

***PATRIMÓNIO DE HABITAÇÃO SOCIAL PROPRIEDADE DO
INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA
SOCIAL, IP SITO EM ÉVORA***

ESTUDO SÓCIO-ECONÓMICO

Évora, 19 de Outubro de 2007

ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Caracterização do parque imobiliário.....	5
3. Análise sócio-económica dos agregados familiares.....	7
4. Uniformização de rendas.....	11
5. Custos de conservação e manutenção.....	13
6. Análise financeira.....	15
7. Considerações finais.....	18
8. Anexos.....	19

I – Lista identificativa das fracções propriedade do IGFS sitas em Évora	
II – Plantas de localização dos prédios propriedade do IGFS sitos em Évora	
III – Procedimento e critérios para a selecção das entidades às quais pode ser transferido o património do IGFS	
IV - Deliberação n.º 12/2007 do Conselho Directivo do IGFS	
V – Minuta do Auto de Cessão de Bens	
VI - Cálculo da uniformização de rendas deferida por cinco períodos anuais	
VII – Valor estimado para obras de conservação nos fogos IGFS	

1 – Introdução

A Lei do Orçamento do Estado para 2007 – Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro, trouxe a possibilidade de transferência, a título gratuito, do direito de propriedade das fracções e prédios do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IP (adiante, IGFSS).

O IGFSS, IP é proprietário de 38 habitações (fracções autónomas de prédios urbanos divididos em propriedade horizontal), arrendadas sob o regime de renda apoiada (= habitações de arrendamento social) e 12 arrecadações no Concelho de Évora, freguesia da Senhora da Saúde (situadas no Bairro Garcia de Resende e Avenida São João de Deus).

Ao abrigo do supra mencionado normativo legal, o IGFSS, IP propôs ao Município de Évora a transferência, a título gratuito, do direito de propriedade dessas fracções para a Habévora – Gestão Habitacional, EM.

Para melhor entendimento sobre as regras do IGFSS, IP sobre a selecção das entidades para as quais pode transferir o seu património, cfr. Anexo III: Procedimento e critérios para a selecção das entidades às quais pode ser transferido o património do IGFSS; e Anexo IV: Deliberação n.º 12/2007 do Conselho Directivo do IGFSS.

A Habévora, EM é uma entidade empresarial local cujo único accionista é o Município de Évora e que tem por objecto social precisamente *a promoção da habitação social no Concelho de Évora e a gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da Empresa, podendo adquirir e vender prédios urbanos ou lotes para construção, promover a construção de casas de habitação e proceder ao seu arrendamento ou à sua venda e ainda exercer todas as actividades acessórias relacionadas com o seu objecto social, designadamente actividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação social, nomeadamente aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como administração do património habitacional do município que lhe for confiada.*

O presente estudo pretende, de forma resumida e perante os dados que nos foram fornecidos, proceder à caracterização do parque imobiliário em causa, a uma análise económico-social da população residente nessas habitações, ao impacto do processo de uniformização de rendas e ainda a uma comparação de custos e ganhos financeiros que podem resultar da gestão desse parque. Pretende ser uma ferramenta de trabalho e um instrumento de informação destinado à tomada de uma decisão consciente e ponderada face ao proposto pelo IGFSS; IP.

2 - Caracterização do parque imobiliário

O IGFSS, IP é proprietário de 38 habitações (fracções autónomas de prédios urbanos divididos em propriedade horizontal), arrendadas sob o regime de renda apoiada (= habitações de arrendamento social) e 12 arrecadações no Concelho de Évora, freguesia da Senhora da Saúde (situadas no Bairro Garcia de Resende e Avenida São João de Deus).

A sua identificação mais precisa encontra-se no Anexo I: Lista identificativa das fracções propriedade do IGFSS sitas em Évora.

A sua localização exacta encontra-se nas plantas que se juntam no Anexo II: Plantas de localização dos prédios propriedade do IGFSS sitos em Évora.

São todas fracções autónomas de prédios divididos em propriedade horizontal.

O Bairro Garcia de Resende foi construído na década de 60, por duas fases, em 1964 e em 1968.

Os prédios da Avenida São João de Deus foram construídos em 1948.

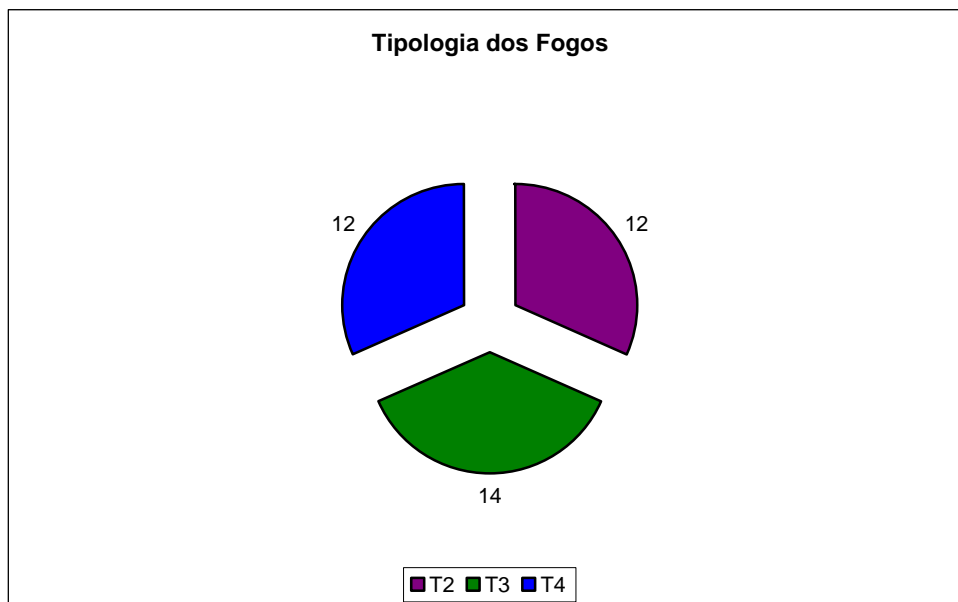
São, na generalidade, habitações de dimensões reduzidas em razoável estado de conservação.

Referindo exclusivamente as habitações, por tipologias estão distribuídas da seguinte forma:

T2 – 12

T3 – 14

T4 – 12



3 - Análise sócio-económica dos agregados familiares

Nos passados dias 20 e 21 de Março de 2007 foram realizadas visitas domiciliárias às 38 fracções habitacionais propriedade do IGFSS.

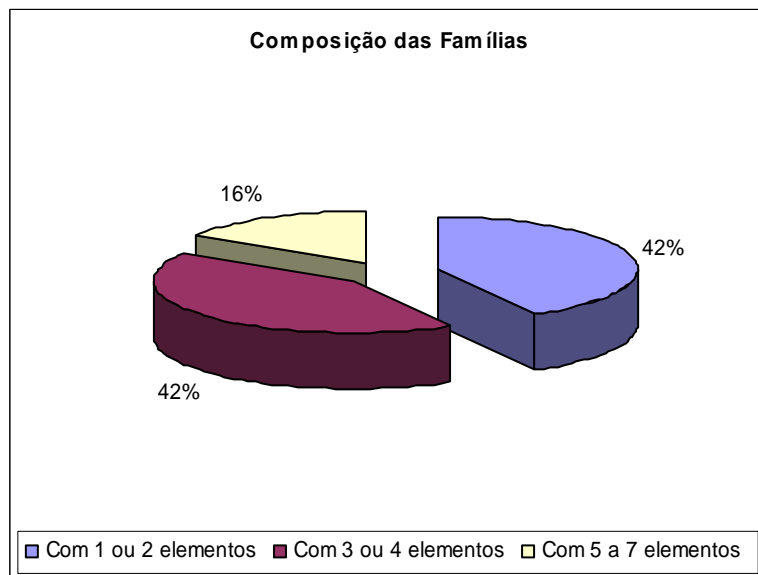
Das 38 habitações, foram visitadas e aplicado inquérito por questionário a 31, isto porque 4 fracções encontram-se vagas, e 3 por ausência sistemática dos moradores.

Para além destas 38 fracções habitacionais existem também 13 arrecadações. Quatro destas ocupadas sem arrendamento e uma utilizada como habitação (vive um casal).

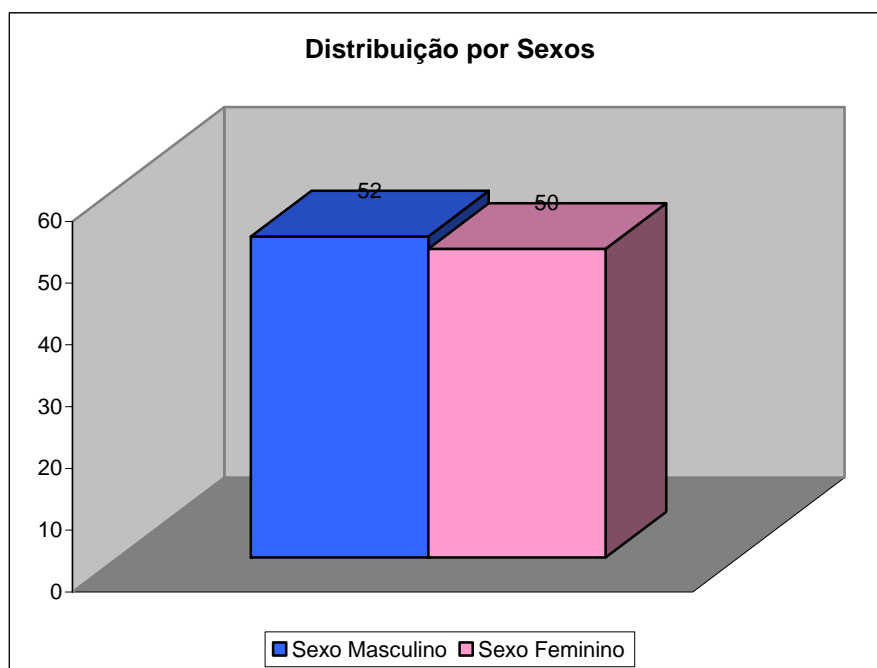
Das 4 habitações vagas apenas tivemos acesso a 1, as restantes 3, segundo informações dos vizinhos, existem familiares dos falecidos inquilinos que ainda ali se deslocam.

Foram detectadas Seis situações irregulares: uma ocupação ilegal; duas ocupações em que o inquilino abandonou o fogo, ficando a residir a esposa; três ocupações em que houve falecimento do cônjuge ou descendente, ficando a residir as esposas e filha respectivamente.

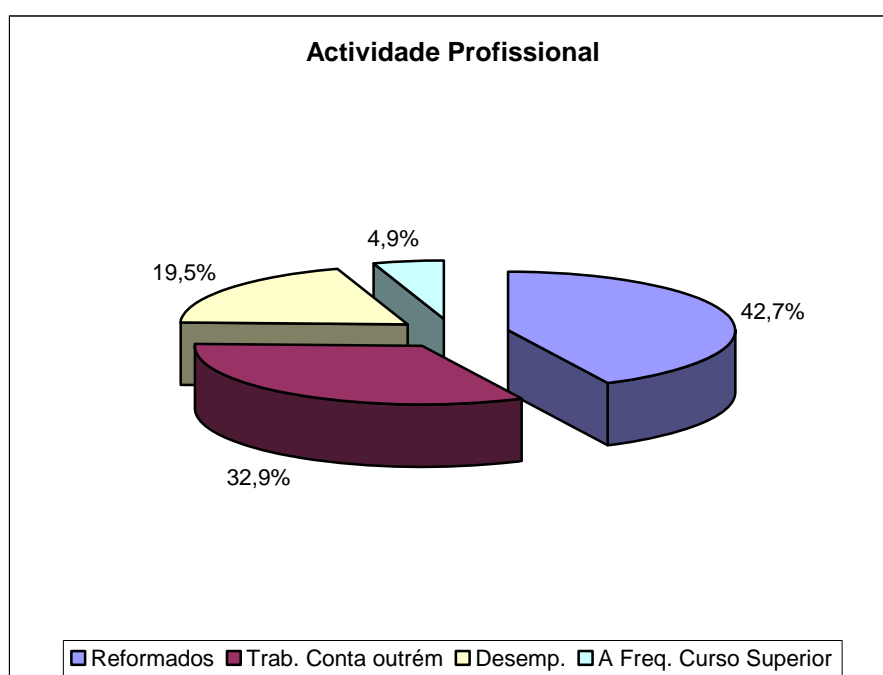
Residem nestas habitações 82 adultos e 10 menores. Existem 13 famílias com 1 ou 2 elementos, tratando-se maioritariamente de idosos. Existem outras 13 com 3 ou 4 elementos. As restantes 5 famílias possuem entre 5 e 7 elementos. A Média de idades é de 47,73 anos.



Dos 82 adultos, 40 são mulheres e 42 são homens. Dos 10 menores temos 5 do sexo masculino e 5 do sexo feminino.



Em termos de actividade profissional dos 82 adultos, 35 estão reformados, o que representa 42,7% do universo em análise. Na situação de desemprego encontram-se 16 pessoas, o que representa 19,5%. Quanto aos que trabalham são 27 e todos trabalham por conta de outrem, representando 32,9%. Os restantes 4 frequentam ensino superior (4,9%). Quanto aos 10 menores encontram-se todos integrados em unidades escolares.



No que respeita a rendimentos anuais ilíquidos, os valores oscilam por agregado entre **3.222.24€** e **32.577.64€**. Situando-se os valores médios de rendimentos em **13.322.53€**.

De salientar que por classes de rendimentos os agregados apresentam a seguinte distribuição:

Dos 0,00€ aos 5,000€ existem **6** agregados (**19,35%**)

Dos 5,001€ aos 10,000€ existem **7** agregados (**22,58%**)

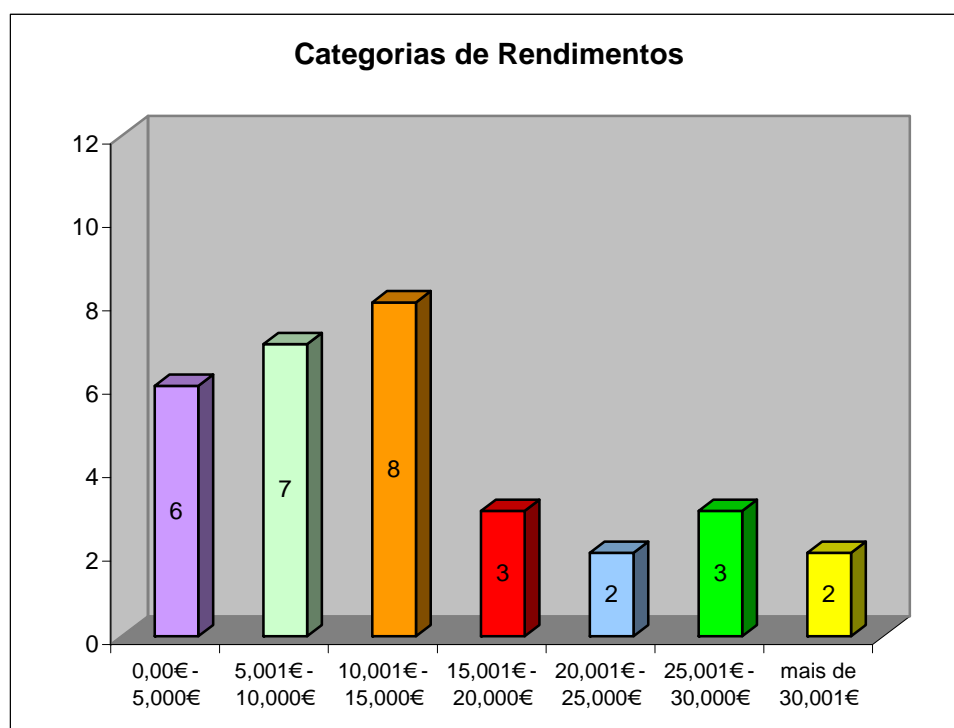
Dos 10,001€ aos 15,000€ existem **8** agregados (**25,80%**)

Dos 15,001€ aos 20,000€ existem **3** agregados (**9,67%**)

Dos 20,001€ aos 25,000€ existem 2 agregados (6,45%)

Dos 25,001€ aos 30,000€ existem 3 agregados (9,67%)

Com mais de 30,001€ existem 2 agregados (6,45%)



Actualmente o valor total de rendas emitido mensalmente pelo IGFSS é de 394.32€.

4 - Uniformização de rendas

Actualmente o valor total de rendas emitido mensalmente pelo IGFSS é de **394.32€**. Efectuados os cálculos de renda de acordo com o DL 166/93 – Regime de Renda Apoiada, esse valor situar-se-ia em **3.679.09€**.

Existem 14 agregados que passariam a pagar a Renda Técnica. Existem 2 agregados em que o valor de renda diminuiria, sendo que 1 desses situar-se-ia mesmo no valor mínimo (4,03€ = 1% do SMN). O valor Médio de Renda seria de **118.68€**

Adoptando o procedimento de uniformização de rendas implementado pela Habévora, EM, em Julho de 2006 (aumentos graduais por um período de cinco anos, com garantia de aumento limite de 50€ no 1º ano) e considerando que o processo teria início em 2008, os valores distribuir-se-iam da seguinte forma:

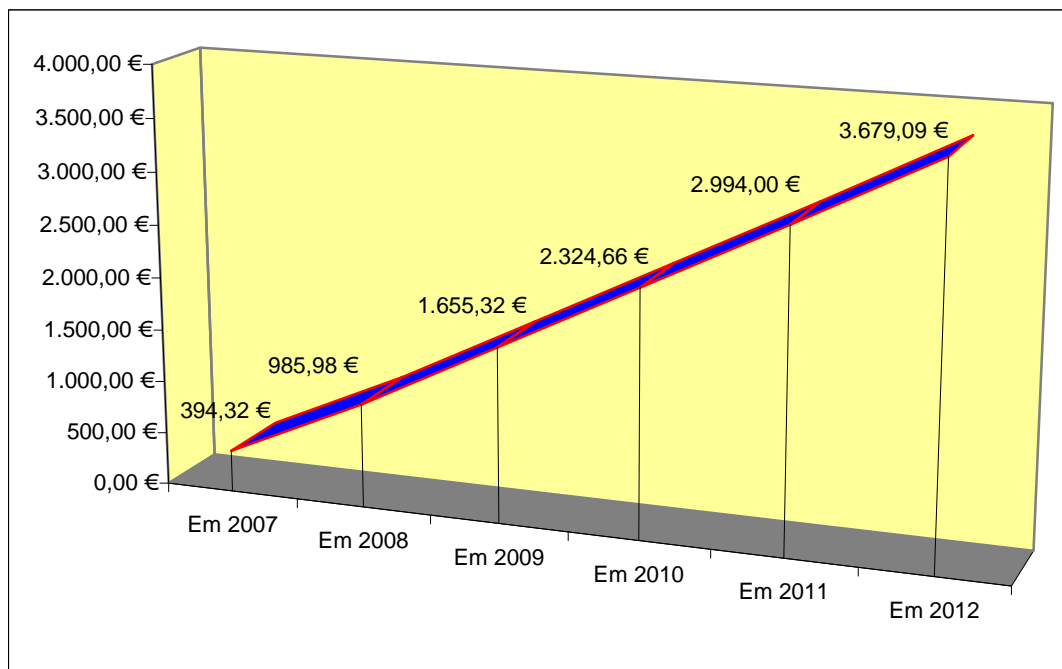
Em 2008 o valor de rendas a emitir seria de **985.98€**.

Em 2009 o valor de rendas a emitir seria de **1.655.32€**

Em 2010 o valor de rendas a emitir seria de **2.324.66€**

Em 2011 o valor de rendas a emitir seria de **2.994.00€**

Em 2012 o valor de rendas a emitir seria de **3.679.09€**



No final do processo, ou seja decorridos os cinco anos de implementação do processo de uniformização, e de acordo com o estabelecido no ponto 2 do Artigo 5º do DL 166/93 - Regime de Renda Apoiada, o valor da Taxa de Esforço Média seria de **19,05%**

De referir que estes valores não entram em linha de conta com as actualizações do salário mínimo nacional e dos Preços de Construção por metro quadrado, dados que poderão fazer oscilar ligeiramente estes cálculos.

Para uma análise mais pormenorizada - caso a caso -, sugere-se a leitura do Anexo VI: Cálculo da uniformização de rendas deferida por cinco períodos anuais.

Nem todos os agregados apresentaram prova documental dos rendimentos auferidos, apenas nos informaram verbalmente dos valores aproximados de salários e/ou pensões, pelo que poderão sofrer alterações após entrega desses documentos.

5 - Custos de conservação e manutenção

O presente estudo baseia-se nas informações verbais prestadas pelos inquilinos em inquérito, pelo que a sua análise e conclusões poderão sofrer alterações na prática.

Fazendo fé nas declarações verbais prestadas pelos inquilinos, foram registadas 9 intenções de compra, cinco em tipologia T3, três em tipologia T4 e uma em tipologia T2.

Assim sendo, os custos de manutenção e conservação serão contabilizados apenas para as demais habitações, sendo excluídas aquelas cujos inquilinos pretendem adquirir a propriedade.

Pelo que, subtraindo às habitações existentes aquelas em que o inquilino demonstrou intenção de compra, por tipologia, temos a seguinte distribuição:

$$T2: 12 - 1 = 11$$

$$T3: 14 - 5 = 9$$

$$T4: 12 - 3 = 9$$

Realizadas medições e orçamento para contabilização dos custos de conservação destas habitações por um técnico especializado – engenheiro civil – (cfr. Anexo VII) foram apurados para a conservação de cada habitação, por tipologia, os seguintes montantes:

$$T2: € 3.770,00$$

$$T3: € 4.390,00$$

$$T4: € 5.160,00$$

Acrescentado o IVA à taxa legal e somando os custos unitários do fogo de cada tipologia ao número de fogos existentes nessa tipologia, apuramos os seguintes custos:

$$T2: (€ 3.770,00 \times 11) + 21\% = € 52.493,67$$

$$T3: (€ 4.390,00 \times 9) + 21\% = € 50.012,66$$

T4: (€ 5.160,00 x 9) + 21% = € 58.784,81

Total: € 161.291,00

Desde a constituição da Habévora, EM que se prevê, nos seus instrumentos de gestão previsional, investimento para intervenção na recuperação de 10% das habitações ao ano.

Contudo, tendo em conta que nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor, os prédios devem ser alvo de obras de recuperação num período de pelo menos, de 8 em 8 anos, prevemos neste estudo a realização destas obras de conservação ao longo de 8 anos, realizando intervenções anuais em 12,5% dos fogos.

Ao valor acima apurado para conservação dos fogos, por uma questão de cautela e de forma a abarcar eventuais intervenções não previsíveis, consideramos acrescentar a esse valor 10%.

Assim, prevêem-se custos anuais em conservação e manutenção do imobilizado no montante de € 22.400,00 anuais, ao longo dos primeiros 8 anos.

6 - Análise financeira

Compete agora comparar as receitas que o património em análise pode gerar com as despesas que da sua manutenção previsivelmente advirão.

Tendo em conta que 9 famílias arrendatárias demonstraram interesse em adquirir a propriedade das habitações arrendadas, retirámos estes fogos quer da contabilização das rendas a receber, pelo lado das receitas, quer da contabilização dos custos de conservação, pelo lado da despesa.

Igualmente, pelo lado da receita, consideramos o montante de rendas que resultará do processo de uniformização de rendas.

Não é demais relembrar que os dados foram obtidos por declarações verbais dos arrendatários, podendo sofrer algumas alterações.

Igualmente, o processo de uniformização de rendas deferida por cinco períodos anuais não teve em linha de conta as actualizações anuais decorrentes da actualização do salário mínimo nacional e do preço de habitação por metro quadrado que interferem no cálculo da renda técnica.

Em resumo, os montantes de renda a emitir mensalmente ao longo de cinco período anuais serão os seguintes:

2008	2009	2010	2011	2012
3.075,56 €	2.821,07 €	3.900,68 €	4.724,80 €	5.548,92 €

Foi considerada apenas uma taxa de cobrabilidade das rendas de 95% por questões de segurança e pelo facto de ser esta a taxa de cobrabilidade actual das rendas da Habévora, E.M.

Pelo lado da despesa, prevemos a realização das obras de conservação ao longo de 8 anos, realizando intervenções anuais em 12,5% dos fogos, acrescentando ao valor apurado em sede de vistoria técnica 10% para cobrir eventuais intervenções não programadas.

Vejam os:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Receitas (Rendas anuais)*	5.494,80€	12.720,69€	18.341,46€	23.962,34€	29.709,08€	29.709,08€	29.709,08€	29.709,08€
Despesas de conservação	22.400,00€	22.400,00€	22.400,00€	22.400,00€	22.400,00€	22.400,00€	22.400,00€	22.400,00€
Saldo	-16.905,20€	-9.679,31€	-4.058,54€	1.562,34€	7.309,08€	7.309,08€	7.309,08€	7.309,08€
Saldo acumulado	-16.905,20€	-26.584,51€	-30.643,05€	-29.080,71€	-21.771,63€	-14.462,55€	-7.153,47€	155,61€

*Prevê-se uma taxa de cobrabilidade de 95% por questões de segurança e pelo facto de ser esta a taxa de cobrabilidade actual das rendas da Habévora, EM

Comparando, então, as receitas decorrentes do recebimento de 95% das rendas facturadas com os custos de conservação e manutenção do edificado verificamos que, ao longo dos 8 anos de realização das obras, o saldo final é positivo.

Tal demonstra que a gestão deste parque é, por si só, positiva e que a boa administração do parque fará com que ele se sustente a si próprio, não onerando a Habévora, EM com custos acrescidos.

Acresce ainda que a alienação de 9 habitações aos inquilinos trará um encaixe financeiro de € 293.268,00, que poderá permitir adquirir novas habitações sociais para realojamento de famílias carenciadas.

Este montante foi calculado com base no preço de venda actual.

Tendo em conta quer o preço máximo de venda actual de habitação a custos controlados, quer ainda a possibilidade de aquisição de habitações a custos controlados com

financiamento a fundo perdido de 50% a conceder pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) ao abrigo do PROHABITA; tal encaixe financeiro permitir-nos-ia adquirir outras 9 habitações a que corresponderiam 9 novos arrendamentos, ou seja, 9 famílias carenciadas realojadas numa habitação condigna.

A estas novas habitações acresce a possibilidade de reocupar os fogos já existentes que se encontram actualmente vagos, através da celebração de arrendamentos com famílias carenciadas inscritas nos serviços da Habévora, EM.

Quer pela via da disponibilização financeira resultante da alienação do património, quer pela via da reocupação de fogos actualmente vagos, consegue-se, deste modo, disponibilizar mais habitação social no Concelho.

7 - Considerações finais

A decisão de aceitação de património imobiliário propriedade do IGFSS; IP depende, sem dúvida, da ponderação de custos e ganhos e da realização de estudos que possam prever a sustentabilidade do parque que é agora oferecido.

O presente estudo demonstrou que o parque em causa se sustenta por si próprio e que as receitas que dele podem resultar superam as despesas que previsivelmente a sua manutenção acarretará.

Pelo que, financeiramente, consideramos que a recepção deste parque não onerará a capacidade financeira da entidade que o receber.

Por outro lado, enquanto empresa social, consideramos que a Habévora, EM não se deve deter nos ganhos financeiros ou de sustentabilidade económica, mas também na sua capacidade de agir socialmente e nos ganhos sociais decorrentes desta transferência.

Ora, quer pela via da disponibilização de habitações para novos arrendamentos sociais (quer os decorrentes da reocupação dos fogos actualmente vagos, quer os decorrentes do investimento resultante da alienação do património aos inquilinos na compra de outras habitações), quer pelo próprio objecto social da Habévora, EM (gerir o património habitacional social do Concelho de Évora), quer ainda porque consideramos que a Habévora, EM por ser uma entidade mais próxima geograficamente destes bairros e porque dispõe do *know-how* e da estrutura suficiente, poderá fazer um melhor acompanhamento social a estas famílias, com ganhos sociais claros e inequívocos (não contabilizáveis), temos forçosamente que concluir positivamente pela aceitação da proposta feita pelo IGFSS, IP de transferência gratuita do direito de propriedade destes fogos.

Perlo que se juntam a minuta do Auto de Cessão de bens (cfr. Anexo V), para análise, ponderação e decisão.

8 – Anexos

I – Lista identificativa das fracções propriedade do IGFSS sitas em Évora

II – Plantas de localização dos prédios propriedade do IGFSS sites em Évora

III – Procedimento e critérios para a selecção das entidades às quais pode ser transferido o património do IGFSS

IV - Deliberação n.º 12/2007 do Conselho Directivo do IGFSS

V – Minuta do Auto de Cessão de Bens

VI - Cálculo da uniformização de rendas deferida por cinco períodos anuais

VII – Valor estimado para obras de conservação nos fogos IGFSS