



PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2014

E

PLANO PLURIANUAL 2014-2017

JANEIRO 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 PLURAL DA

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA E.M.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	5
PLANO ANUAL DE ATIVIDADES	8
Prioridades Estratégicas.....	9
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	10
Alienação do Património.....	11
Aquisição de Habitação Social	12
Execução de Obras de Conservação nos Fogos	12
Acordos de Regularização de Dívidas.....	13
Situações de Ocupação Irregular dos Fogos.....	14
Organização Interna da Habévora EM	15
PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES	16
Vertentes Estratégicas de Atuação	17
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados.....	18
Execução de Obras de Conservação nos Fogos	19
Promoção de Nova Habitação Social	20
Uniformização e Atualização das Rendidas	20
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS	22
Orçamento de Rendimentos.....	23
Orçamento de Gastos	24
Orçamento de Investimentos.....	27
Orçamento Financeiro	28
Orçamento de Financiamento	30
Demonstração de Resultados Previsional	31
Balanço Previsional	32



Plano Plurianual de Investimentos e Financiamento	33
PARECER DO FISCAL ÚNICO	36

INTRODUÇÃO

De forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 29º dos Estatutos da Habévora – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada EM 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 2014 e o Plano Plurianual 2014-2017.

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 2014-2017.

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 de habitação social, cuja propriedade e gestão foram transferidos pelo Município de Évora.

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

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

- 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 e na aquisição de habitação para arrendamento em regime de renda apoiada;

- Execução das obras necessárias de conservação nos fogos arrendados, a pedido dos respetivos inquilinos, bem como das obras necessárias em fogos que vierem a estar devolutos, para efeitos de imediata reutilização;
- 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;
- Promoção da habitação nos lotes da Santa Casa da Misericórdia para construção e venda a custos controlados;- Atribuição, no primeiro trimestre de 2014 as 40 habitações adquiridas à empresa HAGEN Imobiliária S.A., aos agregados familiares carenciados e selecionados, inclusos no ficheiro de candidatura formalizado e enviado ao IHRU em 2013, bem como proceder à substituição dos agregados inclusos no referido ficheiro mas entretanto já realojados pela Habévora, E.M.;
- Conclusão do processo de aquisição das 54 habitações sitas na Praceta Natália Correia e Corunheiras e assunção da posição contratual do Município junto do IHRU;
- Manutenção do apoio social de acompanhamento aos agregados arrendatários que dele necessitem ;
- 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;
- Promoção dos trabalhos de impermeabilização da cobertura dos fogos sitos no Bairro das Corunheiras.

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 já definidas e a definir pelo Município de Évora para esta empresa local.

Neste sentido, o presente documento segue na íntegra as orientações estratégicas para o período de duração do mandato dos atuais órgãos sociais aprovado pela Câmara Municipal de Évora e inclusos no contrato-programa.

Ressalva-se, contudo, que em 31 de agosto de 2012 foi publicado em Diário da República o novo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local, e como consequência direta dessa alteração legislativa foram alterados os Estatutos da empresa e adequado todo o seu modelo de funcionamento à nova lei.

PLANO ANUAL DE ATIVIDADES

Enquadrando a planificação de atividades para 2014, 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*”.

Mantem-se a linha de continuidade e a filosofia inerente a este projeto definido pelos órgãos autárquicos aquando da sua constituição e reafirmado nas orientações estratégicas em vigor, e, por essa razão, reafirma-se que da missão da empresa devem resultar elevados níveis de justiça social no acesso a um direito constitucionalmente garantido a todos os portugueses: O direito à habitação.

Por essa razão e porque 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), quer ao nível da aquisição da propriedade de habitação própria permanente (fomentando a construção e venda de habitação a custos controlados).

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS

Apresentado o enquadramento anterior que segue na íntegra a orientação e a filosofia de atuação desta empresa desde a sua constituição, enumera-se em seguida um conjunto de prioridades estratégicas, sob as quais se irá desenvolver a atuação e as decisões de gestão da Habévora, E.M. no próximo ano:

- Dar continuidade ao processo de venda dos fogos aos atuais inquilinos, mantendo como objetivo final o reinvestimento na requalificação e recuperação do parque habitacional edificado e na aquisição de nova habitação social;
- 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;
- 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 a 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; ;
- 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;
- Proceder, no primeiro trimestre de 2014, à atribuição das 40 habitações adquiridas à empresa HAGEN Imobiliária S.A., aos agregados familiares carenciados e selecionados,

inclusos no ficheiro de candidatura formalizado e enviado ao IHRU em 2013, bem como proceder à substituição dos agregados inclusos no referido ficheiro mas entretanto já realojados pela Habévora, E.M.;

- Promover a conclusão do processo de aquisição das 54 habitações sitas na Praceta Natália Correia e Corunheiras e assunção da posição contratual do Município junto do IHRU;
- Dar início aos procedimentos de requalificação faseada dos 14 fogos emparedados sitos no Bairro da Malagueira, Ruas do Rochedo, Doze Casas e Duas Árvores;
- Dar início ao procedimento relacionado com os trabalhos de impermeabilização da cobertura dos fogos sitos no Bairro das Corunheiras; Reanalisar o procedimento de finalização do processo de uniformização de rendas.
-

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2014, 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 2014, 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 2014 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, aos quais acrescem as 40 novas atribuições referentes aos fogos adquiridos em 30/12/2013 à empresa HAGEN Imobiliária S.A.

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.

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 2014. A Habévora, E.M. prevê vender 1 fogo no próximo ano.

	2011	2012	2013	2014
Valor Bruto do Parque (Inicial)	22.959.042,92 €	23.432.570,06 €	23.446.499,02 €	25.749.208,02 €
Valor Bruto do Parque (final)	23.432.570,06 €	23.446.499,02 €	25.749.208,02 €	28.576.796,74 €
Valor Líquido do Parque	21.366.830,91 €	21.084.587,04 €	23.078.572,78 €	25.508.734,15 €
Total de Fogos (inicial)	863	862	861	900
Fogos a Alienar	1	1	1	1
Fogos a Adquirir			40	54
Total de Fogos (final)	862	861	900	953
Valor Médio de Alienação	26.551,00 €	48.286,00 €	43.250,00 €	50.049,00 €
Receitas (90 dias-10%)	2.855,10 €	4.828,60 €	4.325,00 €	5.004,90 €
Receitas (180 dias-90%)	23.895,90 €	43.457,40 €	38.925,00 €	45.044,10 €
Receitas Totais	26.551,00 €	48.286,00 €	43.250,00 €	50.049,00 €
Rendimentos Anuais	790.657,51 €	863.700,19 €	964.905,27 €	1.120.992,02 €

As amortizações acumuladas do património construído deverão ascender a mais de 3.000.000,00€ em 31 de dezembro de 2014.

AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

Concluiu-se em 30/12/2013 o processo de aquisição de 40 novas habitações construídas pela empresa Hagen Imobiliária, S.A., ao abrigo de um Contrato de Desenvolvimento Habitacional (CDH).

Para o efeito a empresa beneficiou de um apoio financeiro a fundo perdido no valor de 30% do total do valor da aquisição, concedido pelo IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, resultante de uma candidatura anteriormente formalizada pela Habévora, E.M. ao programa PROHABITA.

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

É também objetivo da Habévora, E.M., finalizar 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.

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, a pedido dos inquilinos, bem como a realização desse tipo de obras nos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de reatribuição imediata dos mesmos.

O património imobiliário transmitido para esta empresa, na realidade, encontra-se em avançado estado de degradação e, não sendo financeiramente possível realizar num curto espaço de tempo todas as obras de conservação e recuperação identificadas bem como aquelas que surgem diariamente em quase todo o património, a empresa continuará 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 sitos 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 sitos no Bairro das Corunheiras.

Apesar dos encargos financeiros assumidos pela empresa e previstos para o ano de 2014 que resultam do investimento a efetuar com a aquisição de novas habitações sociais, descrita nos pontos anteriores, e também com o início do processo de recuperação faseada dos fogos emparedados e impermeabilização das coberturas mencionado no parágrafo anterior, a empresa pretende manter a estimativa de gastos com a realização de obras no património habitacional edificado ao nível do previsto para o exercício transato. Neste sentido, prevê-se a intervenção em 10% do total dos fogos desta empresa, ou seja, a concretização de obras em cerca de 86 fogos no decurso de 2014.

Para o efeito considera-se um orçamento médio de cerca de 2.500,00€ por cada fogo e estima-se um investimento total na recuperação de fogos habitados de 220.000,00€.

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 2014.

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 seus 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 a 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 2014 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.

Em relação às ocupações irregulares ou ilegais consumadas antes da constituição da empresa existe atualmente apenas uma situação. No entanto foram já desenvolvidos todos os procedimentos previstos nas normas internas com vista à regularização do processo cuja proposta de regularização se prevê formalizar em 2014.

Em relação a novas situações de ocupações irregulares, as situações que têm sido detetadas resultam de alterações dos agregados familiares residentes nos fogos, devido a falecimento de inquilinos, ou saída de inquilinos das habitações, ficando a residir nas mesmas, familiares, que por lei não tem direito à transmissão do arrendamento.

Os técnicos dos SAS logo que tomam conhecimento destas situações, desenvolvem um conjunto de procedimentos, estabelecidos nas normas internas, com vista a efetuar uma análise social pormenorizada, que culminará com a formalização de proposta de regularização da situação ou devolução do fogo.

Nos últimos anos não aconteceram situações de ocupação ilegal resultante de munícipes que ocupem habitações vagas, sem título nem qualquer autorização. Isto porque a empresa tem uma preocupação permanente em reutilizar esses fogos no mais curto espaço de tempo possível, dando assim resposta aos pedidos mais urgentes para atribuição de habitação social. As habitações devolutas permanecem vagas o tempo estritamente necessário para a realização de obras que lhe permitam conferir condições de reutilização.

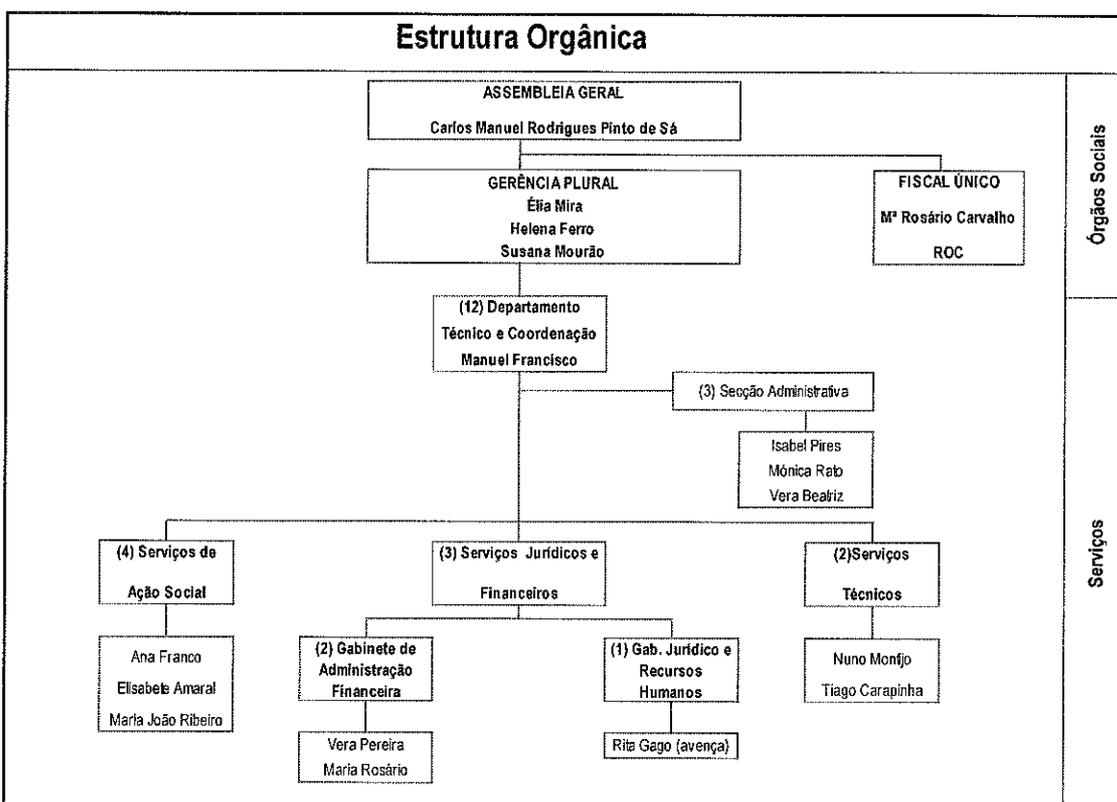
No entanto caso venham a ser detetadas ocupações irregulares de habitações geridas por esta empresa, agir-se-á de imediato sobre elas, recorrendo a todos os meios no sentido de lhe pôr termo.

ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

Em face das necessidades atuais da empresa ao nível de recursos humanos, em 2014, pretende-se manter o quadro de pessoal da Habévora, E.M..

Considera-se um quadro mínimo indispensável de 11 colaboradores, distribuídos pelos seguintes serviços: Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros e Serviços Técnicos.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2014:



PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES

Neste documento, pretende-se enquadrar em termos de grandes opções estratégicas e de gestão financeira toda a atividade desta empresa durante o próximo quadriénio 2014 – 2017.

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 dois setores populacionais distintos:

- 1) O setor social mais carente, que vive no limiar da pobreza e que não consegue garantir habitação senão através do pagamento de uma renda social, apoiada, calculada de acordo com os seus rendimentos. 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 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 outro 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 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. Gestão económica, social e patrimonial de toda a habitação social do concelho de Évora;
2. Operações de requalificação e recuperação de zonas habitacionais degradadas do património da empresa;
3. Promoção de habitação para realojamento de famílias carenciadas, a título de arrendamento social em regime de renda apoiada;
4. Promoção da habitação a custos controlados, funcionando assim como instrumento regulador dos sinais mais especulativos que o mercado imobiliário vem revelando historicamente no concelho de Évora.
5. Acompanhamento social de todos os munícipes com carências ao nível da habitação, procurando, sempre que necessário e possível, desenvolver ações específicas tendentes à sua total integração social e económica;
6. Administração e valorização do património habitacional público.

Apresentado o enquadramento anterior, que segue na íntegra a orientação e a filosofia de atuação desta empresa desde a sua constituição, enumeram-se a seguir um conjunto de prioridades estratégicas, sobre as quais será desenvolvida a atuação e as decisões de gestão da Habévora, E.M., nos próximos anos.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

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

Igualmente procedem ao acompanhamento social das famílias que ocupam ilegalmente os 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, etc. 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. Concluiu-se em 30/12/2013 o processo de aquisição de 40 habitações construídas a custos controlados pela empresa Hagen Imobiliária, S.A., sitas na Quinta do Valbom em Évora. No primeiro trimestre de 2014 pretende-se atribuir as referidas habitações aos agregados familiares carenciados e selecionados, inclusos no ficheiro de candidatura formalizado e enviado ao IHRU em 2013, bem como proceder à substituição dos agregados inclusos no referido ficheiro mas entretanto já realojados pela Habévora, E.M.;

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

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO NOS FOGOS

No próximo quadriénio, 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.

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

Considera-se um orçamento médio de cerca de 2.500,00€ e estimamos um investimento total na recuperação de fogos habitados – pequenas obras de conservação e reparação – de 220.000,00€ ao ano.

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 sitos 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 sitos no Bairro das Corunheiras.

PROMOÇÃO DE NOVA HABITAÇÃO SOCIAL

Em relação à promoção de novas habitações sociais, prevê-se desenvolver com a Santa Casa da Misericórdia um protocolo de promoção da habitação, semelhante ao promovido entre o Município e a empresa Hagen Imobiliária S.A..

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

A intervenção da empresa neste processo será exclusivamente ao nível da gestão das candidaturas.

Em 2014, a Habévora, E.M. irá concluir 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.

UNIFORMIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS

Analisado o processo de uniformização de rendas desenvolvido pela Habévora, EM e as recomendações feitas pelo acionista único desta empresa sobre este assunto, o anterior

Conselho de Administração, deliberou submeter para apreciação e aprovação do órgão Câmara Municipal de Évora, a seguinte proposta de tramitação para desenvolvimento deste processo:

Nos casos em que a uniformização de rendas significou um aumento de renda, decidiu-se parcelar este aumento por 5 períodos anuais, procedendo-se a um aumento gradual do valor de renda. O aumento anual seria de 20% da diferença entre a renda que pagava na altura e a renda final calculada de acordo com o Regime de renda Apoiada, acrescida do valor da renda que estava a pagar com o limite de aumento máximo de € 50,00 na primeira atualização (nos casos em que 20% da diferença implique um aumento superior a € 50,00, a diferença será compensada na última atualização).

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

Nos anos seguintes foram tomadas novas deliberações pelo órgão de gestão da empresa, no sentido de atenuar os impactos financeiros para os agregados familiares incluídos no processo de uniformização de rendas, o que motivou um alargamento do prazo previsto para conclusão do processo. Nestas circunstâncias, encontra-se por implementar a última fase deste processo de uniformização que, por deliberação da Assembleia Geral da Habévora, E.M., proferida em 17 de dezembro de 2013, foi suspensa, para reavaliação, aguardando-se nova deliberação sobre o assunto.

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 14% em média tendo por base a conclusão do processo de uniformização dos regimes do arrendamento e a inclusão dos 40 fogos adquiridos à Hagen Imobiliária S.A. em 30/12/2013;
- 2) A realização de obras de conservação e reparação, no património habitacional, no valor de 220.000,00€;
- 3) Um quadro de Pessoal composto por 11 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 2014.

Evolução de Receitas com Rendas

Preços Correntes

	2011	2012	2013	2014
Renda Média Final Ano	71,64 €	76,30 €	85,30 €	93,14 €
Renda Anual	749.181,27 €	797.784,89 €	889.555,94 €	1.016.117,00 €
Percentagem cobranças	95%	94%	94%	95%
Renda Cobrável	712.931,98 €	748.140,51 €	836.182,58 €	965.311,15 €
Fogos a Alienar	1	1	1	1
Valor Médio do Parque	21.366.830,91 €	21.084.587,04 €	23.078.572,78 €	25.508.734,15 €
Rendas do Parque	749.181,27 €	797.784,89 €	889.555,94 €	1.016.117,00 €
RENDA COBRADA	712.931,98 €	748.140,51 €	836.182,58 €	965.311,15 €

O valor médio das rendas para 2014 é estimado em 93,14€, 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 2014.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2014 será aproximadamente 1.016.000,00€, sendo considerado cobrado o valor anual de 965.000,00€. Estes valores levam em consideração o parque médio que se mantém na posse da Habévora, E.M. em 2014, o qual se avalia em cerca de 26.000.000,00€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS

Preços Correntes

	2011	2012	2013	2014
Rendas Anuais	749.181,27 €	797.784,89 €	889.555,94 €	1.016.117,00 €
Alienação de Imobilizado	13.844,32 €	27.040,76 €	30.853,49 €	29.077,58 €
Subsídio ao Investimento	27.631,92 €	38.874,54 €	44.495,84 €	75.797,44 €
TOTAL	790.657,51 €	863.700,19 €	964.905,27 €	1.120.992,02 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais, a mais-valia realizada com a alienação de 1 imóvel e o subsídio ao investimento no valor de cerca de 29.000,00€ e de 76.000,00€, respetivamente.

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 224.000,00€.

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

Gastos com o pessoal por centro de custos

Centro de Custos	2014	Nº
Departamento técnico e coordenação	51.263,54	1
Secção administrativa	31.220,34	3
Serviço de Ação Social	71.552,32	3
Serviços Jurídicos e Financeiros	34.311,56	2
Serviços Técnicos	35.019,40	2
TOTAIS	223.367,17	11

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 2013, 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 2014 os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2011	2012	2013	2014
Património Habitacional	273.514,42 €	298.135,46 €	310.206,76 €	399.663,80 €
Instalações - Sede Social	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	1.402,99 €	1.651,10 €	937,67 €	2.011,74 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	1.004,26 €	928,27 €	908,17 €	889,27 €
Activos Intangíveis	850,79 €	850,79 €	283,87 €	- €
TOTAL	276.772,46 €	301.565,62 €	312.336,47 €	402.564,81 €

Gastos de estrutura

Os Honorários e Trabalhos Especializados incluem os gastos com o Técnico Oficial de Contas, o Fiscal Único da empresa, com a prestação de serviços da Advogada – Condomínios e a avença com a jurista da empresa afeta ao Gabinete Jurídico e Recursos Humanos.

No quadro seguinte apresentam-se os gastos de estrutura previstos para 2014.

Gastos de Estrutura

Descrição	2014
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	66.000,00 €
Publicidade	2.000,00 €
Vigilância e segurança	19.000,00 €
Conservação e reparação	270.000,00 €
Outros serviços	3.600,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	100,00 €
Livros e documentação técnica	1.500,00 €
Material de escritório	3.000,00 €
ENERGIA E OUTROS	
Energia eléctrica	2.000,00 €
Combustíveis	2.000,00 €
Outros	100,00 €
DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES	
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação	13.500,00 €
Seguros	8.100,00 €
Contencioso e notariado	1.500,00 €
Limpeza, higiene e conforto	2.000,00 €
Outros serviços	500,00 €
TOTAL	395.000,00 €

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.

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2014:

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição	2011	2012	2013	2014
Património Habitacional e Instalações	- €	- €	2.316.590,15 €	2.850.796,59 €
Obras de Conservação e Reparação	902.563,62 €	37.136,83 €	- €	0,00 €
Hardware Administrativo e Informático	- €	- €	- €	5.000,00 €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	1.959,33 €	761,06 €	2.755,30 €	- €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras Imobilizações Corpóreas	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	- €	- €	- €
TOTAL	904.522,95 €	37.897,89 €	2.319.345,45 €	2.855.796,59 €

Gastos Plurianuais

Descrição	2011	2012	2013	2014
Obras de Conservação e Reparação	133.083,23 €	243.234,50 €	272.000,00 €	270.000,00 €

A Habévora, E.M., em 2014 continua com a política de diferir os custos de determinadas obras por 5 anos. O valor de 270.000,00€ considerado na rubrica Obras de Conservação e Reparação, é o custo referente a pequenas e médias intervenções de recuperação de fogos sociais, que representa um investimento de 220.000,00€/ano. A empresa dos 270.000,00€ que leva a gasto, cerca de 125.000,00€ é referente a gasto de anos anteriores, e o restante é investimento em 2014.

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, em conformidade com a alteração legal introduzida em 2013;
- Investimento de 2.800.000,00€ na aquisição de 54 fogos ao IHRU, assunção da posição contratual do Município junto do IHRU.

Tendo por base os pressupostos acima evidenciados, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o ano de 2014, com um saldo final de 1.923.428,45€.

Mapa Previsional de Tesouraria		EXERCÍCIO DE 2014	
	Valor	%	
Saldo Anterior	2.516.564,17 €		
<hr/>			
Rendas	965.311,15 €	49%	
Venda de Fogos	50.049,00 €	3%	
Outros Recebimentos	970.758,00 €	49%	
Varição de Caixa	0,00 €		
TOTAL DE RECEBIMENTOS	1.986.118,15 €	100%	
<hr/>			
Fornecimentos e Serviços Externos e Outros Fornecedores	465.000,00 €	18%	
Fornecimentos de Imobilizado	1.685.442,70 €	65%	
Gastos Com o Pessoal			
Remunerações	184.428,58 €	7%	
Trab.Extraord. e Prémios Produtividade	0,00 €		
Encargos Sociais	36.508,58 €	1%	
Formação	101,64 €	0%	
Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	2.328,36 €	0%	
IRC	5.444,00 €	0%	
Outros Pagamentos	200.000,00 €	8%	
TOTAL DE PAGAMENTOS	2.579.253,87 €	100%	
<hr/>			
SALDO DO PERÍODO	-593.135,72 €	-31%	
<hr/>			
SALDO ACUMULADO	1.923.428,45 €	100%	

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

O investimento a realizar pela Habévora, E.M., em 2014 tem por base um plano de financiamento, que na sua maioria é financiado por capital alheio, empréstimo do IHRU à Habévora, E.M.. A empresa vai assumir a posição contratual do Município de Évora junto do IHRU na aquisição de 54 fogos. O investimento foi participado a fundo perdido 40% do valor global, o restante será a título de empréstimo por 25 anos.

Plano de Financiamento em 2014

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2014
Hardware Administrativo e Informático	
Capital Próprio	5.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	- €
Aquisição Per I	
Capital Alheio	1.680.442,70 €
Subsídio a Fundo Perdido	1.170.353,89 €

Gastos Plurianuais

Descrição do Investimento	2014
Obras de Conservação e Reparação	
Capital Próprio	270.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos de **20.542,00€** e um Resultado Líquido do Período de **15.098,00€**.

Demonstração de Resultados Previsional	Exercício de 2014	
	Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS		
Vendas e serviços prestados		
Subsídios à exploração		
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos		
Variação nos inventários da produção		
Trabalhos para a própria entidade		
Custos das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		
Fornecimentos e serviços externos	-395.000,00	-83%
Gastos com o pessoal	-223.368,00	-47%
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	1.150.992,00	242%
Outros rendimentos e ganhos		
Outros gastos e perdas	-60.000,00	-13%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos	475.624,00	100%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-402.565,00	-85%
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	73.059,00	15%
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros e gastos similares suportados	-52.517,00	-11%
Resultado antes de impostos	20.542,00	4%
Imposto sobre o rendimento do período	-5.444,00	-1%
Resultado líquido do período	15.098,00	3%

A Habévora, E.M., ao longo dos anos aumentou as suas receitas resultantes da venda do património. São estas receitas dos anos anteriores que a empresa vai utilizar no ano de 2013 para dar continuidade ao reinvestimento, iniciado em 2007 com a aquisição de 82 fogos à cooperativa CHC, em 2010 iniciando a obra de requalificação da Cruz da Picada, em 2013 na aquisição de 40 fogos e na aquisição de 54 novas habitações em 2014.

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2014.

	Exercício de 2014	
	Valor	%
Balanço Previsional		
ATIVO		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	8.460,00	0,0%
Propriedades de investimento	25.508.734,15	87,2%
Ativos intangíveis		
Outros ativos financeiros		
	25.517.194,15	87,2%
Ativo Corrente		
Clientes	1.200.000,00	4,1%
Adiantamentos a fornecedores	10.000,00	0,0%
Estados e outros entes públicos	15.000,00	0,1%
Outras contas a receber	200.000,00	0,7%
Diferimentos	400.000,00	1,4%
Caixa e depósitos bancários	1.923.428,45	6,6%
	3.748.428,45	12,8%
Total do ativo	29.265.622,60	100,0%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
Capital próprio		
Capital realizado	10.000.000,00	64,8%
Reservas legais	149.596,38	1,0%
Resultados transitados	1.342.188,91	8,7%
Excedentes de revalorização	470.791,93	3,1%
Outras variações no capital próprio	3.448.228,84	22,4%
Resultado líquido do período	15.098,00	0,1%
Total do capital próprio	15.425.904,06	100,0%
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	2.796.625,00	20,2%
Passivos por impostos diferidos	1.197.033,90	8,6%
Outras contas a pagar	9.476.955,64	68,5%
	13.470.614,54	97,3%
Passivo corrente		
Fornecedores	166.000,00	1,2%
Estado e outros entes públicos	20.000,00	0,1%
Financiamentos obtidos	133.104,00	1,0%
Outras contas a pagar	50.000,00	0,4%
	369.104,00	2,7%
Total do passivo	13.839.718,54	100,0%
Total do capital próprio e do passivo	29.265.622,60	100,0%

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTO

**Plano de Investimentos
2014 - 2017**

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento					
	2014	2015	2016	2017	Total
Edifício Sede	- €	- €		- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	5.000,00 €	- €		- €	5.000,00 €
Mobiliário e Ar Condicionado	- €	- €		- €	- €
Aquisição PER I	2.850.796,59 €	- €	- €	- €	2.850.796,59 €
TOTAL	2.855.796,59 €	- €	- €	- €	2.855.796,59 €

Gastos Plurianuais

Descrição do Investimento					
	2014	2015	2016	2017	Total
Obras de Conservação e Reparação	270.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	1.020.000,00 €

**Plano de Financiamento
2014 - 2017**

Investimentos propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento					
	2014	2015	2016	2017	Total
Hardware Administrativo e Informático					
Capital Próprio	5.000,00 €				5.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido					- €
Aquisição PER I					
Capital Alheio	1.680.442,70 €				1.680.442,70 €
Subsídio a Fundo Perdido	1.170.353,89 €				1.170.353,89 €
TOTAL	2.855.796,59 €				2.855.796,59 €

Gastos Plurianuais

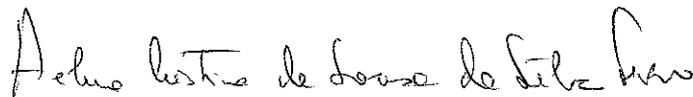
Descrição do Investimento					
	2014	2015	2016	2017	Total
Obras de Conservação e Reparação					
Capital Próprio	270.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	1.020.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido					

Évora, 10 de janeiro de 2014

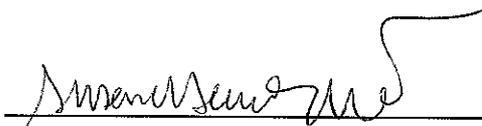
A Gerência,



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

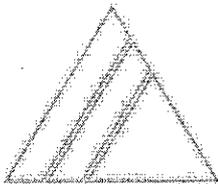
Capital Social: 10 000 000,00 Euros

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



L. GRAÇA, R. CARVALHO &
M. BORGES, SROC, LDA.

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

**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 2014, 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 29.265.622,60 €) e Demonstração dos Resultados Previsional (Resultado Líquido do período de 15.098 €).

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 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 do acompanhamento 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, 10 de janeiro de 2014

L. Graça, R. Carvalho & M. Borges, SROC, Lda.,
representada por

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

Maria do Rosário Carvalho