e concessões	818 647,58 €	162%	841 640,00 €	167%
Fornecimentos e serviços externos	87 482,03 €	17%	113 047,00 €	22%
Gastos com pessoal	311 585,12 €	62%	306 227,00 €	61%
Imparidade de dividas a receber (perdas/reversões)	29 290,14 €	6%	37 000,00 €	7%
Outros rendimentos	121 202,94 €	24%	112 370,00 €	22%
Outros gastos	64 266,59 €	13%	68 360,00 €	14%
RESULTADO ANTES DEPRECIACÕES E GASTOS DE FINANCIAMENTO	505 806,92 €	100%	503 376,00 €	100%
Gastos/reversões de depreciação e amortização	459 695,28 €	91%	459 132,00 €	91%
RESULTADO OPERACIONAL (antes de gastos de financiamento)	46 111,64 €	9%	44 244,00 €	9%
Juros e rendimentos similares obtidos	12 803,43 €	3%	400,00 €	0%
Juros e gastos similares suportados	57 937,19 €	11%	37 400,00 €	7%
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS (EBT)	977,88 €	0%	7 244,00 €	1%
Imposto sobre o Rendimento	828,80 €	0%	6 353,00 €	1%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	149,08 €	0%	891,00 €	0%

O valor realizado na rubrica de Vendas e Serviços Prestados (rendas) ficou 22.992,42€ abaixo do valor orçamentado para o mesmo período.

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos teve uma redução relativamente ao orçamentado no valor de 25.564,97€, facto que se deve ao controlo de gastos em virtude da redução das Vendas e Serviços Prestados (rendas).

Os gastos com pessoal realizados são superiores aos valores orçamentados, facto de os trabalhadores terem sido aumentados em maio com efeitos com feitos a janeiro, este aumento foi decretado em 2023, não estava contemplado no orçamento inicial, e também pelo facto de a empresa ter contratado mais um trabalhador com efeitos a 1 de agosto de 2023.

A rubrica de outros gastos teve uma redução face ao orçamentado no valor de 4.000,00€, facto que se deve à diminuição de obras por efeitos redução de gastos com IVA e também de despesas de condomínio.

Os Gastos de Depreciação apresentam um valor superior, mas de valor reduzido, face ao orçamentado em 563,28€.

Os Gastos e Juros Similares suportados apresentam valores acima dos valores orçamentados em 20.537,19€, facto que se deve ao aumento das taxas de juro.

4.5 - Indicadores Financeiros e de Gestão

Ao efetuar a análise da empresa através dos indicadores financeiros e de gestão, como a Autonomia Financeira, Solvabilidade, Liquidez Geral, Fundo Maneio e Produtividade do Pessoal, pretende-se apresentar uma análise da situação económico-financeira da empresa, neste determinado momento.

Autonomia Financeira

A autonomia financeira é um conceito que representa a maior ou menor capacidade de uma empresa fazer face aos seus compromissos financeiros através dos seus capitais próprios. A autonomia financeira mede-se através do quociente entre o valor dos seus capitais próprios e o valor do seu ativo líquido num dado momento, no caso, a 31 de dezembro de 2023.

Autonomia Financeira	=	$\frac{\text{Património Líquido}}{\text{Ativo Líquido}}$	=	$\frac{15\,300\,153,55\text{ €}}{27\,872\,068,72\text{ €}}$	=	0,55
----------------------	---	--	---	---	---	------

Ao analisar a autonomia financeira neste período, observa-se que existe uma estabilidade financeira adequada, pois o rácio apresentou um valor superior a 1/3, o que representa um bom grau de autonomia financeira.

Solvabilidade

Este indicador possibilita verificar, se a empresa tem ativos que possibilitem o pagamento das dívidas e responsabilidades/obrigações para com terceiros.

Solvabilidade	=	$\frac{\text{Património Líquido}}{\text{Passivo}}$	=	$\frac{15\,300\,153,55\text{ €}}{12\,571\,915,17\text{ €}}$	=	1,22
---------------	---	--	---	---	---	------

O rácio de solvabilidade apresentado é superior a 1, facto que é considerado positivo.

Liquidez Geral

Os rácios financeiros de curto prazo indicam a liquidez da empresa, ou seja, a facilidade com que a empresa pode dispor de fundos (dinheiro em caixa ou depósitos) para fazer face aos seus compromissos imediatos.

Liquidez Geral	=	$\frac{\text{Ativo Corrente}}{\text{Passivo Corrente}}$	=	$\frac{4\,855\,390,01\ \text{€}}{385\,287,34\ \text{€}}$	=	12,60
----------------	---	---	---	--	---	-------

O rácio é superior a 1, o que significa que a empresa tem liquidez financeira para responder aos seus compromissos imediatos, ou seja, pode utilizar ativos líquidos para pagar as dívidas a curto prazo.

O novo normativo contabilístico determina que o valor da conta 26 – Acionistas/sócios/associados, seja apresentado somente como dívida corrente. Deste modo, a rubrica que no anterior normativo era apresentada como passivo não corrente, pelo atual está no passivo corrente, não espelhando a realidade uma vez que a mesma é exigível num período superior a 12 meses.

De referir que para o cálculo da Liquidez Geral foi expurgado do denominador o montante de 9.476.955,64 €, referente à rubrica de Acionistas/sócios/associados, por se considerar o mesmo como um Passivo não corrente, apesar da sua apresentação no Balanço como corrente.

Fundo de Maneio

O Fundo Maneio representa a capacidade momentânea de a empresa pagar as suas dívidas de curto prazo.

Fundo de Maneio = Ativo Corrente – Passivo Corrente

$$= 4.855.390,01\text{€} - 385.287,34\text{€} = 4.470.102,67\text{€} > 0$$

Em termos de Liquidez é evidente que a empresa tem uma boa liquidez financeira o que significa que no momento consegue honrar todos os compromissos/obrigações com terceiros.

De notar que para o cálculo do Fundo de Maneio foi adotado igual critério que para o cálculo do rácio anterior.

Produtividade do Pessoal

O rácio da produtividade do pessoal pretende analisar o peso dos custos com pessoal na produção da empresa. E ao analisar o rácio depreendemos que a produtividade é elevada, rácio superior a 1.

Produtividade Pessoal	=	$\frac{\text{Prestação de Serviços/Rendas}}{\text{Gastos Com Pessoal}}$	=	$\frac{818\,647,58\ \text{€}}{311\,585,12\ \text{€}}$	=	2,63
-----------------------	---	---	---	---	---	------

Prazo Médio de Pagamentos

4T 2022			4T 2023		
		Nº de dias			Nº de dias
Σ DF/4	10 311,77	6	Σ DF/4	33 602,62	31
Σ A	613 256,21		Σ A	396 796,84	

O prazo médio de pagamentos no final do período em análise foi de 31 dias, conforme quadro supra.

5. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A atividade desenvolvida pela Habévora, E.M. ao longo do ano de 2023, alcançou um resultado líquido de 149,08€.

A Gerência Plural em funções na presente data, tendo por base as disposições legais aplicáveis à atividade da empresa, apresenta ao seu acionista único, o Município de Évora, a seguinte proposta para a aplicação de resultados:

- Para Reserva Legal, o valor de 7,45€, dando assim cumprimento ao disposto no art. 29º dos Estatutos da Empresa e no artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais;
- O valor restante do resultado líquido, propõe-se que seja aplicado na conta de Resultados Transitados, correspondendo ao valor 141,63€.

6. RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

De acordo com o disposto no artigo 42º, alínea f) da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprova no regime jurídico do sector empresarial local, os instrumentos de prestação de contas das empresas, a elaborar anualmente com referência a 31 de dezembro, incluem o Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos.

Em dezembro de 2022 foi apresentado o plano plurianual de investimentos para o ano de 2023, plano orientador de toda a atividade da empresa. Neste plano definiram-se as principais orientações/objetivos estratégicos, em termos de gastos e de rendimentos, recebimentos e pagamentos, ou seja, a empresa definiu objetivos e metas tendo em conta o financiamento necessário ao investimento estabelecido para o ano.

Do conjunto de prioridades estratégicas abaixo enumeradas definidas para 2023, existiram algumas que foram cumpridas e outras que por acontecimentos externos à empresa, não foram concretizadas.

De seguida elencamos as prioridades sob as quais foi desenvolvida a atividade da empresa no ano de 2023:

- Continuação do processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna, logo que se consigam obter fogos vagos e disponíveis, ou através da regularização de situações de ocupação irregular;

Neste período foram realizados 267 atendimentos, e 124 visitas domiciliárias para análise e graduação da lista para um próximo concurso de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

- Manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem;

O apoio social está a ser realizado à medida que o mesmo é solicitado aos técnicos da empresa.

A gestão da empresa passa por um acompanhamento social permanente às respetivas famílias, através de atendimentos e de visitas domiciliárias. A Habévora, E.M., neste período realizou 271 atendimentos e 267 visitas domiciliárias.

- Implementação do regulamento de atribuição, que permita a atribuição de habitações por gestão de lista, sempre que existam habitações disponíveis, agilizando desta forma o processo de atribuição;

Neste período o regulamento de atribuição foi implementado e foi publicada a 3ª listagem das inscrições para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

- Desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M e criação de resposta temporária de emergência social.

Neste período não foi desenvolvido qualquer projeto de intervenção social.

- Participação da Habévora, E.M, no CLASE, Núcleo Executivo, Unidade de Rede para a Inclusão e Unidade de Rede dos Sem Abrigo/NPISA;

Neste período a Habévora, E.M participou em 38 reuniões.

- Manutenção do controlo ao nível do pagamento de rendas e dos acordos de regularização de dívidas;

Neste período celebraram-se 49 Acordos de Regularização de dívidas, no valor contratualizado de 57.621,65€;

- Atualização dos valores de renda, adequando-os aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários da Habévora, E.M;

O valor das rendas variou apenas pela entrega voluntária de documentos por parte do arrendatário, por motivo de alteração de rendimentos ou composição do agregado familiar.

- Análise técnica sobre a possibilidade de definição de novas soluções de arrendamento, através de concurso (renda condicionada);

Neste período não foi iniciado o processo de construção de um Programa de arrendamento, através de concurso para arrendamento de habitação com valores de rendas condicionadas.

- Adequação sempre que possível, da tipologia dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M;

A adequação das tipologias dos fogos à composição do agregado familiar nem sempre ocorre, uma vez que o agregado não quer permutar de habitação. Este objetivo tem um grau de concretização nulo.

- Execução das obras correntes de conservação nos fogos arrendados;

Neste período foram abertos 25 e adjudicados 25 novos procedimentos para aquisição de empreitada de obras de recuperação de fogos no interior das habitações, o que representa um investimento financeiro de 34.475,97€;

- Reabilitação e recuperação de fogos que vierem a estar devolutos para uma nova atribuição, através de acordo de financiamento do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, atual PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;

Neste período foi efetuado o levantamento das necessidades.

- Reabilitação total de 12 fogos emparedados no bairro da Malagueira – rua do Rochedo e rua das Doze Casas, através de candidatura aprovada ao 1º Direito/PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;

Em janeiro foi aprovada a adjudicação da empreitada à empresa “Construções Fernando Manuel Fernandes Lourenço Unipessoal, Lda”, pelo valor de 1.191.414,72€ e assinado auto de consignação a 5 de junho de 2023.

A 31 de dezembro a faturação da obra supracitada já representava 18% do valor adjudicado.

- Reparação de danos no interior de 38 frações habitacionais no bairro das Corunheiras – II fase de intervenção;

Foi aberto em 2023 o procedimento de contratação pública para a reparação dos danos no interior das habitações, no valor base de 80.366,23€.

- Preparação do processo de regeneração do bairro do Escurinho 2023 | 2025 - objeto de acordo de colaboração entre o Município e o IHRU – neste processo o município apresenta-se como entidade beneficiária do acordo de colaboração, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência. A gestão deste processo passará para a Habévora E.M.;

Neste período não foi desenvolvido qualquer procedimento neste âmbito.

- Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC) - Repensar o modelo de governança quer na gestão dos condomínios, quer no modelo participativo de base local para a resolução dos problemas existentes;

Neste período não foi desenvolvido qualquer modelo relativamente à gestão dos condomínios.

- GGC - Preparação do processo de reabilitação do bairro General Humberto Delgado 2022 | 2024 – objeto de acordo de financiamento no âmbito do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência.

Foi aberto em 2023 o procedimento de contratação pública Certificação energética e elaboração de projetos de licenciamento e execução para a reabilitação de quatro edifícios, sítios no Bairro General Humberto Delgado, Rua Alexandre Rosado, Lote 28, 29, 30/34 e 35. Este procedimento foi adjudicado a empresa **Certigy – Arquitetura e Engenharia, LDA.** pelo valor de **52.230,00€** (cinquenta e dois mil, duzentos e trinta euros), ao qual acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado à taxa legal em vigor.

Em dezembro de 2023 foi submetida a candidatura da 1ª fase ao PRR para o financiamento da reabilitação de quatro edifícios mistos, em regime de propriedade horizontal.

- Apoiar a Câmara Municipal, na medida do que vier a ser decidido, na construção de 200 habitações prevista na ELH (Estratégia Local de Habitação).

Neste período não foi desenvolvido qualquer procedimento neste âmbito.

7. PERSPETIVAS E OBJETIVOS PARA 2024

Enquadrado no plano de atividades já elaborado e aprovado para o exercício de 2024, enumeram-se as prioridades estratégicas, sob as quais a Habévora, E.M. irá desenvolver a sua atuação:

- Continuação do processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna, logo que se consigam obter fogos vagos e disponíveis, ou através da regularização de situações de ocupação irregular;
- Manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem;
- Desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M e criação de resposta temporária de emergência social.
- Participação da Habévora, E.M, no CLASE, Núcleo Executivo, Unidade de Rede para a Inclusão e Unidade de Rede dos Sem Abrigo/NPISA;
- Manutenção do controlo ao nível do pagamento de rendas e dos acordos de regularização de dívidas;
- Atualização dos valores de renda, adequando-os aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários da Habévora, E.M;
- Análise técnica sobre a possibilidade de definição de novas soluções de arrendamento, através de concurso (renda condicionada);
- Adequação sempre que possível, da tipologia dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M;
- Execução das obras correntes de conservação nos fogos arrendados;

- Reabilitação e recuperação de fogos que vierem a estar devolutos para uma nova atribuição, através de acordo de financiamento do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, atual PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;
- Continuação da reabilitação total de 12 fogos emparedados no bairro da Malagueira – rua do Rochedo e rua das Doze Casas, através de candidatura aprovada ao 1º Direito/PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;
- Reparação de danos no interior de 38 frações habitacionais no bairro das Corunheiras – II fase de intervenção;
- Apoiar o município de Évora no processo de regeneração do bairro do Escurinho 2023 I 2025 - objeto de acordo de colaboração entre o Município e o IHRU – neste processo o município apresenta-se como entidade beneficiária do acordo de colaboração, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.
- Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC) - Repensar o modelo de governança quer na gestão dos condomínios, quer no modelo participativo de base local para a resolução dos problemas existentes;
- GGC – Início do processo de reabilitação do bairro General Humberto Delgado 2022 I 2024 – objeto de acordo de financiamento no âmbito do ao PRR – Plano de Recuperação e Resiliência.
- Atualizar a informação da Estratégia Local de Habitação tendo em vista a atualização do diagnóstico das carências habitacionais em 2024.
- Apresentar proposta de solução habitacional para as carências habitacionais apresentadas, nomeadamente aquisição de habitações e a reabilitação de habitações.
- Adoção de metodologias de cenarização sempre que as variáveis externas ou internas o requeiram.

8. AGRADECIMENTOS

A Gerência Plural pretende, na conclusão do presente Relatório, expressar o seu reconhecimento e agradecimento a todos quanto, de forma direta ou indireta, contribuíram para o êxito registado na implementação deste projeto de crucial importância para o desenvolvimento social do Concelho de Évora. Assim:

- A todos os Órgãos do Município de Évora, pela forma como apreciaram e unanimemente aprovaram a criação desta Empresa Local do Município e vêm acompanhando este projeto;
- Aos trabalhadores, que se empenharam neste projeto desde a primeira hora com toda a sua dedicação. A Empresa conta com todos para continuar a desenvolver ainda com mais dinâmica e motivação todos os seus projetos;
- A todos os Inquilinos da Habévora, E.M., pela colaboração prestada no período de arranque e de introdução de novas formas de gerir este património habitacional público;
- Às Entidades Institucionais, pelo apoio e disponibilidade demonstrada ao longo deste ano;
- Aos Fornecedores e Instituições Financeiras, pela colaboração e compreensão demonstradas;
- Ao Fiscal Único da empresa, pelo diálogo e cooperação que sempre disponibilizou à Gerência Plural.
- À Gerência Plural cessante, pela dedicação e empenho na gestão da empresa e desenvolvimento de melhores condições de vida aos munícipes do concelho de Évora.

Évora, 22 de março de 2024

A Gerência Plural,

Ana Cristina Branquinho Alves



Jorge Manuel Turinaceto Matos



Henrique Manuel Ferreira Velez

