



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2015

E

PLANO PLURIANUAL 2015-2018

OUTUBRO DE 2014



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
Aquisição de Habitação Social.....	10
Execução de Obras de Conservação nos Fogos.....	10
Acordos de Regularização de Dívidas.....	11
Situações de Ocupação Irregular dos Fogos.....	11
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 Conservação nos Fogos.....	16
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS	18
Orçamento de Rendimentos.....	19
Orçamento de Gastos.....	20
Orçamento de Investimentos.....	23
Orçamento Financeiro.....	24
Orçamento de Financiamento.....	26
Demonstração de Resultados Previsional.....	27
Balanço Previsional.....	28
PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO	29
PARECER DO FISCAL ÚNICO	32

INTRODUÇÃO

De 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 2015 e o Plano Plurianual 2015-2018.

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 2015-2018.

Nos próximos anos pretende manter-se o trabalho de sedimentação e desenvolvimento da atividade da empresa, através da continuação e sobretudo do desenvolvimento mais acentuado 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 decidido 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:

- Continuação do processo de atribuição de habitação social, em regime de renda apoiada, a famílias carenciadas, logo que se consigam obter fogos vagos e disponíveis, ou através da regularização de situações de ocupações irregulares;
- Manutenção do apoio social de acompanhamento aos agregados arrendatários e inscritos que dele necessitem;

- Continuação do processo de alienação dos fogos arrendados aos inquilinos que manifestem o desejo de os adquirir, e reinvestimento do capital resultante dessa alienação na melhoria das condições habitacionais do parque existente;
- Execução das obras necessárias de conservação nos fogos arrendados;
- Execução das obras necessárias em fogos que vierem a estar devolutos, para efeitos de imediata reutilização;
- Manutenção de um controlo rigoroso ao nível do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização de dívidas;
- Promoção da requalificação dos 14 fogos emparedados sitos no Bairro da Malagueira, Ruas do Rochedo, Doze Casas e Duas Árvores com recurso a candidatura ao próximo quadro comunitário de apoio;
- Promoção dos trabalhos de impermeabilização da cobertura dos fogos sitos no Bairro das Corunheiras;
- Constituir um Gabinete de Gestão de Condomínios, com o objetivo de desenvolver uma gestão eficaz e próxima dos condomínios onde a Habévora, E.M. é proprietária de frações.

De referir também, que 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 2015, 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 porque existe a consciência de que no Concelho de Évora este é um problema com repercussões preocupantes (atento o nível de agregados familiares que se encontram inscritos nos serviços da Habévora, E.M., para arrendamento e aquisição de habitação), dedicamos todo o 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).

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Apresentado o enquadramento anterior enumera-se em seguida um conjunto de prioridades estratégicas para o próximo ano:

- Continuar com o processo de atribuição de habitação social, em regime de renda apoiada, a famílias carenciadas, logo que se consigam obter fogos vagos e disponíveis, ou através da regularização de situações de ocupações irregulares;
- Promover apoio 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;
- Desenvolver todos os procedimentos necessários para reaver as habitações atribuídas a inquilinos que não cumpram as suas obrigações depois de esgotados todos os procedimentos de resolução previstos nas normas internas da empresa;
- Promover o processo de venda dos fogos aos atuais inquilinos, mantendo como objetivo final o reinvestimento na requalificação e recuperação do parque habitacional edificado;
- Promover a resolução de processos irregulares de ocupação de fogos da empresa, logo que sejam detetados;
- 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;
- Executar as intervenções urbanísticas urgentes ao nível da recuperação dos fogos mais degradados bem como dos fogos devolutos com vista à sua rápida reutilização por parte de famílias carenciadas inscritas e sinalizadas como grau de prioridade máxima na Habévora, E.M.;
- Dar continuidade ao processo de identificação de prioridades na atribuição de habitações sociais e tentativa de resolução das situações mais graves e urgentes;

- Dar início aos procedimentos de requalificação faseada dos 14 fogos emparedados sitos no Bairro da Malagueira, Ruas do Rochedo, Doze Casas e Duas Árvores com recurso a candidatura ao próximo quadro comunitário de apoio;
- Dar início ao procedimento relacionado com os trabalhos de impermeabilização da cobertura dos fogos sitos no Bairro das Corunheiras;
- Dar início à criação de um Gabinete de Gestão de Condomínios, com o objetivo de fazer uma gestão dos condomínios onde a Habévora, E.M. é proprietária de frações, gestão essa mais eficaz e mais próxima dos problemas dos condomínios.

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2015, 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 prioridade máxima para obtenção de habitação social constitui-se como o seu principal objetivo.

A empresa continuará a desenvolver todos os esforços no sentido de identificar, reaver e atribuir de imediato todas as frações habitacionais vagas e disponíveis, resultantes de falecimento de inquilinos, devoluções voluntárias por parte dos seus utilizadores e/ou resultantes de processos de contencioso jurídico para os inquilinos que não ocupam as habitações que lhe foram atribuídas ou que não cumprem com as obrigações legais estabelecidos na legislação em vigor.

Igualmente assume a empresa como objetivo primordial para 2015, identificar os fogos que permaneçam ou venham a ficar em situação de ocupação ilegal ou 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 2015 como objetivo decorrente das ações mencionadas nos parágrafos anteriores a formalização de 15 novos contratos de arrendamento social, em regime de renda apoiada no parque habitacional da empresa.

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

Ainda no âmbito da otimização da ocupação de todos os fogos, mantém-se a concretização de permutas entre os 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 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.

ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO

A alienação de fogos aos inquilinos que já manifestaram (ou que venham ainda a manifestar) a intenção de os adquirir continua a ser um objetivo para o ano de 2015.

	Preços Correntes			
	2012	2013	2014	2015
Valor Bruto do Parque (Inicial)	23.432.570,06 €	23.446.499,02 €	25.774.638,71 €	28.610.893,15 €
Valor Bruto do Parque (final)	23.446.499,02 €	25.774.638,71 €	28.610.893,15 €	28.610.893,15 €
Valor Líquido do Parque	21.084.587,04 €	23.104.004,61 €	25.586.313,91 €	25.187.908,57 €
Total de Fogos (inicial)	862	861	900	953
Fogos a Alienar	1	1	1	0
Fogos a Adquirir		40	54	0
Total de Fogos (final)	861	900	953	953
Valor Médio de Alienação	48.286,00 €	43.250,00 €	28.623,00 €	0,00 €
Receitas (90 dias-10%)	4.828,60 €	4.325,00 €	2.862,30 €	0,00 €
Receitas (180 dias-90%)	43.457,40 €	38.925,00 €	25.760,70 €	0,00 €
Receitas Totais	48.286,00 €	43.250,00 €	28.623,00 €	0,00 €
Rendimentos Anuais	853.700,19 €	961.283,21 €	915.274,55 €	1.046.130,20 €

As amortizações acumuladas do património construído deverão ascender a mais de 3.422.000,00€ em 31 de dezembro de 2015.

AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

Concluiu-se em 2014 o processo de aquisição das 54 frações habitacionais sitas no bairro das Corunheiras e Praceta Natália Correia, assumindo a posição contratual do Município de Évora junto do IHRU. Não estão previstas novas aquisições de património para os próximos anos económicos.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO DOS FOGOS

Manter-se-á no próximo ano o trabalho de realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação dos fogos arrendados, bem como a realização desse tipo de obras nos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de reatribuição imediata dos mesmos.

Apesar dos encargos financeiros assumidos pela empresa e previstos para o ano de 2015, com o início do processo de recuperação faseada dos fogos emparedados e com impermeabilização das coberturas mencionados no parágrafo anterior, a empresa prevê um investimento de cerca de 190.000,00€.

ACORDOS DE REGULARIZAÇÃO DE DÍVIDAS

O controlo do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização, já formalizados, é um objetivo que a empresa continuará a assumir para 2015.

Em primeira instância, e de acordo com a filosofia subjacente ao Regime da Renda Apoiada (Decreto-lei 166/93 de 07 de maio), 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 a acordar 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 moralizar a utilização deste bem público e simultaneamente 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 2015 como pressuposto de atuação dos SAS – Serviços de Ação Social, o acompanhamento permanente aos inquilinos. Desta forma será também 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, evitando a protelação no tempo de situações irregulares. Neste momento a empresa não tem conhecimento de qualquer ocupação ilegal.

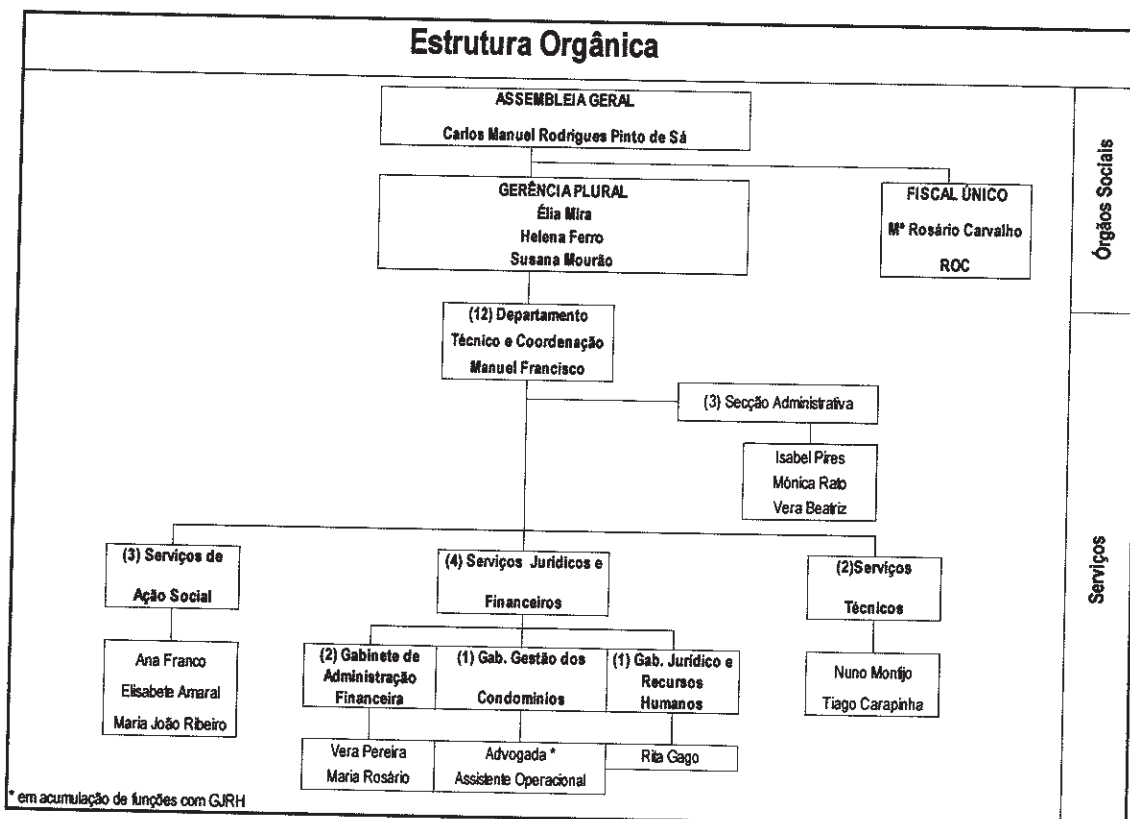
ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

Em face das necessidades atuais da empresa ao nível de recursos humanos, em 2015, pretende-se aumentar ligeiramente (de 11 para 12) o quadro de pessoal da Habévora, E.M..

Considera-se um quadro mínimo indispensável de 12 colaboradores, distribuídos pelos seguintes serviços: Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros e Serviços Técnicos.

A Habévora, E.M., pretende criar em 2015 um Gabinete para Gestão dos Condomínios. A criação desse Gabinete, implicará pequenas alterações ao nível do quadro de pessoal. Nestes termos prevê-se a contratação de uma assistente operacional. Os custos inerentes a esta contratação estão previstos ser contrabalançados com a redução de um dos dois atuais contratos de prestação de serviços que a empresa mantém com duas advogadas.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2015:



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 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 conseguem sequer arrendar uma habitação e que, portanto, vivem em condições de extrema degradação ou sobrelotação.

Para estes agregados, procura-se 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 e composição de cada agregado familiar). Para tal, os SAS deverão manter o controlo apertado sobre todas as ocupações dos fogos, evitando e resolvendo ocupações irregulares.

- 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 orientar e apoiar na resolução de eventuais problemas de desemprego e ou formação, menores em risco, problemas escolares, situações de violência doméstica, problemas de saúde, idosos isolados e/ou a necessitar de apoio, informação sobre obtenção de apoios financeiros decorrentes de prestações sociais, sinalização a entidades parceiras de casos específicos atendendo às problemáticas sociais identificadas.

Este acompanhamento é normalmente efetuado em parceria com outras instituições com competências nas diversas áreas sociais.

- 3) O terceiro setor social é composto por famílias que, não vivendo no limiar da pobreza, não conseguem aceder à compra de habitação no mercado livre. No entanto poderão vir a dispor de conforto económico suficiente para adquirir habitação própria a custos controlados. Este setor é composto principalmente por jovens em início de carreira que possam vir a dispor da possibilidade de obtenção de crédito bancário 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 CDH's - Contratos de Desenvolvimento Habitacional.

Nos dois últimos anos verificou-se uma forte diminuição do acesso ao crédito bancário por parte deste público, no entanto tal situação poderá vir a sofrer alterações no futuro que permitam aos jovens uma maior facilidade na obtenção do crédito bancário para aquisição de habitação própria. Assim dado que o presente relatório se constitui como uma forma de planeamento plurianual, considera-se manter esta vertente de intervenção.

Nestes termos, a **Habévora**, E.M., pretende manter direcionada a sua atividade quotidiana 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

As vertentes fundamentais de atuação desta empresa municipal pública, são:

1. Acompanhamento social a todos os inquilinos, não só ao nível do acompanhamento e 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 na intervenção a concretizar nos bairros sob gestão da empresa;
2. Gestão económica, social e patrimonial de toda a habitação social do concelho de Évora;
3. Operações de requalificação e recuperação de zonas habitacionais degradadas do património da empresa;
4. Promoção de habitação para realojamento de famílias carenciadas, a título de arrendamento social em regime de renda apoiada;
5. 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.
6. 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;
7. Administração e valorização do património habitacional público;
8. Manutenção das parcerias estabelecidas (CLASE, NLI), ou outras que venham a surgir.

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. 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 ilegalmente 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 quer para arrendamento, quer para compra, e gerem as inscrições já existentes procedendo 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 efetuada uma análise social da situação do agregado familiar do inscrito, com base nos critérios constantes da ficha de inscrição e posteriormente explicados mais em pormenor no relatório social elaborado para cada processo de inscrição, 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, 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 isolados e/ou a necessitar de apoio, informação sobre obtenção de apoios financeiros decorrentes de prestações sociais, sinalização a entidades parceiras de casos específicos atendendo às problemáticas sociais identificadas. Este acompanhamento é feito em conjunto com outras instituições com 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, estima-se celebrar, dentro do património imobiliário já existente, 15 novos contratos de arrendamento por ano nos próximos quatro anos, no total de 60 novos contratos de arrendamento.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO NOS FOGOS

No próximo quadriénio, manter-se-á o trabalho de realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação nos fogos arrendados, a pedido dos inquilinos, e nos 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, continuar-se-á gradualmente a executar as obras mais urgentes.

Para além das obras de conservação nos fogos arrendados a Habévora, E.M., pretende dar início aos procedimentos de requalificação faseada dos 14 fogos emparedados sites no Bairro da Malagueira, Ruas do Rochedo, Doze Casas e Duas Árvores, bem como ao procedimento relacionado com os trabalhos de impermeabilização da cobertura dos fogos sites no Bairro das Corunheiras.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

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

- 1) Atualização do valor das rendas em cerca de 15% em média tendo por base a conclusão do processo de uniformização dos regimes do arrendamento;
- 2) A realização de obras de conservação e reparação, no património habitacional, no valor de 190.000,00€, dos quais 110.000,00€ serão a custo e 80.000,00€ a deferir por 5 anos;
- 3) Um quadro de Pessoal composto por 12 colaboradores, sem qualquer atualização salarial.

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

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentamos de seguida os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2015.

Evolução de Receitas com Rendas	Preços Correntes			
	2012	2013	2014	2015
Renda Média Final Ano	76,30 €	85,00 €	79,51 €	84,86 €
Renda Anual	797.784,89 €	885.933,88 €	841.115,56 €	970.512,00 €
Percentagem cobranças	94%	94%	94%	95%
Renda Cobrável	748.140,51 €	836.867,21 €	790.648,63 €	921.986,40 €
Fogos a Alienar	1	1	1	0
Valor Médio do Parque	21.084.587,04 €	23.104.004,61 €	25.586.313,91 €	25.187.908,57 €
Rendas do Parque	797.784,89 €	885.933,88 €	841.115,56 €	970.512,00 €
RENDA COBRADA	748.140,51 €	836.867,21 €	790.648,63 €	921.986,40 €

O valor médio das rendas para 2015 é estimado em 84,86€, considerando-se assim a uniformização do método de cálculo da renda apoiada em todo o parque.

Considera-se poder manter o indicador de cobrabilidade em 95% ao longo de 2015.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2015 será aproximadamente 971.000,00€, sendo considerado cobrado o valor anual de 922.000,00€. Estes valores levam em consideração o parque médio que se mantém na posse da Habévora, E.M. em 2015, o qual se avalia em cerca de 25.000.000,00€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS	Preços Correntes			
	2012	2013	2014	2015
Rendas Anuais	797.784,89 €	885.933,88 €	841.115,56 €	970.512,00 €
Alienação de Imobilizado	27.040,76 €	30.853,49 €	15.818,10 €	0,00 €
Subsídio ao Investimento	38.874,54 €	44.495,84 €	58.062,89 €	75.618,20 €
TOTAL	863.700,19 €	961.283,21 €	914.996,55 €	1.046.130,20 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, no total de 1.046.000,00€.

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 237.000,00€.

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

Gastos com o pessoal por centro de custos

Centro de Custos	2015	Nº
Departamento técnico e coordenação	52.828,04	1
Secção administrativa	31.220,34	3
Serviço de Ação Social	71.552,32	3
Serviços Jurídicos e Financeiros	44.943,70	3
Serviços Técnicos	36.869,68	2
TOTAIS	237.414,09	12

Continuar-se-á a privilegiar a formação e manutenção de uma equipa jovem, com disponibilidade e tentar-se-á proceder a uma gestão destes recursos humanos através de objetivos claros e motivadores. A avaliação do desempenho de cada colaborador será um elemento fundamental para essa motivação.

Depreciações

Tal como já foi considerado desde 2004 a 2014, assume-se 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, E.M., prevê poder executar nos próximos anos:

BAIRROS	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
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50 Anos
Corunheiras	2,00%	50 Anos
Vida Útil Média	55 Anos	

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 400.000,00€ por ano, tendo a empresa em 2015 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2012	2013	2014	2015
Património Habitacional	298.135,46 €	310.206,76 €	355.682,39 €	398.405,34 €
Instalações - Sede Social	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	1.651,10 €	937,67 €	2.323,24 €	2.287,36 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	928,27 €	908,17 €	889,27 €	684,28 €
Activos Intangíveis	850,79 €	283,87 €	- €	- €
TOTAL	301.565,62 €	312.336,47 €	358.894,90 €	401.376,98 €

Gastos de estrutura

Os Honorários e Trabalhos Especializados incluem os gastos com o Fiscal Único da empresa, o Técnico Oficial de Contas, os serviços prestados pela jurista da empresa afeta ao Gabinete Jurídico e Recursos Humanos e da Advogada que representa a empresa nos condomínios.

No quadro seguinte apresentam-se os gastos de estrutura previstos para 2015.

Gastos de Estrutura

Descrição	2015
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	64.000,00 €
Publicidade	2.000,00 €
Vigilância e segurança	17.500,00 €
Conservação e reparação	237.000,00 €
Outros serviços	3.600,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	100,00 €
Livros e documentação técnica	400,00 €
Material de escritório	3.500,00 €
ENERGIA E OUTROS	
Energia eléctrica	1.200,00 €
Combustíveis	2.000,00 €
Outros	100,00 €
DESLOCAÇÃO ESTÁDIAS E TRANSPORTES	
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação	7.000,00 €
Seguros	10.000,00 €
Contencioso e notariado	1.500,00 €
Limpeza, higiene e conforto	2.000,00 €
Outros serviços	500,00 €
TOTAL	352.500,00 €

Juros e outros encargos similares

Nesta rubrica foram considerados os juros a suportar por conta de dois empréstimos assumidos junto do IHRU, relativamente à aquisição de 82 fogos, localizados nos bairros N^a S^a da Saúde e da Horta das Figueiras e à aquisição de 54 fogos localizados nas Corunheiras e na Praceta Natália Correia. Os referidos juros atingem um valor de 51.188,00€ (vide quadro de Demonstração de Resultados Previsional – pag. 26).

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2015:

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição	2012	2013	2014	2015
Património Habitacional e Instalações	- €	2.342.020,84 €	2.850.796,59 €	- €
Obras de Conservação e Reparação	37.136,83 €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	- €	- €	- €	5.000,00 €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	761,06 €	2.755,30 €	2.982,81 €	- €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras Imobilizações Corpóreas	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	- €	- €	- €
TOTAL	37.897,89 €	2.344.776,14 €	2.853.779,40 €	5.000,00 €

Gastos Plurianuais

Descrição	2012	2013	2014	2015
Obras de Conservação e Reparação	243.234,50 €	303.881,21 €	236.427,61 €	237.000,00 €

A Habévora, E.M., em 2015 continuará com a política de diferir os custos de determinadas obras por 5 anos. O valor de 237.000,00€ considerado na rubrica Obras de Conservação e Reparação, cerca de 127.000,00€ é referente a gasto de anos anteriores, e o restante é investimento em 2015. A empresa em 2015 irá investir em pequenas e médias intervenções de recuperação de fogos sociais o valor de 190.000,00€/ano, dos quais, 80.000,00€ serão a diferir por 5 anos.

ORÇAMENTO FINANCEIRO

Apresenta-se 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 30 dias;
- Pagamento semestral dos 9 empréstimos contraídos ao IHRU para a aquisição de 136 fogos, 82 fogos em 2007 e 54 fogos em 2014.

Tendo por base os pressupostos acima evidenciados, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o ano de 2015, com um saldo final de 2.032.892,72€.

Mapa Previsional de Tesouraria

EXERCÍCIO DE 2015

	Valor	%
Saldo Anterior	1.934.750,40 €	
Rendas	921.986,40 €	97%
Venda de Fogos	0,00 €	
Outros Recebimentos	32.500,00 €	3%
Variação de Caixa	0,00 €	
TOTAL DE RECEBIMENTOS	954.486,40 €	100%
Fornecimentos e Serviços Externos e Outros Fornecedores	412.500,00 €	48%
Fornecimentos de Imobilizado	5.000,00 €	1%
Gastos Com o Pessoal		
Remunerações	193.104,06 €	23%
Trab.Extraord. e Prémios Produtividade	0,00 €	
Encargos Sociais	41.704,42 €	5%
Formação	110,88 €	0%
Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	2.494,72 €	0%
IRC	1.430,00 €	0%
Outros Pagamentos	200.000,00 €	23%
TOTAL DE PAGAMENTOS	856.344,08 €	100%
SALDO DO PERÍODO	98.142,32 €	5%
SALDO ACUMULADO	2.032.892,72 €	100%

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

A Habévora, E.M., em 2015 não vai investir em propriedades de investimento, apenas investindo com capitais próprios em Hardware Administrativo e Informático..

Plano de Financiamento em 2015

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2015
Hardware Administrativo e Informático	
Capital Próprio	5.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	- €
Aquisição Per I	
Capital Alheio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	- €

Gastos Plurianuais

Descrição do Investimento	2015
Obras de Conservação e Reparação	
Capital Próprio	237.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos de **6.651,00€** e um Resultado Líquido do Período de **5.221,00€**.

Demonstração de Resultados Previsional	Exercício de 2015	
	Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS		
Vendas e serviços prestados	970.512,00	211%
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	-352.500,00	-77%
Gastos com o pessoal	-237.414,00	-52%
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	135.618,00	30%
Outros gastos e perdas	-60.000,00	-13%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos	459.216,00	100%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-401.377,00	-87%
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	57.839,00	13%
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros e gastos similares suportados	-51.188,00	-11%
Resultado antes de impostos	6.651,00	1%
Imposto sobre o rendimento do período	-1.430,00	0%
Resultado líquido do período	5.221,00	1%

A Habévora, E.M., ao longo dos anos aumentou as suas receitas como resultado da venda de algum património. Foram essas receitas dos anos anteriores que permitiram à empresa adquirir os 82 fogos à Cooperativa CHC em 2007, em 2010 iniciar a obra de requalificação do Bairro Cruz da Picada, em 2013 adquirir os 40 fogos à empresa HAGEN Imobiliária S.A. e em 2014 assumir a posição contratual do Município junto do IHRU e assim adquirir os 54 fogos sites nas Corunheiras e Praceta Natália Correia.

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2015.

Balanco Previsional		Exercicio de 2015	
		Valor	%
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	8.160,27		0,0%
Propriedades de investimento	25.187.908,57		86,6%
Ativos intangíveis			
Outros ativos financeiros			
	25.196.068,84		86,6%
Ativo Corrente			
Clientes	1.200.000,00		4,1%
Adiantamentos a fornecedores	8.000,00		0,0%
Estados e outros entes públicos	15.000,00		0,1%
Outras contas a receber	200.000,00		0,7%
Diferimentos	430.000,00		1,5%
Caixa e depósitos bancários	2.032.892,72		7,0%
	3.885.892,72		13,4%
Total do ativo	29.081.961,56		100,0%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	10.000.000,00		64,2%
Reservas legais	151.044,99		1,0%
Resultados transitados	1.344.390,30		8,6%
Excedentes de revalorização	487.589,64		3,1%
Outras variações no capital próprio	3.583.466,68		23,0%
Resultado líquido do período	5.221,00		0,0%
Total do capital próprio	15.571.712,61		100,0%
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	2.720.370,00		20,1%
Outras contas a pagar	10.453.641,95		77,4%
	13.174.011,95		97,5%
Passivo corrente			
Fornecedores	125.000,00		0,9%
Estado e outros entes públicos	27.000,00		0,2%
Financiamentos obtidos	134.237,00		1,0%
Outras contas a pagar	50.000,00		0,4%
	336.237,00		2,5%
Total do passivo	13.510.248,95		100,0%
Total do capital próprio e do passivo	29.081.961,56		100,0%

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

**Plano de Investimentos
2015 - 2018**

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento					
	2015	2016	2017	2018	Total
Hardware Administrativo e Informático	5.000,00 €	- €		- €	5.000,00 €
Mobiliário e Ar Condicionado	- €	- €		- €	- €
TOTAL	5.000,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €

Gastos Plurianuais

Descrição do Investimento					
	2015	2016	2017	2018	Total
Obras de Conservação e Reparação	237.000,00 €	108.000,00 €	77.000,00 €	51.000,00 €	473.000,00 €

**Plano de Financiamento
2015 - 2018**

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

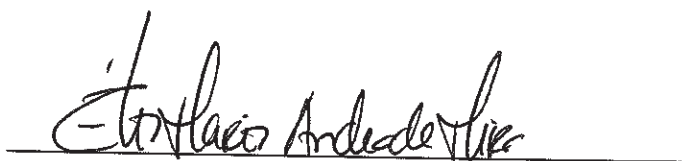
Descrição do Investimento	2015		2016		2017		2018	
	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido
Hardware Administrativo e Informático	5.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mobiliário e Ar Condicionado	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	5.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Gastos Plurianuais

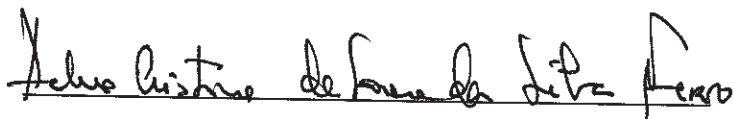
Descrição do Investimento	2015		2016		2017		2018	
	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido	Capital Próprio	Subsídio a Fundo Perdido
Obras de Conservação e Reparação	237.000,00 €	- €	108.000,00 €	- €	77.000,00 €	- €	51.000,00 €	- €

Évora, 23 de outubro de 2014


A Gerência,



Élia Maria Andrade Mira



Helena Cristina de Sousa Silva Ferro



Susana das Dores Sanches Mourão



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
E ASSOCIADOS
SROC, LDA.**

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

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 25.º, alínea j), da Lei nº 50 /2012, de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer sobre os instrumentos de gestão previsional para o exercício de 2015, da HABÉVORA – Gestão Habitacional, E.E.M., consistindo: no Orçamento anual e plurianual de investimentos e financiamento; Orçamento anual de exploração; Orçamento anual de tesouraria, Balanço previsional (Ativo Total de 29.081.961,56 €) e Demonstração dos Resultados Previsional (Resultado Líquido do período de 5.221 €).

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 contidos nos instrumentos de gestão previsional acima referidos, compelindo-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 Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, 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;
- 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, 27 de outubro de 2014

Rosário, Graça & associados, SROC, Lda., representada por
Mária do Rosário da Conceição Mira de Carvalho (ROC n.º 658)