



**PLANO DE ATIVIDADES E
ORÇAMENTO PARA 2013
E
PLANO PLURIANUAL 2013-2016**

OUTUBRO DE 2012



HABÉVORA – Gestão Habitacional, EEM

Sede: Rua de Diogo Cão, Nº 19 R/C 7000-872 ÉVORA

Capital Social: 10 000 000,00 Euros

Número de Identificação Fiscal: 507 013 212

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Évora sob o Nº 507 013 212

DOCUMENTO ELABORADO PELO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, EEM

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUÇÃO..... | 5 |
| PLANO ANUAL DE ATIVIDADES | 7 |
| Prioridades Estratégicas | 8 |
| Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados..... | 9 |
| Alienação do Património | 9 |
| Aquisição de Habitação Social..... | 10 |
| Execução de Obras de Conservação nos Fogos | 10 |
| Execução de Grandes Obras de Requalificação..... | 11 |
| Acordos de Regularização de Dívidas | 11 |
| Situações de Ocupação Irregular dos Fogos | 12 |
| Organização Interna da Habévora EEM..... | 13 |
| PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES..... | 14 |
| Vertentes Estratégicas de Atuação | 15 |
| Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados..... | 16 |
| Execução de Obras de Conservação nos Fogos | 17 |
| Execução de Grandes Obras de Requalificação..... | 17 |
| Aquisição de Nova Habitação Social | 18 |
| Uniformização e Atualização das Rendas..... | 18 |
| ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS..... | 20 |
| Orçamento de Rendimentos | 21 |
| Orçamento de Gastos | 22 |
| Orçamento de Investimentos | 25 |
| Orçamento Financeiro..... | 26 |
| Orçamento de Financiamento | 28 |



| | |
|--|-----------|
| Demonstração de Resultados Previsional | 29 |
| Balanço Previsional | 31 |
| Plano Plurianual de Investimentos e Financiamento..... | 32 |
| PARECER DO FISCAL ÚNICO..... | 35 |

INTRODUÇÃO

De forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 29º dos Estatutos da Habévora – Gestão Habitacional, EEM e ainda ao previsto no artigo 42º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local (Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto), o Conselho de Administração desta empresa local vem submeter à apreciação e deliberação do órgão Câmara Municipal do detentor único do seu Capital Social – Município de Évora – o Plano de Atividades e Orçamento da Habévora – Gestão Habitacional, EEM para o ano de 2013 e o Plano Plurianual 2013-2016.

Pretendemos, deste modo, enquadrar em termos de grandes opções estratégicas e de gestão financeira a atividade desta empresa durante o próximo exercício económico, coincidente com o próximo ano civil, bem como durante o próximo quadriénio 2013-2016.

Nos próximos anos manteremos o trabalho de sedimentação e desenvolvimento da atividade desta empresa, através da continuação e, sobretudo, do desenvolvimento mais acentuado dos seus objetivos, sendo nosso objetivo incrementar, desenvolver e aprofundar as ações que vão de encontro ao cumprimento do nosso objeto social e da nossa missão estratégica.

Apresentaremos neste documento uma visão sintética dos vetores fundamentais previstos no desempenho da nossa missão, no desenvolvimento deste projeto de gestão do património de habitação social, cuja propriedade ou gestão nos foram transferidos pelo Município de Évora.

As nossas decisões de gestão seguem o rumo inicialmente traçado e decidido pelos órgãos autárquicos, aquando da decisão de criação desta empresa municipal pública.

Resumidamente, são enumeradas *infra* as principais linhas de atuação da Habévora, EEM a seguir nos próximos anos económicos:

- Continuação do processo de alienação dos fogos arrendados aos inquilinos que manifestem o desejo de o adquirir, e seu reinvestimento na melhoria das condições habitacionais do parque existente e na aquisição de habitação para arrendamento em regime de renda apoiada;

- Execução das obras necessárias de conservação dos fogos arrendados, a pedido dos respetivos inquilinos, bem como das obras necessárias em fogos que vierem a estar devolutos, para efeitos de imediata reutilização;
- Novas atribuições em regime de arrendamento social (renda apoiada), a famílias carenciadas, à medida que consigamos, através da regularização de situações, desocupar fogos;
- Promoção da habitação nos lotes da Santa Casa da Misericórdia para construção e venda a custos controlados;
- Manter o apoio social de acompanhamento aos agregados arrendatários que dele precisem;
- Manter um controlo rigoroso ao nível do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização de dívidas.

Não queremos deixar de referir, por fim, que este Conselho de Administração 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 já definidas e a definir pelo Município de Évora para esta empresa local.

Neste sentido, o presente documento segue na íntegra as orientações estratégicas para o período de duração do mandato dos atuais órgãos sociais aprovado pela Câmara Municipal de Évora e o conseqüente contrato-programa.

Ressalva-se, contudo, que no passado dia 31 de agosto foi publicado em Diário da República o novo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local, e que se encontra a decorrer o prazo de seis meses concedido pelo legislador (artigo 70º, n.º 1) para adaptação dos estatutos desta empresa, facto que dará subseqüentemente lugar, findo esse prazo, às necessárias alterações documentais, que, contudo, não se conhecem nem se encontram presentemente em vigor.

PLANO ANUAL DE ATIVIDADES

Enquadrando a nossa planificação de atividades para 2013, uma vez mais recordamos o objeto social desta empresa local: *"... promoção da habitação social no Município de Évora e a gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da Empresa, podendo adquirir e vender prédios urbanos ou lotes para construção, promover a construção de casas de habitação e proceder ao seu arrendamento ou à sua venda, podendo ainda exercer todas as atividades acessórias relacionadas com o seu objeto social, designadamente atividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação social, nomeadamente aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como administração do património habitacional do Município que lhe for confiado".*

Mantemos a linha de continuidade e a filosofia imanente a este projeto definido pelos órgãos autárquicos aquando da sua constituição e reafirmado nas orientações estratégicas em vigor, e, por essa razão, reafirmamos que da nossa missão devem resultar elevados níveis de justiça social no acesso a um direito constitucionalmente garantido a todos os portugueses: o direito à habitação.

Por essa razão e porque estamos conscientes que no Concelho de Évora este é um problema com repercussões preocupantes (atento o nível de agregados familiares que se encontram inscritos nos nossos serviços para aquisição de habitação), dedicamos todo o nosso trabalho no sentido de minorar as carências habitacionais do Concelho de Évora, quer ao nível do arrendamento (promovendo o arrendamento mediante o pagamento de uma renda socialmente justa e adaptada às condições económicas das famílias mais carenciadas), quer ao nível da aquisição da propriedade de habitação própria permanente (fomentando a construção e venda de habitação a custos controlados).

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Apresentado o enquadramento anterior que segue na íntegra a orientação e a filosofia de atuação desta empresa desde a sua constituição, passamos a enumerar o conjunto de prioridades estratégicas, sob as quais iremos desenvolver a nossa atuação e as decisões de gestão da Habévora, EEM no próximo ano:

- Continuação do processo de venda dos fogos aos atuais inquilinos, mantendo como objetivo final o reinvestimento na requalificação e recuperação do parque construído;
- Resolução de processos irregulares de ocupação de fogos da empresa, à medida que vão sendo detetados;
- Controlo do pagamento atempado das rendas, promovendo a celebração de Acordos de pagamento em prestações para as famílias que manifestamente não possam pagar a renda e reavendo as habitações das famílias que não cumpram as suas obrigações por motivos diversos da impossibilidade financeira;
- Execução urgente de intervenções de recuperação dos fogos mais degradados;
- Continuação da identificação de prioridades na atribuição de habitações sociais e tentativa de resolução dos casos mais dramáticos;
- Execução de candidaturas ao PROHABITA, relativamente às situações de grave carência habitacional já inventariadas;
- Promoção de Contratos de Desenvolvimento Habitacional para construção e venda de habitação a custos controlados, projeto da Santa Casa da Misericórdia.

Entramos agora no detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2013, de acordo com o enquadramento estratégico acima descrito.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

Ao identificar os fogos de ocupação ilegal ou irregular, assumimos como objetivo para o próximo ano a continuação do processo de regularização de situações ilegais, e, através dele, estimamos a formalização de 15 novos contratos de arrendamento social, em regime de renda apoiada no parque habitacional existente.

A regra a aplicar para a seleção dos candidatos e atribuição de fogos a novos agregados carenciados é a mesma e consta das nossas normas internas.

Ainda no âmbito da otimização da ocupação de todos os fogos, mantemos a realização de permutas entre os nossos agregados familiares inquilinos, com o mesmo objetivo de reduzir ao máximo as situações de subocupação e sobreocupação que a normal evolução dos agregados familiares origina.

ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO

A alienação de fogos continua a ser um objetivo no ano de 2013 para inquilinos que já manifestaram (ou que venham ainda a manifestar) a intenção de os adquirir, mas em 2013 a empresa prevê não vender qualquer fogo, uma vez que durante o ano de 2012 vendemos apenas uma habitação e a situação económica e financeira em 2013 tende a piorar.

Receitas e Rendimentos de Alienação Patrimonial

Preços Correntes

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Valor Bruto do Parque (Inicial) | 22.253.577,06 € | 22.959.042,92 € | 23.432.570,06 € | 25.145.034,67 € |
| Valor Bruto do Parque (final) | 22.959.042,92 € | 23.432.570,06 € | 25.145.034,67 € | 25.145.034,67 € |
| Valor Líquido do Parque | 21.165.643,72 € | 21.366.830,91 € | 22.781.108,70 € | 22.422.828,56 € |
| Total de Fogos (inicial) | 872 | 863 | 862 | 891 |
| Fogos a Alienar | 9 | 1 | 1 | 0 |
| Fogos a Adquirir | | | 30 | 0 |
| Total de Fogos (final) | 863 | 862 | 891 | 891 |
| Valor Médio de Alienação | 31.127,50 € | 26.551,00 € | 48.628,00 € | 0,00 € |
| Receitas (90 dias-10%) | 28.014,75 € | 2.655,10 € | 4.862,80 € | 0,00 € |
| Receitas (180 dias-90%) | 252.132,75 € | 23.895,90 € | 43.765,20 € | 0,00 € |
| Receitas Totais | 280.147,50 € | 26.551,00 € | 48.628,00 € | 0,00 € |
| Rendimentos Anuais | 845.035,58 € | 790.657,51 € | 877.664,54 € | 945.376,91 € |

As amortizações acumuladas do património construído deverão ascender a mais de 2 Milhões e Setecentos Mil Euros, em 31 de dezembro de 2013.

AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

Até final de 2012 vamos adquirir 30 novas habitações construídas pela empresa Hagen ao abrigo de um Contrato de Desenvolvimento Habitacional (CDH).

Com esta aquisição cumprimos o reinvestimento necessário do valor de realização resultante da venda do património, e, deste modo, beneficiamos da não tributação de 50% das mais-valias geradas.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO DOS FOGOS

Iremos manter no próximo ano o trabalho de realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação dos fogos arrendados, a pedido dos inquilinos, e dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de retribuição imediata dos mesmos.

O património imobiliário transmitido para esta empresa, na realidade, encontra-se em avançado estado de degradação e, não sendo financeiramente possível realizar ao mesmo tempo todas as obras de conservação e recuperação necessárias em quase todo o património imobiliário, iremos continuar gradualmente a executar as obras mais urgentes.

Neste sentido, prevemos intervenção em 10% do total dos fogos desta empresa, ou seja, cerca de 86 fogos.

Consideramos um orçamento médio de 2.500 Euros por cada fogo e estimamos um investimento total na recuperação de fogos habitados de 220.000 Euros.

EXECUÇÃO DE GRANDES OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO

Através das possibilidades criadas pela publicação e entrada em vigor do Decreto-lei n.º 135/2004, de 3 de junho (PROHABITA), iniciámos, junto do Instituto de Habitação e Reabilitação

Urbana (adiante, IHRU), o pedido de financiamento a fundo perdido necessário para a realização das grandes obras.

Estas dividem-se em dois grandes grupos:

- 1) Requalificação do património degradado;
- 2) Promoção de novas habitações a custos controlados.

Em relação à requalificação do património existente, tendo sido formalizado em 2011 o pedido para celebração de Acordo de Colaboração ao abrigo do programa de financiamento PROHABITA, esperamos garantir o financiamento necessário ao desenvolvimento do processo de requalificação do Bairro da Malagueira em 2013.

Estimamos aqui um reinvestimento na recuperação de 14 fogos do Bairro da Malagueira de Quinhentos e Trinta Mil Euros em 2013 e de Setecentos e Cinco Mil Euros ao longo do exercício de 2014.

Em relação à promoção de novas habitações sociais, cumpre fazer a distinção entre o seguinte:

- 1 – Em 2012 a Habévora concluirá o processo de compra de 30 fogos adquiridos à construtora Hagen, S.A.
- 2 - A promoção de Contratos de Desenvolvimento Habitacional para construção e venda de habitação a custos controlados, projeto da Santa Casa da Misericórdia.

ACORDOS DE REGULARIZAÇÃO DE DÍVIDAS

O controlo do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização, já formalizados, é um objetivo que continuaremos a assumir para 2013.

Pretendemos garantir o pagamento das rendas por quem as pode pagar.

Em casos de manifesta impossibilidade de pagamento das rendas, formalizaremos novos Acordos de Regularização de dívida, para pagamento em prestações.

Contudo, se a falta de pagamento não derivar da manifesta carência económica dos agregados familiares, pensamos que, de forma a moralizar a utilização deste bem público e evitar situações de desigualdade social, devemos recorrer aos meios necessários no sentido de garantir o pagamento das dívidas ou devolução dos fogos arrendados.

SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS

Mantemos como pressuposto de atuação dos serviços sociais o acompanhamento intenso da ocupação dos nossos fogos e a deteção de todos os casos de ocupações irregulares que venham a surgir, de forma a podermos agir de imediato sobre eles, evitando a protelação no tempo de situações irregulares.

Sempre que for detetada uma ocupação irregular ou ilegal de uma habitação gerida por esta empresa, devemos, de imediato, agir sobre essa situação, do seguinte modo:

- Evitar quaisquer novas ocupações perpetradas desde o momento da constituição desta empresa: mal tenhamos conhecimento de alguma ocupação ilegal, tentaremos de imediato agir sobre ela, recorrendo a todos os meios no sentido de lhe pôr termo.
- Em relação às ocupações irregulares ou ilegais consumadas antes da constituição desta empresa ou perpetradas por via das novas regras do Arrendamento Urbano (NRAU), os serviços sociais deverão de imediato elaborar relatório social sobre a família ocupante. A empresa tem apenas uma família em situação ilegal, já tendo adotado as medidas necessárias para a regularização do processo.

ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, EEM

Mudança dos serviços para instalações definitivas

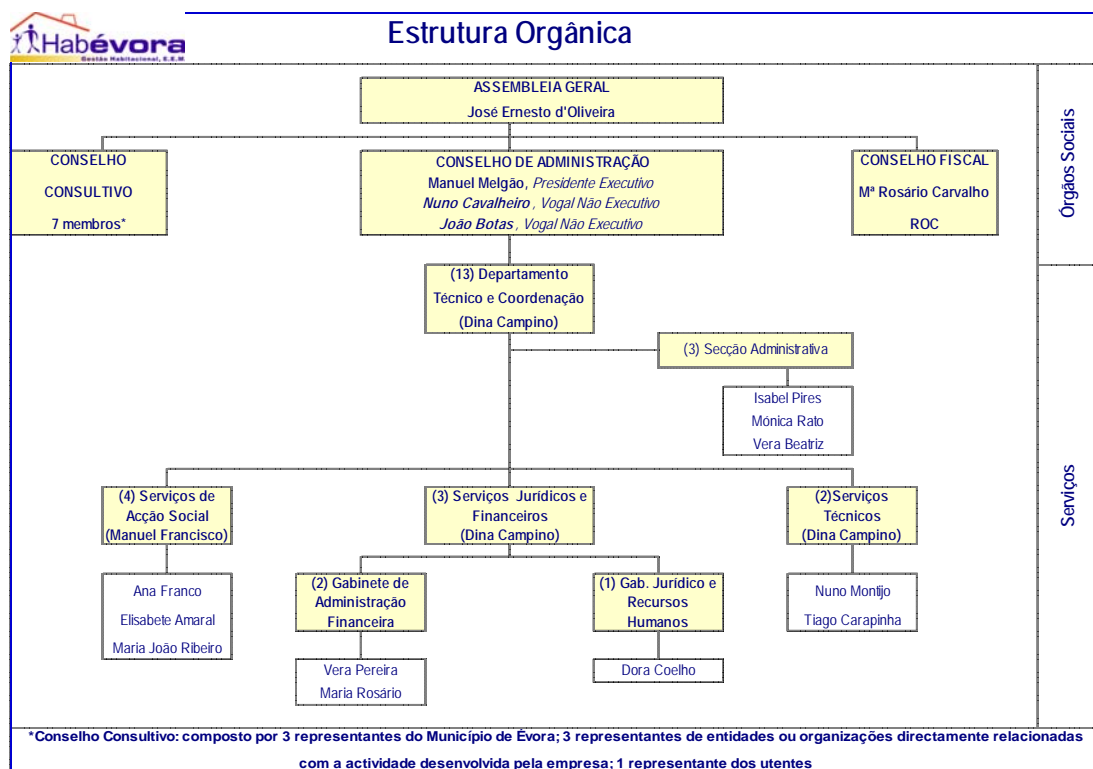
Em 2013 tentaremos encontrar uma solução para instalar os serviços desta empresa, pois as atuais instalações, cedidas pela CME, são precárias e insuficientes ao desenvolvimento da nossa atividade.

Preenchimento da estrutura de recursos humanos necessários

Em 2013, pretendemos manter o quadro de pessoal da Habévora, EEM para as necessidades atuais.

Consideramos um quadro mínimo indispensável de 13 colaboradores, distribuídos pelos seguintes serviços: Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros e Serviços Técnicos.

Apresentamos de seguida a estrutura de recursos humanos prevista para 2013:



PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES

Pretendemos, neste documento, enquadrar em termos de grandes opções estratégicas e de gestão financeira toda a atividade desta empresa durante o próximo quadriénio 2013 – 2016.

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

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

A sua rentabilidade económica e a sua gestão financeira deverão permitir uma forte promoção da habitação a custos controlados em todo o concelho, quer nas freguesias urbanas, quer nas rurais’.

A nossa atuação e o nosso trabalho visam alcançar dois setores populacionais distintos:

- 1) O setor social mais carente, que vive no limiar da pobreza e que não consegue garantir habitação senão através do pagamento de uma renda social, apoiada, calculada de acordo com os seus rendimentos. Tratam-se de agregados familiares carenciados, que, devido ao nível de rendas praticadas no mercado livre, não consegue sequer arrendar uma habitação e que, portanto, vivem em condições de extrema degradação ou sobrelotação.

Para estes agregados, procuramos atribuir-lhes 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, suportável, numa palavra, de uma renda apoiada (calculada de acordo com os rendimentos de cada agregado familiar). Para tal, os nossos serviços de ação social deverão manter o controlo apertado sobre todas as ocupações dos nossos fogos, evitando e resolvendo ocupações irregulares.

2) O outro setor social é composto por famílias que, não vivendo no limiar da pobreza, contudo, não conseguem aceder à compra de habitação no mercado livre, mas já dispõem de conforto económico suficiente para adquirir habitação própria a custos controlados. Este setor é composto principalmente por jovens em início de carreira que dispõem de possibilidades económicas para adquirir a propriedade da sua habitação a custos controlados, mas não o conseguem fazer no mercado livre da compra e venda imobiliária.

Para estes agregados, procuramos fomentar e desenvolver a construção de habitação a custos controlados, através da celebração de Contratos de Desenvolvimento Habitacional.

Trabalhamos para estes dois setores sociais, o primeiro através do arrendamento social e o segundo através da promoção da construção e venda de habitação a custos controlados.

VERTENTES ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

Mantemos as vertentes fundamentais de atuação desta empresa municipal pública, que recordamos:

1. Gestão económica, social e patrimonial de toda a habitação social do concelho de Évora;
2. Operações de requalificação e recuperação de zonas habitacionais degradadas;
3. Promoção de habitação para realojamento de famílias carenciadas, a título de arrendamento social em regime de renda apoiada;
4. Promoção da habitação a custos controlados, funcionando assim como instrumento regulador dos sinais mais especulativos que o mercado imobiliário vem revelando historicamente no concelho de Évora.
5. Acompanhamento social de todos os munícipes com carências ao nível da habitação, procurando, sempre que necessário e possível, desenvolver ações específicas tendentes à sua total integração social e económica;
6. Administração e valorização do património habitacional confiado.

Apresentado o enquadramento anterior, que segue na íntegra a orientação e a filosofia de atuação desta empresa desde a sua constituição, passamos a enumerar o conjunto de prioridades estratégicas, sob as quais iremos desenvolver a nossa atuação e as decisões de gestão da Habévora, EEM nos próximos anos.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

Com o objetivo de rentabilizar o parque habitacional, os serviços coordenam as permutas de fogos entre inquilinos, resolvendo problemas de sobrelotação ou subocupação.

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

No âmbito destas competências, compete aos serviços receber todas as novas inscrições quer para arrendamento, quer para compra, gerir as inscrições já existentes e proceder à seleção dos inscritos consoante os graus de prioridade em futuras atribuições, propondo ainda quais os agregados a selecionar em futuras atribuições.

Para tal, é feita uma análise social da situação do agregado familiar do inscrito, com base nos critérios constantes da ficha de inscrição, tais como o rendimento *per capita*, a degradação urbanística, o valor de renda que pagam, a existência de doenças na família, o apoio familiar, sobrelotação, entre outros.

Igualmente os serviços procedem a um acompanhamento social regular de todos os inquilinos e das famílias inscritas para atribuição de habitação social, no sentido de acompanhamento social das famílias, orientando os inquilinos para a resolução de eventuais problemas de desemprego, menores em risco, idosos, etc. Este acompanhamento é feito em conjunto com outras instituições que desenvolvem competências na área social.

Através da identificação e resolução de ocupações ilegais ou irregulares, bem como da realização de modificações objetivas dos contratos de arrendamento, estimamos celebrar, em média e dentro do património imobiliário já existente, cerca de 15 novos contratos de

arrendamento por ano nos próximos quatro anos, no total de 60 novos contratos de arrendamento.

Recordamos que a Habévora em 2012 irá adquirir 30 novos fogos os quais serão atribuídos a famílias inscritas para arrendamento social após um rigoroso processo de seleção.

A Habévora, EEM assume como pressuposto o reinvestimento do proveito das vendas/alienação do património aos respetivos inquilinos na aquisição do direito de propriedade sobre novas habitações, de novo património, e na recuperação do património já existente.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO NOS FOGOS

No próximo quadriénio, vamos manter o trabalho de realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação dos fogos arrendados, a pedido dos inquilinos, e dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de reatribuição imediata dos mesmos.

Na realidade, o património imobiliário transmitido para esta empresa encontra-se em avançado estado de degradação e, não sendo financeiramente possível realizar ao mesmo tempo todas as obras de conservação e recuperação necessárias em quase todo o património imobiliário, iremos continuar gradualmente a executar as obras mais urgentes.

Neste sentido, prevemos a intervenção anual em 10% do total dos fogos desta empresa, no total de 40% no final do quadriénio.

Consideramos um orçamento médio de 2.500 Euros e estimamos um investimento total na recuperação de fogos habitados – pequenas obras de conservação e reparação – de 220.000 Euros ao ano.

EXECUÇÃO DE GRANDES OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO

Em 2012 a Habévora, EEM iniciou o processo de celebração de um acordo com o IHRU ao abrigo do programa PROHABITA para execução da obra de requalificação 14 fogos localizado no Bairro da Malagueira, numa zona degradada e problemática.

A Habévora, EEM ao longo do ano 2010, 2011 e 2012 procedeu à requalificação do Bairro da Cruz da Picada, num investimento de cerca de 1.900 Mil Euros.

AQUISIÇÃO DE NOVA HABITAÇÃO SOCIAL

Em relação à promoção de novas habitações sociais:

Prevemos desenvolver com a Santa Casa da Misericórdia um protocolo de promoção da habitação, semelhante ao promovido entre o Município e a empresa Hagen.

Este projeto prevê a construção de cerca de uma centena de fogos de habitação a custos controlados, para venda a preços justos e acessíveis aos eborenses, tendo como último desiderato contribuir para a regulação do setor imobiliário e combater os seus sinais mais especulativos.

A intervenção da Habévora neste processo será de simples gestão das candidaturas.

Em 2012 a Habévora irá adquirir 30 novas habitações a acrescer aos 82 fogos adquiridos em 2007 para arrendamento social sob o regime de renda apoiada.

UNIFORMIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS

Analisado o processo de uniformização de rendas desenvolvido pela Habévora, EEM e as recomendações feitas pelo acionista único desta empresa sobre este assunto, o Conselho de Administração deliberou submeter para apreciação e aprovação do órgão Câmara Municipal de Évora, a seguinte proposta de tramitação para desenvolvimento deste processo: nos casos em que a uniformização de rendas significou um aumento de renda, parcelar este aumento por 5 períodos anuais, procedendo-se a um aumento gradual do valor de renda de 20% anuais da diferença entre a renda atual e a renda futura, mais o valor da renda atual na primeira atualização e com o limite de aumento máximo de € 50,00 na primeira atualização (nos casos

em que 20% da diferença implique um aumento superior a € 50,00, a diferença será compensada na última atualização).

A proposta foi aprovada por unanimidade pela Câmara Municipal de Évora e, desenvolvidos todos os necessários trâmites processuais, começou a ser implementada em julho de 2006, pelo que este seria um processo que estaria desenvolvido e concluído em 2010.

Em 2008 foi alargado o período por mais um ano, pelo que o processo faseado de atualização das rendas foi alterado para o seguinte: a 3.^a e a 4.^a atualização de 20% ser reduzida para apenas 10%, sendo que o restante (10% do 3.^o ano e 10% do 4.^o ano, no total de 20%) seria aplicado num sexto ano.

Em 2009 foi deliberado não implementar o processo contínuo de uniformização de rendas sociais, a decorrer desde 2006, retomando-se nos mesmos moldes no ano seguinte.

Em 2010, e após análise à problemática social que nos foi transmitida, da dificuldade que alguns inquilinos sentem em suportar a nova atualização de rendas do processo de uniformização de rendas, o Conselho de Administração deliberou que a atualização das rendas seria de 5% em 2010, em vez dos 10% inicialmente previstos, sendo os restantes 5% aplicados em 2011.

No ano de 2012 o Conselho de Administração deliberou diferir o processo de uniformização por 3 meses, ou seja, a atualização das rendas em 2012 será efetuada em outubro de 2012, sendo que em outubro de 2013 será a última atualização das rendas. Em 2012 as rendas terão um aumento de cerca de 8%.

Em 2013 as rendas terão um aumento cerca de 15% em média já com a inclusão dos 30 novos fogos adquiridos à HAGEN em 2012.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As previsões assentam fundamentalmente nos seguintes pressupostos, explicadas no Plano de Atividades:

- 1) Atualização do valor das rendas cerca de 15% em média tendo por base a uniformização dos regimes do arrendamento e a inclusão dos 30 fogos adquiridos à HAGEN;
- 2) O reinvestimento do valor de realização obtido pela alienação do património na requalificação do Bairro da Malagueira, 14 fogos habitacionais;
- 3) A realização de obras de conservação e reparação, no património habitacional, no valor de 220.000€;
- 4) Um quadro de Pessoal composto por 13 colaboradores, sem qualquer atualização salarial.

De seguida apresentamos os orçamentos de apoio à elaboração da Demonstração de Resultados Previsional e do Balanço Previsional.

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentamos de seguida os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2013.

| Evolução de Receitas com Rendas | | | | Preços Correntes |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Renda Média Final Ano | 68,21 € | 71,64 € | 77,56 € | 87,08 € |
| Renda Anual | 724.980,61 € | 749.181,27 € | 811.500,00 € | 886.500,00 € |
| Percentagem cobranças | 94% | 95% | 95% | 95% |
| Renda Cobrável | 681.602,70 € | 712.931,98 € | 770.925,00 € | 842.175,00 € |
| Fogos a Alienar | 9 | 1 | 1 | 0 |
| Valor Médio do Parque | 21.165.643,72 € | 21.366.830,91 € | 22.781.108,70 € | 22.422.828,56 € |
| Rendas do Parque | 724.980,61 € | 749.181,27 € | 811.500,00 € | 886.500,00 € |
| RENDA COBRADA | 681.602,70 € | 712.931,98 € | 770.925,00 € | 842.175,00 € |

O valor médio das rendas para 2013 é estimado em 87,08 euros, considerando-se assim a uniformização do método de cálculo da renda em todo o parque.

Estimamos poder manter o indicador de cobrabilidade em 95% ao longo de 2013.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2013 é aproximadamente 887 mil Euros, sendo considerado cobrado o valor anual de 842 mil Euros. Estes valores levam em consideração o parque médio que se mantém na posse da Habévora, E.E.M. em 2013, o qual estimamos em cerca de 22 milhões de Euros.

Em síntese, apresentamos o quadro de rendimentos anuais:

| RENDIMENTOS ANUAIS | | | | Preços Correntes |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Rendas Anuais | 724.980,61 € | 749.181,27 € | 811.500,00 € | 886.500,00 € |
| Alienação de Imobilizado | 92.423,05 € | 13.844,32 € | 27.290,00 € | 0,00 € |
| Subsídio ao Investimento | 27.631,92 € | 27.631,92 € | 38.874,54 € | 58.876,91 € |
| TOTAL | 845.035,58 € | 790.657,51 € | 877.664,54 € | 945.376,91 € |

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento no valor de cerca de 60 mil euros.

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 260 mil Euros.

Considerando a estrutura funcional prevista, temos a seguinte repartição de gastos:

Gastos com o pessoal por centro de custos

| Centro de Custos | 2013 | Nº |
|------------------------------------|-------------------|-----------|
| Departamento técnico e coordenação | 46.119,60 | 1 |
| Secção administrativa | 30.682,58 | 3 |
| Serviço de Ação Social | 100.967,78 | 4 |
| Serviços Jurídicos e Financeiros | 51.935,26 | 3 |
| Serviços Técnicos | 30.640,96 | 2 |
| TOTAIS | 260.346,18 | 13 |

Continuamos a privilegiar a formação duma equipa jovem, com disponibilidade e tentaremos proceder a uma gestão destes recursos humanos através de objetivos claros e motivadores. A avaliação do desempenho de cada um será um elemento fundamental para essa motivação.

Depreciações

Tal como já foi considerado de 2004 a 2012, assumimos como pressuposto de depreciação do parque uma vida útil tendo em consideração o estado geral de cada Bairro, bem como as intervenções de recuperação e requalificação que a Habévora, EEM prevê poder executar nos próximos anos:

| BAIROS | PERCENTAGEM | VIDA ÚTIL |
|------------------------------|--------------------|------------------|
| Cruz da Picada | 1,54% | 65 Anos |
| Malagueira | 1,18% | 85 Anos |
| Horta das Figueiras | 1,33% | 75 Anos |
| Escurinho | 5,00% | 20 Anos |
| Câmara | 2,50% | 40 Anos |
| Localizações Diversas | 1,43% | 70 Anos |
| Senhora da Saúde | 2,00% | 50 Anos |
| Horta das Figueiras - PER II | 2,00% | 50 Anos |
| IGFSS | 2,00% | 50 Anos |
| Pites | 2,00% | 50 Anos |
| Vida Útil Média | 56 Anos | |

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 360 mil euros por ano, tendo a empresa em 2013 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

| Descrição | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Património Habitacional | 275.012,80 € | 273.514,42 € | 298.186,82 € | 358.280,14 € |
| Instalações - Sede Social | - € | - € | - € | 4.000,00 € |
| Equipamento Administrativo | 2.165,25 € | 1.402,99 € | 1.651,10 € | 2.884,76 € |
| Equipamento de Transporte | 2.020,84 € | - € | - € | 0,00 € |
| Outras activos fixos tangíveis | 1.175,80 € | 1.004,26 € | 928,27 € | 908,17 € |
| Activos Intangíveis | 567,19 € | 850,79 € | 850,79 € | 283,87 € |
| TOTAL | 280.941,88 € | 276.772,46 € | 301.616,98 € | 366.356,94 € |

Gastos de estrutura

Os Honorários e Trabalhos Especializados incluem os gastos com o Técnico Oficial de Contas, o Fiscal Único da empresa, e com a prestação de serviços da Advogada – Condomínios.

Apresentamos no quadro seguinte os gastos de estrutura pressupostos para 2013.

Gastos de Estrutura

| Descrição | 2013 |
|--|---------------------|
| SERVIÇOS ESPECIALIZADOS | |
| Honorários e Trabalhos especializados | 40.000,00 € |
| Publicidade | 2.000,00 € |
| Vigilância e segurança | 19.000,00 € |
| Conservação e reparação | 200.000,00 € |
| Outros serviços | 3.600,00 € |
| | |
| MATERIAIS | |
| Ferramenta e utensílios | 100,00 € |
| Livros e documentação técnica | 1.500,00 € |
| Material de escritório | 2.000,00 € |
| | |
| ENERGIA E OUTROS | |
| Energia eléctrica | 2.000,00 € |
| Combustíveis | 2.500,00 € |
| Outros | 100,00 € |
| | |
| DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES | |
| | |
| SERVIÇOS DIVERSOS | |
| Comunicação | 13.000,00 € |
| Seguros | 2.000,00 € |
| Contencioso e notariado | 1.500,00 € |
| Limpeza, higiene e conforto | 2.000,00 € |
| Outros serviços | 500,00 € |
| TOTAL | 291.900,00 € |

Juros e outros encargos similares

Nesta rubrica foram considerados os juros a suportar por conta do empréstimo assumido junto do IHRU, relativamente à aquisição de 82 fogos, localizados nos bairros N^a S^a da Saúde e da Horta das Figueiras.

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2013:

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

| Descrição | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Património Habitacional e Instalações | - € | - € | 2.396.845,50 € | 200.000,00 € |
| Obras de Conservação e Reparação | 912.009,67 € | 902.563,62 € | 37.136,83 € | 530.000,00 € |
| Hardware Administrativo e Informático | - € | - € | - € | 5.000,00 € |
| Software de Contabilidade e Gestão | - € | - € | - € | - € |
| Equipamento Administrativo | 379,00 € | 1.959,33 € | 761,06 € | 5.000,00 € |
| Equipamento de Transporte | - € | - € | - € | - € |
| Outras Imobilizações Corpóreas | - € | - € | - € | - € |
| Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo | - € | - € | 698.309,85 € | - € |
| Ativos intangíveis | 2.552,64 € | - € | - € | - € |
| TOTAL | 914.941,31 € | 904.522,95 € | 1.736.433,54 € | 740.000,00 € |

Gastos Plurianuais

| Descrição | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Obras de Conservação e Reparação | 104.637,08 € | 133.083,23 € | 170.000,00 € | 200.000,00 € |

A Habévora, EEM em 2013 continua com a política de diferir os custos de determinadas obras por 5 anos. O valor de 200 Mil Euros que consideramos, na rubrica Obras de Conservação e Reparação, é o custo referente a pequenas e médias intervenções de recuperação de fogos sociais, que representa um investimento de 220 Mil Euros.

Relativamente às intervenções de maior envergadura, serão enquadradas no âmbito da candidatura PROHABITA iniciada no IHRU em 2012. Consideramos aqui o montante de 530 Mil Euros a título de participação desta empresa no ano de 2013.

ORÇAMENTO FINANCEIRO

Apresentamos de seguida um conjunto de **pressupostos financeiros** assumidos no orçamento de Tesouraria.

- É considerada a cobrança de 95% das rendas emitidas;
- O prazo de pagamento considerado para pagamento de fornecedores é 45 dias, em conformidade com os anos anteriores;
- Investimento de 530 mil euros na requalificação de 14 fogos do bairro da Malagueira;

Tendo por base os pressupostos acima evidenciados, apresentamos o orçamento de tesouraria para o ano de 2013, com um saldo final de 1.758.418,29€.

Mapa Previsional de Tesouraria

EXERCÍCIO DE 2013

Valor %

| | | |
|---|-----------------------|-------------|
| Saldo Anterior | 1.391.978,83 € | |
| Rendas | 842.175,00 € | 47% |
| Venda de Fogos | 0,00 € | |
| Outros Recebimentos | 961.053,65 € | 53% |
| Variação de Caixa | 0,00 € | |
| TOTAL DE RECEBIMENTOS | 1.803.228,65 € | 100% |
| Fornecimentos e Serviços Externos e Outros Fornecedores | 331.900,00 € | 23% |
| Fornecimentos de Imobilizado | 740.000,00 € | 52% |
| Gastos Com o Pessoal | | |
| Remunerações | 224.754,16 € | 16% |
| Trab.Extraord. e Prémios Produtividade | 0,00 € | |
| Encargos Sociais | 32.955,84 € | 2% |
| Formação | 120,12 € | 0% |
| Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho | 2.516,06 € | 0% |
| IRC | 4.543,01 € | 0% |
| Outros Pagamentos | 100.000,00 € | 7% |
| TOTAL DE PAGAMENTOS | 1.436.789,19 € | 100% |
| SALDO DO PERÍODO | 366.439,46 € | 21% |
| SALDO ACUMULADO | 1.758.418,29 € | 100% |

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

O investimento a realizar pela Habévora, EEM em 2013 tem por base um plano de financiamento, que na maioria é financiado por capital próprio, apenas o investimento na obra de requalificação de 14 fogos localizados no Bairro da Malagueira tem a comparticipação, através de subsídio a fundo perdido por parte do IHRU.

Plano de Financiamento em 2013

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

| Descrição do Investimento | 2013 | |
|--|---------------------|--------------------------|
| | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido |
| Edifício Sede | 200.000,00 € | |
| Hardware Administrativo e Informático | 5.000,00 € | |
| Mobiliário e Ar Condicionado | 5.000,00 € | |
| Requalificação do Bairro da Malagueira | 318.000,00 € | 212.000,00 € |
| TOTAL | 528.000,00 € | 212.000,00 € |

Gastos Plurianuais

| Descrição do Investimento | 2013 | |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------|
| | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido |
| Obras de Conservação e Reparação | 220.000,00 € | - € |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos de 17.273,79 Euros e um Resultado Líquido do Período de 12.730,78 Euros.

| Demonstração de Resultados Previsional | Exercício de 2013 | |
|---|-------------------|-------------|
| | Valor | % |
| RENDIMENTOS E GASTOS | | |
| Vendas e serviços prestados | | |
| Subsídios à exploração | | |
| Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos | | |
| Variação nos inventários da produção | | |
| Trabalhos para a própria entidade | | |
| Custos das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | | |
| Fornecimentos e serviços externos | -291.900,00 | -71% |
| Gastos com o pessoal | -260.346,18 | -63% |
| Imparidade de inventários (perdas/reversões) | | |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | 3.000,00 | 1% |
| Provisões (aumentos/reduções) | | |
| Imparidade de investimentos não depreciables/amortizações (perdas/reversões) | | |
| Aumentos/reduções de justo valor | | |
| Outros rendimentos e ganhos | 1.015.376,91 | 245% |
| Outros gastos e perdas | -52.500,00 | -13% |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos | 413.630,73 | 100% |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | -366.356,94 | -89% |
| Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões) | | |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | 47.273,79 | 11% |
| Juros e rendimentos similares obtidos | | |
| Juros e gastos similares suportados | -30.000,00 | -7% |
| Resultado antes de impostos | 17.273,79 | 4% |
| Imposto sobre o rendimento do período | -4.543,01 | -1% |
| Resultado líquido do período | 12.730,78 | 3% |

A Habévora efetuou um grande investimento ao longo dos anos 2010 a 2012, correspondente à obra de requalificação do Bairro da Cruz da Picada que iniciou em 2010 e terminou em 2012 e na aquisição em 2012 de 30 novos fogos habitacionais e, dando cumprimento aos objetivos que a empresa se propôs a fazer tendo em conta o valor recebido com a venda dos fogos aos respetivos inquilinos.

Em 2013 a Habévora irá iniciar um novo processo de requalificação de uma zona degradada do bairro da Malagueira, composto por 14 fogos que terá intervenção em 2013 e 2014.



A Habévora ao longo dos anos aumentou as suas receitas resultantes da venda do património. São estas receitas dos anos anteriores que a empresa vai no ano de 2013 dar continuidade ao reinvestimento, iniciado em 2010 com a obra de requalificação da Cruz da Picada e na aquisição de novas habitações, e em 2013 com a requalificação dos 14 fogos da Malagueira.

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2013.

| | Exercício de 2013 | |
|--|----------------------|---------------|
| | Valor | % |
| Balanço Previsional | | |
| ATIVO | | |
| Ativo não corrente | | |
| Ativos fixos tangíveis | 208.301,28 | 0,8% |
| Propriedades de investimento | 22.952.828,56 | 85,4% |
| Ativos intangíveis | | |
| Outros ativos financeiros | | |
| | 23.161.129,84 | 86,2% |
| Ativo Corrente | | |
| Clientes | 1.200.000,00 | 4,5% |
| Adiantamentos a fornecedores | 10.000,00 | 0,0% |
| Estados e outros entes públicos | 16.000,00 | 0,1% |
| Outras contas a receber | 230.000,00 | 0,9% |
| Diferimentos | 500.000,00 | 1,9% |
| Caixa e depósitos bancários | 1.758.418,29 | 6,5% |
| | 3.714.418,29 | 13,8% |
| Total do ativo | 26.875.548,13 | 100,0% |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | |
| Capital próprio | | |
| Capital realizado | 10.000.000,00 | 69,4% |
| Reservas legais | 149.302,49 | 1,0% |
| Resultados transitados | 1.331.653,53 | 9,2% |
| Excedentes de revalorização | 478.682,30 | 3,3% |
| Outras variações no capital próprio | 2.442.130,06 | 16,9% |
| Resultado líquido do período | 12.730,78 | 0,1% |
| Total do capital próprio | 14.414.499,16 | 100,0% |
| Passivo | | |
| Passivo não corrente | | |
| Financiamentos obtidos | 1.301.400,76 | 10,4% |
| Passivos por impostos diferidos | 896.848,63 | 7,2% |
| Outras contas a pagar | 9.961.344,28 | 79,9% |
| | 12.159.593,67 | 97,6% |
| Passivo corrente | | |
| Fornecedores | 166.000,00 | 1,3% |
| Estado e outros entes públicos | 10.000,00 | 0,1% |
| Financiamentos obtidos | 75.455,30 | 0,6% |
| Outras contas a pagar | 50.000,00 | 0,4% |
| | 301.455,30 | 2,4% |
| Total do passivo | 12.461.048,97 | 100,0% |
| Total do capital próprio e do passivo | 26.875.548,13 | 100,0% |

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

**Plano de Investimentos
2013 - 2016**

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

| Descrição do Investimento | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|------------|------------|-----------------------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Total |
| Edifício Sede | 200.000,00 € | - € | | - € | 200.000,00 € |
| Hardware Administrativo e Informático | 5.000,00 € | - € | | - € | 5.000,00 € |
| Mobiliário e Ar Condicionado | 5.000,00 € | - € | | - € | 5.000,00 € |
| Requalificação do Bairro da Malagueira | 530.000,00 € | 705.000,00 € | - € | - € | 1.235.000,00 € |
| TOTAL | 740.000,00 € | 705.000,00 € | - € | - € | 1.445.000,00 € |

Gastos Plurianuais

| Descrição do Investimento | | | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Total |
| Obras de Conservação e Reparação | 220.000,00 € | 220.000,00 € | 220.000,00 € | 220.000,00 € | 880.000,00 € |

**Plano de Financiamento
2013 - 2016**

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

| Descrição do Investimento | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido |
| Edifício Sede | 200.000,00 € | | | | | | | |
| Hardware Administrativo e Informático | 5.000,00 € | | | | | | | |
| Mobiliário e Ar Condicionado | 5.000,00 € | | | | | | | |
| Requalificação do Bairro da Malagueira | 318.000,00 € | 212.000,00 € | 423.000,00 € | 282.000,00 € | | | | |
| TOTAL | 528.000,00 € | 212.000,00 € | 423.000,00 € | 282.000,00 € | - € | - € | - € | - € |

Gastos Plurianuais

| Descrição do Investimento | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido | Capital Próprio | Subsídio a Fundo Perdido |
| Obras de Conservação e Reparação | 220.000,00 € | - € | 220.000,00 € | - € | 220.000,00 € | - € | 220.000,00 € | - € |

Évora, 8 de outubro de 2012

O Conselho de Administração,

Manuel Francisco Grilo Melgão, *Presidente*

Nuno Miguel Batalha Cavalheiro, *Vogal*

João José Barrancos Botas, *Vogal*



HABÉVORA – Gestão Habitacional, EEM

Sede: Rua de Diogo Cão, Nº 19 R/C 7000-872 ÉVORA

Capital Social: 10 000 000,00 Euros

Número de Identificação Fiscal: 507 013 212

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Évora sob o Nº 507 013 212

PARECER DO FISCAL ÚNICO

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, EEM