



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2023 E PLANO PLURIANUAL 2024-2027

DEZEMBRO DE 2022

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

DOCUMENTO ELABORADO PELA

GERÊNCIA DA

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA E.M.



ÍNDICE

INTRODUÇÃO	5
PLANO ANUAL DE ATIVIDADES	6
Prioridades Estratégicas de Intervenção	7
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados	9
Situações de Ocupação Irregular dos Fogos	10
Programa e Projetos	10
Controlo de Dividas e Acordos de Regularização de Dívidas	11
Atualização das Rendas	13
Execução de Obras de Reabilitação e Requalificação dos Fogos	13
Execução de Obras de Recuperação e Reabilitação dos Fogos	13
Organização Interna da Habévora E.M	14
Articulação das estratégias da empresa com o Plano Local da Habitação 2020/2026	15
Gabinete de Gestão de Condomínios	17
PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES	18
Vertentes Estratégicas de Atuação	19
Execução de Obras de Conservação e Reabilitação nos Fogos	20
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS	21
Orçamento de Rendimentos	22
Orçamento de Gastos	24
Orçamento e Plano Orçamental Plurianual	27
Orçamento de Investimentos	29
Orçamento Financeiro	30
Orçamento de Financiamento	32
Demonstração de Resultados Previsional	33
Balanço Previsional	34
PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS	35

PARECER DO FISCAL ÚNICO.....38

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 2023 bem como o Plano Plurianual 2024-2027.

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 2024-2027.

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 pelos órgãos autárquicos em funções.

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 2023, uma vez mais recorda-se o objeto social desta empresa local: *"...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."*

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 mitigar 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 DE INTERVENÇÃO

As principais linhas estratégicas da Habévora, E.M, a seguir nos próximos anos económicos são as seguintes:

- Articular a ação da empresa com o Plano Local da Habitação de Évora 2020/2026;
- Dar continuidade ao processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna, ao Regulamento de Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado;
- Continuar a aprofundar o trabalho de intervenção social através da manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem e do desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M, em parceria com instituições da rede social local;
- Zelar pela sustentabilidade financeira da empresa;
- Melhorar as condições habitacionais dos inquilinos da Habévora, E.M;
- Adequar as Normas Internas da Habévora, E.M à nova legislação e aos novos desafios;
- Melhorar a comunicação interna e externa da empresa;
- Consolidar o Acordo de Empresa, através da aprovação dos seus regulamentos;

Apresentado o enquadramento anterior, passamos a enunciar um conjunto de linhas principais de atuação que concretizam as prioridades estratégicas para o próximo ano 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;
- 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, actual PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;
- 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 28 frações habitacionais no bairro das Corunheiras – II fase de intervenção;
- Preparação do 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. A gestão deste processo passará para a Habévora E.M;

- 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 - Preparação 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.
- Apoiar a Câmara Municipal, na medida do que vier a ser decidido, na construção de 200 habitações prevista na ELH.

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2023.

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 2023, 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 2023 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, mantém-se a concretização de permutas entre agregados familiares inquilinos da empresa, limitando, no entanto, esta possibilidade, à resolução de graves situações resultantes de problemas de saúde que dificultam a mobilidade das pessoas ou outras situações sociais devidamente fundamentadas

Relativamente ao processo de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, foi implementado o 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. Pretende-se ainda que o mesmo venha simplificar o processo de atribuição, nomeadamente no que se refere à constituição e validação dos documentos necessários à candidatura.

SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS

A Habévora, E.M. manterá em 2023 como pressuposto de atuação dos SAS – Serviços de Ação Social, o acompanhamento permanente aos inquilinos. Desta forma, pretende-se obter uma visão real e atualizada sobre a ocupação efetiva dos fogos da empresa, bem como a deteção de casos de ocupações irregulares que venham a surgir, por forma a agir de imediato sobre eles, prevenindo a protelação no tempo destas situações.

PROGRAMAS E PROJETOS

A Habévora, E.M através dos serviços de ação social desenvolve ações nos principais vetores de intervenção social relacionados com os dois grandes grupos em que se divide o público-alvo da empresa: inquilinos e inscritos.

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

É igualmente fundamental, analisar e propor aditamentos aos contratos de arrendamento, pedidos de permuta de habitação que possam minorar problemas de acesso às habitações por parte dos seus utilizadores, devido a problemas de saúde.

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. Para estes existe um trabalho de atendimento e acompanhamento de proximidade, através da realização de visitas domiciliárias 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.

No âmbito do acompanhamento efetuado às candidaturas ativas para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado é possível verificar que não existe uma resposta habitacional adequada para agregados com rendimentos acima da média das famílias selecionadas em concurso. Nesse sentido é objetivo da empresa, preparar um programa de concurso de atribuição de habitação para famílias com rendimentos médios, consagrando assim o direito à habitação e a promoção do “mix” residencial no parque habitacional da Habévora, E.M.

Por outro lado, e prevendo-se a reabilitação/requalificação das habitações sitas na rua do Rochedo e rua das Doze Casas, a empresa preparou já um projeto de requalificação social e urbana do local, a candidatar ao PRR a implementar após concluídas as obras previstas.

CONTROLO DE DIVIDAS E 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 2023.

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.

Neste sentido, em 2023 pretende-se dar continuidade a um conjunto de parcerias com várias entidades, tendo como objetivo capacitar a empresa e os seus inquilinos de meios para mitigar o endividamento.

Tendo presente o trabalho de recuperação de dívidas de renda realizado em 2022, pretende a empresa dar continuidade a este processo, através das seguintes ações:

- Repensar a metodologia de cobrança de dívidas, estabelecendo novas técnicas de abordagem aos inquilinos, promovendo a sua participação na definição da forma de pagamento da dívida.
- Melhorar a comunicação com os inquilinos, nomeadamente, reformulando a fatura/recibo da renda, para que seja mais esclarecedora sobre os montantes em dívida.
- Avançar com ação executiva nos processos em incumprimento quando existam condições para executar judicialmente (cobrança coerciva através de penhora) devendo a gerência pronunciar-se em cada situação concreta.
- Recuperar a médio e longo prazo o valor de cerca de 200.000,00€ (duzentos mil euros) de dívida de inquilinos que estão já em imparidade, através de execução de acordos de regularização e eventuais ações executivas.

ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS

No âmbito do processo de atualização de rendas, os Serviços de Ação Social da Habévora, E.M iniciaram em outubro de 2022 o processo de atualização de rendas.

Este procedimento irá decorrer até julho de 2023, sendo que no mês de julho os valores de renda a aplicar serão já os valores atualizados.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DOS FOGOS

Em 2023 a Habévora, E.M. vai investir cerca de 3.154.213,78€. Estes investimentos serão efetuados com recurso a candidaturas de apoio, nomeadamente:

- Na reabilitação de doze fogos sitos na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira em Évora, no valor estimado de 682.528,78€, - PRR;
- Na reabilitação de 98 fogos nos 16 edifícios do bairro General Humberto Delgado, no valor estimado de 2.471.685,00€ - PRR;

CONSTRUÇÃO DE NOVAS HABITAÇÕES

A Habévora, E.M. apoiará a Câmara Municipal na construção, prevista na Estratégia Local da Habitação, de 200 novas habitações que permitirão ampliar o parque habitacional público disponível. O tipo e dimensão deste apoio deverá ser decidido e articulado com os órgãos de governo municipal, em estreita colaboração com a Habévora, E.M.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DOS FOGOS

Além das grandes obras já mencionadas, manter-se-á como objetivo no próximo ano, a realização de obras de conservação e recuperação de fogos arrendados e reabilitação de alguns fogos vagos com elevada degradação através de candidatura ao 1º Direito - Plano de Recuperação e Resiliência, Acesso à Habitação e Eficiência Energética).

Relativamente à reabilitação de fogos vagos (1º direito – PRR) estima-se um investimento de 100.00,00€.

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, procurar-se-á encontrar o financiamento necessário para dar continuidade ao muito que tem sido feito.

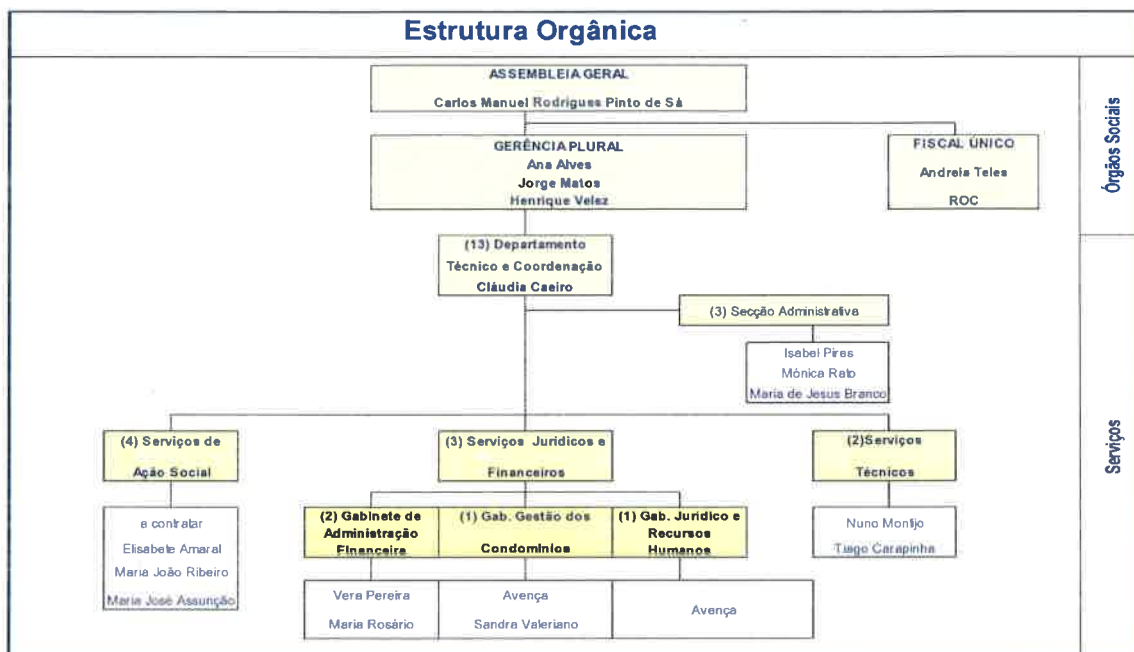
ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

Em 2023 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: Departamento Técnico e de Coordenação, Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros, Serviços Técnicos e Secção Administrativa.

Ao nível das instalações da Habévora, E.M., a empresa em articulação com a Câmara Municipal, irá ampliar a área da empresa, tendo sido cedido um espaço no 1º andar do edifício da Rua Diogo Cão, para onde serão transferidos parte dos serviços da empresa, melhorando desta forma as condições de trabalho dos trabalhadores.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2023:



Articulação das estratégias da empresa com o Plano Local da Habitação 2020/2026

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Évora, o Município e a Habévora E.M., criaram condições para repensar o modelo de governança, ou seja a passagem de experiências “top-down” (decisões de topo) como foi a reabilitação do bairro da Cruz da Picada para uma experiência “bottom-up” (decisões de base) nas Áreas de Intervenção Prioritárias e Integradas (AIPI's) que foram identificadas e localizadas no âmbito do Atlas da Habitação 2001 | 2011.

Não menos importante, as AIPI's foram estruturantes para a Estratégia local de habitação de Évora 2020 | 2026, nomeadamente para a territorialização das políticas públicas de habitação – 1º Direito.

A reabilitação de edificado é a prioridade 1 na ELHE 2020 | 2026 para a resolução das graves carências habitacionais. Entre as AIPI's localizam-se o Bairro General Humberto Delgado e o Bairro do Escurinho.

- **O Bairro General Humberto Delgado**

O bairro General Humberto Delgado trata-se do bairro onde residem 86 agregados familiares em arrendamento apoiado, com problemas de infiltrações e revestimento da cobertura degradada, com existência de chapas de fibrocimento de amianto, problemas nas redes prediais, caixilharias e revestimento de fachadas degradadas.

A reabilitação deste bairro entrou na Estratégia Local de Habitação de Évora 2020 | 2026, nomeadamente através da Habévora E.M. enquanto entidade beneficiária para a reabilitação das 86 habitações da sua propriedade, e por outro lado, foram consideradas 86 habitações privadas, sendo os seus proprietários beneficiários diretos.

Neste contexto, foram assinados o acordo de financiamento entre a Habévora E.M. e o IHRU no âmbito do 1º Direito, para financiar a reabilitação deste bairro num investimento previsional total de 4 943 370€ para as partes comuns e frações habitacionais da propriedade da empresa em arrendamento apoiado. Para a reabilitação das habitações privadas não é necessário acordo de financiamento, pois cada candidatura ficará diretamente associada ao contrato de financiamento.

- **O Bairro do Escurinho**

O bairro do Escurinho foi construído em 1978 com moradias unifamiliares pré-fabricadas, com coberturas de amianto e logradouro e que pelas suas características de habitação provisória está designada no plano de urbanização como zona de demolição. Residem em condições indignas 54 agregados familiares em arrendamento apoiado da propriedade da Habévora E.M. e 16 agregados familiares na qualidade de proprietários residentes.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Évora 2020 | 2026 foi assinado um acordo de colaboração com o Município de Évora para a construção de 200 habitações, com o objetivo de promover o mix residencial neste bairro projetado para 2022 | 2024. Neste sentido, encontram-se reunidas as condições temporais para se iniciar um processo participativo “bottom-up” com os residentes do bairro, com o objetivo de conhecer as suas necessidades, as suas expectativas, e afins.

GABINETE DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Ao Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC), localizado nas instalações da Habévora, E.M, compete organizar, gerir, catalogar, receber pagamentos, emitir pagamentos, processar os documentos contabilísticos e outros pedidos relativos a cada prédio/ condomínio.

Em 2023, através de formalização de candidatura ao Programa 1º Direito/PRR, será possível equacionar a intervenção/reabilitação dos prédios do bairro General Humberto Delgado. Esta candidatura será formalizada pela Habévora em parceria com o Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC).

Estando esta intervenção projetada para 2023/2025, encontram-se reunidas condições temporais (2 anos e meio) para iniciar um processo pró-ativo de gestão de condomínio através “do fazer acontecer”, uma participação “bottom-up” para a reabilitação integrada dos blocos habitacionais e contrariar uma gestão reativa.

Quanto aos proprietários enquanto beneficiários diretos, de referir que estes estão salvaguardados enquanto beneficiários diretos do 1º Direito, nomeadamente os agregados familiares que se encontram em carência financeira.

A gerência plural define como objetivos para o Gabinete de Gestão de Condomínios em 2023:

- Incrementar a participação dos moradores e a sua implicação na gestão dos espaços comuns;
- Melhorar o uso e fruição das zonas comuns e espaços exteriores envolventes aos edifícios de habitação municipal;
- Potenciar a conservação e manutenção do edifício municipal, prevenindo a sua deterioração;
- Aumentar o grau de satisfação, comodidade e segurança dos inquilinos residentes em habitação municipal.
- Alteração dos procedimentos internos do GGC, com a criação de registo em tabela independente de toda a sua correspondência.

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 médio prazo.

‘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, consequentemente 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, educacionais, 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.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO NOS FOGOS

A Habévora, E.M. em 2023 irá atribuir o valor de 50.000,00€ para a realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação nos fogos arrendados, a pedido dos inquilinos.

Em relação à reabilitação dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de reatribuição imediata dos mesmos será analisado no próximo ano o investimento.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Évora, a reabilitação do edificado é a prioridade 1 na ELHE 2020 | 2026 para a resolução das graves carências habitacionais.

A Habévora, E.M., em 2023 irá proceder à reabilitação de 12 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, no valor estimado de 1.205.616,29€, por dois anos.

Está também previsto para o bairro General Humberto Delgado, onde residem 86 agregados familiares em arrendamento apoiado, com problemas de infiltrações e revestimento da cobertura degradada, com existência de chapas de fibrocimento de amianto, problemas nas redes prediais, caixilharias e revestimento de fachadas degradadas, vai ser intervencionado entre 2023/2024, num investimento previsional total de 4 943 370€ para as partes comuns e frações habitacionais da propriedade da empresa em arrendamento apoiado.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As previsões para o ano de 2023 assentam fundamentalmente nos seguintes pressupostos, explanados no Plano de Atividades:

- 1) Um quadro de pessoal composto por 13 trabalhadores, prevendo-se a atualização salarial de em média 52,00€ por trabalhador de acordo com o previsto para a função pública;
- 2) Aumento da renda mínima em 2023 para 15€, cerca de 1000€ mensais após julho (processo de atualização de rendas) e a atualização da renda apoiada em cerca de 10%;
- 3) Recuperação de dívidas que estão em imparidade;
- 4) Início da reabilitação de doze habitações sitas na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira, no valor estimado de 682.528,78, e início da reabilitação dos edifícios do bairro General Humberto Delgado, num valor estimado de 2.471.685,00€, ambas terão candidatura a PRR com financiamento a 100%;
- 5) Reabilitação de fogos vagos com candidatura ao 1º Direito - PRR no valor de 100.000,00€;
- 6) Aquisição de equipamento administrativo de 3.000,00€;

As previsões para os anos de 2024-2027 assentam na continuidade do previsto para 2023, com uma atualização de 2% nos anos seguintes.

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

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentam-se abaixo os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2023.

Evolução de Receitas com Rendas				Preços Correntes
	2020	2021	2022	2023
Renda Média Final Ano	74,61 €	72,43 €	72,69 €	80,16 €
Renda Anual	768 368,78 €	759 982,34 €	762 544,90 €	841 640,00 €
Percentagem cobranças	93%	92%	93%	94%
Renda Cobrável	714 582,97 €	699 183,75 €	709 166,76 €	791 141,60 €
Fogos a Alienar	0	0	0	0
Valor Médio do Parque	23 410 387,87 €	23 345 062,46 €	23 196 025,24 €	25 993 672,54 €
Rendas do Parque	768 368,78 €	759 982,34 €	762 544,90 €	841 640,00 €
RENDA COBRADA	714 582,97 €	699 183,75 €	709 166,76 €	791 141,60 €

O valor médio das rendas para 2023 é estimado em 80,16€, considerando-se o aumento da renda mínima para 15€ em 2023, atualização de rendas após julho de cerca de 1000€ mensais, ocupação dos dois T5 sites na Rua das Duas Árvores, Bairro da Malagueira e atualização da renda apoiada em 10%.

Considera-se expectável o indicador de cobrabilidade em 94% ao longo de 2023, das rendas faturadas em 2023.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2023 será aproximadamente de 841.640,00€, considerando assim cobrado o valor anual de 791.141,60€. Estes valores têm por base o parque médio na posse da Habévora, E.M. em 2023, o qual é avaliado em cerca de 25.993.672,54€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS	Preços Correntes			
	2020	2021	2022	2023
Rendas Anuais	768 368,78 €	759 982,34 €	762 544,90 €	841 640,00 €
Subsidio à exploração	0,00 €	35 901,43 €	0,00 €	0,00 €
Reversões	11 921,67 €	30 720,12 €	8 000,00 €	37 000,00 €
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	81 469,96 €	82 148,02 €	82 069,97 €	96 370,00 €
Outros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	596,22 €	471,18 €	400,00 €	400,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	17 782,45 €	13 418,71 €	14 000,00 €	16 000,00 €
TOTAL	880 139,08 €	922 641,80 €	867 014,87 €	991 410,00 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 991.410,00€.

Contas de rendimentos

Código	Designação	Montante
72	Rendas	841 640,00 €
76	Reversões por imparidade (clientes)	37 000,00 €
78	Outros rendimentos e ganhos	
	Subsidio ao investimento	
	IHRU - CHC	27 633,00 €
	IHRU - CP	16 863,00 €
	IHRU - HAGEN	13 567,00 €
	IHRU - PER I	23 407,00 €
	IHRU - 1º Direito	720,00 €
	PEDU/PAICD	2 672,94 €
	PRR - Corunheiras	11 507,05 €
	Juros de Rendas e AR's	16 000,00 €
79	Juros e outros rendimentos similares	
	Juros aplicações financeiras	400,00 €
	TOTAL DE RENDIMENTOS	991 410,00 €

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 305.072,72€. Para além deste valor está orçamentado senhas de presença no valor de 1.155,00€.

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

Gastos com o pessoal por centro de custos		
Centro de Custos	2023	Nº
Departamento técnico e coordenação	51 962,47	1
Secção administrativa	50 030,77	3
Serviço de Ação Social	88 806,60	4
Serviços Jurídicos e Financeiros	66 116,53	3
Serviços Técnicos	48 156,36	2
TOTAIS	305 072,72	13

Depreciações

Tal como adotado no período de 2004 a 2022, 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	2,36%	56	41
Malagueira	2,00%	50	29
Horta das Figueiras	2,00%	50	29
Escuriho	2,00%	50	29
Câmara	1,00%	100	79
Localizações Diversas	2,00%	70	50
Senhora da Saúde	2,00%	50	34
Horta das Figueiras - PER II	2,00%	50	34
IGFSS	1,00%	100	84
Pites	2,00%	50	40
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50	44
Corunheiras	2,00%	50	44

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído, este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 456.566,48€ por ano, tendo a empresa em 2023 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2020	2021	2022	2023
Edifícios e outras construções	437 703,83 €	438 501,42 €	438 915,12 €	456 566,48 €
Equipamento Administrativo	775,68 €	938,74 €	1 156,66 €	1 906,00 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	647,28 €	658,39 €	659,40 €	659,40 €
Activos Intangíveis	4 015,49 €	1 003,87 €	- €	- €
TOTAL	443 142,28 €	441 102,42 €	440 731,18 €	459 131,88 €

Gastos de estrutura

Por constrangimentos de várias ordens, 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 2023.

Gastos de Estrutura

Descrição	2023
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	27 124,00 €
Formação ao pessoal	2 025,00 €
Publicidade	1 000,00 €
Conservação e reparação	50 200,00 €
Serviços Bancários	7 000,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	200,00 €
Livros e documentação técnica	50,00 €
Material de escritório	5 000,00 €
Outros bens	300,00 €
ENERGIA E FLUIDOS	
Energia eléctrica	3 300,00 €
Combustíveis	2 200,00 €
DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES	100,00 €
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação e Correio	9 000,00 €
Seguros	1 000,00 €
Contencioso e notariado	250,00 €
Despesas de representação	100,00 €
Limpeza, higiene e conforto	3 700,00 €
Portagens	50,00 €
TOTAL	112 599,00 €

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 37.400,00€.

Código	Designação	Montante
69	Gastos e perdas de financiamento	
	Juros suportados	
	Empréstimo CHC	7 029,23 €
	Empréstimo IHRU	30 370,77 €
	Total de gastos e perdas de financiamento	37 400,00 €

ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL

		Unidade monetária (€)						
Rubrica	Designação	Orçamento 2023			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2024	2025	2026	2027
	Receita corrente	53 000,00	844 541,60	897 541,60	860 363,68	878 502,54	894 964,76	911 755,98
R1	Receita fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Impostos diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R12	Impostos indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistema de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	16 400,00	16 400,00	16 400,00	18 400,00	18 400,00	18 400,00
R5	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R51	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R511	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R512	Administração central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R513	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R514	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R515	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R52	Exterior - EU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R53	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	53 000,00	791 141,60	844 141,60	806 963,68	823 102,54	839 564,76	856 355,98
R7	Outras receitas correntes	0,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00
	Receita de capital	0,00	3 058 960,95	3 058 960,95	2 964 960,95	0,00	0,00	0,00
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências de capital	0,00	3 058 960,95	3 058 960,95	2 964 960,95	0,00	0,00	0,00
R91	Administrações Públicas	0,00	3 058 960,95	3 058 960,95	2 964 960,95	0,00	0,00	0,00
R911	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R912	Administração central - Outras entidades	0,00	3 058 960,95	3 058 960,95	2 964 960,95	0,00	0,00	0,00
R913	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R914	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R915	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R92	Exterior - EU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R93	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita efetiva [1]	53 000,00	3 903 502,55	3 956 502,55	3 825 324,63	878 502,54	894 964,76	911 755,98
	Receita não efetiva [2]	0,00	14 419,27	14 419,27	17 910,63	11 347,86	3 712,76	46 006,90
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R14	Saldo da Gerência Anterior - Operações Orçamentais	0,00	14 419,27	14 419,27	17 910,63	11 347,86	3 712,76	46 006,90
	Receita total [3]=[1]+[2]	53 000,00	3 917 921,83	3 970 921,83	3 843 235,26	889 850,40	898 677,46	957 762,88

		Orçamento 2023			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2024	2025	2026	2027
Rubrica	Designação							
	Despesa corrente	45 619,10	720 286,83	765 905,93	732 248,82	641 450,23	547 848,79	554 454,69
D1	Despesa com o pessoal	5 420,00	306 227,00	311 647,00	312 351,00	318 598,00	324 970,00	331 469,00
D11	Remunerações certas e permanentes	0,00	242 716,00	243 716,00	247 694,88	252 773,86	257 954,47	263 238,26
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	2 695,00	2 695,00	2 725,80	2 757,22	2 789,26	2 821,95
D13	Segurança social	5 420,00	60 816,00	65 236,00	61 930,32	63 066,93	64 226,26	65 408,79
D2	Aquisição de bens e serviços	4 199,10	106 047,00	110 246,10	108 308,00	110 614,00	112 966,00	115 365,00
D3	Juros e outros encargos	0,00	37 400,00	37 400,00	40 976,99	38 607,21	36 140,65	33 704,61
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D41	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D411	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4111	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4112	Administração central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4113	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4114	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4115	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D412	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D413	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D414	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D42	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras despesas correntes	36 000,00	270 612,83	306 612,83	270 612,83	73 631,02	73 772,14	73 916,08
	Despesa de capital	0,00	3 061 960,95	3 061 960,95	2 967 960,95	203 000,00	203 000,00	253 000,00
D6	Aquisição de bens de capital	0,00	3 061 960,95	3 061 960,95	2 967 960,95	203 000,00	203 000,00	253 000,00
D7	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D71	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D711	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D712	Administração central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D713	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D714	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D715	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D712	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D713	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D714	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa efetiva [4]	45 619,10	3 782 247,78	3 827 866,88	3 700 209,77	744 450,23	750 848,79	807 454,69
	Despesa não efetiva [5]	0,00	143 054,95	143 054,95	143 025,49	145 400,17	147 828,67	150 308,19
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	480,00	480,00	489,65	494,54	499,49	500,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	142 574,95	142 574,95	142 535,84	144 905,63	147 329,18	149 808,19
	Despesa total [6]=[4]+[5]	45 619,10	3 925 302,73	3 970 921,83	3 843 235,26	889 850,40	898 677,46	957 762,88
	Saldo total [3]-[6]	7 380,90	-7 380,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Saldo global [1]-[4]	7 380,90	121 254,77	128 635,67	125 114,86	134 052,31	144 115,97	104 301,29
	Despesa primária	45 619,10	3 744 847,78	3 790 466,88	3 659 232,78	705 843,02	714 708,14	773 750,08
	Saldo corrente	7 380,90	124 254,77	131 635,67	128 114,86	337 052,31	347 115,97	357 301,29
	Saldo de capital	0,00	-3 000,00	-3 000,00	-3 000,00	-203 000,00	-203 000,00	-253 000,00
	Saldo primário	7 380,90	158 654,77	166 035,67	166 091,85	172 659,52	180 256,62	138 005,90

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2023:

Investimentos ativos fixos tangíveis

Descrição	2020	2021	2022	2023
Património Habitacional	223 128,91 €	373 176,01 €	289 877,90 €	3 254 213,78 €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático				
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	1 797,87 €	2 345,61 €	1 583,01 €	3 000,00 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outros ativos fixos tangíveis	- €	96,98 €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	- €	- €	- €
TOTAL	224 926,78 €	375 618,60 €	291 460,91 €	3 257 213,78 €

Em 2023, a Habévora, E.M., vai investir cerca de 3.257.213,78€ na reabilitação de doze fogos sitos na rua do Rochedo e rua das Doze Casas no bairro da Malagueira, na reabilitação de 16 lotes no bairro General Humberto Delgado e a reabilitação de fogos vagos, todos estes investimentos serão efetuados com recurso à candidatura ao PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, e na aquisição de equipamento administrativo.

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 37.000,00€, do valor da obra de reabilitação dos edifícios do bairro da Cruz da Picada, que terminou em maio de 2012, e de dividas de inquilinos de anos anteriores;
- 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 2023, com um saldo final de 4.244.470,54€.

Unidade monetária (€)

RUBRICAS	2023	2024	2025	2026	2027
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Recebimentos de clientes	860 141,60	822 963,68	841 102,54	857 564,76	874 355,98
Pagamentos a fornecedores	(110 246,10)	(108 306,00)	(110 614,00)	(112 566,00)	(115 365,00)
Pagamentos ao pessoal	(311 647,00)	(312 351,00)	(318 598,00)	(324 970,00)	(331 469,00)
Caixa gerada pelas operações	438 248,50	402 304,68	411 890,54	419 628,76	427 521,98
Outros recebimentos/pagamentos	(269 612,83)	(233 612,63)	(36 631,02)	(36 772,14)	(36 916,08)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	168 635,67	168 691,85	375 259,52	382 856,62	390 605,90
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Pagamentos respeitantes a:					
Ativos fixos tangíveis	(3 061 960,95)	(2 967 960,95)	(203 000,00)	(203 000,00)	(253 000,00)
Investimentos financeiros	(480,00)	(489,65)	(494,54)	(499,49)	(500,00)
Recebimentos provenientes de:					
Subsídios ao investimento	3 058 960,95	2 964 960,95			
Juros e rendimentos similares	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Dividendos					
Fluxos de caixa das atividades de investimento	(3 080,00)	(3 089,65)	(203 094,54)	(203 099,49)	(253 100,00)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Cobertura de prejuízos					
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	(142 574,95)	(142 535,84)	(144 905,63)	(147 329,18)	(149 606,19)
Juros e gastos similares	(37 400,00)	(40 976,99)	(38 607,21)	(36 140,65)	(33 704,61)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	(179 974,95)	(183 512,83)	(183 512,84)	(183 469,83)	(183 512,80)
Variação de caixa e seus equivalentes	(14 419,28)	(17 910,63)	(11 347,66)	(3 712,70)	(46 006,90)
Efeito das diferenças de câmbio					
Caixa e seus equivalentes no início do período	4 258 889,82	4 244 470,54	4 226 559,92	4 215 212,06	4 211 499,35
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4 244 470,54	4 226 559,92	4 215 212,06	4 211 499,35	4 165 492,45
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DA GERÊNCIA					
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	4 258 889,82	4 244 470,54	4 226 559,92	4 215 212,06	4 211 499,35
Equivalentes a caixa no início do período	(3 200 000,00)	(4 230 051,27)	(4 208 649,29)	(4 203 864,20)	(4 207 786,65)
Saldo da Gerência anterior (SGA)	1 058 889,82	14 419,27	17 910,63	11 347,86	3 712,70
SGA De execução orçamental	1 058 889,82	14 419,27	17 910,63	11 347,86	3 712,70
SGA De operações de tesouraria					
Caixa e seus equivalentes de caixa no final do período	4 244 470,54	4 226 559,92	4 215 212,06	4 211 499,35	4 165 492,45
Equivalentes a caixa no fim do período	(4 230 051,27)	(4 208 649,29)	(4 203 864,20)	(4 207 786,65)	(4 119 485,55)
Saldo da Gerência anterior (SGA)	14 419,27	17 910,63	11 347,86	3 712,70	46 006,90
SGA De execução orçamental	14 419,27	17 910,63	11 347,86	3 712,70	46 006,90
SGA De operações de tesouraria					

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Em 2023, o investimento no equipamento administrativo será realizado com capitais próprios. A Habévora, E.M. irá efetuar investimento na reabilitação de doze habitações, na reabilitação de 16 lotes do bairro General Humberto Delgado e na reabilitação de fogos vagos, ambos com candidatura ao PRR.

Investimentos em ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2023
Equipamento Administrativo	3 000,00 €
Capital Próprio	3 000,00 €
Subsidio a Fundo Perdido	- €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Doze Casas e Rua do Rochedo	682 528,78 €
Capital Próprio	- €
Subsidio a Fundo Perdido	682 528,78 €
Reabilitação de fogos vagos PRR	100 000,00 €
Capital Próprio	- €
Subsidio a Fundo Perdido	100 000,00 €
Reabilitação dos Edifícios do Bairro General Humberto Delgado	2 471 685,00 €
Capital Próprio	- €
Subsidio a Fundo Perdido	2 471 685,00 €

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos, de **7.244,00€** e um resultado líquido do período de **891,00€**.

Unidade monetária (€)					
RENDIMENTOS E GASTOS	2023	2024	2025	2026	2027
Prestações de serviços	841 640,00	858 472,00	875 641,00	893 154,00	911 017,00
Fornecimentos e serviços externos	-113 047,00	-115 308,00	-117 614,00	-119 966,00	-122 365,00
Gastos com o pessoal	-306 227,00	-312 351,00	-316 598,00	-324 970,00	-331 469,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00
Outros rendimentos e ganhos	112 370,00	112 770,00	242 938,00	242 938,00	242 938,00
Outros gastos e perdas	-68 360,00	-68 360,00	-69 727,00	-71 121,00	-72 543,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos	503 376,00	512 223,00	649 640,00	657 035,00	664 578,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-459 132,00	-459 615,00	-591 828,00	-595 940,00	-600 665,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	44 244,00	52 608,00	57 812,00	61 095,00	63 913,00
Juros e rendimentos similares obtidos	400,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Juros e gastos similares suportados	-37 400,00	-40 927,00	-38 557,00	-36 091,00	-33 654,00
Resultado antes de impostos	7 244,00	12 281,00	19 855,00	25 604,00	30 859,00
Imposto sobre o rendimento do período	-6 353,00	-2 575,00	-4 203,00	-5 439,00	-6 569,00
Resultado líquido do período	891,00	9 706,00	15 652,00	20 165,00	24 290,00

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2023.

	Unidade monetária (€)				
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
ATIVO					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	25 997 564,40	28 697 651,15	28 310 305,72	27 919 173,40	27 524 364,75
Cientes, contribuintes e utentes	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Outros ativos financeiros	1 776,59	2 266,24	2 760,78	3 260,27	3 760,27
Ativos por impostos diferidos					
	26 099 340,99	28 799 917,39	28 413 066,50	28 022 433,67	27 628 125,02
Ativo Corrente					
Cientes, contribuintes e utentes	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Outras contas a receber	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00
Diferimentos	13 000,00	13 000,00	13 000,00	13 000,00	13 000,00
Caixa e depósitos	4 244 470,54	4 226 559,92	4 215 212,06	4 211 499,35	4 165 492,45
	4 737 470,54	4 719 559,92	4 708 212,06	4 704 499,35	4 658 492,45
Total do ativo	30 836 811,53	33 519 477,31	33 121 278,56	32 726 933,02	32 286 617,47
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património/Capital	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Reservas	156 313,32	156 313,32	156 313,32	156 313,32	156 313,32
Resultados transitados	1 096 834,55	1 097 725,55	1 088 019,55	1 072 367,55	1 052 202,55
Excedentes de revalorização	427 081,94	419 387,52	411 693,09	403 998,67	396 304,24
Outras variações no património líquido	3 691 386,48	8 112 266,77	7 922 340,92	7 746 070,81	7 531 210,69
Resultado líquido do período	891,00	9 706,00	15 652,00	20 165,00	24 290,00
Interesses que não controlam					
Total do Património Líquido	16 372 507,29	19 796 399,16	19 694 016,88	19 398 915,34	19 160 320,80
PASSIVO					
Passivo não corrente					
Financiamentos obtidos	1 749 716,42	1 604 810,79	1 457 481,61	1 307 673,43	1 155 328,98
Passivos por impostos diferidos	113 182,51	110 948,64	108 714,78	106 480,91	104 247,05
Outras contas a pagar	872 342,70	2 250 457,44	2 200 778,47	2 151 099,50	2 101 420,54
	2 735 241,63	3 966 216,87	3 766 974,85	3 565 253,84	3 360 996,57
Passivo corrente					
Fornecedores	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Estado e outros entes públicos	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Acionistas/sócios/associados	9 476 955,64	9 476 955,64	9 476 955,64	9 476 955,64	9 476 955,64
Financiamentos obtidos	142 535,84	144 905,63	147 329,18	149 808,19	152 344,45
Outras contas a pagar	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Diferimentos	3 038 571,12	65 000,00	65 000,00	65 000,00	65 000,00
	12 729 062,60	9 757 861,27	9 760 284,82	9 762 763,83	9 765 300,09
Total do Passivo	16 464 304,23	13 724 078,14	13 627 259,67	13 328 017,67	13 126 296,66
Total do Património Líquido e Passivo	30 836 811,53	33 519 477,31	33 121 278,56	32 726 933,02	32 286 617,47

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

A. Mendes
de 03

Plano Plurianual de Investimentos

Unidade monetária (€)

Objetivo	Número do projeto	Designação do projeto	Rubrica orçament al	Forma de realizaçã o	Fonte de financiamento				Datas		Fase de execução	Pagamentos						Total previsto		
					RG	RP	EU	EMPR	Início	Fim		Realizado em períodos anteriores	Estimativa de realização	Períodos seguintes						
														2023	2024	2025	2026		2027	Outros
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21) = (13) + ... + (20)
Habituação	2022/1	Aquisição de Equipamento Administrativo	07010602	O		80,00%	20,00%							40 000,00 €	40 000,00 €					80 000,00 €
Habituação	2020/3	Reabilitação de doze fogos no bairro da malagueira, Rua do Rochado e Doze casas	07010203	E			100,00%		2019	2024	1	32 226,00 €	682 528,78 €	682 528,78 €						1 397 283,56 €
Habituação	2021/1	Reabilitação dos Edifícios do Bairro General Humberto Delgado	07010203	E			100,00%		2023	2024	0		2 471 685,00 €	2 471 685,00 €		€		€		4 943 370,00 €
Habituação	2023/1	Reabilitação de fogos vagos PRR	07010203	E			100,00%		2023		0			100 000,00 €	- €	200 000,00 €	200 000,00 €	250 000,00 €		750 000,00 €

Évora, 16 de dezembro de 2022

A Gerência Plural,



Ana Cristina Branquinho Alves



Jorge Manuel Turinaceto Matos



Henrique Manuel Ferreira Velez

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 E.M