



# **PLANO DE ORÇAMENTO**

## **2017**

OUTUBRO DE 2016



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

<b>ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS .....</b>	<b>4</b>
Orçamento de Rendimentos.....	5
Orçamento de Gastos .....	7
Orçamento de Investimentos.....	12
Orçamento Financeiro .....	13
Orçamento de Financiamento .....	15
Demonstração de Resultados Previsional .....	16
Balço Previsional .....	17
<b>PARECER DO FISCAL ÚNICO.....</b>	<b>19</b>

## ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

---

As previsões para o ano de 2017 assentam fundamentalmente nos seguintes pressupostos, explanados no Plano de Atividades:

- 1) 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, sendo a renda mínima de 6,00€;
- 2) A realização de obras de conservação e reparação, no património habitacional, no valor de 205.000,00€, sendo que destes 50.000,00€ serão para conservação e reparação dos fogos a pedido dos inquilinos; 155.000,00€ para investimento na reabilitação das coberturas do Bairro da Malagueira, substituições das caixilharias dos fogos adquiridos ao IGFSS e fogos devolutos;
- 3) Um quadro de pessoal composto por 12 trabalhadores, que não prevê a atualização salarial;
- 4) A aquisição dos 54 fogos ao IHRU ainda no final do ano de 2016, fogos localizados nas Corunheiras e na Praceta Natália Correia;
- 5) A Habévora, E.M. em 2017 não irá alienar qualquer fogo.

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 2017.

Evolução de Receitas com Rendas	Preços Correntes			
	2014	2015	2016	2017
Renda Média Final Ano	79,36 €	79,36 €	78,55 €	69,59 €
<b>Renda Anual</b>	<b>839.597,73 €</b>	<b>836.337,87 €</b>	<b>829.748,61 €</b>	<b>745.748,00 €</b>
Percentagem cobranças	98%	96%	96%	96%
<b>Renda Cobrável</b>	<b>836.867,21 €</b>	<b>802.884,36 €</b>	<b>799.877,66 €</b>	<b>715.918,08 €</b>
Fogos a Alienar	1	1	2	0
Valor Médio do Parque	22.735.517,32 €	22.363.303,53 €	24.864.187,85 €	24.466.457,26 €
Rendas do Parque	839.597,73 €	836.337,87 €	829.748,61 €	745.748,00 €
<b>RENDA COBRADA</b>	<b>836.867,21 €</b>	<b>802.884,36 €</b>	<b>799.877,66 €</b>	<b>715.918,08 €</b>

O valor médio das rendas para 2017 é estimado em 69,59€, 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 96% ao longo de 2017.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2017 será aproximadamente de 745.748,00€, considerando assim cobrado o valor anual de 715.918,08€. Estes valores tem por base o parque médio na posse da Habévora, E.M. em 2017, o qual é avaliado em cerca de 24.500.000,00€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS	Preços Correntes			
	2014	2015	2016	2017
Rendas Anuais	839.597,73 €	836.337,87 €	829.748,61 €	745.748,00 €
Subsidio à exploração	13.452,33 €	7.148,26 €	2.012,28 €	0,00 €
Reversões	6.222,98 €	18.567,24 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Rendimentos suplementares	0,00 €	279.873,67 €	856,76 €	0,00 €
Alienação de Imobilizado	15.818,09 €	7.878,79 €	47.352,14 €	0,00 €
Sinistros	809,92 €	1.775,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsidio ao Investimento	58.062,88 €	58.062,90 €	58.062,89 €	75.618,00 €
Outros	201,61 €	4.905,25 €	236,17 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	40.346,84 €	20.582,86 €	14.502,92 €	14.300,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	35.369,30 €	33.617,24 €	28.250,14 €	30.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.009.881,68 €</b>	<b>1.268.749,08 €</b>	<b>986.021,91 €</b>	<b>870.666,00 €</b>

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 821.336,20€.

**Contas de rendimentos**

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Montante</b>
72	Rendas	745.748,00 €
76	Reversões por imparidade (clientes)	5.000,00 €
78	Outros rendimentos e ganhos	
	Subsídio ao investimento	
	IHRU - CHC	27.631,90 €
	IHRU - CP	16.863,85 €
	IHRU - HAGEN	13.567,00 €
	IHRU - PER I (ainda propriedade do IHRU)	17.555,25 €
79	Juros e outros rendimentos similares	
	Juros aplicações financeiras	14.300,00 €
	Juros de Rendas	20.000,00 €
	Juros de Ar's	10.000,00 €
	<b>TOTAL DE RENDIMENTOS</b>	<b>870.666,00 €</b>

## 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 236.000,00€.

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

<b>Gastos com o pessoal por centro de custos</b>		
<b>Centro de Custos</b>	<b>2017</b>	<b>Nº</b>
Departamento técnico e coordenação	49.626,88	1
Secção administrativa	32.122,76	3
Serviço de Ação Social	71.646,70	3
Serviços Jurídicos e Financeiros	45.696,79	3
Serviços Técnicos	37.028,87	2
<b>TOTAIS</b>	<b>236.122,00</b>	<b>12</b>

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Montante</b>
<b>63</b>	<b>Gastos com pessoal</b>	
	Remunerações	191.023,00 €
	Encargos com remunerações	41.214,30 €
	Formação	1.310,70 €
	Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	2.574,00 €
	<b>Total de Gastos com pessoal</b>	<b>236.122,00 €</b>

### Depreciações

Tal como já foi considerado desde 2004 a 2016, assume-se como pressuposto de depreciação do parque habitacional uma vida útil tendo que considera o estado geral de cada bairro, bem como as intervenções de recuperação e requalificação que a Habévora, E.M., prevê poder executar nos próximos anos:

BAIRROS	PERCENTAGEM	VIDA ÚTIL INICIAL	VIDA ÚTIL REMANESCENTE
Cruz da Picada	1,54%	65 Anos	52 Anos
Malagueira	1,18%	85 Anos	72 Anos
Horta das Figueiras	1,33%	75 Anos	62 Anos
Escuriinho	5,00%	20 Anos	7 Anos
Câmara	2,50%	40 Anos	27 Anos
Localizações Diversas	1,43%	70 Anos	57 Anos
Senhora da Saúde	2,00%	50 Anos	40 Anos
Horta das Figueiras - PER II	2,00%	50 Anos	40 Anos
IGFSS	2,00%	50 Anos	40 Anos
Pites	2,00%	50 Anos	46 Anos
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50 Anos	49 Anos
Corunheiras	2,00%	50 Anos	49 Anos

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído, este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 401.000,00€ por ano, tendo a empresa em 2017 os seguintes gastos de depreciação:

#### Depreciações

Descrição	2014	2015	2016	2017
Património Habitacional	355.682,39 €	355.572,80 €	354.968,64 €	397.730,59 €
Instalações - Sede Social	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	2.323,24 €	2.238,32 €	2.004,33 €	2.786,41 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	889,27 €	684,28 €	450,00 €	450,00 €
Activos Intangíveis	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>358.894,90 €</b>	<b>358.495,40 €</b>	<b>357.422,97 €</b>	<b>400.967,00 €</b>

#### 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 tais como: Serviço Social; Advogada afeta ao Gabinete Jurídico e Recursos Humanos e representante da empresa nos condomínios; Contabilista Certificado; Fiscal Único.



No quadro seguinte apresentam-se os gastos de estrutura previstos para 2017.

### Gastos de Estrutura

Descrição	2017
<b>SERVIÇOS ESPECIALIZADOS</b>	
Honorários e Trabalhos especializados	52.530,00 €
Publicidade	1.200,00 €
Vigilância e segurança	17.700,00 €
Conservação e reparação	142.767,00 €
Outros serviços	3.500,00 €
<b>MATERIAIS</b>	
Ferramenta e utensílios	100,00 €
Livros e documentação técnica	100,00 €
Material de escritório	1.200,00 €
<b>ENERGIA E FLUIDOS</b>	
Energia eléctrica	5.000,00 €
Combustíveis	2.000,00 €
<b>DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES</b>	
	10,00 €
<b>SERVIÇOS DIVERSOS</b>	
Comunicação e Correio	6.960,00 €
Seguros	1.100,00 €
Contencioso e notariado	350,00 €
Despesas de representação	100,00 €
Limpeza, higiene e conforto	2.160,00 €
Portagens	100,00 €
Outros serviços	200,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>237.077,00 €</b>

Contas de gastos

Código	Designação	Montante
<b>62</b>	<b>Fornecimentos e serviços externos</b>	
<b>622</b>	<b>Trabalhos especializados</b>	
	Serviços informáticos	100,00 €
	<b>Contratos de Assistência</b>	
	Medidata	800,00 €
	Artsoft	900,00 €
	<b>Revisor oficial de contas</b>	11.700,00 €
	<b>Contoffice</b>	4.730,00 €
	<b>Publicidade</b>	1.200,00 €
	<b>Vigilância e Segurança</b>	17.700,00 €
	<b>Honorários</b>	
	Claudia Tique	12.550,00 €
	María José	21.750,00 €
	<b>Conservação e reparação</b>	
	Carros	600,00 €
	Obras anos anteriores	80.000,00 €
	Obras fogos ocupados	50.000,00 €
	Obras fogos vagos	5.500,00 €
	Obras coberturas	6.667,00 €
	<b>Serviços bancários</b>	3.500,00 €
<b>623</b>	<b>Materiais</b>	
	Ferramentas e utensílios	100,00 €
	Livros	100,00 €
	Material de escritório	1.200,00 €
<b>624</b>	<b>Energia e Fluidos</b>	
	Electricidade	5.000,00 €
	Combustíveis	2.000,00 €
<b>625</b>	<b>Deslocação e estadia</b>	10,00 €
<b>626</b>	<b>Serviços diversos</b>	
	Comunicação	960,00 €
	Correio	6.000,00 €
	<b>Seguros</b>	
	Acidentes pessoais	100,00 €
	Viaturas	700,00 €
	Outros seguros	300,00 €
	<b>Contencioso e notariado</b>	350,00 €
	<b>Despesas de representação</b>	100,00 €
	<b>Limpeza, higiene e conforto</b>	2.160,00 €
	<b>Portagens</b>	100,00 €
	<b>Outras despesas</b>	200,00 €
	<b>Total dos Fornecimentos e serviços externos</b>	<b>237.077,00 €</b>

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Montante</b>
<b>68</b>	<b>Outros gastos e perdas</b>	
	<b>Impostos</b>	
	IVA	12.300,00 €
	Imposto de selo	300,00 €
	Imposto de circulação	50,00 €
	<b>Quotizações</b>	
	Condomínios	45.000,00 €
	APHM	1.000,00 €
	<b>Total de outros gastos e perdas</b>	<b>58.650,00 €</b>

### **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 S<sup>a</sup> 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 43.440,00€.

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Montante</b>
<b>69</b>	<b>Gastos e perdas de financiamento</b>	
	<b>Juros suportados</b>	
	Empréstimo CHC	15.300,60 €
	Empréstimo a celebrar - 54 fogos	28.139,40 €
	<b>Total de gastos e perdas de financiamento</b>	<b>43.440,00 €</b>

## ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2017:

### Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição	2014	2015	2016	2017
Património Habitacional e Instalações	- €	- €	2.850.796,59 €	- €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	- €	- €	- €	5.000,00 €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	2.982,81 €	2.765,21 €	1.775,11 €	- €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras Imobilizações Corpóreas	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>2.982,81 €</b>	<b>2.765,21 €</b>	<b>2.852.571,70 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

### Gastos Plurianuais

Descrição	2014	2015	2016	2017
Obras de Conservação e Reparação	208.181,57 €	191.478,30 €	124.276,82 €	142.767,00 €

A Habévora, E.M., em 2017 vai investir 155.000,00€ acrescidos de IVA na reabilitação de coberturas e substituição de caixilharias. Serão ainda investidos 50.000,00€ acrescidos de IVA em obras de conservação e reparação dos fogos ocupados pelos inquilinos.

Do valor de 142.767,00€ considerado na rubrica Obras de Conservação e Reparação, cerca de 80.000,00€ é referente a gasto de anos anteriores, e o restante é investimento que será efetuado em 2017.

## ORÇAMENTO FINANCEIRO

Apresenta-se de seguida um conjunto de **pressupostos financeiros** assumidos no orçamento de Tesouraria.

- É considerada a cobrança de 96% das rendas emitidas;
- É considerada a cobrança de 1% (10.000,00€) do valor da obra de reabilitação dos edifícios do bairro da Cruz da Picada, que terminou em maio de 2012, aos condóminos privados.
- O prazo de 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 2016).

Tendo por base os pressupostos acima enunciados, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o ano de 2017, com um saldo final de 2.865.125,17€.

<b>Mapa Previsional de Tesouraria</b>		<b>EXERCÍCIO DE 2017</b>	
		<b>Valor</b>	<b>%</b>
<b>Saldo Anterior</b>	<b>3.035.331,09 €</b>		
Rendas	715.918,08 €	97%	
Venda de Fogos	0,00 €		
Outros Recebimentos	25.725,00 €	3%	
Varição de Caixa	0,00 €		
<b>TOTAL DE RECEBIMENTOS</b>	<b>741.643,08 €</b>	<b>100%</b>	
Fornecimentos e Serviços Ex ternos e Outros Fornecedores	450.727,00 €	49%	
Fornecimentos de Imobilizado	5.000,00 €	1%	
Gastos Com o Pessoal			
Remunerações	191.023,00 €	21%	
Trab.Extraord. e Prêmios Produtividade	0,00 €		
Encargos Sociais	41.214,30 €	5%	
Formação	1.310,70 €	0%	
Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	2.574,00 €	0%	
IRC	0,00 €		
Outros Pagamentos	220.000,00 €	24%	
<b>TOTAL DE PAGAMENTOS</b>	<b>911.849,00 €</b>	<b>100%</b>	
<b>SALDO DO PERÍODO</b>	<b>-170.205,92 €</b>	<b>-6%</b>	
<b>SALDO ACUMULADO</b>	<b>2.865.125,17 €</b>	<b>100%</b>	

## ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

A Habévora, E.M., em 2017 vai investir no Hardware Administrativo e Informático com capitais próprios.

### Plano de Financiamento em 2017

#### Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2017
Hardware Administrativo e Informático	
Capital Próprio	5.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	- €

#### Gastos Plurianuais

Descrição do Investimento	2017
Obras de Conservação e Reparação	
Capital Próprio	50.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos, negativo de **105.590,00€** e um resultado líquido do período negativo de **105.590,00€**.

Demonstração de Resultados Previsional	Exercício de 2017	
	Valor	%
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>		
Vendas e serviços prestados	745.748,00	220%
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	-237.077,00	-70%
Gastos com o pessoal	-236.122,00	-70%
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	5.000,00	1%
Provisões (aumentos/reduções)		
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizações (perdas/reversões)		
Aumentos/reduções de justo valor		
Outros rendimentos e ganhos	119.918,00	35%
Outros gastos e perdas	-58.650,00	-17%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos</b>	<b>338.817,00</b>	<b>100%</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-400.967,00	-118%
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-62.150,00</b>	<b>-18%</b>
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros e gastos similares suportados	-43.440,00	-13%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-105.590,00</b>	<b>-31%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	,00	
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-105.590,00</b>	<b>-31%</b>

A Habévora, E.M., ao longo dos anos aumentou as suas receitas em resultado da venda de algum património. Foram essas receitas 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.; em 2016 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 2017.

	Exercício de 2017	
	Valor	%
<b>Balanço Previsional</b>		
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	7.058,87	0,0%
Propriedades de investimento	24.466.457,26	86,6%
Ativos intangíveis		
Outros ativos financeiros		
	<b>24.473.515,93</b>	<b>86,6%</b>
<b>Ativo Corrente</b>		
Clientes	500.000,00	1,8%
Adiantamentos a fornecedores	7.000,00	0,0%
Estados e outros entes públicos	,00	
Outras contas a receber	200.000,00	0,7%
Diferimentos	200.000,00	0,7%
Caixa e depósitos bancários	2.865.125,17	10,1%
	<b>3.772.125,17</b>	<b>13,4%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>28.245.641,10</b>	<b>100,0%</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		
<b>Capital próprio</b>		
Capital realizado	10.000.000,00	66,6%
Reservas legais	153.787,47	1,0%
Resultados transitados	966.377,08	6,4%
Excedentes de revalorização	470.967,28	3,1%
Outras variações no capital próprio	3.520.352,27	23,5%
Resultado líquido do período	-105.590,00	-0,7%
<b>Total do capital próprio</b>	<b>15.005.894,10</b>	<b>100,0%</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	2.557.122,00	19,3%
Passivos por impostos diferidos	125.184,00	0,9%
Outras contas a pagar	10.270.747,00	77,6%
	<b>12.953.053,00</b>	<b>97,8%</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	100.000,00	0,8%
Estado e outros entes públicos	,00	
Financiamentos obtidos	136.694,00	1,0%
Outras contas a pagar	50.000,00	0,4%
	<b>286.694,00</b>	<b>2,2%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>13.239.747,00</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>28.245.641,10</b>	<b>100,0%</b>

Nota: Relativamente à conta clientes, o valor que prevemos receber em 2017 relativamente aos condóminos privados é de 10.000,00€, referente à quota extra da obra de reabilitação do bairro da Cruz da Picada.

Évora, 27 de outubro de 2016

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  
& 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 2017, da **HABÉVORA – Gestão Habitacional, E.E.M.**, consistindo: no Plano Anual de Atividades, Orçamento anual e plurianual de investimentos e financiamento; Balanço previsional (que evidencia um total de 28.245.641,10 € e um total de capital próprio de 15.005.894,10 €, incluindo um resultado líquido negativo de 105.590 €) 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 contidos 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 (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da 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 2016

**Rosário, Graça & associados, SROC, Lda.,**

representada por

Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho (ROC n.º 658)



# **PLANO DE ATIVIDADES PARA 2017**

**OUTUBRO DE 2016**



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

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>PLANO ANUAL DE ATIVIDADES .....</b>	<b>6</b>
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 dos 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
<b>PLANO DE ORÇAMENTO PARA 2017</b>	
<b>PLANO PLURIANUAL 2017-2020</b>	

## 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 2017 e o Plano Plurianual 2017-2020.

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 2017-2020.

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

- Prosseguimento do processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias carenciadas. Este processo depende da disponibilização de fogos através da regularização de situações de ocupações irregulares;



- Manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos na empresa;
- Execução das obras necessárias de conservação nos fogos arrendados;
- Manutenção de um controlo rigoroso do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização de dívidas;
- Promoção da requalificação dos 14 fogos emparedados sites no Bairro da Malagueira, Ruas do Rochedo, Doze Casas e Duas Árvores com recurso a candidatura ao quadro comunitário de apoio;
- Reabilitação e recuperação dos fogos que vierem a estar devolutos, para uma nova atribuição;
- Promoção dos trabalhos de impermeabilização da cobertura dos fogos sites no Bairro da Malagueira;
- Substituição das caixilharias dos vão exteriores dos fogos adquiridos ao IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

De referir também, que a empresa irá proceder à alienação dos fogos arrendados aos inquilinos que manifestem 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 2017, 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 adaptada às condições económicas das famílias).

## **PRIORIDADES ESTRATÉGICAS**

---

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

- Dar continuidade ao processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, 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 de parceiros institucionais existentes no Concelho;
- 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;
- 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;
- 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 sites no Bairro da Malagueira, Ruas do Rochedo, Doze Casas e Duas Árvores com recurso a candidatura ao quadro comunitário de apoio;
- Reabilitar fogos devolutos com vista à sua utilização por parte de famílias carenciadas inscritas e sinalizadas na Habévora, E.M;
- Dar continuidade ao procedimento de impermeabilização da cobertura dos fogos sites no Bairro da Malagueira;
- Substituição das caixilharias dos vão exteriores dos fogos adquiridos ao IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2017, 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. em optou pelo concurso por inscrição por considerar-se ser o mais adequado à realidade dos inscritos.

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 por parte dos seus utilizadores e/ou resultantes de processos de despejo 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 2017, identificar os fogos que permaneçam ou venham a ficar em situação de ocupação sem título; quer pela via da formalização de propostas de regularização dessas situações, quer pelo desenvolvimento de ações com vista a reaver tais habitações (art.º 35º Lei 32/2016 de 24 de agosto).

Estima-se para 2017 como objetivo decorrente das ações mencionadas nos parágrafos anteriores a formalização de 15 novos contratos de arrendamento social, em regime de arrendamento apoiado 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, mantem-se a concretização de permutas entre os agregados familiares inquilinos da empresa, com o 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 2017.

Receitas e Rendimentos de Alienação Patrimonial	Preços Correntes			
	2014	2015	2016	2017
Valor Bruto do Parque (Inicial)	25.774.638,71 €	25.760.096,56 €	25.741.266,56 €	28.592.063,15 €
Valor Bruto do Parque (final)	25.760.096,56 €	25.741.266,56 €	28.592.063,15 €	28.592.063,15 €
Valor Líquido do Parque	22.735.517,32 €	22.363.303,53 €	24.864.187,85 €	24.466.457,26 €
Total de Fogos (inicial)	900	899	898	950
Fogos a Alienar	1	1	2	0
Fogos a Adquirir	0	0	54	0
Total de Fogos (final)	899	898	950	950
Valor Médio de Alienação	28.623,00 €	24.519,78 €	84.678,69 €	0,00 €
Receitas (90 dias-10%)	2.862,30 €	2.451,98 €	16.935,74 €	0,00 €
Receitas (180 dias-90%)	25.760,70 €	22.067,80 €	152.421,64 €	0,00 €
<b>Receitas Totais</b>	<b>28.623,00 €</b>	<b>24.519,78 €</b>	<b>169.357,38 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Rendimentos Anuais</b>	<b>1.008.917,15 €</b>	<b>982.268,37 €</b>	<b>984.928,98 €</b>	<b>826.366,20 €</b>

As amortizações acumuladas do património construído deverão ascender a mais de 4.125.605,89€ em 31 de dezembro de 2017.

## AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

Concluiu-se em 2016 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.

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, estimamos um investimento total na recuperação de fogos habitados de 50.000,00€ acrescidos de IVA.

## **EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS FOGOS**

Em 2017 a Habévora, E.M. vai manter como objectivo a reabilitação dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de integração dos mesmos no âmbito de concurso de atribuição de atribuição de habitação, prevendo um investimento de 55.000,00€ acrescidos de IVA.

Neste ano é igualmente prioridade a reabilitação e recuperação das coberturas da Malagueira, e a substituição das caixilharias dos vãos exteriores dos fogos adquiridos ao IGFSS. Prevê-se que esta obra seja faseada por 4 anos, num total de cerca de 500.000,00€, tendo iniciado em 2016. Em 2017 o investimento será de 100.000,00€ acrescido de IVA.

## **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 2017.

Em primeira instância, pretende-se garantir o pagamento mensal das rendas pelos inquilinos, rendas essas que a partir de janeiro de 2017 serão calculadas de acordo com o estabelecido na lei 32/2016 de 24 de agosto.

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 a empresa deverá recorrer aos meios necessários que possam garantir o pagamento das dívidas ou a devolução

dos fogos arrendados, nomeadamente através da intervenção do Gabinete Jurídico e de Recursos Humanos.

### **ACORDOS DE PAGAMENTO DE QUOTA EXTRA DE CONDOMÍNIO REFERENTE À OBRA DE REQUALIFICAÇÃO DO BAIRRO CRUZ DA PICADA.**

A Habévora, E.M manterá em 2017 através do Gabinete de Gestão dos Condomínios, o processo de regularização e pagamento de quota extra de condomínio atribuída aos condóminos privados, num total de 95 acordos.

Procederá ainda a contactos com os condóminos que ainda não efetuaram acordo de pagamento de quota extra, no sentido de regularizarem a situação, num total de 37 processos.

Estão ainda a decorrer em tribunal 18 processos executivos de cobrança coerciva, em tribunal.

### **SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS**

A Habévora, E.M., manterá em 2017 como pressuposto de atuação dos SAS – Serviços de Ação Social, o acompanhamento permanente dos inquilinos e seus agregados familiares. Desta forma será também possível observar as necessidades das famílias, verificando se existe ocupação ilegal, sobrelotação, sublocação ou outra situação em que, com o apoio dos vários serviços da empresa e da comunidade, possamos intervir no sentido de encontrar a melhor solução.

As situações de ocupação sem título, de acordo com o novo enquadramento legal serão executadas de acordo com o art.º 35º.

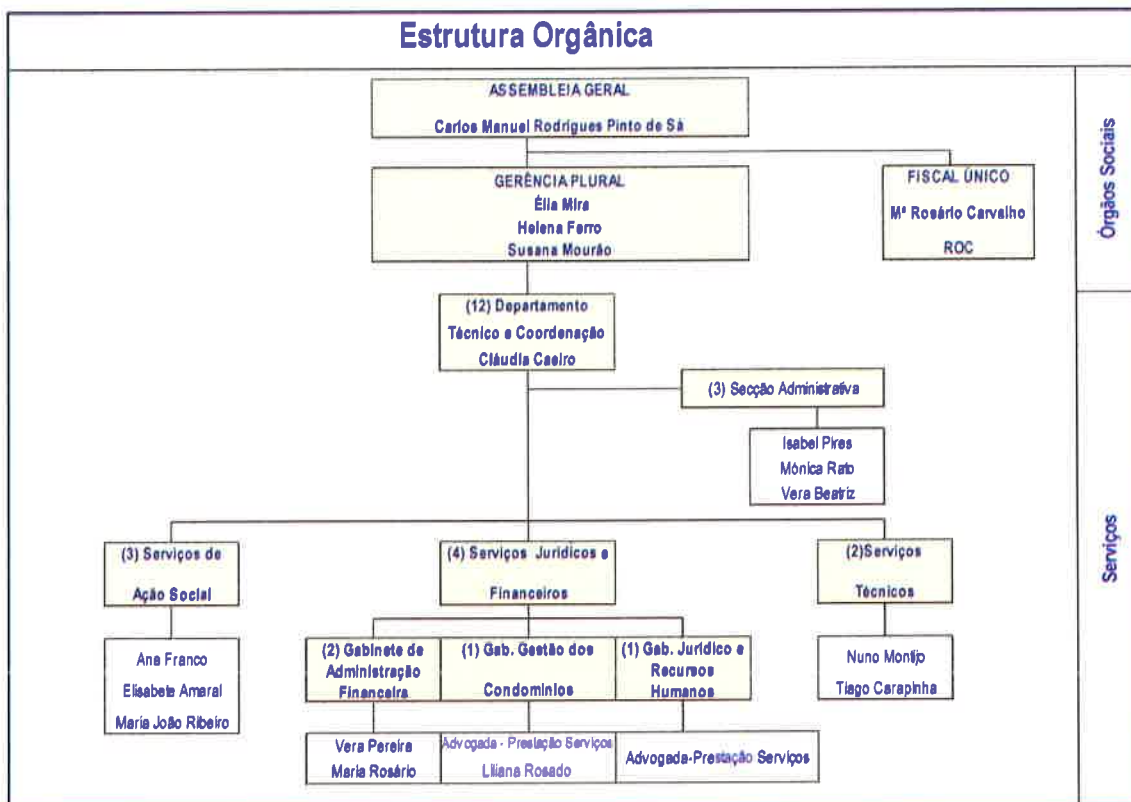
### **ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.**

Em 2017 pretendemos manter o quadro de pessoal da Habévora, E.M. para as necessidades atuais da empresa.

Considera-se um quadro mínimo indispensável de 12 trabalhadores, distribuídos pelos seguintes serviços: Departamento Técnico e de Coordenação; Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros e Serviços Técnicos.



Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2017:



Évora, 27 de outubro de 2016

A Gerência,



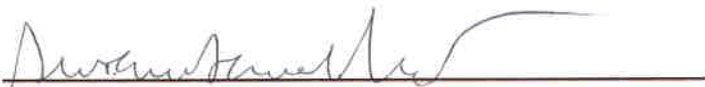
---

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**



# **PLANO PLURIANUAL**

## **2017-2020**

**OUTUBRO DE 2016**



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

<b>PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES.....</b>	<b>4</b>
Vertentes Estratégicas de Atuação .....	6
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	7
Execução de Obras de Conservação nos Fogos .....	8
<b>PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO .....</b>	<b>9</b>

## 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 municípios 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. Trata-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 social, apoiada (calculada de acordo com os rendimentos e composição de cada agregado familiar). Para tal, os SAS deverão manter o controlo 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) E o terceiro sector serão os munícipes em geral e as suas 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 últimos anos verificou-se uma 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. 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 arrendamento apoiado;
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, ou outras que venham a surgir.

## **ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS**

No âmbito das suas competências, os serviços recebem todas as novas inscrições para arrendamento, Mercado Social de Arrendamento, e compra de habitação a Custos Controlados.

Os Serviços de Ação Social da empresa gerem todas as inscrições formalizadas, mantendo atualizado um ficheiro de inscrições onde são registadas todas essas inscrições.

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.

Para cada um dos itens do relatório social existe uma pontuação que é atribuída em face das características apresentadas. Trata-se portanto de aplicar uma matriz de classificação ao relatório social elaborado que vai possibilitar hierarquizar no ficheiro de inscrições os agregados familiares inscritos. Pretende-se através deste procedimento, fazer corresponder o maior grau de necessidade e urgência na atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, ao agregado familiar que obtenha maior pontuação.

O ficheiro de inscrições é de atualização permanente podendo as pontuações atribuídas aos agregados familiares inscritos alterar sempre que se alterem as condições de vida desses agregados.

A existência do referido ficheiro permite a realização de Concursos por Inscrição previstos no artigo 10º da Lei nº 32/201, de 24 de agosto.

Os critérios para análise e pré-seleção dos agregados familiares inscritos para Mercado Social do Arrendamento são diferentes do procedimento de análise e classificação das inscrições para atribuição de fogos em regime de arrendamento apoiado, descritos nos parágrafos anteriores. São critérios que constam do regulamento de acesso ao Mercado Social do Arrendamento anexo ao Protocolo de Colaboração assinado entre a Habévora, E.M., o IHRU, o IGFSS e a Norfin.

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.

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.

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.

Ainda 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 problemas resultantes de conflitos de vizinhança, que poderão colocar em causa a segurança dos intervenientes.

## **EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO 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, a reabilitação dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de atribuição dos mesmos através de concurso, a reabilitação das coberturas do bairro da Malagueira e a substituição das caixilharias dos vão exteriores dos fogos adquiridos ao IGFSS.

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.

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.

# **PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO**

**Plano de Investimentos  
2017 - 2020**

**Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis**

Descrição do Investimento					
	2017	2018	2019	2020	Total
Hardware Administrativo e Informático	5.000,00 €	- €	- €	- €	5.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>5.000,00 €</b>

**Gastos Plurianuais**

Descrição do Investimento					
	2017	2018	2019	2020	Total
Obras de Conservação e Reparação	50.000,00 €	45.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	155.000,00 €

**Plano de Financiamento  
2017 - 2020**

**Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis**

Descrição do Investimento	2017		2018		2019		2020	
	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	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	5.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mobiliário e Ar Condicionado	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

**Gastos Plurianuais**

Descrição do Investimento	2017		2018		2019		2020	
	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	50.000,00 €	- €	45.000,00 €	- €	30.000,00 €	- €	30.000,00 €	- €

Évora, 27 de outubro de 2016

A Gerência,



Élia Maria Andrade Mira



Helena Cristina de Sousa Silva Ferro



Susana das Dores Sanches Mourão