



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2020 E PLANO PLURIANUAL 2020-2023

OUTUBRO DE 2019



Handwritten signature and initials in blue ink.

HABÉVORA – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada EM

Sede: Rua de Diogo Cão, Nº 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 Nº 507 013 212

DOCUMENTO ELABORADO PELA

GERÊNCIA DA

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA E.M.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	4
PLANO ANUAL DE ATIVIDADES	6
Prioridades Estratégicas	7
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	9
Alienação do Património	10
Execução de Obras de Conservação e Reabilitação nos Fogos.....	10
Execução de Obras de Reabilitação e Requalificação dos Fogos	11
Acordos de Regularização de Dívidas	11
Situações de Ocupação Irregular dos Fogos	12
Organização Interna da Habévora E.M	12
PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES.....	13
Vertentes Estratégicas de Atuação	14
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	15
Execução de Obras de Conservação e Reabilitação nos Fogos.....	16
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS	17
Orçamento de Rendimentos.....	18
Orçamento de Gastos	19
Orçamento de Investimentos.....	25
Orçamento Financeiro	25
Orçamento de Financiamento	28
Demonstração de Resultados Previsional	29
Balanço Previsional	30
PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO	31
PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	34

INTRODUÇÃO

Por forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 29º dos Estatutos da Habévora – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada E.M., e ainda ao previsto no artigo 42º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local (Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), a Gerência Plural desta empresa local vem submeter à aprovação da Assembleia Geral e posterior apreciação do órgão Câmara Municipal, detentor único do seu Capital Social, o Plano de Atividades e Orçamento da Habévora, E.M., para o ano de 2020 bem como o Plano Plurianual 2020-2023.

Pretende-se deste modo enquadrar, em termos de grandes opções estratégicas e de gestão financeira, a atividade da empresa durante o próximo exercício económico, coincidente com o próximo ano civil, bem como durante o próximo quadriénio 2020-2023.

Nos próximos anos pretende-se manter o trabalho de consolidação e desenvolvimento da atividade da empresa, através do desenvolvimento dos seus objetivos com vista a incrementar, desenvolver e aprofundar as ações que vão de encontro ao cumprimento do objeto social e da missão estratégica da Habévora, E.M.

Apresenta-se neste documento uma visão sintética dos vetores fundamentais previstos no desempenho da missão da empresa, no desenvolvimento deste projeto de gestão do património habitacional público de Évora, cuja propriedade e gestão foram transferidos pelo Município de Évora.

As decisões de gestão da empresa seguem o rumo traçado e definido do pelos órgãos autárquicos em funções.

Resumidamente, são em seguida enumeradas as principais linhas de atuação da Habévora, E.M, a seguir nos próximos anos económicos:

- 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 ocupações irregulares;
- 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;
- Manutenção de controlo ao nível do pagamento das 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.;
- Adequação das tipologias dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M.;
- Execução das obras de conservação necessárias nos fogos arrendados;
- Reabilitação dos 14 fogos emparedados no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, enquadrada por candidatura ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano/Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas (PEDU/PAICD);
- Requalificação dos Edifícios do Bairro das Corunheiras, enquadrada por candidatura ao abrigo de medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social;
- Reabilitação e recuperação dos fogos que vierem a estar devolutos, para uma nova atribuição através de candidatura ao Programa de Apoio de Acesso à Habitação - 1º Direito;
- Articulação das estratégias da empresa com o Plano Local da Habitação 2020/2026.

De referir também, que a empresa não irá proceder à alienação de fogos arrendados a inquilinos que venham a manifestar o desejo de os adquirir.

A Gerência Plural pretende desempenhar as suas funções com total transparência e rigor técnico, na otimização de recursos e na preocupação social decorrente da sua missão, garantindo e cumprindo todas as determinações e linhas de atuação do Município de Évora para esta empresa local.

PLANO ANUAL DE ATIVIDADES

Enquadrando a planificação de atividades para 2020, uma vez mais recorda-se o objeto social desta empresa local: "... *promoção da habitação social no Município de Évora e a gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da Empresa, 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 aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como administração do património habitacional do Município que lhe for confiado*".

Por essa razão e por existir a consciência de que no Concelho de Évora este é um problema com repercussões consideráveis (atento o nível de agregados familiares que se encontram inscritos nos serviços da Habévora, E.M.) – todo o trabalho desenvolvido procura minorar as carências habitacionais do Concelho de Évora, promovendo o arrendamento mediante o pagamento de uma renda socialmente justa e adequada às condições económicas das famílias mais carenciadas.

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Apresentado o enquadramento anterior, passamos a enunciar um conjunto de prioridades estratégicas para o próximo ano 2020:

- Continuar com o processo de atribuição de habitação social, em regime do 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 ocupações irregulares;
- Realizar acompanhamento e encaminhamento social aos inquilinos da empresa e seus agregados familiares, bem como às famílias inscritas nos serviços da Habévora, E.M., em articulação e parceria com a Rede Social do Concelho;
- Desenvolver projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M.;
- Desenvolver todos os procedimentos necessários para reaver as habitações atribuídas a inquilinos que não cumpram as suas obrigações, previstas no artigo 24º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro, com actual redacção da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
- Acionar mecanismo de resolução de processos irregulares de ocupação de fogos da empresa, logo que sejam identificados;
- Acionar medidas estratégicas para recuperação de dívida de rendas;
- Dar início ao procedimento de reabilitação de 14 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, enquadrada por candidatura ao PEDU/PAICD;
- Dar início ao procedimento de requalificação dos Edifícios do Bairro das Corunheiras ao abrigo de medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social;
- Executar a reabilitação dos fogos devolutos, com vista ao realojamento de agregados familiares inscritos e sinalizados na Habévora, E.M. através de candidatura ao Programa de Apoio de Acesso à Habitação - 1º Direito;

- Garantir a sustentabilidade financeira da empresa, através da criação de novas medidas;
- Articulação com o Plano de Desenvolvimento Social;
- Estabelecer parcerias com a Rede Social, tendo em vista a preparação prévia dos agregados familiares inscritos para realojamento;
- Implicação e compromisso dos colaboradores para com a missão da empresa;

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2020, de acordo com o enquadramento estratégico acima descrito.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

O processo de atribuição de habitações aos agregados familiares inscritos nos serviços da empresa e sinalizados como os mais pontuados segundo a matriz de pontuação, constitui-se como o seu principal objetivo.

A Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro de 2014, com a actualização da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, define três tipos de concurso, a Habévora, E.M. optou pelo concurso por inscrição, por o considerar o mais justo e célere.

A empresa continuará a desenvolver todos os esforços no sentido de identificar, reaver e atribuir todas as frações habitacionais vagas e disponíveis, resultantes de falecimento de inquilinos, devoluções voluntárias e/ou resultantes de não residência efetiva ou não cumprimento das obrigações legais estabelecidas na legislação em vigor.

A empresa assume igualmente como objetivo primordial para 2020, identificar e normalizar a situação dos fogos que permaneçam ou venham a ficar em situação de ocupação irregular, quer pela via da formalização de propostas de regularização dessas situações, quer pelo desenvolvimento de ações com vista a reaver tais habitações.

Estima-se para 2020 como objetivo decorrente das ações mencionadas nos parágrafos anteriores, a formalização de 6 novos contratos de arrendamento social, em regime de arrendamento apoiado, no parque habitacional da empresa.

Ainda no âmbito da otimização da ocupação de todos os fogos, mantem-se a concretização de permutas entre agregados familiares inquilinos da empresa, com o mesmo objetivo de adequar as tipologias das habitações às situações de subocupação e sobreocupação que a normal evolução dos agregados familiares origina. Pretende-se ainda, através das permutas, solucionar graves situações resultantes de problemas de saúde que dificultam a acessibilidade/mobilidade das pessoas.

ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Em 2020 a empresa não tem propósito de alienar fogos aos inquilinos que manifestaram (ou que venham ainda a manifestar) a intenção de os adquirir.

Receitas e Rendimentos de Alienação Patrimonial			Preços Correntes	
	2017	2018	2019	2020
Valor Bruto do Parque (Inicial)	25.698.755,81 €	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €
Valor Bruto do Parque (final)	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €	29.397.961,79 €
Valor Líquido do Parque	24.506.172,98 €	24.093.011,20 €	23.679.849,42 €	24.054.234,70 €
Total de Fogos (inicial)	896	950	950	950
Fogos a Alienar	0	0	0	0
Fogos a Adquirir	54	0	0	0
Total de Fogos (final)	950	950	950	950
Valor Médio de Alienação	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas (90 dias-10%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas (180 dias-90%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Totais	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rendimentos Anuais	900.375,04 €	912.979,16 €	936.469,97 €	921.470,00 €

As amortizações acumuladas do património construído deverão ascender a mais de 5.343.727,09€ em 31 de dezembro de 2020.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DOS FOGOS

Manter-se-á como objetivo no próximo ano, a realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação de fogos arrendados e reabilitação de alguns fogos com elevada degradação (fogos destruídos por incêndios ocorridos dentro das habitações) - candidatura ao Programa de Apoio de Acesso à Habitação - 1º Direito.

Com efeito o património imobiliário transmitido para a empresa, encontra-se em avançado estado de degradação e, não sendo financeiramente possível realizar ao mesmo tempo todas as obras de conservação e recuperação necessárias em quase todo o património imobiliário, procurar-se-á continuar de forma gradual a executar as obras mais urgentes.

Neste sentido, estimamos um investimento total na recuperação de fogos habitados de 35.000,00€ e de 40.000,00€ em fogos vagos em que ocorreram incêndios que destruíram as habitações. Ambos os valores são acrescidos de IVA.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DOS FOGOS

Em 2020 a Habévora, E.M. vai investir cerca de 749.550,00€. Estes investimentos serão efetuados com recurso a candidaturas de apoio, nomeadamente:

- Na reabilitação de catorze fogos sitos na rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira em Évora, no valor estimado de 449.550,00€, - PEDU/ PAICD
- Na requalificação de 38 fogos nos 9 edifícios do bairro das Corunheiras, no valor estimado de 300.000,00€ - medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social;

Estas medidas permitirão ampliar o parque habitacional disponível para atribuição em regime de arrendamento apoiado ou outros.

ACORDOS DE REGULARIZAÇÃO DE DÍVIDAS

O controlo do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização, já formalizados, é um objetivo que a empresa pretende dar continuidade em 2020.

Em primeira instância, pretende-se garantir o pagamento mensal das rendas pelos inquilinos, rendas essas que são calculadas de acordo com os rendimentos e composição dos agregados familiares.

Em casos de manifesta dificuldade no pagamento das rendas, serão formalizados Acordos de Regularização de dívida, para pagamento em prestações suportáveis e acordadas previamente com os inquilinos.

Contudo, poderão existir situações em que a falta de pagamento não derive da manifesta carência económica dos agregados familiares. Nestes casos considera-se que, como forma de atenuar este problema e evitar situações de desigualdade social, a empresa deverá recorrer aos meios necessários que possam garantir o pagamento das dívidas ou a devolução dos fogos arrendados.

SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS

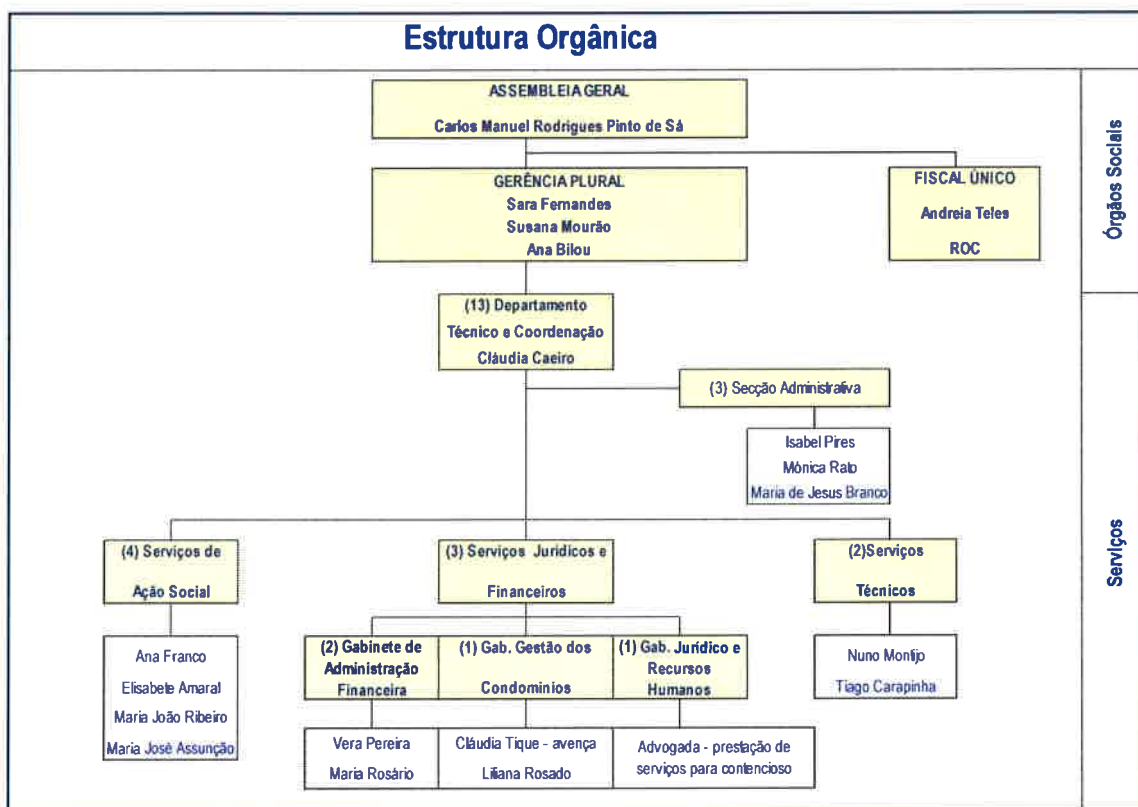
A Habévora, E.M. manterá em 2020 como pressuposto de atuação dos SAS – Serviços de Ação Social, o acompanhamento permanente aos inquilinos. Desta forma, tornar-se-á possível obter uma visão real e atualizada sobre a ocupação efetiva dos fogos da empresa, bem como a deteção de todos os casos de ocupações irregulares que venham a surgir, por forma a agir de imediato sobre eles, prevenindo a protelação no tempo de situações irregulares.

ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

Em 2020 manter-se-á o quadro de pessoal da Habévora, E.M. tendo em conta as necessidades atuais da empresa.

Considera-se um quadro mínimo indispensável de 13 trabalhadores, distribuídos pelos seguintes serviços: Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros e Serviços Técnicos.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2020:



PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES

De seguida apresenta-se uma visão sintética dos vetores fundamentais previstos no desempenho da nossa missão e no desenvolvimento deste projeto de gestão do património de habitação social.

'A Habévora assume como missão estratégica a prestação de serviços de gestão de elevada qualidade em todas as suas áreas de atuação, com custos que representem ganhos globais para o Município e, simultaneamente, com um elevado nível de satisfação social de todos os munícipes que pretende servir'.

A atuação e o trabalho da Habévora, E.M., visam alcançar três setores populacionais distintos:

- 1) O setor social com maior dificuldade de acesso a uma habitação condigna, que não consegue garantir habitação senão através do pagamento de uma renda apoiada, calculada de acordo com os seus rendimentos. Trata-se de agregados familiares carenciados, que, devido ao valor médio de rendas praticado no mercado livre, não conseguem arrendar uma habitação e que, conseqüentemente, vivem em condições de degradação habitacional ou sobrelotação.

Para estes agregados, procura-se a atribuição de uma casa condigna, dotada das necessárias condições de habitabilidade e adaptada ao número de elementos do agregado familiar, mediante o pagamento de uma renda socialmente justa e suportável.

- 2) O setor social composto pelo universo dos inquilinos e suas famílias, principalmente os mais carenciados e vulneráveis, que necessitam igualmente de um acompanhamento social regular, no sentido de os acompanhar e encaminhar na resolução de eventuais problemas sociais, nomeadamente de desemprego e ou formação, menores em risco, educacional, situações de violência doméstica, problemas de saúde, isolamento social e eventual sinalização a entidades parceiras de casos específicos atendendo às problemáticas sociais identificadas. Este acompanhamento é por norma efetuado em parceria com outras instituições com competências nas diversas áreas sociais.

- 3) O terceiro sector é composto pelas famílias de rendimentos médios, que ainda assim têm dificuldade de acesso ao mercado habitacional de arrendamento em Évora.

Nestes termos, a Habévora, E.M., pretende manter direccionada a sua atividade quotidiana para estes três setores sociais, o primeiro através do arrendamento social, o segundo através do acompanhamento dos inquilinos e o terceiro através da colaboração com o IHRU e/ou criação de programas/respostas próprias para a população.

VERTENTES ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

As vertentes fundamentais de atuação desta empresa municipal pública, são:

1. Acompanhamento e encaminhamento social a todos os inquilinos, no apoio ao nível da resolução de problemas sociais que possam estar a afetar as famílias, bem como através da promoção e dinamização da sua participação ativa nos processos de decisão e de intervenção, a concretizar nos bairros sob gestão da empresa;
2. Acompanhamento e resolução de situações de incumprimento dos deveres de inquilino e actualizações de renda por forma a adequá-las aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares.
3. Administração económica, social e patrimonial de toda a habitação social do concelho de Évora;
4. Dinamização de operações de requalificação e recuperação de zonas habitacionais degradadas do património da empresa;
5. Promoção de habitação para realojamento de famílias carenciadas, em regime de arrendamento apoiado;
6. Promoção do arrendamento acessível, procurando contrariar o comportamento especulativo que o mercado de arrendamento vem revelando historicamente no concelho de Évora.
7. Acompanhamento social de todos os munícipes com dificuldade no acesso a uma habitação condigna procurando, sempre que necessário e possível, desenvolver ações específicas tendentes à sua total integração social e económica;

8. Administração e valorização do património habitacional público;
9. Manutenção das parcerias estabelecidas (Conselho Local de Ação Social de Évora, Núcleo Local de Inserção do Rendimento Social de Inserção, Programa Qualifica), ou outras que venham a surgir.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

Com o objetivo de otimizar o parque habitacional, os serviços coordenam as permutas de fogos entre inquilinos, resolvendo problemas de sobrelotação ou subocupação. Pretende-se ainda, através das permutas, solucionar graves problemas de isolamento resultantes de problemas de saúde que dificultam a acessibilidade/mobilidade das pessoas.

Igualmente procedem ao acompanhamento social das famílias que ocupam irregularmente os fogos, de forma a determinar eventuais regularizações e celebração de novos contratos (em caso de ocupantes manifestamente carenciados) ou desocupação dos fogos e nova atribuição a famílias inscritas para atribuição de habitação social.

No âmbito das suas competências, os serviços recebem todas as novas inscrições para arrendamento; gerem as inscrições já existentes procedendo à seleção dos inscritos consoante a pontuação que advém da aplicação da matriz de classificação.

Para o efeito procede-se à análise social da situação do agregado familiar do inscrito, com base nos critérios constantes da matriz de classificação e posteriormente explanados na grelha de classificação, tais como os rendimentos do agregado familiar o estado de conservação da habitação e condição de utilização da mesma, o valor de renda que pagam, a identificação e caracterização dos problemas de saúde que afetam o agregado, análise acerca de existência ou inexistência de apoio familiar bem como a caracterização desse apoio, sobrelotação, critérios preferenciais, entre outros.

Através da identificação e resolução de ocupações irregulares, bem como da realização de modificações objetivas dos contratos de arrendamento, estima-se celebrar, dentro do património imobiliário já existente, 6 novos contratos de arrendamento por ano nos próximos quatro anos, no total de 20 novos contratos de arrendamento.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO NOS FOGOS

No próximo quadriénio, manter-se-á o trabalho de realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação nos fogos arrendados, a pedido dos inquilinos, bem como a reabilitação dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de reatribuição imediata dos mesmos.

Na realidade, o património imobiliário transmitido à empresa encontra-se degradado e, não sendo financeiramente possível realizar simultaneamente todas as obras de conservação e recuperação necessárias, continuar-se-á gradualmente a executar as obras mais urgentes.

A Habévora, E.M., pretende em 2020 dar continuidade à reabilitação de 2 fogos emparedados sites no bairro da Malagueira na rua das Duas Árvores, num valor estimado de 149.550,00€. Neste período a Habévora, E.M., pretende dar início aos procedimentos de reabilitação de 12 fogos emparedados sites no bairro da Malagueira na rua do Rochedo e Rua das Doze Casas (PEDU/PAICD), no valor estimado 948.000,00€ (300.000,00€ em 2020 e 648.000,00€ em 2021), e à requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras (medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social), no valor estimado de 750.000,00€ (300.000,00€ em 2020 e 450.000,00€ em 2021).

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As previsões para o ano de 2020 assentam fundamentalmente nos seguintes pressupostos, explanados no Plano de Atividades:

- 1) A realização de obras no património habitacional, no valor de 35.000,00€ acrescido de IVA;
- 2) Reabilitação de habitações vagas, onde ocorreram incêndio que danificou gravemente as habitações, no valor de 40.000,00€ acrescido de IVA;
- 3) Um quadro de pessoal composto por 13 trabalhadores, prevendo-se a atualização salarial conforme o Acordo Empresa a celebrar com os trabalhadores;
- 4) Finalização da reabilitação de duas habitações sitas na Rua das Duas Árvores, cerca de 149.550,00€;
- 5) Início da reabilitação de doze habitações sitas na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira, no valor estimado de 300.000,0€, e a requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras, num valor estimado de 300.000,00€;
- 6) A Habévora, E.M. em 2020 não irá alienar qualquer fogo.

De seguida apresentam-se os orçamentos de apoio à elaboração da Demonstração dos Resultados Previsional e do Balanço Previsional.

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentam-se abaixo os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2020.

Evolução de Receitas com Rendas				Preços Correntes
	2017	2018	2019	2020
Renda Média Final Ano	73,88 €	72,91 €	76,33 €	75,67 €
Renda Anual	781.527,89 €	764.563,38 €	810.000,00 €	800.000,00 €
Percentagem cobranças	96%	94%	94%	94%
Renda Cobrável	746.376,10 €	718.412,28 €	761.400,00 €	752.000,00 €
Fogos a Alienar	0	0	0	0
Valor Médio do Parque	24.506.172,98 €	24.093.011,20 €	23.679.849,42 €	24.054.234,70 €
Rendas do Parque	781.527,89 €	764.563,38 €	810.000,00 €	800.000,00 €
RENDA COBRADA	746.376,10 €	718.412,28 €	761.400,00 €	752.000,00 €

O valor médio das rendas para 2020 é estimado em 75,67€, considerando-se assim a uniformização do método de cálculo da renda apoiada em todo o parque.

Considera-se expectável manter o indicador de cobrabilidade em 94% ao longo de 2020.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2020 será aproximadamente de 800.000,00€, considerando assim cobrado o valor anual de 752.000,00€. Estes valores têm por base o parque médio na posse da Habévora, E.M. em 2020, o qual é avaliado em cerca de 24.054.234,70€.

Em síntese, apresenta-se o quadro de rendimentos anuais:

RENDIMENTOS ANUAIS				Preços Correntes
	2017	2018	2019	2020
Rendas Anuais	781.527,89 €	764.563,38 €	810.000,00 €	800.000,00 €
Subsidio à exploração	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reversões	13.367,43 €	25.982,98 €	20.000,00 €	10.000,00 €
Rendimentos suplementares	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alienação de Imobilizado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sinistros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsidio ao Investimento	65.865,25 €	81.469,97 €	81.469,97 €	81.470,00 €
Outros	6.060,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	4.386,81 €	5.884,46 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	29.167,04 €	35.078,37 €	20.000,00 €	25.000,00 €
TOTAL	900.375,04 €	912.979,16 €	936.469,97 €	921.470,00 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 921.470,00€.

Contas de rendimentos

Código	Designação	Montante
72	Rendas	800.000,00 €
76	Reversões por imparidade (clientes)	10.000,00 €
78	Outros rendimentos e ganhos	
	Subsídio ao investimento	
	IHRU - CHC	27.633,00 €
	IHRU - CP	16.863,00 €
	IHRU - HAGEN	13.567,00 €
	IHRU - PER I	23.407,00 €
79	Juros e outros rendimentos similares	
	Juros aplicações financeiras	5.000,00 €
	Juros de Rendas	16.000,00 €
	Juros de Ar's	9.000,00 €
	TOTAL DE RENDIMENTOS	921.470,00 €

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ORÇAMENTO DE GASTOS

Gastos com o Pessoal

Os gastos previstos com a estrutura de recursos humanos ao longo do exercício deverá fixar-se em cerca de 296.762,19€.

Considerando a estrutura funcional prevista, apresenta-se a seguinte repartição de gastos:

Gastos com o pessoal por centro de custos		
Centro de Custos	2020	Nº
Departamento técnico e coordenação	50.479,26	1
Secção administrativa	46.267,74	3
Serviço de Ação Social	98.817,15	4
Serviços Jurídicos e Financeiros	56.086,48	3
Serviços Técnicos	45.111,57	2
TOTAIS	296.762,19	13

Código	Designação	Montante
63	Gastos com pessoal	
	Remunerações	234.858,94 €
	Encargos com remunerações	52.400,31 €
	Formação	2.430,48 €
	Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	7.072,27 €
	Total de Gastos com pessoal	296.762,00 €

Depreciações

Tal como adotado no período de 2004 a 2019, assume-se como pressuposto de depreciação do parque habitacional uma vida útil que considera o estado geral de cada bairro, bem como as intervenções de recuperação e requalificação que a Habévora, E.M., prevê poder executar nos próximos anos:

Bairros	Percentagem	Vida útil inicial	remanescente
Cruz da Picada	1,54%	65	47
Malagueira	1,18%	85	67
Horta das Figueiras	1,33%	75	57
Escurinho	5,00%	20	2
Câmara	2,50%	40	22
Localizações Diversas	1,43%	70	52
Senhora da Saúde	2,00%	50	37
Horta das Figueiras - PER II	2,00%	50	37
IGFSS	2,00%	50	37
Pites	2,00%	50	43
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50	47
Corunheiras	2,00%	50	47

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído, este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 416.000,00€ por ano, tendo a empresa em 2020 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2017	2018	2019	2020
Património Habitacional	374.366,45 €	413.161,78 €	413.161,78 €	415.161,78 €
Equipamento Administrativo	2.110,49 €	2.680,92 €	2.083,62 €	1.814,27 €
Equipamento de Transporte		- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	450,00 €	37,50 €	- €	- €
Activos Intangíveis	- €	3.010,89 €	4.014,52 €	4.014,52 €
TOTAL	376.926,94 €	418.891,09 €	419.259,92 €	420.990,57 €

Gastos de estrutura

Por constrangimentos de vária ordem, não possibilitando o quadro de trabalhadores da empresa a integração de alguns trabalhadores especializados em determinados conteúdos, verifica-se a necessidade de adjudicar a empresas e profissionais externos, serviços especializados nomeadamente: advogada afeta ao Gabinete Jurídico e Recursos Humanos e representante da empresa nos condomínios e Fiscal Único.

No quadro seguinte apresentam-se os gastos de estrutura previstos para 2020.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Gastos de Estrutura

Descrição	2020
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	28.578,00 €
Publicidade	1.000,00 €
Conservação e reparação	35.600,00 €
Outros serviços	5.000,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	100,00 €
Livros e documentação técnica	100,00 €
Material de escritório	4.000,00 €
ENERGIA E FLUIDOS	
Energia eléctrica	3.000,00 €
Combustíveis	1.200,00 €
DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES	50,00 €
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação e Correio	8.500,00 €
Seguros	1.500,00 €
Contencioso e notariado	400,00 €
Despesas de representação	200,00 €
Limpeza, higiene e conforto	2.200,00 €
Portagens	100,00 €
Outros serviços	200,00 €
TOTAL	91.728,00 €

AA
Cuy.
B

Contas de gastos

Código	Designação	Montante
62	Fornecimentos e serviços externos	
622	Trabalhos especializados	
	Contratos de Assistência	
	Medidata	2.000,00 €
	Artsoft	1.000,00 €
	Revisor oficial de contas	10.578,00 €
	Publicidade	1.000,00 €
	Honorários	
	Claudia Tique	15.000,00 €
	Conservação e reparação	
	Carros	600,00 €
	Obras de recuperação nos fogos	35.000,00 €
	Serviços bancários	5.000,00 €
623	Materiais	
	Ferramentas e utensílios	100,00 €
	Livros	100,00 €
	Material de escritório	4.000,00 €
624	Energia e Fluidos	
	Electricidade	3.000,00 €
	Combustíveis	1.200,00 €
625	Deslocação e estadia	50,00 €
626	Serviços diversos	
	Comunicação	1.300,00 €
	Correio	7.200,00 €
	Seguros	
	Acidentes pessoais	100,00 €
	Viaturas	800,00 €
	Outros seguros	600,00 €
	Contencioso e notariado	400,00 €
	Despesas de representação	200,00 €
	Limpeza, higiene e conforto	2.200,00 €
	Portagens	100,00 €
	Outras despesas	200,00 €
	Total dos Fornecimentos e serviços externos	91.728,00 €

Juros e outros encargos similares

Nesta rubrica são considerados os juros a suportar por conta de empréstimos assumidos junto do IHRU, relativamente à aquisição de 82 fogos, localizados nos bairros Sr^a da Saúde e da Horta das Figueiras e à aquisição de 54 fogos localizados no bairro das Corunheiras e na Praceta Natália Correia – Horta das Figueiras. Os referidos juros atingem um valor de 28.595,00€.

Código	Designação	Montante
69	Gastos e perdas de financiamento	
	Juros suportados	
	Emprestimo CHC	9.878,07 €
	Emprestimo IHRU	18.716,93 €
	Total de gastos e perdas de financiamento	28.595,00 €

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2020:

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição	2017	2018	2019	2020
Património Habitacional	2.909.658,92 €	- €	32.226,00 €	789.547,06 €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	- €	- €	374,00 €	3.000,00 €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	5.178,30 €	492,00 €	- €	- €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras Imobilizações Corpóreas	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	6.509,77 €	5.535,00 €	- €	- €
TOTAL	2.921.346,99 €	6.027,00 €	32.600,00 €	792.547,06 €

Gastos Plurianuais

Descrição	2017	2018	2019	2020
Obras de Conservação e Reparação	81.391,88 €	262.441,83 €	0,00 €	0,00 €

Em 2020, a Habévora, E.M., vai investir cerca de 789.547,06€ na reabilitação de 2 fogos devolutos em elevado estado de degradação, na reabilitação de catorze fogos sitos na rua das Duas Árvores, rua do Rochedo e rua das Doze Casas no bairro da Malagueira, e na requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras. Este investimento será efetuado com recurso a candidatura ao PEDU/PAICD e à medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social.

ORÇAMENTO FINANCEIRO

Passamos a elencar um conjunto de pressupostos financeiros assumidos no orçamento de Tesouraria.

- É considerada a cobrança de 94% das rendas emitidas;
- É considerada a cobrança de cerca de 25.000,00€, do valor da obra de reabilitação dos edifícios do bairro da Cruz da Picada, que terminou em maio de 2012.
- O prazo médio de pagamento a fornecedores, estimado, é de 30 dias;
- Pagamento semestral dos 9 empréstimos contraídos ao IHRU para a aquisição de 136 fogos (82 fogos em 2007 e 54 fogos em 2017).

Tendo por base os pressupostos acima enunciados, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o ano de 2020, com um saldo final de 3.677.551,00€.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Mapa Previsional de Tesouraria		EXERCÍCIO DE 2020	
	Valor	%	
Saldo Anterior	3.665.051,00 €		
Rendas	752.000,00 €	52%	
Venda de Fogos	0,00 €		
Outros Recebimentos	690.865,00 €	48%	
Variação de Caixa	0,00 €		
TOTAL DE RECEBIMENTOS	1.442.865,00 €	100%	
Fornecimentos e Serviços Externos e Outros Fornecedores	161.578,00 €	11%	
Fornecimentos de Imobilizado	792.547,00 €	55%	
Gastos Com o Pessoal			
Remunerações	234.858,94 €	16%	
Trab.Extraord. e Prémios Produtividade	0,00 €		
Encargos Sociais	52.400,31 €	4%	
Formação	2.430,48 €	0%	
Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	7.072,27 €	0%	
IRC	7.478,00 €	1%	
Outros Pagamentos	172.000,00 €	12%	
TOTAL DE PAGAMENTOS	1.430.365,00 €	100%	
SALDO DO PERÍODO	12.500,00 €	0%	
SALDO ACUMULADO	3.677.551,00 €	100%	

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Em 2020, o investimento no equipamento administrativo será realizado com capitais próprios. A Habévora, E.M. irá efetuar investimento na reabilitação de catorze habitações (PEDU/PAICD) e na requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras (medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social).

Plano de Financiamento em 2020

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2020
Equipamento Administrativo	3.000,00 €
Capital Próprio	3.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	
Reabilitação e recuperação de fogos vagos	40.000,00 €
Capital Próprio	40.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	
Reabilitação de dois fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores	149.547,06 €
Capital Próprio	22.432,06 €
Subsídio a Fundo Perdido	127.115,00 €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Doze Casas e Rua do Rochedo	
Capital Próprio	45.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	255.000,00 €
Reabilitação das coberturas e fachadas do Bairro das Corunheiras	
Capital Próprio	45.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	255.000,00 €

Handwritten signature and initials.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos, positivo de **13.545,00€** e um resultado líquido do período positivo de **6.067,00€**.

Demonstração de Resultados Previsional	Exercício de 2020	
	Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS		
Vendas e serviços prestados	800.000,00	173%
Fornecimentos e serviços externos	-91.728,00	-20%
Gastos com o pessoal	-296.762,00	-64%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	10.000,00	2%
Outros rendimentos	111.470,00	24%
Outros gastos	-69.850,00	-15%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos	463.130,00	100%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-420.990,00	-91%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	42.140,00	9%
Juros e gastos similares suportados	-28.595,00	-6%
Resultado antes de impostos	13.545,00	3%
Imposto sobre o rendimento do período	-7.478,00	-2%
Resultado líquido do período	6.067,00	1%

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2020.

Balanço Previsional		Exercício de 2020	
		Valor	%
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5.163,00	0,0%	
Propriedades de investimento	24.054.235,00	82,2%	
Ativos intangíveis	1.005,00	0,0%	
Outros ativos financeiros	1.866,00	0,0%	
	24.062.269,00	82,2%	
Ativo Corrente			
Clientes	400.000,00	1,4%	
Estados e outros entes públicos	,00		
Outras contas a receber	1.113.300,00	3,8%	
Diferimentos	13.000,00	0,0%	
Caixa e depósitos bancários	3.677.551,00	12,6%	
	5.203.851,00	17,8%	
Total do ativo	29.266.120,00	100,0%	
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	10.000.000,00	62,0%	
Reservas legais	153.118,00	0,9%	
Resultados transitados	1.044.412,00	6,5%	
Excedentes de revalorização	412.934,00	2,6%	
Outras variações no capital próprio	4.517.907,00	28,0%	
Resultado líquido do período	6.067,00	0,0%	
Total do capital próprio	16.134.438,00	100,0%	
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	2.183.392,00	16,6%	
Passivos por impostos diferidos	119.884,00	0,9%	
Outras contas a pagar	10.608.950,00	80,8%	
	12.912.226,00	98,3%	
Passivo corrente			
Fornecedores	5.000,00	0,0%	
Estado e outros entes públicos	20.000,00	0,2%	
Financiamentos obtidos	144.456,00	1,1%	
Outras contas a pagar	50.000,00	0,4%	
	219.456,00	1,7%	
Total do passivo	13.131.682,00	100,0%	
Total do capital próprio e do passivo	29.266.120,00	100,0%	

Nota: relativamente à conta clientes, o valor que prevemos receber em 2020 é de 25.000,00€ relativamente à obra de reabilitação do bairro da Cruz da Picada.

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

HA
SM
8/

Plano de Investimentos 2020 - 2023

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento					
	2020	2021	2022	2023	Total
Equipamento Administrativo	3.000,00 €	- €	- €	- €	3.000,00 €
Reabilitação e recuperação de fogos vagos	40.000,00 €				40.000,00 €
Reabilitação de dois fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores	149.547,06 €	- €	- €	- €	149.547,06 €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua do Rochado e Doze Casas	300.000,00 €	648.000,00 €	- €	- €	948.000,00 €
Reabilitação dos Edifícios do Bairro das Corunheiras	300.000,00 €	450.000,00 €	- €	- €	750.000,00 €
TOTAL	792.547,06 €	1.098.000,00 €	- €	- €	1.890.547,06 €

Plano de Financiamento 2020- 2023

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2020		2021		2022		2023	
	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido
Equipamento Administrativo	3.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Reabilitação e recuperação de fogos vagos	40.000,00 €	- €	- €	- €				
Reabilitação de dois fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores	22.432,06 €	127.115,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira	45.000,00 €	255.000,00 €	97.200,00 €	550.800,00 €				
Reabilitação das coberturas e fachadas do Bairro das Corunheiras	45.000,00 €	255.000,00 €	67.500,00 €	382.500,00 €				
TOTAL	155.432,06 €	637.115,00 €	164.700,00 €	933.300,00 €	- €	- €	- €	- €

Évora, 3 de outubro de 2019

A Gerência,



Sara Fernandes



Susana das Dores Sanches Mourão



Ana Cristina Miguens Abrantes Bilou



HABÉVORA – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada EM

Sede: Rua de Diogo Cão, N° 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° 507 013 212

PARECER DO FISCAL ÚNICO

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA EM



INTRODUÇÃO

1. Para efeitos do disposto na alínea j), do n.º6, do artigo 25.º, da Lei nº 50 /2012, de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer sobre os instrumentos de gestão previsional para o exercício de 2020, da empresa **HABÉVORA – Gestão Habitacional, E.E.M.**, consistindo: no Plano de Atividades, Orçamento anual e plurianual de investimentos e financiamento, Balanço previsional (que evidencia um total de 29.266.120 € e um total de capital próprio de 16.134.438 €, incluindo um resultado líquido de 6.067 €) e Demonstração dos Resultados previsional.

RESPONSABILIDADES

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

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

ÂMBITO

4. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação previsional contida nos instrumentos de gestão anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado com base nas Normas Internacionais de Auditoria, planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu:

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

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

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

PARFCFR

6. Os instrumentos de gestão apresentados refletem o exercício das atividades que incorporam o objeto social da empresa, com enfoque no arrendamento e requalificação de imóveis, a par da promoção da habitação a custos controlados.

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

8. 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.

Évora, 3 de outubro de 2019

O Fiscal Único
Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.,
representada por

Andreia Isabel Inácio Teles

(ROC n.º 1503 – CMVM n.º 20161113)