



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2019 E PLANO PLURIANUAL 2019-2022

OUTUBRO DE 2018



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.....	4
PLANO ANUAL DE ATIVIDADES	6
Prioridades Estratégicas	7
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	9
Alienação do Património	10
Execução de Obras de Conservação nos Fogos	10
Execução de Obras de Reabilitação e recuperação dos Fogos.....	11
Acordos de Regularização de Dívidas	11
Situações de Ocupação Irregular dos Fogos	12
Organização Interna da Habévora E.M	12
PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES.....	13
Vertentes Estratégicas de Atuação	14
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	15
Execução de Obras de Reabilitação nos Fogos.....	16
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS.....	17
Orçamento de Rendimentos.....	18
Orçamento de Gastos	20
Orçamento de Investimentos.....	25
Orçamento Financeiro	26
Orçamento de Financiamento	28
Demonstração de Resultados Previsional	29
Balanço Previsional	30
PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO	31
PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	34

INTRODUÇÃO

Por forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 29º dos Estatutos da Habévora – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada E.M., e ainda ao previsto no artigo 42º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local (Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), a Gerência Plural desta empresa local vem submeter à aprovação da Assembleia Geral e posterior apreciação do órgão Câmara Municipal, detentor único do seu Capital Social, o Plano de Atividades e Orçamento da Habévora, E.M., para o ano de 2019 bem como o Plano Plurianual 2019-2022.

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 2019-2022.

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.

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

- Alteração dos Estatutos da Habévora, E.M, no sentido de alargar o objeto social da empresa através da disponibilização de respostas habitacionais a famílias que não se enquadram no arrendamento apoiado, mas que também não possuem recursos para aceder ao mercado de arrendamento livre (criação de arrendamento acessível ou condicionado) com o objetivo de promover o “mix social” no contexto habitacional do concelho.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- Revisão das Normas Internas da Habévora, E.M, adequando-as à atual realidade da empresa, assim como à legislação em vigor e à prevista revisão estatutária;
- Reflexão e definição de novos procedimentos de funcionamento interno das equipas da Habévora, E.M;
- Elaboração de regulamento de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e revisão da atual matriz de classificação dos candidatos.
- Criação de um processo contínuo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna, e que agilize esta resposta, permitindo a atribuição logo que se obtenham fogos devolutos, ou através da regularização de situações de ocupações irregulares;
- Manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem;
- Dar continuidade ao desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M ("Bom Vizinho"; Zelador de Prédio; "Saber+"), assim como criar novos projetos de acordo com a análise da realidade social dos bairros;
- Manutenção do controlo ao nível do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização de dívidas;
- Atualização dos valores de renda, adequando-os aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários da Habévora, E.M.;
- Adequação das tipologias dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M.;
- Execução das obras de conservação necessárias nos fogos arrendados;
- Promoção da reabilitação dos 14 fogos emparedados no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, enquadrada por candidatura ao Quadro Comunitário de Apoio III – PEDU/ PAICD;

- Reabilitação e recuperação dos fogos que venham a estar devolutos, para uma nova atribuição.
- Avaliação e possível candidatura ao "Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação" – através do Eixo Prioritário 7 "Eficiência Energética e Sustentabilidade" – Reabilitação de bairros sociais.
- Realização de um Diagnóstico Social dos inscritos para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

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

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

PLANO ANUAL DE ATIVIDADES

Enquadrando a planificação de atividades para 2019, uma vez mais recorda-se o objeto social desta empresa local: "... *promoção da habitação social no Município de Évora e a gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da Empresa, podendo adquirir e vender prédios urbanos ou lotes para construção, promover a construção de casas de habitação e proceder ao seu arrendamento ou à sua venda, podendo ainda exercer todas as atividades acessórias relacionadas com o seu objeto social, designadamente atividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação social, nomeadamente aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como administração do património habitacional do Município que lhe for confiado*".

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

Handwritten initials and signatures in blue ink.

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Apresentado o enquadramento anterior, passamos a enunciar um conjunto de prioridades estratégicas para o próximo ano 2019:

- Alteração dos Estatutos da Habévora, E.M, no sentido de alargar o objeto social da empresa através da disponibilização de respostas habitacionais a famílias que não se enquadram no arrendamento apoiado, mas que também não possuem recursos para aceder ao mercado de arrendamento livre (criação de arrendamento acessível ou condicionado), com o objetivo de promover o “*mix social*” no contexto habitacional do concelho.
- Revisão das Normas Internas da Habévora, E.M, adequando-as à atual realidade da empresa, assim como à legislação em vigor e à prevista revisão estatutária;
- Reflexão e definição de novos procedimentos de funcionamento interno das equipas da Habévora, E.M;
- Elaboração de regulamento de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e revisão da atual matriz de classificação dos candidatos.
- Criação de um processo contínuo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna, e que agilize esta resposta, permitindo a atribuição logo que se obtenham fogos devolutos, ou através da regularização de situações de ocupações irregulares;
- Realizar acompanhamento e encaminhamento social aos inquilinos da empresa e seus agregados familiares, bem como às famílias inscritas nos serviços da Habévora, E.M., em articulação e parceria com a Rede Social do Concelho;
- Dar continuidade ao desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M (“Bom Vizinho”; Zelador de Prédio; “Saber+”), assim como criar novos projetos de acordo com a análise da realidade social dos bairros;

- Desenvolver todos os procedimentos necessários para reaver as habitações atribuídas a inquilinos que não cumpram as suas obrigações, previstas no artigo 24º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro, com actual redacção da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
- Acionar mecanismo de resolução de processos irregulares de ocupação de fogos da empresa, logo que sejam identificados;
- Proceder ao controlo do pagamento atempado das rendas e promoção da celebração de Acordos de Regularização para pagamento em prestações dos valores de renda em dívida, contraídos pelas famílias que manifestamente apresentem dificuldades económicas;
- Realizar os cálculos e recálculos de renda solicitados pelos inquilinos ou que derivem da atualização bienal dos valores de renda;
- Adequar as tipologias dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M;
- Executar as intervenções urbanísticas urgentes ao nível da recuperação dos fogos mais degradados;
- Dar início ao procedimento de reabilitação de 14 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, enquadrada por candidatura ao Quadro Comunitário de Apoio III;
- Executar a reabilitação dos fogos devolutos, com vista ao realojamento de agregados familiares inscritos e sinalizados na Habévora, E.M;
- Avaliação e possível candidatura ao "Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação" – através do Eixo Prioritário 7 "Eficiência Energética e Sustentabilidade" – Reabilitação de bairros sociais.
- Realização de um Diagnóstico Social dos inscritos para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2019, de acordo com o enquadramento estratégico acima descrito.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

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

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

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

A empresa assume igualmente como objetivo primordial para 2019, identificar e normalizar a situação dos fogos que permaneçam ou venham a ficar em situação de ocupação irregular, quer pela via da formalização de propostas de regularização dessas situações, quer pelo desenvolvimento de ações com vista a reaver tais habitações.

Estima-se para 2019 como objetivo decorrente das ações mencionadas nos parágrafos anteriores, a formalização de 5 novos contratos de arrendamento social, em regime de arrendamento apoiado, no parque habitacional da empresa.

Ainda no âmbito da otimização da ocupação de todos os fogos, mantêm-se a concretização de permutas entre agregados familiares inquilinos da empresa, com o mesmo objetivo de adequar às tipologias das habitações as situações de subocupação e sobreocupação que a normal evolução dos agregados familiares origina. Pretende-se ainda, através das permutas, solucionar graves situações resultantes de problemas de saúde que dificultam a mobilidade das pessoas, ou ainda a resolução de problemas resultantes de conflitos de vizinhança, que poderão colocar em causa a segurança dos intervenientes.

ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Em 2019 a empresa não tem o propósito de alienar fogos aos inquilinos que manifestaram (ou que venham ainda a manifestar) a intenção de os adquirir.

Receitas e Rendimentos de Alienação Patrimonial			Preços Correntes	
	2016	2017	2018	2019
Valor Bruto do Parque (Inicial)	25.741.226,56 €	25.698.755,81 €	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €
Valor Bruto do Parque (final)	25.698.755,81 €	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €	28.608.414,73 €
Valor Líquido do Parque	21.970.880,51 €	24.506.172,98 €	24.093.011,20 €	23.679.849,42 €
Total de Fogos (inicial)	898	896	950	950
Fogos a Alienar	2	0	0	0
Fogos a Adquirir	0	54	0	0
Total de Fogos (final)	896	950	950	950
Valor Médio de Alienação	42.339,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas (90 dias-10%)	8.467,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas (180 dias-90%)	76.210,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Totais	84.678,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rendimentos Anuais	1.006.077,77 €	900.375,04 €	898.706,85 €	893.226,00 €

As amortizações acumuladas do património construído deverão ascender a mais de 4.928.565,31€ em 31 de dezembro de 2019.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO DOS FOGOS

Manter-se-á como objetivo no próximo ano, a realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação de fogos arrendados.

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

Neste sentido, estimamos um investimento total na recuperação de fogos habitados ou vagos de 10.000,00€, acrescidos de IVA.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'H', '84', and a large '8'.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS FOGOS

Em 2019 a Habévora, E.M. vai investir cerca de 437.000,00€ na requalificação de catorze fogos sitos na rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira em Évora. Este investimento terá como recurso a candidatura ao novo quadro comunitário de apoio, encontrando-se previsto um prazo de execução de 24 meses.

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 2019.

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

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

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

SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS

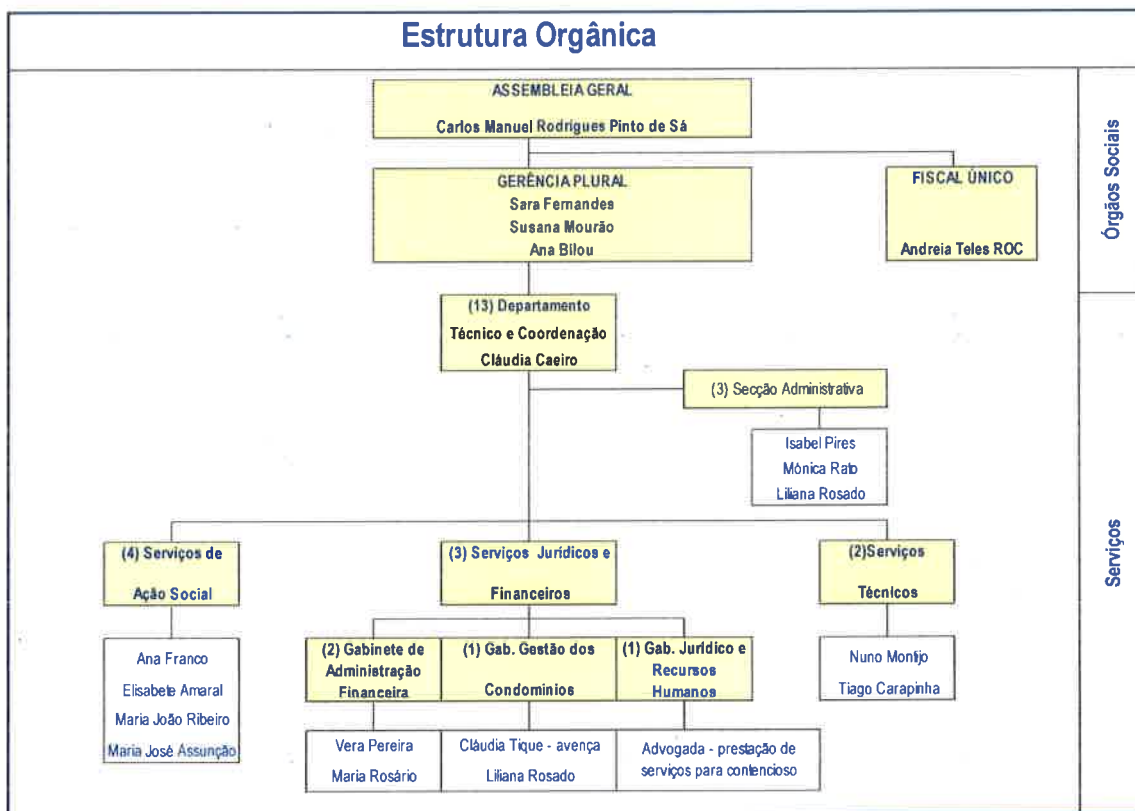
A Habévora, E.M. manterá em 2019, como pressuposto de atuação dos SAS – Serviços de Ação Social, o acompanhamento permanente aos inquilinos. Desta forma, tornar-se-á possível obter uma visão real e atualizada sobre a ocupação efetiva dos fogos da empresa, bem como a deteção de todos os casos de ocupações irregulares que venham a surgir, por forma a agir de imediato sobre eles, prevenindo a protelação no tempo de situações irregulares.

ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

Em 2019 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 12 trabalhadores, distribuídos pelos seguintes serviços: Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros e Serviços Técnicos.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2019:



PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES

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

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

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

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

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

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

- 3) O terceiro sector é composto pelas famílias de rendimentos médios, que ainda assim têm dificuldade de acesso ao mercado habitacional, principalmente ao mercado de arrendamento em Évora, devido aos elevados valores de renda praticados. Não havendo este arrendamento nos fogos da Habévora, E.M., foi estabelecida uma parceria com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), para apoio na inscrição e primeira avaliação dos agregados familiares para arrendamento de habitação no âmbito do Mercado Social de Arrendamento (MSA).

Trata-se de um arrendamento que possibilita o acesso das famílias de rendimento médio, a uma habitação condigna, com valores de renda 20% inferiores ao preço praticado no mercado livre. Este arrendamento acessível pretende que as famílias não tenham uma taxa de esforço dos seus rendimentos para pagamento do valor de renda, superior a 30%.

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 parceria com o IHRU. Para além disso, poderão surgir novas respostas habitacionais, às quais quer a empresa, quer o município poderão ter acesso através de candidaturas ou encaminhamento de agregados familiares para as mesmas, de acordo com as novas políticas de habitação, e legislação em vigor.

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.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

Com o objetivo de otimizar o parque habitacional, os serviços coordenam as permutas de fogos entre inquilinos, resolvendo problemas de sobrelotação ou subocupação. Pretende-se ainda, através das permutas, solucionar graves problemas de isolamento resultantes de problemas de saúde que dificultam a mobilidade das pessoas, ou ainda a resolução de graves problemas resultantes de conflitos de vizinhança, que poderão colocar em causa a segurança dos intervenientes.

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



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

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

Através da identificação e resolução de ocupações irregulares, bem como da realização de modificações objetivas dos contratos de arrendamento, estima-se celebrar, dentro do património imobiliário já existente, 5 novos contratos de arrendamento por ano nos próximos quatro anos, no total de 20 novos contratos de arrendamento.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO NOS FOGOS

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

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

A Habévora, E.M., pretende em 2019 dar início aos procedimentos de reabilitação de 14 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na rua das Duas Árvores, rua do Rochedo e rua das Doze Casas.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As previsões para o ano de 2019 assentam fundamentalmente nos seguintes pressupostos, explanados no Plano de Atividades:

- 1) Para este ano prevê-se atualização do valor das rendas tendo por base a Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas com a publicação da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto. Em março de 2019 o valor de renda mínima será atualizado de acordo com deliberação de Gerência Plural, para 10,00€ (dez euros);
- 2) A realização de obras de conservação e reparação, no património habitacional, no valor de 10.000,00€;
- 3) Um quadro de pessoal composto por 12 trabalhadores, prevendo-se a atualização salarial conforme o Orçamento de Estado para 2018 (descongelamento de carreiras);
- 4) Reabilitação de catorze habitações sitas na Rua das Duas Árvores Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira em Évora, num valor estimado de 437.000,00€;
- 5) A Habévora, E.M. em 2019 não irá alienar qualquer fogo.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentam-se abaixo os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2019.

Evolução de Receitas com Rendas				Preços Correntes
	2016	2017	2018	2019
Renda Média Final Ano	78,51 €	73,88 €	73,04 €	72,86 €
Renda Anual	828.556,26 €	781.527,89 €	765.840,34 €	770.256,34 €
Percentagem cobranças	97%	96%	95%	95%
Renda Cobrável	801.254,82 €	746.376,10 €	727.548,32 €	731.743,52 €
Fogos a Alienar	2	0	0	0
Valor Médio do Parque	21.970.880,51 €	24.506.172,98 €	24.093.011,20 €	23.679.849,42 €
Rendas do Parque	828.556,26 €	781.527,89 €	765.840,34 €	770.256,34 €
RENDA COBRADA	801.254,82 €	746.376,10 €	727.548,32 €	731.743,52 €

O valor médio das rendas para 2019 é estimado em 72,86€, considerando-se assim a uniformização do método de cálculo da renda apoiada em todo o parque.

Considera-se expectável manter o indicador de cobrabilidade em 95% ao longo de 2019.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2019 será aproximadamente de 770.256,34€, considerando assim cobrado o valor anual de 731.743,52€. Estes valores têm por base o parque médio na posse da Habévora, E.M. em 2019, o qual é avaliado em cerca de 23.680.000,00€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS				Preços Correntes
	2016	2017	2018	2019
Rendas Anuais	828.556,26 €	781.527,89 €	765.840,34 €	770.256,00 €
Subsidio à exploração	1.921,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reversões	19.780,25 €	13.367,43 €	20.000,00 €	10.000,00 €
Rendimentos suplementares	856,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alienação de Imobilizado	47.352,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sinistros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsidio ao Investimento	58.062,89 €	65.865,25 €	81.469,97 €	81.470,00 €
Outros	7.582,84 €	6.060,62 €	0,00 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	14.592,68 €	4.386,81 €	6.500,00 €	6.500,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	27.372,22 €	29.167,04 €	24.896,54 €	25.000,00 €
TOTAL	1.006.077,77 €	900.375,04 €	898.706,85 €	893.226,00 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 893.226,00€.

Contas de rendimentos

Código	Designação	Montante
72	Rendas	770.256,00 €
76	Reversões por imparidade (clientes)	10.000,00 €
78	Outros rendimentos e ganhos	
	Subsídio ao investimento	
	IHRU - CHC	27.633,00 €
	IHRU - CP	16.863,00 €
	IHRU - HAGEN	13.567,00 €
	IHRU - PER I	23.407,00 €
79	Juros e outros rendimentos similares	
	Juros aplicações financeiras	6.500,00 €
	Juros de Rendas	16.000,00 €
	Juros de Ar's	9.000,00 €
	TOTAL DE RENDIMENTOS	893.226,00 €

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 272.824,06€.

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

Gastos com o pessoal por centro de custos		
Centro de Custos	2019	Nº
Departamento técnico e coordenação	50.479,26	1
Secção administrativa	28.011,74	2
Serviço de Ação Social	98.464,08	4
Serviços Jurídicos e Financeiros	52.361,29	3
Serviços Técnicos	43.507,69	2
TOTAIS	272.824,06	12

Código	Designação	Montante
63	Gastos com pessoal	
	Remunerações	216.036,86 €
	Encargos com remunerações	48.013,34 €
	Formação	2.243,52 €
	Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	6.530,34 €
	Total de Gastos com pessoal	272.824,06 €

Depreciações

Tal como adotado no período de 2004 a 2018, 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:

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BAIRROS	PERCENTAGEM	VIDA ÚTIL INICIAL	VIDA ÚTIL REMANESCENTE
Cruz da Picada	1,54%	65 Anos	48 Anos
Malagueira	1,18%	85 Anos	68 Anos
Horta das Figueiras	1,33%	75 Anos	58 Anos
Escuriho	5,00%	20 Anos	3 Anos
Câmara	2,50%	40 Anos	23 Anos
Localizações Diversas	1,43%	70 Anos	53 Anos
Senhora da Saúde	2,00%	50 Anos	38 Anos
Horta das Figueiras - PER II	2,00%	50 Anos	38 Anos
IGFSS	2,00%	50 Anos	38 Anos
Pites	2,00%	50 Anos	44 Anos
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50 Anos	48 Anos
Corunheiras	2,00%	50 Anos	48 Anos

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído, este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 413.000,00€ por ano, tendo a empresa em 2019 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2016	2017	2018	2019
Património Habitacional	355.096,47 €	374.366,45 €	413.161,78 €	413.161,78 €
Equipamento Administrativo	2.004,33 €	2.110,49 €	2.188,92 €	2.959,62 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	450,00 €	450,00 €	37,50 €	- €
Activos Intangíveis	- €	- €	3.010,89 €	4.014,52 €
TOTAL	357.550,80 €	376.926,94 €	418.399,09 €	420.135,92 €

Gastos de estrutura

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

No quadro seguinte apresentam-se os gastos de estrutura previstos para 2019.

Gastos de Estrutura

Descrição	2019
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	27.376,00 €
Publicidade	1.000,00 €
Vigilância e segurança	18.000,00 €
Conservação e reparação	10.600,00 €
Outros serviços	5.000,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	100,00 €
Livros e documentação técnica	100,00 €
Material de escritório	4.000,00 €
ENERGIA E FLUIDOS	
Energia eléctrica	3.000,00 €
Combustíveis	1.200,00 €
DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES	10,00 €
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação e Correio	8.500,00 €
Seguros	1.500,00 €
Contencioso e notariado	350,00 €
Despesas de representação	200,00 €
Limpeza, higiene e conforto	2.200,00 €
Portagens	100,00 €
Outros serviços	200,00 €
TOTAL	83.436,00 €

Contas de gastos

Código	Designação	Montante
62	Fornecimentos e serviços externos	
622	Trabalhos especializados	
	Contratos de Assistência	
	Medidata	800,00 €
	Artsoft	500,00 €
	Revisor oficial de contas	10.578,00 €
	Publicidade	1.000,00 €
	Vigilância e Segurança	18.000,00 €
	Honorários	
	Claudia Tique	15.498,00 €
	Conservação e reparação	
	Carros	600,00 €
	Obras de recuperação nos fogos	10.000,00 €
	Serviços bancários	5.000,00 €
623	Materiais	
	Ferramentas e utensílios	100,00 €
	Livros	100,00 €
	Material de escritório	4.000,00 €
624	Energia e Fluidos	
	Electricidade	3.000,00 €
	Combustíveis	1.200,00 €
625	Deslocação e estadia	10,00 €
626	Serviços diversos	
	Comunicação	1.300,00 €
	Correio	7.200,00 €
	Seguros	
	Acidentes pessoais	100,00 €
	Viaturas	800,00 €
	Outros seguros	600,00 €
	Contencioso e notariado	350,00 €
	Despesas de representação	200,00 €
	Limpeza, higiene e conforto	2.200,00 €
	Portagens	100,00 €
	Outras despesas	200,00 €
	Total dos Fornecimentos e serviços externos	83.436,00 €

Ad
Jy
Bj

Código	Designação	Montante
68	Outros gastos e perdas	
	Impostos	
	IVA	600,00 €
	Imposto de selo	300,00 €
	Imposto de circulação	50,00 €
	IMI	14.000,00 €
	Quotizações	
	Condomínios	50.000,00 €
	APHM	1.000,00 €
	Total de outros gastos e perdas	65.950,00 €

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 31.773,00€.

Código	Designação	Montante
69	Gastos e perdas de financiamento	
	Juros suportados	
	Empréstimo CHC	10.807,00 €
	Empréstimo IHRU	20.966,00 €
	Total de gastos e perdas de financiamento	31.773,00 €

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2019:

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição	2016	2017	2018	2019
Património Habitacional e Instalações	- €	2.909.658,92 €	- €	437.000,00 €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	- €	- €	- €	5.000,00 €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	1.775,11 €	5.178,30 €	- €	- €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras Imobilizações Corpóreas	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	6.509,77 €	5.535,00 €	- €
TOTAL	1.775,11 €	2.921.346,99 €	5.535,00 €	442.000,00 €

Gastos Plurianuais

Descrição	2016	2017	2018	2019
Obras de Conservação e Reparação	102.866,39 €	81.391,88 €	262.441,83 €	0,00 €

Em 2019 e no ano seguinte, a Habévora, E.M., vai investir cerca de 1.150.000,00€ na reabilitação de catorze fogos sitos na rua das Duas Árvores, rua do Rochedo e rua das Doze Casas, bairro da Malagueira, em Évora. Este investimento será efetuado com recurso a candidatura ao Quadro Comunitário de Apoio III, cujo prazo de execução se prevê ser de 24 meses.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and 'SM'.

ORÇAMENTO FINANCEIRO

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

- É considerada a cobrança de 95% das rendas emitidas;
- É considerada a cobrança de cerca de 25.000,00€, do valor da obra de reabilitação dos edifícios do bairro da Cruz da Picada, que terminou em maio de 2012.
- O prazo médio de pagamento a fornecedores estimado, é de 30 dias;
- Pagamento semestral dos 9 empréstimos contraídos ao IHRU para a aquisição de 136 fogos (82 fogos em 2007 e 54 fogos em 2017).

Tendo por base os pressupostos acima enunciados, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o ano de 2019, com um saldo final de 2.869.667,00€.

M
44
8

Mapa Previsional de Tesouraria		EXERCÍCIO DE 2019	
	Valor	%	
Saldo Anterior	3.139.297,00 €		
Rendas	731.744,00 €	93%	
Venda de Fogos	0,00 €		
Outros Recebimentos	54.000,00 €	7%	
Variação de Caixa	0,00 €		
TOTAL DE RECEBIMENTOS	785.744,00 €	100%	
Fornecimentos e Serviços Externos e Outros Fornecedores	149.386,00 €	14%	
Fornecimentos de Imobilizado	442.000,00 €	42%	
Gastos Com o Pessoal			
Remunerações	216.036,80 €	20%	
Trab.Extraord. e Prémios Produtividade	0,00 €		
Encargos Sociais	48.013,34 €	5%	
Formação	2.243,52 €	0%	
Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	6.530,34 €	1%	
IRC	18.441,00 €	2%	
Outros Pagamentos	172.723,00 €	16%	
TOTAL DE PAGAMENTOS	1.055.374,00 €	100%	
SALDO DO PERÍODO	-269.630,00 €	-9%	
SALDO ACUMULADO	2.869.667,00 €	100%	

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Em 2019, para além do equipamento administrativo, a Habévora, E.M. vai investir na reabilitação de catorze habitações que estão fechadas há vários anos (emparedadas). O primeiro investimento será efetuado apenas com capitais próprios, enquanto o segundo será com recurso a financiamento ao abrigo do Quadro Comunitário de Apoio III.

Plano de Financiamento em 2019

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2019
Equipamento Administrativo	5.000,00 €
Capital Próprio	5.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	
Reabilitação de dois fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores	100.000,00 €
Capital Próprio	15.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	85.000,00 €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Doze Casas e Rua do Rochedo	
Capital Próprio	50.550,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	286.450,00 €

M
SM
S

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos, positivo de **19.108,00€** e um resultado líquido do período positivo de **667,00€**.

Demonstração de Resultados Previsional		Exercício de 2019	
		Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados	770.256,00	164%	
Fornecimentos e serviços externos	-83.436,00	-18%	
Gastos com o pessoal	-272.824,00	-58%	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	10.000,00	2%	
Outros rendimentos	112.970,00	24%	
Outros gastos	-65.950,00	-14%	
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos	471.016,00	100%	
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-420.136,00	-89%	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	50.880,00	11%	
Juros e gastos similares suportados	-31.772,00	-7%	
Resultado antes de impostos	19.108,00	4%	
Imposto sobre o rendimento do período	-18.441,00	-4%	
Resultado líquido do período	667,00	0%	

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2019.

Balanço Previsional		Exercício de 2019	
		Valor	%
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis		7.727,00	0,0%
Propriedades de investimento		24.116.849,00	87,6%
Ativos intangíveis		5.019,00	0,0%
Outros ativos financeiros		1.056,00	0,0%
		24.130.651,00	87,6%
Ativo Corrente			
Clientes		330.000,00	1,2%
Estados e outros entes públicos		,00	
Outras contas a receber		200.000,00	0,7%
Diferimentos		3.000,00	0,0%
Caixa e depósitos bancários		2.869.667,00	10,4%
		3.402.667,00	12,4%
Total do ativo		27.533.318,00	100,0%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		10.000.000,00	68,2%
Reservas legais		152.618,00	1,0%
Resultados transitados		653.436,00	4,5%
Excedentes de revalorização		454.345,00	3,1%
Outras variações no capital próprio		3.412.358,00	23,3%
Resultado líquido do período		667,00	0,0%
Total do capital próprio		14.673.424,00	100,0%
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos		2.330.582,00	18,1%
Passivos por impostos diferidos		120.775,00	0,9%
Outras contas a pagar		10.215.883,00	79,4%
		12.667.240,00	98,5%
Passivo corrente			
Fornecedores		3.000,00	0,0%
Estado e outros entes públicos		,00	
Financiamentos obtidos		139.654,00	1,1%
Outras contas a pagar		50.000,00	0,4%
		192.654,00	1,5%
Total do passivo		12.859.894,00	100,0%
Total do capital próprio e do passivo		27.533.318,00	100,0%

Nota: relativamente à conta clientes, o valor que prevemos receber em 2019 é de 25.000,00€ relativamente à obra de reabilitação do bairro da Cruz da Picada.

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Plano de Investimentos 2019- 2022

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento					
	2019	2020	2021	2022	Total
Equipamento Administrativo	5 000,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €
Reabilitação de dois fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores	100 000,00 €	65.000,00 €			165.000,00 €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira	337 000,00 €	648.000,00 €			985.000,00 €
TOTAL	442 000,00 €	713.000,00 €	- €	- €	1.155.000,00 €

Plano de Financiamento 2019 - 2022

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

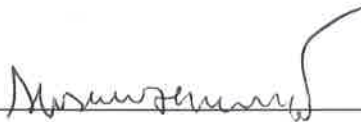
Descrição do Investimento	2019		2020		2021		2022	
	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido
Equipamento Administrativo	5 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Reabilitação de dois fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Duas Árvores	15 000,00 €	85 000,00 €	9 750,00 €	55 250,00 €	- €	- €	- €	- €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira	50 550,00 €	286 450,00 €	97 200,00 €	550.800,00 €				
TOTAL	70 550,00 €	371 450,00 €	106 950,00 €	606 050,00 €	- €	- €	- €	- €

Évora, 30 de outubro de 2018

A Gerência,



Sara Fernandes



Susana das Dores Sanches Mourão



Ana Cristina Miguens Abrantes Bilou



HABÉVORA – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada EM

Sede: Rua de Diogo Cão, N° 19 R/C 7000-872 ÉVORA

Capital Social: 10 000 000,00 Euros

Número de Identificação Fiscal: 507 013 212

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Évora sob o N° 507 013 212

PARECER DO FISCAL ÚNICO

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA EM



**ROSÁRIO, GRAÇA
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.**

**PARECER DO FISCAL ÚNICO
SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL**

INTRODUÇÃO

1. Para efeitos do disposto na alínea j), do n.º6, do artigo 25.º, da Lei nº 50 /2012, de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer sobre os instrumentos de gestão previsional para o exercício de 2019, da empresa **HABÉVORA – Gestão Habitacional, E.E.M.**, consistindo: no Plano de Atividades, Orçamento anual e plurianual de investimentos e financiamento, Balanço previsional (que evidencia um total de 27.533.318 € e um total de capital próprio de 14.673.424 €, incluindo um resultado líquido de 667 €) e Demonstração dos Resultados previsional.

RESPONSABILIDADES

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

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

ÂMBITO

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

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

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

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

PARECER

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

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

8. Devemos, contudo, advertir que frequentemente os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Évora, 30 de outubro de 2018

O Fiscal Único

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.,
representada por

Andreia Isabel Inácio Teles

(ROC n.º 1503 – CMVM n.º 20161113)