



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2024 E PLANO PLURIANUAL 2025-2028

NOVEMBRO DE 2023



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	11
Controlo de Dívidas e Acordos de Regularização de Dívidas	12
Atualização das Rendas	12
Execução de Obras de Reabilitação e Requalificação dos Fogos	13
Construção de novas habitações.....	13
Execução de Obras de Recuperação e Reabilitação dos Fogos	14
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	28
Orçamento de Investimentos.....	30
Orçamento Financeiro	31
Orçamento de Financiamento	33
Demonstração de Resultados Previsional	34
Balço Previsional	35

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS	37
PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	39

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 2024 bem como o Plano Plurianual 2025-2028.

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 2025-2028.

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 2024, 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;
- Consolidar o Acordo de Empresa, através da aprovação dos seus regulamentos;
- Implementação de procedimentos e estratégias de monitorização do status quo da empresa com vista à otimização de boas práticas para a eficiência e qualidade.
- Adequar as normas internas aos novos desafios sociais e económicos, que se perspetivam nos próximos anos.
- Adoção de medidas de reforço e ou monitorização de boas práticas de dinâmica, quer interna, quer externa.
- Implementação de procedimentos de visão estratégica a curto, médio, e longo prazo.

Apresentado o enquadramento anterior, passamos a enunciar um conjunto de linhas principais de atuação que concretizam as prioridades estratégicas para o próximo ano 2024:

- Continuação do processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna,

logo que se consigam obter fogos vagos e disponíveis, ou através da regularização de situações de ocupação irregular;

- Manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem;
- Desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M e criação de resposta temporária de emergência social.
- Participação da Habévora, E.M, no CLASE, Núcleo Executivo, Unidade de Rede para a Inclusão e Unidade de Rede dos Sem Abrigo/NPISA;
- Manutenção do controlo ao nível do pagamento de rendas e dos acordos de regularização de dívidas;
- Atualização dos valores de renda, adequando-os aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários da Habévora, E.M;
- Análise técnica sobre a possibilidade de definição de novas soluções de arrendamento, através de concurso (renda condicionada);
- Adequação sempre que possível, da tipologia dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M;
- Execução das obras correntes de conservação nos fogos arrendados;
- Reabilitação e recuperação de fogos que vierem a estar devolutos para uma nova atribuição, através de acordo de financiamento do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, atual PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;
- Continuação da reabilitação total de 12 fogos emparedados no bairro da Malagueira – rua do Rochedo e rua das Doze Casas, através de candidatura aprovada ao 1º Direito/PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;
- Reparação de danos no interior de 38 frações habitacionais no bairro das Corunheiras – II fase de intervenção;
- Apoiar o município de Évora no processo de regeneração do bairro do Escurinho 2023 I 2025 - objeto de acordo de colaboração entre o Município e o IHRU – neste processo o

município apresenta-se como entidade beneficiária do acordo de colaboração, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

- Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC) - Repensar o modelo de governança quer na gestão dos condomínios, quer no modelo participativo de base local para a resolução dos problemas existentes;
- GGC – Início do processo de reabilitação do bairro General Humberto Delgado 2022 | 2024 – objeto de acordo de financiamento no âmbito do ao PRR – Plano de Recuperação e Resiliência.
- Atualizar a informação da Estratégia Local de Habitação tendo em vista a atualização do diagnóstico das carências habitacionais em 2024.
- Apresentar proposta de solução habitacional para as carências habitacionais apresentadas, nomeadamente aquisição de habitações e a reabilitação de habitações.
- Adoção de metodologias de cenarização sempre que as variáveis externas ou internas o requeiram.

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2024.

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 atualização 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 2024, 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.

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.

MONITORIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS

A Habévora, E.M. manterá em 2024 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.

CONTROLO DE DÍVIDAS 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 2024.

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 2024 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 e 2023, pretende a empresa dar continuidade a este processo, através das seguintes ações:

- Implementar novas metodologias 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.

A.
12/08
[assinatura]

- 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.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DOS FOGOS

Em 2024 a Habévora, E.M. vai investir 3.375.218,90€ valor sem IVA. Estes investimentos serão efetuados com recurso a candidaturas de apoio, nomeadamente ao 1º Direito/PRR:

- Na reabilitação de doze fogos sitos na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira em Évora, no valor estimado de 687.410,57€, - PRR;
- Na reabilitação de 97 fogos dos 15 edifícios do bairro General Humberto Delgado, no valor estimado de 2.407.442,10€ - PRR;
- Na reabilitação de fogos vagos ao abrigo do PRR, no valor de 100.000,00€;
- Na reabilitação de fogos ao abrigo do 1º direito, no valor de 100.000,00€;
- Na reabilitação do interior de 38 fogos do bairro das Corunheiras (2ª fase de intervenção) no valor de 80.366,23€;

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.

A Habévora, E.M. pretende candidatar-se a financiamentos que permitam a aquisição e reabilitação de habitações, com vista ao realojamento de famílias previamente identificadas e que apresentam condições indignas de habitabilidade.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO 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, no valor de 50.000,00€.

De referir que 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.

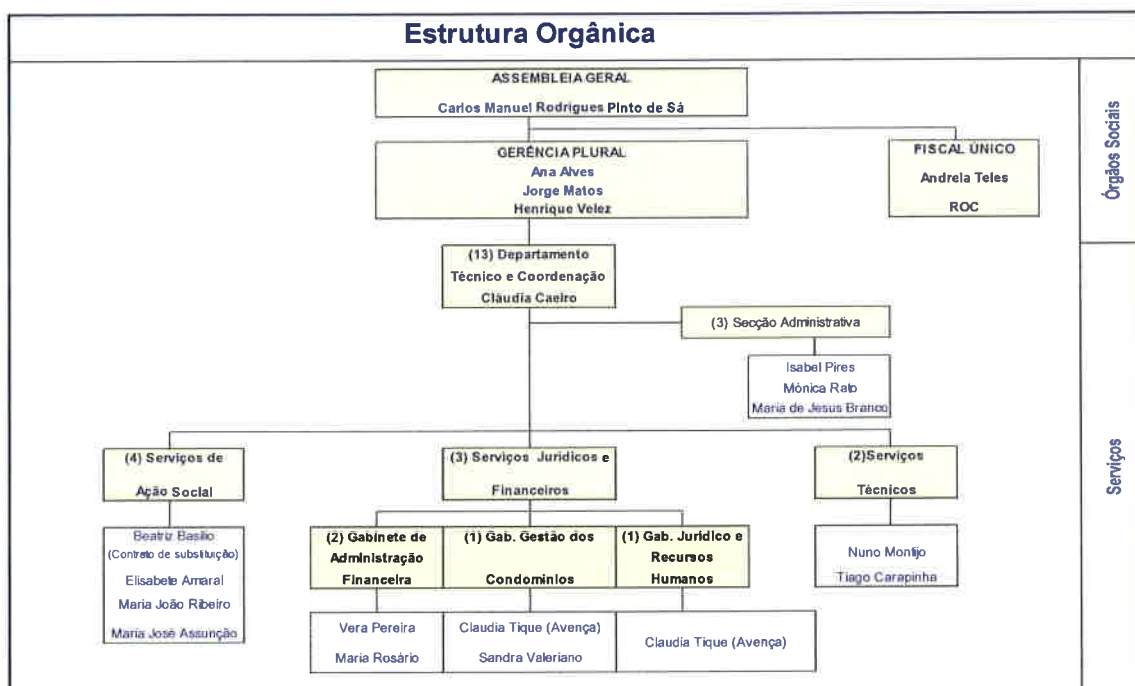
Em 2024 manter-se-á o quadro de pessoal da Habévora, E.M. tendo em conta as necessidades atuais da empresa.

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 2024:

Handwritten signatures and initials in the top right corner.



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.

Em 2024 a Habévora irá solicitar a atualização da informação da Estratégia Local de Habitação, tendo em vista a atualização do diagnóstico das carências habitacionais em 2024. Apresentará

também a proposta de solução habitacional para as carências habitacionais apresentadas, nomeadamente aquisição de habitações e a reabilitação de habitações

- **O Bairro General Humberto Delgado**

O bairro General Humberto Delgado trata-se do bairro onde residem 95 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 I 2026, nomeadamente através da Habévora E.M. enquanto entidade beneficiária para a reabilitação das 97 habitações da sua propriedade, e por outro lado, foram consideradas 59 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 I 2026 foi assinado um acordo de colaboração entre o Município de Évora e o IHRU para a construção de 200 habitações, com o objetivo de promover o mix residencial neste bairro projetado para 2022 I 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 expetativas, 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 2024, através de formalização de candidatura ao Programa 1º Direito/PRR, será possível efetuar 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 2024:

- 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, 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, 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 direcionada 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 atualizações 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 2024 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.

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

A Habévora, E.M., em 2024 dará continuidade a reabilitação de 12 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, iniciada em maio de 2023, no valor adjudicado de 1.191.414,72€, por dois anos, valor sem IVA, valor da empreitada de obras públicas, a este valor acresce um valor estimado de 43.000,00€ relativo à 1ª revisão de preços (sem IVA), o valor de 67.305,60€ relativo à aquisição de serviços fiscalização e de coordenação de segurança em obra para a empreitada supracitada e o valor de 36.295,15€ relativo à aquisição de serviços de Arquitetura para a apresentação de projeto de reabilitação da obra supracitada.

Dará continuidade em 2024, ao processo de reabilitação do Bairro General Humberto Delgado através da prestação de serviços para a certificação energética e elaboração de projetos de licenciamento e execução para a reabilitação de 4 Edifícios (1ª fase) na Rua Alexandre Rosado Lote 28, 29, 30/34 e 35. Estes 4 lotes estão inseridos no universo de 95 agregados familiares que residem no Bairro General Humberto Delgado, em regime de 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, num investimento previsional total de 4 943 370€ para as partes comuns e frações habitacionais da propriedade da empresa em arrendamento apoiado.

Dará igualmente início à 2ª e 3ª da fase processo de reabilitação do Bairro General Humberto Delgado, no qual se incluem na 2ª fase a rua Tomás de Mello lotes 1, 3 e 5, assim como a rua General Humberto Delgado lote 27 e 29 e na 3ª fase a rua Amadeu Sousa Cardoso lote 3, 5, 7, 11, 13 e 15.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As previsões para o ano de 2024 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 3% por trabalhador de acordo com o previsto para a função pública;
- 2) Recuperação de dívidas que estão em imparidade;
- 3) Continuação do processo de reabilitação de doze habitações sitas na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira, no valor estimado de 687.410,57€ (sem IVA), e início da reabilitação dos edifícios do bairro General Humberto Delgado, num valor estimado de 2.407.442,10€ (sem IVA), ambas terão candidatura a PRR com financiamento a 100%;
- 4) Aditamento à requalificação dos edifícios das Corunheiras (II fase: reabilitação do interior das frações habitacionais), no valor de 80.366,23€ (sem IVA);
- 5) Reabilitação de fogos vagos com candidatura ao 1º Direito - PRR no valor estimado de 100.000,00€ e ao 1ª Direito (comparticipação de 40%) no valor estimado de 100.000,00€;
- 6) Aquisição de equipamento administrativo de 23.000,00€;

As previsões para os anos de 2025-2028 assentam na continuidade do previsto para 2024, 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 2024.

Evolução de Receitas com Rendas				Preços Correntes
	2021	2022	2023	2024
Renda Média Final Ano	72,43 €	72,87 €	78,32 €	84,57 €
Renda Anual	759 982,34 €	762 024,59 €	821 613,72 €	888 000,00 €
Percentagem cobranças	92%	93%	93%	93%
Renda Cobrável	699 183,75 €	708 682,87 €	764 100,76 €	825 840,00 €
Fogos a Alienar	0	0	0	0
Valor Médio do Parque	23 345 062,46 €	23 074 824,91 €	22 876 812,67 €	25 991 975,51 €
Rendas do Parque	759 982,34 €	762 024,59 €	821 613,72 €	888 000,00 €
RENDA COBRADA	699 183,75 €	708 682,87 €	764 100,76 €	825 840,00 €

O valor médio das rendas para 2024 é estimado em 84,57€, considerando-se o aumento da renda mínima para 12€ realizada em 2023 e a atualização das rendas no âmbito da atualização processual também realizada em 2023.

Considera-se expectável o indicador de cobrabilidade em 93% ao longo de 2024, das rendas faturadas em 2024.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2024 será aproximadamente de 888.000,00€, considerando assim cobrado o valor anual de 825.840,00€. Estes valores têm por base o parque médio na posse da Habévora, E.M. em 2024, o qual é avaliado em cerca de 25.991.975,51€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS	Preços Correntes			
	2021	2022	2023	2024
Rendas Anuais	759 982,34 €	762 024,59 €	821 613,72 €	888 000,00 €
Subsídio à exploração	35 901,43 €	0,00 €	0,00 €	30 000,00 €
Reversões	30 720,12 €	35 214,59 €	8 000,00 €	35 000,00 €
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 €
Subsídio ao Investimento	82 148,02 €	82 855,71 €	96 175,66 €	98 965,00 €
Outros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	471,18 €	296,76 €	600,00 €	600,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	13 418,71 €	24 178,51 €	24 000,00 €	24 000,00 €
TOTAL	922 641,80 €	904 570,16 €	950 389,38 €	1 076 565,00 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 1.076.565,00€.

Contas de rendimentos

Código	Designação	Montante
72	Rendas	888 000,00 €
75		30 000,00 €
76	Reversões por imparidade (clientes)	35 000,00 €
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 €
	IHRU - 1º Direito	720,00 €
	PEDU/PAICD	4 000,00 €
	PRR - Corunheiras	11 572,00 €
	Fogos Vagos - PRR e 1º Direito	1 203,00 €
	Juros de Rendas e AR's	24 000,00 €
79	Juros e outros rendimentos similares	
	Juros aplicações financeiras	600,00 €
	TOTAL DE RENDIMENTOS	1 076 565,00 €

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 350.531,00€. 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	2024	Nº
Departamento técnico e coordenação	54 136,37	1
Secção administrativa	56 175,38	3
Serviço de Ação Social	115 062,23	4
Serviços Jurídicos e Financeiros	73 108,47	3
Serviços Técnicos	52 048,63	2
TOTAIS	350 531,07	13

Depreciações

Tal como adotado no período de 2004 a 2023, 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
Escuriinho	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 468.280,46€ por ano, tendo a empresa em 2024 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2021	2022	2023	2024
Edifícios e outras construções	438 501,42 €	442 777,03 €	457 356,64 €	460 662,21 €
Equipamento Administrativo	938,74 €	1 286,72 €	1 628,58 €	6 958,85 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	658,39 €	659,40 €	659,40 €	659,40 €
Activos Intangíveis	1 003,87 €	- €	- €	- €
TOTAL	441 102,42 €	444 723,15 €	459 644,62 €	468 280,46 €

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 2024.

Gastos de Estrutura

Descrição	2024
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	27 124,00 €
Qualidade e segurança no trabalho	448,00 €
Formação ao pessoal	2 025,00 €
Publicidade	1 200,00 €
Conservação e reparação	52 000,00 €
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	1 000,00 €
Despesas de representação	100,00 €
Limpeza, higiene e conforto	3 500,00 €
Portagens	50,00 €
TOTAL	115 597,00 €

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 62.500,00€.

Código	Designação	Montante
69	Gastos e perdas de financiamento	
	Juros suportados	
	Empréstimo CHC	11 946,00 €
	Empréstimo IHRU	50 554,00 €
	Total de gastos e perdas de financiamento	62 500,00 €

[Handwritten signature]

ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL

Unidade monetária (€)

Rubrica	Designação	Orçamento 2024			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2025	2026	2027	2028
	Receita corrente	50 000,00	887 440,00	937 440,00	915 834,40	933 858,90	951 491,42	969 477,38
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	24 600,00	24 600,00	24 600,00	24 600,00	24 600,00	24 600,00
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	50 000,00	825 840,00	875 840,00	854 234,40	872 258,90	889 891,42	907 877,38
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	3 215 218,90	3 215 218,90	2 725 390,29	370 000,00	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	3 215 218,90	3 215 218,90	2 725 390,29	370 000,00	0,00	0,00
R91	Administrações Públicas	0,00	3 185 218,90	3 185 218,90	2 725 390,29	370 000,00	0,00	0,00
R911	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R912	Exterior - U E	0,00	3 185 218,90	3 185 218,90	2 725 390,29	370 000,00	0,00	0,00
R9112	Administração central - Outras entidades	0,00	30 000,00	30 000,00	0,00	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]	50 000,00	4 102 658,90	4 152 658,90	3 641 224,69	1 303 858,90	951 491,42	969 477,38
	Receita não efetiva [2]	0,00	225 634,00	225 634,00	259 717,60	79 247,10	335 216,58	327 214,62
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	225 634,00	225 634,00	259 717,60	79 247,10	335 216,58	327 214,62
	Receita total [3]=[1]+[2]	50 000,00	4 328 292,90	4 378 292,90	3 900 942,29	1 383 106,00	1 286 708,00	1 296 692,00

AA. *[assinatura]*
[assinatura]

		Orçamento 2024			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2025	2026	2027	2028
Rubrica	Designação							
	Despesa corrente	49 621,00	798 301,00	847 922,00	777 337,00	641 409,00	641 401,00	647 463,00
D1	Despesa com o pessoal	5 420,00	351 686,00	357 106,00	358 697,00	365 847,00	373 141,00	380 581,00
D11	Remunerações certas e permanentes	0,00	278 206,00	279 206,00	283 861,00	289 538,00	295 328,00	301 236,00
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	3 225,00	3 225,00	3 267,00	3 309,00	3 352,00	3 396,00
D13	Segurança social	5 420,00	70 185,00	74 585,00	71 569,00	73 000,00	74 460,00	75 949,00
D2	Aquisição de bens e serviços	4 201,00	108 149,00	112 350,00	108 308,00	110 614,00	112 966,00	115 365,00
D3	Juros e outros encargos	0,00	62 500,00	62 500,00	56 802,00	55 425,00	51 630,00	47 709,00
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	40 000,00	275 966,00	315 966,00	253 530,00	109 523,00	103 664,00	103 808,00
	Despesa de capital	0,00	3 398 218,90	3 398 218,90	2 988 390,29	603 000,00	503 000,00	503 000,00
D6	Aquisição de bens de capital	0,00	3 398 218,90	3 398 218,90	2 988 390,29	603 000,00	503 000,00	503 000,00
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]	49 621,00	4 196 519,90	4 246 140,90	3 765 727,29	1 244 409,00	1 144 401,00	1 150 463,00
	Despesa não efetiva [5]	0,00	132 152,00	132 152,00	135 215,00	138 697,00	142 307,00	146 229,00
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	132 152,00	132 152,00	135 215,00	138 697,00	142 307,00	146 229,00
	Despesa total [6]=[4]+[5]	49 621,00	4 328 671,90	4 378 292,90	3 900 942,29	1 383 106,00	1 286 708,00	1 296 692,00
	Saldo total [3]+[6]	379,00	-379,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
	Saldo global [1]+[4]	379,00	-93 861,00	-93 482,00	-124 502,60	59 449,90	-192 909,58	-180 985,62
	Despesa primária	49 621,00	4 134 019,90	4 183 640,90	3 708 925,29	1 188 984,00	1 092 771,00	1 102 754,00
	Saldo corrente	379,00	89 139,00	89 518,00	138 497,40	292 449,90	310 090,42	322 014,36
	Saldo de capital	0,00	-183 000,00	-183 000,00	-263 000,00	-503 000,00	-503 000,00	-503 000,00
	Saldo primário	379,00	-31 361,00	-30 962,00	-67 700,60	114 874,90	-141 279,58	-133 276,62

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2024:

Investimentos ativos fixos tangíveis

Descrição	2021	2022	2023	2024
Património Habitacional	373 176,01 €	294 393,85 €	259 344,40 €	3 575 825,05 €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático		9,84 €		
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	2 345,61 €	1 583,01 €	1 985,32 €	23 000,00 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outros ativos fixos tangíveis	96,98 €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	- €	- €	- €
TOTAL	375 618,60 €	295 986,70 €	261 329,72 €	3 598 825,05 €

Em 2024, a Habévora, E.M., vai investir cerca de 3.598.825,05€ (este valor inclui IVA) 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, na reabilitação de fogos vagos e na reabilitação no interior dos fogos do Bairro das Corunheiras, 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 93% 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 dívidas 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 2024, com um saldo final de 3.996.162,71€.

Unidade monetária (€)

RUBRICAS	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Recebimentos de clientes	900 440,00	878 434,40	896 458,90	914 091,42	932 077,38
Pagamentos a fornecedores	(112 350,00)	(108 308,00)	(110 614,00)	(112 966,00)	(115 365,00)
Pagamentos ao pessoal	(357 106,00)	(358 697,00)	(365 847,00)	(373 141,00)	(380 581,00)
Caixa gerada pelas operações	430 984,00	411 429,40	419 997,90	427 984,42	436 131,38
Outros recebimentos/pagamentos	(278 966,14)	(216 529,92)	(72 523,00)	(66 664,00)	(66 808,00)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	152 017,86	194 899,48	347 474,90	361 320,42	369 323,38
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Pagamentos respeitantes a:					
Ativos fixos tangíveis	(3 398 218,90)	(2 988 390,29)	(603 000,00)	(503 000,00)	(503 000,00)
Investimentos financeiros					
Recebimentos provenientes de:					
Subsídios ao investimento	3 215 218,90	2 725 390,29	370 000,00		
Juros e rendimentos similares	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Dividendos					
Fluxos de caixa das atividades de investimento	(182 600,00)	(262 600,00)	(232 600,00)	(502 600,00)	(502 600,00)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Cobertura de prejuízos					
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	(132 152,16)	(135 215,04)	(138 697,47)	(142 306,70)	(146 228,76)
Juros e gastos similares	(62 500,00)	(56 802,00)	(55 425,00)	(51 630,00)	(47 709,00)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	(194 652,16)	(192 017,04)	(194 122,47)	(193 936,70)	(193 937,76)
Variação de caixa e seus equivalentes	(225 234,30)	(259 717,56)	(79 247,57)	(335 216,28)	(327 214,38)
Efeito das diferenças de câmbio					
Caixa e seus equivalentes no início do período	4 221 396,71	3 996 162,41	3 736 444,85	3 657 197,28	3 321 980,99
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3 996 162,41	3 736 444,85	3 657 197,28	3 321 980,99	2 994 766,61
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DA GERÊNCIA					
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	4 221 396,71	3 996 162,41	3 736 444,85	3 657 197,28	3 321 980,99
Equivalentes a caixa no início do período	(3 200 000,00)	(3 770 528,11)	(3 476 727,29)	(3 577 949,71)	(2 986 764,71)
Saldo da Gerência anterior (SGA)	1 021 396,71	225 634,30	259 717,56	79 247,57	335 216,28
SGA De execução orçamental	1 021 396,71	225 634,30	259 717,56	79 247,57	335 216,28
SGA De operações de tesouraria					
Caixa e seus equivalentes de caixa no final do período	3 996 162,41	3 736 444,85	3 657 197,28	3 321 980,99	2 994 766,61
Equivalentes a caixa no fim do período	(3 770 528,11)	(3 476 727,29)	(3 577 949,71)	(2 986 764,71)	(2 667 552,23)
Saldo da Gerência anterior (SGA)	225 634,30	259 717,56	79 247,57	335 216,28	327 214,38
SGA De execução orçamental	225 634,30	259 717,56	79 247,57	335 216,28	327 214,38
SGA De operações de tesouraria					

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Em 2024, 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, na reabilitação no interior das habitações no bairro das Corunheiras e na reabilitação de fogos vagos.

Investimentos em ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2024
Equipamento Administrativo	23 000,00 €
Capital Próprio	23 000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	- €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Doze Casas e Rua do Rochedo	687 410,57 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	687 410,57 €
Aditamento à Reabilitação dos Edifícios das Corunheiras	80 366,23 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	80 366,23 €
Reabilitação de fogos vagos 1º direito	100 000,00 €
Capital Próprio	60 000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	40 000,00 €
Reabilitação de fogos vagos PRR	100 000,00 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	100 000,00 €
Reabilitação dos Edifícios do Bairro General Humberto Delgado	2 407 442,10 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	2 407 442,10 €

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos, de **10.142,00€** e um resultado líquido do período de **8.027,00€**.

Unidade monetária (€)					
RENDIMENTOS E GASTOS	2024	2025	2026	2027	2028
Prestações de serviços	888 000,00	908 760,00	927 935,00	946 693,00	965 827,00
Subsídios à exploração	30 000,00	,00	,00	,00	,00
Fornecimentos e serviços externos	-115 597,00	-117 909,00	-120 267,00	-122 672,00	-125 125,00
Gastos com o pessoal	-351 686,00	-358 720,00	-365 894,00	-373 212,00	-380 676,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Outros rendimentos e ganhos	122 965,00	151 769,00	179 828,00	349 800,00	349 801,00
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	540 322,00	550 540,00	586 875,00	764 488,00	772 284,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-468 280,00	-492 929,00	-531 699,00	-705 963,00	-724 850,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	72 042,00	57 611,00	55 176,00	58 525,00	47 434,00
Juros e rendimentos similares obtidos	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Juros e gastos similares suportados	-62 500,00	-56 802,00	-55 425,00	-51 630,00	-47 709,00
Resultado antes de impostos	10 142,00	1 409,00	351,00	7 495,00	325,00
Imposto sobre o rendimento do período	-2 115,00	-238,00	-10,00	-1 546,00	-4,00
Resultado líquido do período	8 027,00	1 171,00	341,00	5 949,00	321,00

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2024.

	Unidade monetária (€)				
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
ATIVO					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	26 010 814,52	28 696 611,09	28 810 159,86	28 644 312,79	28 462 889,39
Cientes, contribuintes e utentes	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Outros ativos financeiros	2 224,98	2 224,98	2 224,98	2 224,98	2 224,98
Ativos por impostos diferidos					
	26 113 039,50	28 798 836,07	28 912 384,84	28 746 537,77	28 565 114,37
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	3 996 162,71	3 736 445,11	3 657 198,01	3 321 981,42	2 994 766,80
	4 489 162,71	4 229 445,11	4 150 198,01	3 814 981,42	3 487 766,80
Total do ativo	30 602 202,21	33 028 281,18	33 062 582,85	32 561 519,19	32 052 881,17
PATRIMÓNIO LÍQUIDO					
Património/Capital	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Outros instrumentos de capital próprio	170 868,41	170 868,41	170 868,41	170 868,41	170 868,41
Prémios de emissão					
Reservas	156 313,32	156 313,32	156 313,32	156 313,32	156 313,32
Resultados transitados	994 734,06	1 002 761,06	1 001 590,06	1 001 249,06	995 300,05
Ajustamentos em ativos financeiros					
Excedentes de revalorização	427 081,94	419 387,52	270 893,36	403 998,67	396 304,24
Outras variações no património líquido	3 520 090,85	7 593 777,88	7 991 519,88	7 550 978,21	7 262 984,94
Resultado líquido do período	8 027,00	1 171,00	341,00	5 949,00	321,00
Interesses que não controlam					
Total do Património Líquido	15 277 115,58	19 344 279,19	19 591 526,03	19 289 356,67	18 982 091,97
PASSIVO					
Passivo não corrente					
Financiamentos obtidos	1 757 037,22	1 611 018,95	1 462 504,09	1 311 252,86	1 157 743,59
Passivos por impostos diferidos	113 182,51	110 948,64	108 714,78	106 480,91	104 247,05
Outras contas a pagar	822 683,71	2 201 381,28	2 135 575,61	2 086 244,34	2 036 913,08
	2 692 903,44	3 923 348,87	3 706 794,47	3 503 978,11	3 298 903,71
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	135 215,04	138 697,47	142 306,70	146 228,76	149 929,84
Outras contas a pagar	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Diferimentos	2 949 012,50	74 000,00	74 000,00	74 000,00	74 000,00
	12 632 183,18	9 760 653,11	9 764 262,34	9 768 184,40	9 771 885,48
Total do Passivo	15 325 086,62	13 684 001,98	13 471 056,81	13 272 162,51	13 070 789,19
Total do Património Líquido e Passivo	30 602 202,21	33 028 281,18	33 062 582,85	32 561 519,19	32 052 881,17

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Handwritten signature and initials

Plano Plurianual de Investimentos

2023 - Análise de Execução																					Linhação operacional 2023	
Objetivo	Número do projeto	Designação do projeto	Rubrica orçamental	Forma de realização	Fonte de financiamento				Data		Faixa de execução	Realizado em períodos anteriores	Estimativa de realização	Pagamento						Total previsto		
					RG	RP	EU	EMPB	Início	Fim				Períodos seguintes					Outros			
														2024	2025	2026	2027	2028				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)=[(15)+...+(20)]		
Habitagão	2022/1	Aquisição de Equipamento Administrativo	07010003	O			100.00%									23 000.00 €	3 000.00 €	3 000.00 €	3 000.00 €	3 000.00 €	35 000.00 €	
Habitagão	2020/0	Realização de obras de recuperação de danos causados por incêndio no bairro da Proliferação Rua do Roldão e Doca	07010003	E				100.00%		2019	2026		300 805.01 €		687 410.57 €	343 705.29 €					1 330 015.47 €	
Habitagão	2021/1	Realização das obras de recuperação do Bairro General Humberto Delgado	07010003	E				100.00%		2023	2026		64 242.60 €		2 407 442.10 €	2 471 686.00 €	- €	- €	- €	- €	4 943 370.00 €	
Habitagão	2023/1	Realização de obras de recuperação do Bairro da Proliferação	07010003	E				100.00%		2023					100 000.00 €	70 000.00 €	- €				170 000.00 €	
Habitagão	2023/1	Acabamento - Realização das obras de recuperação do Bairro da Proliferação - Certificação Energética	07010003	E				100.00%		2024	2024				80 368.29 €						80 368.29 €	
Habitagão	2024/1	Realização de obras de recuperação do Bairro da Proliferação	07010003	E			80.00%	80.00%		2024					100 000.00 €	100 000.00 €	100 000.00 €				300 000.00 €	
Habitagão	2026/1	Realização de obras de recuperação do Bairro da Proliferação	07010003	E			100.00%			2026							500 000.00 €	500 000.00 €	500 000.00 €		1 500 000.00 €	

Évora, 23 de novembro de 2023

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