RELATÓRIO TRIMESTRAL DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

SETEMBRO DE 2010

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, E.E.M.

Sede: Rua de Diogo Cão, N.º 19, R/C, 7000 – 872 ÉVORA

Capital Social: 10 000 000,00 Euros

Número de Identificação Fiscal: 507 013 212

Matriculada da Conservatória do Registo Comercial de Évora sob o N.º 507 013 212

RELATÓRIO ELABORADO PELO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, E.E.M.

ÍNDICE

ÓRGÃO SOCIAIS – EXERCÍCIO DE 2010 4

1 - INTRODUÇÃO 6

2 – ORGANIZAÇÃO INTERNA 10

2.1 Normas de Organização Processual..... 10
2.2 Gestão de Recursos Humanos..... 11

3 – SERVIÇOS DA HABÉVORA, EEM.....12

3.1 Gabinete Jurídico e Contencioso..... 12
3.2 Serviços de Acção Social..... 12
3.2 Serviços Técnicos.....16
3.3 Serviços Administrativos e Financeiros.....17

4 – ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA EM SETEMBRO DE 2010..... 20

4.4 Rendimentos a 30 de Setembro..... 22
4.5 Gastos a 30 de Setembro 22
4.6 Resultados a 30 de Setembro..... 23
4.4 Execução Orçamental..... 23

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... 27

Balanço 28
Demonstração dos Resultados por Naturezas 29
Demonstração dos Fluxos de Caixa 30
Balancete a 30 de Setembro de 2010 31

ÓRGÃOS SOCIAIS

EXERCÍCIO DE 2010

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PRESIDENTE ..... *Manuel Francisco Grilo Melgão*

VOGAIS..... *Dina Isabel Martins Campino Fernandes*

Maria Amélia Sertório Rita Vieira

FISCAL ÚNICO DA SOCIEDADE

ROC ..... *Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho*

ROC n.º 658, em representação de

"L. Graça, M. Carvalho & M. Borges, SROC, Lda."

Inscrita na OROC sob o n.º 177

CONSELHO CONSULTIVO

3 REPRESENTANTES DO MUNICÍPIO DE ÉVORA: ..... *Cláudia Pereira*

..... *Nuno Cavalheiro*

..... *Cláudia Caeiro*

3 REPRESENTANTES DE ENTIDADES DIRECTAMENTE RELACIONADAS COM A ACTIVIDADE DA EMPRESA:

- Centro Distrital da Segurança Social: ..... *José Oliveira*

- Cáritas Diocesana de Évora: ..... *Maria Madalena Vasconcelos*

- Cruz Vermelha Portuguesa: ..... *Susana Gouveia*;

1 REPRESENTANTE DOS UTENTES: ..... *José Serra*

1. INTRODUÇÃO

O Conselho de Administração da Habévora – Gestão Habitacional, E.E.M., nos termos dos artigos 39º e 42º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, dos Estatutos desta empresa Municipal Pública e das boas práticas de gestão, elaborou o presente Relatório de Gestão, relativo à actividade desenvolvida entre 1 de Janeiro a 30 de Setembro de 2010.

O património habitacional inicial era constituído por 918 fogos urbanos, incluindo fracções autónomas, propriedade do ME, a este número acresceu mais 133 fogos de habitação social que a Habévora adquiriu em 2007 à Cooperativa CHC (82 fogos) e em 2008 ao IGFSS – Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social sitos em Évora, através da transmissão a título de doação de 51 fogos. Do conjunto de 1051 fogos vendemos 174, e transmitimos para os respectivos inquilinos, em Regime de Propriedade Resolúvel 10 fogos, tendo, a 30 de Setembro 867 fracções.

A estratégia desenvolvida pela Habévora nos nove meses de 2010 seguiu o disposto nos Instrumentos de Gestão Previsional para 2010 e cumpriu o seu objecto social *de promoção da habitação social no Município de Évora e de gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da empresa, bem como administração do património habitacional do município que lhe foi confiada* (cfr. artigo 5º dos Estatutos da Habévora, E.E.M.).

As prioridades funcionais desenvolvidas neste exercício passaram, uma vez mais, por identificar e resolver todas as situações irregulares, incluindo ocupações ilegais, rendas em dívida, acções de despejo com sentença transitada em julgado e fogos devolutos, de forma a pudermos disponibilizar os fogos para novas atribuições.

Em simultâneo, foram elaborados os procedimentos adequados e adjudicadas obras urgentes de manutenção e recuperação de alguns fogos (infiltrações, problemas eléctricos graves e recuperação de fogos devolutos).

O conselho de administração aprovou os coeficientes de conservação de todos os bairros, propostos pelos Serviços Técnicos na sequência de vistorias realizadas aos fogos, para efeitos do cálculo da renda técnica e apoiada dos fogos.

Em igual período deliberou aprovar o Relatório e Contas referente ao exercício económico de 2009, e ainda submetê-lo para parecer do Conselho Consultivo e do Fiscal Único e para aprovação da Câmara Municipal de Évora.

Em Janeiro o Conselho de Administração aprovou o documento que contém o balanço resumo da 4ª fase do apoio municipal à formulação de candidaturas ao abrigo do programa Porta 65 e remetê-lo, para conhecimento, à Câmara Municipal.

No dia 25 de Abril realizou-se mais uma cerimónia de entrega de contratos de arrendamento a 8 novos agregados familiares, 3 regularizações de ocupações ilegais e 3 modificações objectivas (permutas).

O conselho de Administração deliberou por unanimidade aprovar:

- Em Junho o Relatório de Auditoria Interna aos Serviços da empresa, elaborado pelo Gabinete Jurídico ao abrigo do Plano de Prevenção da Corrupção, relativo ao 1º trimestre;
- O Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – 1.º Trimestre de 2010;
- Em Setembro o Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – Junho de 2010 que contém súmula da actividade desenvolvida pela empresa no primeiro semestre de 2010;
- O Relatório de Auditoria Interna aos Serviços da empresa, elaborado pelo Gabinete Jurídico ao abrigo do Plano de Prevenção da Corrupção, relativo ao 2º trimestre de 2010.

A 29 de Junho numa cerimónia foram atribuídos fogos a 7 agregados familiares inscritos em prioridade máxima para atribuição de habitação social (em regime de renda apoiada), e foram celebrados 2 regularizações.

Em igual período o conselho de Administração deliberou por unanimidade aprovar a celebração de contrato de prestação de serviços com as advogadas Sara Fonseca e Cláudia Tique para representar a empresa nas seguintes situações:

- Nas assembleias de condóminos dos condomínios de que a Habévora E.E.M. seja parte, enquanto proprietária de uma ou mais fracções autónomas;
- Prestar apoio jurídico, incluindo a instauração de processos judiciais, a todos condomínios de que a Habévora E.E.M. seja condómina, enquanto proprietária de uma ou mais fracções autónomas;
- Assegurar as funções de administração de condóminos em todos condomínios que a Habévora E.E.M. seja condómina e que a segunda outorgante tenha sido eleita pela assembleia de condóminos para o respectivo cargo.

O Conselho de Administração, após análise à problemática social que nos foi transmitida da dificuldade que alguns inquilinos sentem em suportar a 4ª fase de actualização de rendas do processo de uniformização de rendas, tal como foi anteriormente aprovado, e no seguimento da análise efectuada nas últimas duas reuniões da Câmara Municipal é sensível às dificuldades económicas sentidas pelos inquilinos, deliberou proceder a uma reformulação do processo de actualização das rendas no seguinte sentido:

- Nos casos em que o aumento decorrente do processo de actualização de rendas for inferior ou igual a 5€, o valor de renda a pagar é igual ao devido actualmente mantendo o valor da actualização que foi comunicada aos inquilinos.
- No entanto, se o aumento for superior a 5€, este será reduzido apenas para metade do previsto, sendo que os outros 50% deste aumento serão aplicados na actualização do próximo ano, aumentando assim, nestes casos, para mais um ano o processo de uniformização de rendas.
- Estabelecer-se o limite máximo de actualização em 20 € sendo o restante pago no último ano de actualização, garantindo-se assim que não haverá aumentos superiores a esse valor.

Neste período o Conselho de Administração deliberou a inscrição da Habévora como associada da Associação Portuguesa de Habitação Municipal, entidade que tem por finalidade representar os interesses das entidades que trabalham com habitação social.

Os colaboradores da Habévora E.E.M., ao longo dos nove meses do ano desenvolveram um trabalho que, pode assim ser resumido nos seguintes factos:

- Foram atribuídos 11 fogos a agregados familiares;
- Foi regularizada a situação de 4 agregados ocupantes ilegais de fogos;
- Concretizou-se até ao final do terceiro trimestre a permuta de habitação de 3 famílias para fogos mais adequados aos respectivos agregados;
- Realização de 1184 atendimentos e 1335 visitas domiciliárias (diurnas e nocturnas) pelos técnicos de acção social;
- Foram abertos 60 novos procedimentos para aquisição de empreitada e adjudicadas obras de recuperação e restauro no interior das habitações em 51 fogos, o que representou um investimento financeiro de cerca de 161 mil Euros, ao que acresce o investimento de aproximadamente 840.000,00€ na realização da empreitada de requalificação do exterior dos edifícios do bairro da Cruz da Picada, num total global dispendido na realização de obras de cerca de um milhão de euros;
- Foram realizadas vistorias para verificação do estado de conservação das habitações em 81 fogos e 159 vistorias técnicas nos fogos;
- Foram celebrados 62 Acordos de Regularização de dívidas, no valor contratualizado de 89.163,64 Euros;

Assim podemos afirmar que estamos a cumprir, na generalidade, os objectivos a que nos propusemos para o ano de 2010.

Vejamos esquematicamente o previsto no Plano de Actividades, o realizado neste período e o realizado no ano anterior, em relação às actividades mais importantes desta empresa:

Actividade	Plano de Actividades	Realização no 3º Trim 10	Realização no 3º Trim 09
Empreitadas	220.000,00 €	160.790,81 €	285.068,75 €
Novas atribuições (incluindo regularizações)	15	15	17
Nº de habitações vendidas	8	5	5
Rendas	820.000€ 95%	542.617,55€ 94%	556.433,44€ 95%
Acordos de Regularização	Não foram definidos montantes	Realizados: 62 Valor Contratualizado: 89.163,64€ Valor Recebido: 22.375,78€	Realizados: 76 Valor Contratualizado: 117.398,89€ Valor Recebido: 23.315,97€

2. ORGANIZAÇÃO INTERNA

2.1 Normas de Organização Processual

A Habévora, EEM em 2010 elaborou e aprovou normas de funcionamento interno dos serviços e de gestão, incluídas no manual de procedimentos da empresa, a saber:

1. O Plano de Formação para o ano de 2010, dando cumprimento, deste modo, ao artigo 165º da Lei n.º 35/2004, de 29 de Julho, ainda em vigor por força do artigo 12.º, n.º 3, alínea i) da Lei n.º 7/2009, de 12 de Fevereiro.
2. O Balanço Social da Habévora referente ao ano de 2009, dando cumprimento, deste modo, aos artigos 458º e seguintes da Lei n.º 35/2004, de 29 de Julho, ainda em vigor por força do artigo 12.º, n.º 3, alínea r) da Lei n.º 7/2009, de 12 de Fevereiro.
3. O Relatório da contratação pública trimestral desenvolvida no último trimestre de 2009 pelo vogal executivo, ao abrigo da delegação de competências.
4. Os procedimentos para análise das alterações à composição de agregados familiares inquilinos da Habévora, EEM.
5. Os procedimentos para análise da situação de dependente inserido em agregado familiar.
6. A interpretação da norma de procedimentos para análise da situação de dependente inserido em agregado familiar, a qual refere que os menores a quem tinha sido retirada a tutela aos pais, mas existe autorização para passar fim-de-semana ou férias serão considerados dependentes para efeitos do cálculo da renda apoiada.
7. A delegação no vogal executivo a decisão sobre as propostas dos serviços no âmbito da norma interna de procedimentos para análise à composição de agregados familiares inquilinos da Habévora, quando em cumprimento estrito do definido na norma aprovada.
8. O Relatório da contratação pública trimestral desenvolvida no primeiro e segundo trimestre de 2010 pelo vogal executivo, ao abrigo da delegação de competências.

2.2 Gestão de Recursos Humanos

Ao nível dos órgãos, a Câmara Municipal deliberou a substituição de um membro do Conselho Consultivo.

Ao nível dos serviços, o conselho de Administração deliberou a reorganização interna dos Serviços de Acção social da Habévora, EEM.

Para efectuar o trabalho de colaboração e ajuda ao chefe de divisão dos Serviços de Acção Social, celebrou-se com o Instituto de Emprego um contrato emprego inserção com uma assistente social.

Em termos de recursos humanos a Habévora, EEM aceitou uma proposta de estágio curricular, com a duração de seis meses, de futura licenciada em serviço social, para ajuda na gestão das inscrições.

Em igual período o Conselho de Administração deliberou ainda subir para a posição remuneratória imediatamente a seguir a colaboradora Dora Coelho, à qual foi atribuída classificação de muito bom nas últimas duas avaliações e de excelente na anterior, de acordo com as normas internas da empresa.

Com efeitos a partir de 1 de Outubro, o Conselho de Administração deliberou propor ao técnico superior engenheiro civil Nuno Montijo, que vêm exercendo funções na empresa há cerca de 2 anos, como contratado a termo certo, a celebração de contrato sem termo para o nível remuneratório seguinte da carreira de técnico superior, de acordo com o estabelecido nas normas internas e permitindo o recurso ao incentivo de isenção do pagamento das respectivas contribuições para a Segurança Social (na totalidade durante os primeiros 3 anos, em 2/3 no quarto ano e 1/3 no quinto ano) no caso de criação liquida de postos de trabalho sem termo, ao abrigo da Lei n.º 171/99, de 18 de Setembro.

A contabilidade da empresa continua a ser exercida, em regime de *outsourcing*, pelo mesmo Técnico Oficial de Contas.

Em matéria de recursos humanos, importa salientar que foram fixados os objectivos para 2010 para os serviços e para cada colaborador individualizado.

3. Serviços da Habévora, EEM

3.1 Gabinete Jurídico e Contencioso

O Gabinete Jurídico neste período do ano deu início a 14 novos processos de contencioso, tendo em 30 de Setembro 25 processos de contencioso abertos, dos quais 12 processos estão a decorrer em tribunal.

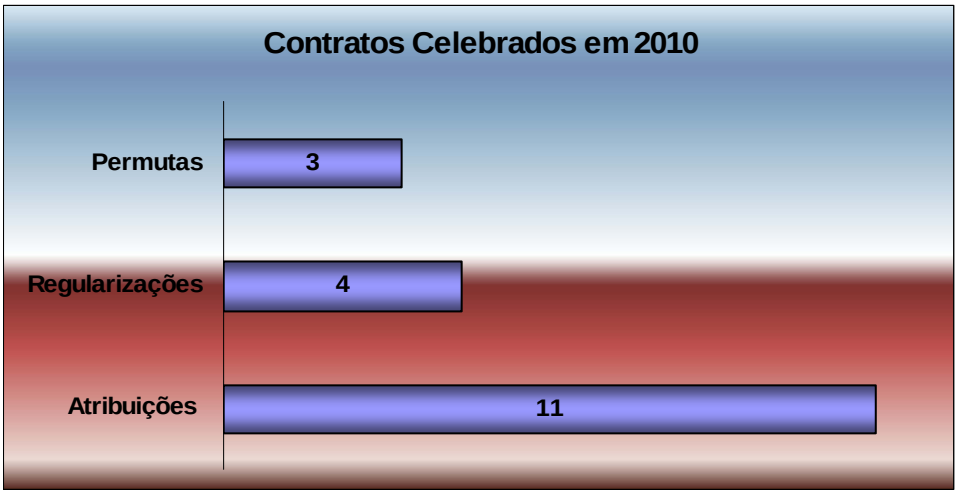
Em igual período o Gabinete Jurídico compareceu em 150 reuniões de condomínios, convocadas pelos respectivos administradores.

Em termos do processo de alienação dos fogos aos respectivos inquilinos que evidenciaram a intenção de adquirir o direito de propriedade, foram alienados 5 fogos, 4 habitacionais e um não habitacional, que geraram € 152.049,52 resultante do valor de venda das habitações.

3.2 Serviços de Acção Social

O trabalho realizado pelos Serviços de Acção Social passou por continuar a agir de imediato sobre as situações irregulares, no sentido de impulsionar o arrendamento e recuperar as dívidas de rendas, socialmente injustas, através da regularização de ocupações ilegais e novas atribuições de fogos e da celebração de acordos para regularização de dívidas.

Deste modo procedemos, neste período, à aprovação de 18 propostas de atribuição de arrendamento para habitação, distribuídos pelo seguinte:

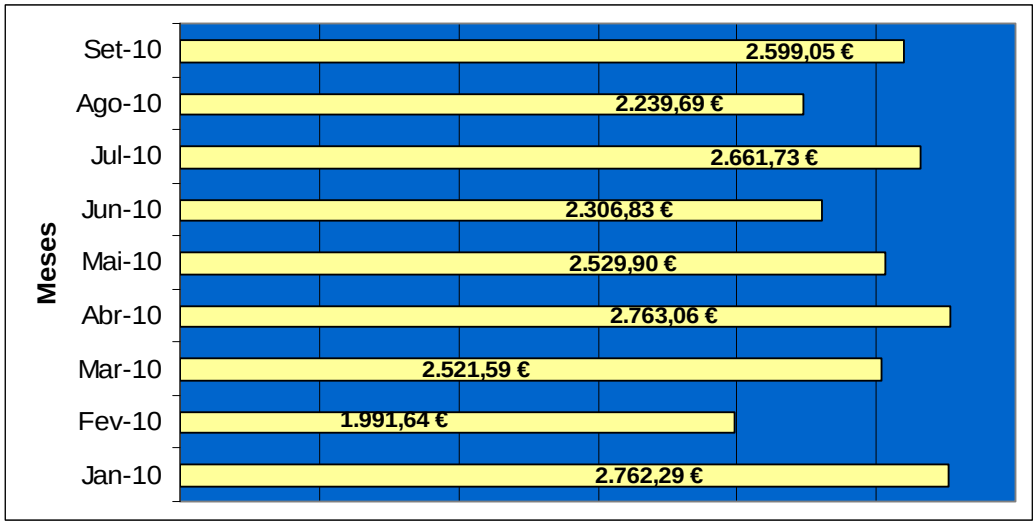


A gestão da empresa passa por um acompanhamento social sempre presente às respectivas famílias, através de atendimentos e de visitas domiciliárias, totalizando a 30 de Setembro, 1184 e 1335 respectivamente.

Os técnicos de acção social após verificar o elevado número de arrendatários com valores de rendas de dívida em situação de mora, procedem à aplicação de critérios socialmente justos perante todos os nossos inquilinos, mantendo o trabalho de celebração de propostas de regularização dos valores em dívida.

Deste modo à data de 30 de Setembro de 2010, celebrámos 62 novas regularizações de valores de dívida, no valor contratualizado de 89.163,64 Euros. Destes acordos incluindo rendas em atraso e juros de mora recebemos, os seguintes montantes:

Mês	Jan-10	Fev-10	Mar-10	Abr-10	Mai-10	Jun-10	Jul-10	Ago-10	Set-10
Total p/ Mês	2.762,29 €	1.991,64 €	2.521,59 €	2.763,06 €	2.529,90 €	2.306,83 €	2.661,73 €	2.239,69 €	2.599,05 €
Total Acumulado	22.375,78 €								



No quadro infra podemos constatar que a incobrabilidade dos Acordos de Regularização ficou em 36,87%.

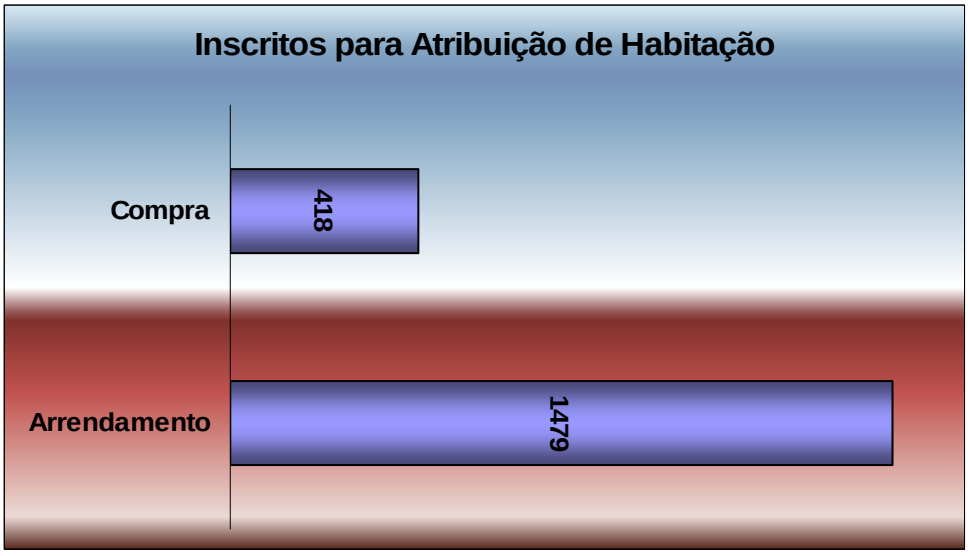
MEDIDATA	Ar´s Emitidos	Ar´s Cobrados	Ar´s em Dívida	Dividas de Ar's em %
Jan-10	3.460,67 €	2.615,91 €	844,76 €	24,41%
Fev-10	3.397,95 €	2.509,85 €	888,10 €	26,14%
Mar-10	3.574,57 €	2.365,25 €	1.209,32 €	33,83%
Abr-10	3.316,01 €	2.273,21 €	1.042,80 €	31,45%
Mai-10	3.152,44 €	2.129,82 €	1.022,62 €	32,44%
Jun-10	3.278,06 €	2.260,70 €	1.017,36 €	31,04%
Jul-10	3.319,84 €	2.292,02 €	1.027,82 €	30,96%
Ago-10	4.700,09 €	2.087,33 €	2.612,76 €	55,59%
Set-10	4.650,21 €	2.203,90 €	2.446,31 €	52,61%
TOTAL	**32.849,84 €**	**20.737,99 €**	**12.111,85 €**	**36,87%**
Valor de Anos Anteriores	**312.756,93 €**	**292.259,19 €**	**20.497,74 €**	**6,55%**

O trabalho desenvolvido pela Habévora, EEM, em parte é realizado em conjunto com outras instituições que trabalham na área social, realizando 44 reuniões em conjunto,

sempre com a consciência de que juntos podemos fazer mais pelas famílias que mais precisam.

No mesmo período recebemos novas inscrições para compra de habitação a custos controlados e para arrendamento de habitação social (em regime de renda apoiada), que em 30 de Setembro totalizava o seguinte:

Arrendamento HS	Compra HCC	Total
1479	418	1897



Em 30 de Setembro existem 1479 inscritos para arrendamento. Deste conjunto, existem 177 inscrições que, à data, se encontrava por definir o grau de prioridade, pelos motivos de mudança de residência, de agregado familiar, novas inscrições, entrega de quaisquer novos documentos, entre outros. Das restantes, existem 911 inscrições não priorizáveis, logo, não passíveis de atribuição de arrendamento em regime de renda apoiada (por possuírem rendimentos que atingem o preço técnico, por residirem fora do Concelho, por terem alterado a morada sem informarem os serviços, entre outros). As demais encontram-se distribuídas segundo graus de prioridade. Vejamos:

ESTADO	GRAU DE PRIORIDADE	N.º DE INSCRITOS
Máxima	1	208
Urgente	2	174

Não urgente	3	9
Para actualização do grau de prioridade	???	177
Não Priorizáveis	NP	911

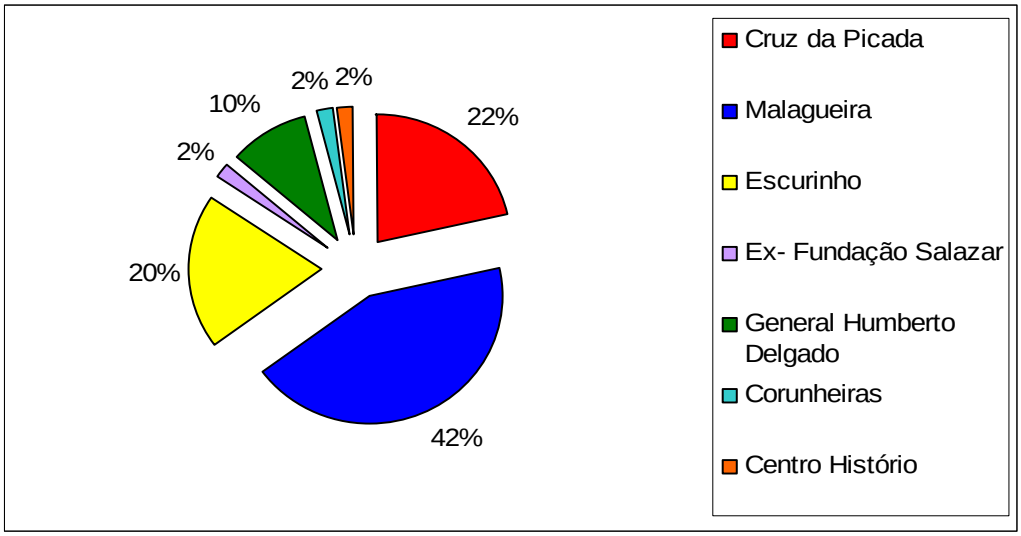
3.3 Serviços Técnicos

A Habévora adquiriu um património já muito degradado e com necessidade de diversas intervenções o que implica um levantamento rigoroso das condições de habitabilidade dos fogos e da composição dos agregados, com o objectivo de levarmos a cabo as necessárias intervenções ao nível da realização de obras de conservação e requalificação.

Nos nove primeiros meses foram realizadas 81 vistorias para a avaliação do estado de conservação das habitações e 159 vistorias técnicas nos fogos.

Tendo em conta o número de pedidos de obras, foram abertos neste período 60 processos de empreitadas de obras públicas para realização de obras no interior das habitações, dos quais 51 foram adjudicados, o que representou um investimento de cerca de 161 Mil Euros.

Bairro	NÚMERO TOTAL DE EMPREITADAS ABERTAS	EMPREITADAS ADJUDICADAS	
		EMPREITADAS 2010	
		Nº	MONTANTE
Cruz da Picada	14	11	48.804,41 €
Malagueira	25	22	82.156,97 €
Escurinho	10	10	18.323,05 €
Ex- Fundação Salazar	2	1	1.396,50 €
General Humberto Delgado	7	5	7.456,08 €
Corunheiras	1	1	1.939,80 €
Centro Histório	1	1	714,00 €
Total	**60**	**51**	**160.790,81 €**



Em igual período no exterior das habitações, decorreram com normalidade os trabalhos de requalificação do Bairro da Cruz da Picada, tendo sido realizados trabalhos no valor de cerca de 840.000,00 Euros.

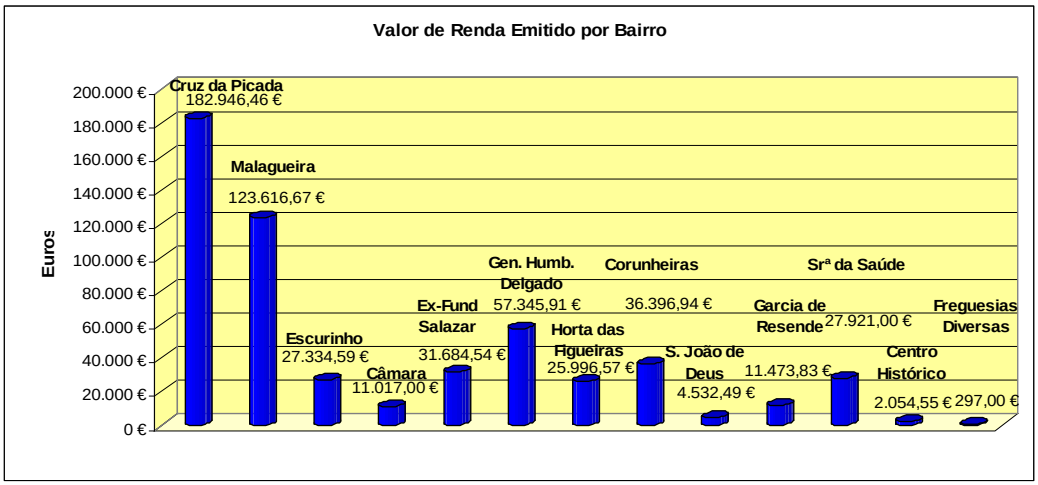
3.4 Serviços Administrativos e Financeiros

Os serviços Administrativos e Financeiros são responsáveis pela emissão das rendas que totalizaram em rendas facturadas, nos nove meses do ano o valor de € 542.617,55.

Em 30 de Setembro do 2010 o valor da renda média dos bairros, nos quais a Habévora é proprietária e gestora, foi de 68,01€. No quadro abaixo indicado observamos o valor de rendas, a média e o número de recibos emitidos. No gráfico podemos verificar que os bairros que apresentam um maior valor são aqueles que tem o maior número de fracções, bairro da Cruz da Picada, Malagueira e o General Humberto Delgado que representam 67% dos recibos emitidos, enquanto 33% é figurado pela maior parte dos bairros, 10.

Janeiro			Fevereiro			Março			Abril			Maio			Junho		
Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média
892	60.261,93 €	67,56 €	890	59.827,32 €	67,22 €	889	59.421,91 €	66,84 €	886	59.438,20 €	67,09 €	886	59.559,46 €	67,22 €	885	59.396,22 €	67,11 €

Julho			Agosto			Setembro		
Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média
881	61.401,32 €	69,70 €	885	61.563,43 €	69,56 €	884	61.788,01 €	69,90 €



A Habévora, EEM durante 9 meses recebeu de rendas facturadas e respectivos juros o valor € 543.243,77, sendo que deste o montante de € 508.166,08 corresponde a rendas facturadas em 2010, o que significa um total de cerca de 94% de rendas pagas. Ficaram por cobrar cerca de 6% do valor total das rendas devidas por todos os arrendatários em vigor, conforme podemos verificar no seguinte quadro:

Controlo Mensal de Cobrabilidade

Ultima Actualização Efectuada em 20/10/2010 - Medidata

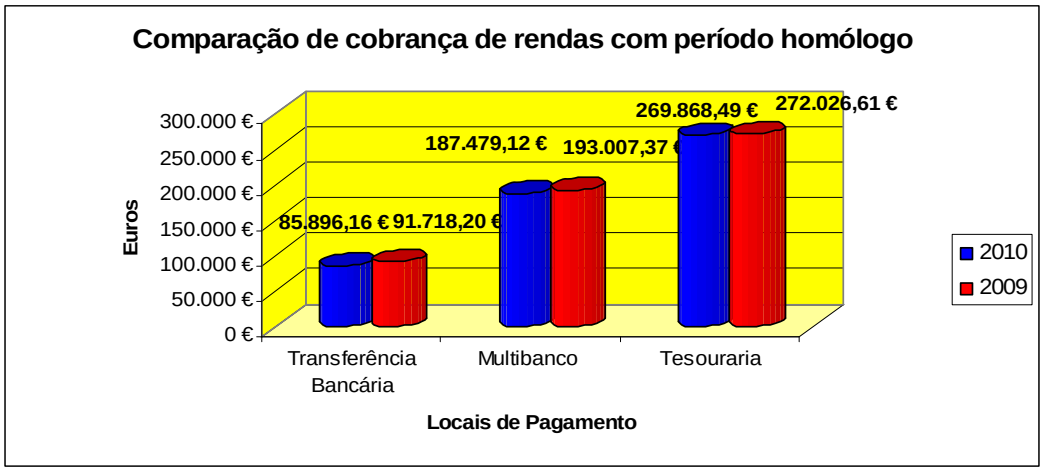
MEDIDATA	Rendas Emitidas	Rendas Cobradas	Rendas em Divida	Dividas de Rendas em %
Jan-10	60.261,93 €	58.453,37 €	1.808,56 €	3,00%
Fev-10	59.827,32 €	56.795,95 €	3.031,37 €	5,07%
Mar-10	59.421,91 €	56.747,97 €	2.673,94 €	4,50%
Abr-10	59.438,20 €	55.934,15 €	3.504,05 €	5,90%
Mai-10	59.559,46 €	56.136,40 €	3.423,06 €	5,75%
Jun-10	59.396,22 €	55.360,01 €	4.036,21 €	6,80%
Jul-10	61.361,07 €	55.298,63 €	6.062,44 €	9,88%
Ago-10	61.563,43 €	57.073,79 €	4.489,64 €	7,29%
Set-10	61.788,01 €	56.365,81 €	5.422,20 €	8,78%
TOTAL	**542.617,55 €**	**508.166,08 €**	**34.451,47 €**	**6,35%**

Os inquilinos da Habévora, EEM têm a sua disposição locais de pagamento, nomeadamente, transferência bancária, multibanco e na tesouraria da empresa. O local

de pagamento mais utilizado pelos inquilinos para efectuar o pagamento de rendas é a tesouraria, em cerca de 50%, sendo o pagamento por multibanco o segundo meio de pagamento mais utilizado e com um forte crescimento, por ser o mais cómodo apresenta em percentagem de utilização de 34%. Por último e sendo este a segunda forma de pagamento implementado pela Habévora, podemos observar um decréscimo da utilização da transferência bancária por parte dos nossos inquilinos, apresentando um nível de utilização cada vez menor, em cerca de 16%.

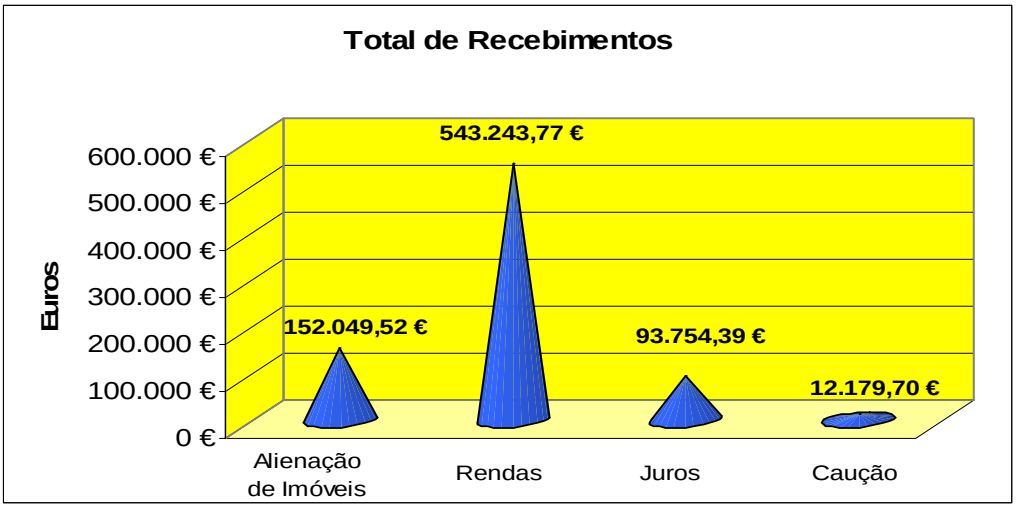
% de Pagamentos por:	Transf. CGD	Multibanco	Tesouraria	
	15,81%	**34,51%**	**49,68%**	**100,00%**

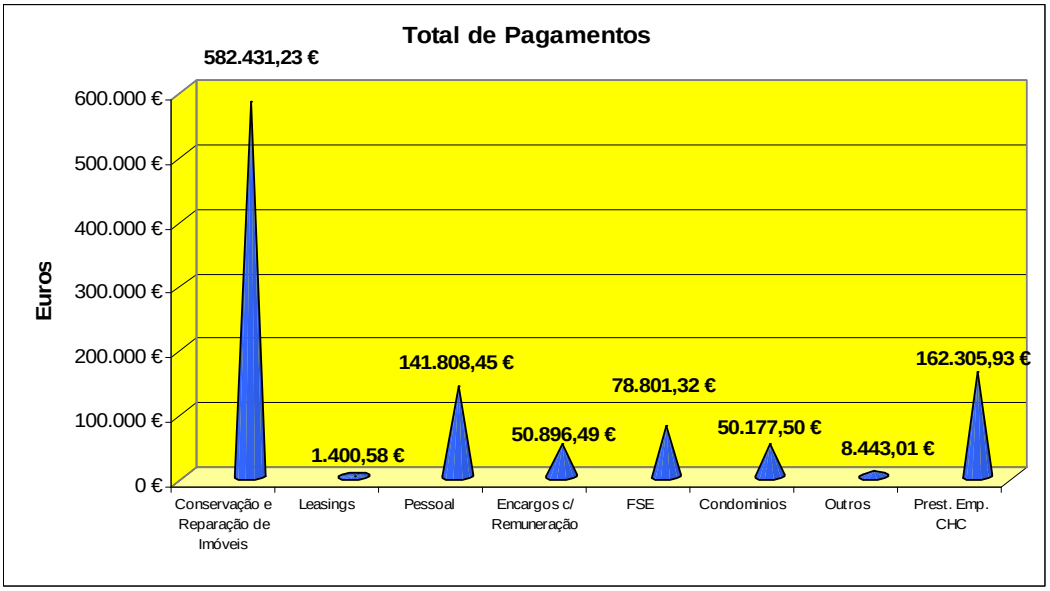
No gráfico infra podemos constatar que existe um decréscimo no valor cobrado, em cerca de 3%, uma vez que o valor emitido também sofreu uma diminuição em cerca de 2%, em comparação com igual período do ano anterior.



4. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA EM SETEMBRO DE 2010

A Habévora – Gestão Habitacional, EEM em Setembro de 2010 apresenta um saldo de tesouraria no valor de € 3.846.189,27. Nos gráficos abaixo indicados evidenciamos os recebimentos provenientes das rendas, Alienação, Juros e Cauções retidas pela empresa pelo período de 5 anos, e os pagamentos relativamente à parte operacional da empresa à data de 30 de Setembro.



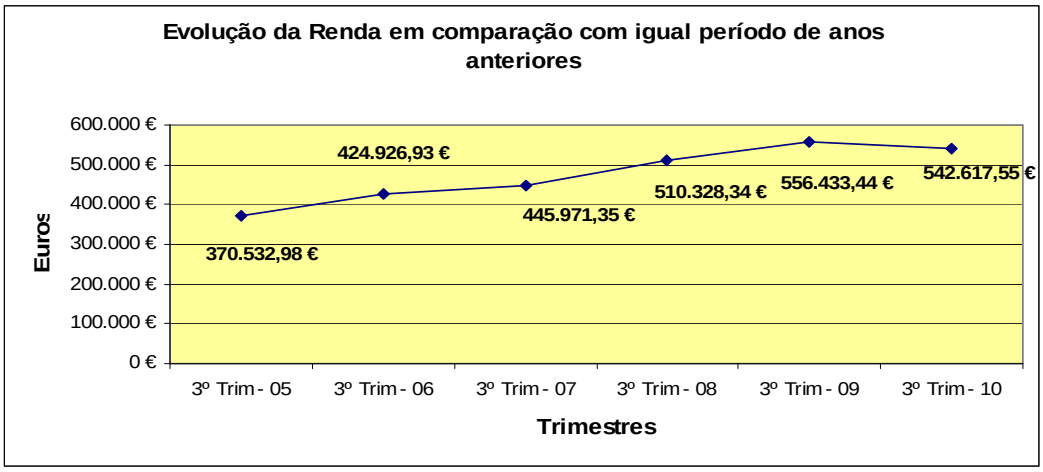


Ao analisar os gráficos podemos evidenciar que em relação aos recebimentos, as rendas são a principal variável, enquanto que em termos de pagamentos operacionais a conservação e reparação são a rubrica com maior peso, uma vez que neste período foram pagas obras no interior das habitações no valor de cerca de 150 mil euros, e foram executados trabalhos no exterior das habitações do Bairro da Cruz da Picada, no valor de cerca de 440.000,00€.

Em conclusão a receita gerada pela actividade da empresa cobre toda a despesa de funcionamento.

O volume de negócios da empresa é calculado unicamente através das rendas, que ao longo dos anos teve uma evolução notável, que permitiu cobrir a despesa de funcionamento.

No gráfico observamos que o valor das rendas diminuiu cerca de 14 mil euros, facto que se deve principalmente à alteração de rendimentos dos agregados familiares dos inquilinos da Habévora, EEM.



4.1 Rendimentos a 30 de Setembro

Os rendimentos são calculados segundo o valor de renda emitida, alienação de imóveis e os juros provenientes das aplicações financeiras.

Os rendimentos da empresa são principalmente, as rendas facturadas ao longo dos meses, que neste período totalizaram 542.617,55€.

Nos outros rendimentos e ganhos são contabilizadas as mais-valias provenientes da alienação de imóveis e de subsídios recebidos por conta do investimento na aquisição de novos fogos.

Neste período recebemos relativamente à alienação de imóveis o valor de 152.049,52€, relativo à alienação de 5 fogos, tendo sido obtido um rendimento de 60.616,88€.

Os juros e rendimentos são sobretudo contabilizados sobre os juros das aplicações financeiras, que neste ano totalizaram 77.737,73€, sendo que os juros de mora recebidos por via do atraso no pagamento de rendas ou no pagamento dos acordos de regularização representa o valor de 22.119,54€.

4.2 Gastos a 30 de Setembro

Os gastos do período são calculados sobre os Fornecimentos e serviços externos, gastos com pessoal, gastos de depreciação, outros gastos e perdas e gastos e perdas de financiamento.

Os FSE é a rubrica que absorve a maior fatia dos gastos de empresa, no valor de 304.753,07€, deste valor a conservação e reparação teve um gasto de 82.254,78€.

Os gastos de depreciação e de amortização totalizaram o valor de 210.137,53€.

A rubrica de outros gastos e perdas, rubrica que neste momento absorve os impostos, quotas de condomínio e outros gastos não relativos ao ano, anteriormente designados por extraordinários, totalizaram 69.140,16.

Os gastos e perdas de financiamento absorve maioritariamente os juros dos empréstimos obtidos, que neste período perfizeram o valor de 123.503,11€.

4.3 Resultados a 30 de Setembro

Os resultados a 30 de Setembro englobam os antes depreciações, gastos de financiamento e impostos, operacional, antes de imposto e o resultado líquido do período.

O resultado líquido, de -29.352,37€, e o cálculo tem por base:

Resultado antes depreciações, gastos de financiamento e impostos de: 304.529,57€

Resultado operacional de: 94.392,04€

Resultado antes de imposto de: -29.111,07€

O novo sistema de normalização contabilística alterou grande parte da contabilização de rendimentos e gastos, facto que se verifica no resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos), uma vez que durante a vigência do POC o resultado operacional foi sempre negativo. Na demonstração de resultados por natureza e transpondo o comparativo relativo ao exercício de 2009 para o novo normativo (SNC), podemos verificar que o resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) é positivo, contrário ao valor apresentado no terceiro trimestre de 2009.

4.4 Execução Orçamental

No quadro abaixo referenciado efectuamos uma análise da situação económico-financeira da empresa no período em referência e comparamos com a execução orçamental.

Demonstração Previsional dos Resultados	3º Trimestre de 2010			
	Real	%	Previsão Trim	%
RENDIMENTOS E GASTOS				
Vendas e Serviços Prestados	0,00 €		0,00 €	
Subsídios de exploração	0,00 €		0,00 €	
Trabalhos para a própria entidade	0,00 €		0,00 €	
Fornecimentos e serviços externos	304.753,07 €	100%	168.975,00 €	50%
Gastos com pessoal	201.259,22 €	66%	218.486,23 €	65%
Imparidade de dividas a receber (perdas/reversões)	5.434,48 €	2%	0,00 €	
Outros rendimentos e ganhos	874.247,54 €	287%	773.583,19 €	229%
Outros gastos e perdas	69.140,16 €	23%	48.375,00 €	14%
RESULTADO ANTES DEPRECIAÇÕES, GASTOS DE FINANCIAMENTO E IMPOSTOS	304.529,57 €	100%	337.746,96 €	100%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	210.137,53 €	69%	265.664,27 €	79%
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00 €		0,00 €	
RESULTADO OPERACIONAL (antes de gastos de financiamento e impostos)	94.392,04 €	31%	72.082,70 €	21%
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00 €		0,00 €	
Juros e gastos similares suportados	123.503,11 €	41%	24.750,00 €	7%
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS (EBT)	-29.111,07 €	-10%	47.332,70 €	14%
Imposto sobre o Rendimento do período	-241,30 €	0%	9.466,54 €	3%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-29.352,37 €	-10%	37.866,16 €	11%

A Demonstração de Resultados tem como principal função evidenciar o funcionamento da empresa num determinado período e comparar a actividade real com a orçamental (prevista).

Deste modo e ao analisar a Demonstração de Resultados da empresa, a 30 de Setembro podemos verificar que em termos de gastos e rendimentos o valor real foi superior ao valor orçamental, à excepção dos gastos com pessoal e das depreciações/amortizações, para o período em questão.

Em termos de Fornecimentos e Serviços Externos e Outros Rendimentos e Ganhos a diferença é substancial, uma vez que foram facturados a diversos condomínios montantes referentes à Obra da Cruz da Picada, trabalhos realizados até 30 de Março no valor de 146.410,26€, valor que não foi orçamentado.

A grande alteração trazida pela introdução do novo referencial contabilístico ocorre com a mudança de designação e consequente alteração em termos de contabilização do património imobiliário, as fracções habitacionais e não habitacionais património da Habévora, EEM deixaram de ser contabilizadas como Activos Fixos Tangíveis e passaram segundo a NCRF nº 11 para Propriedades de Investimento. Esta modificação teve como consequência a alteração da classificação das rendas que deixaram de ser contabilizadas na rubrica prestação de serviços passando a ser consideradas como rendas e outros rendimentos em propriedades de investimento, no quadro em epígrafe evidenciado em outros rendimentos e ganhos.

Em relação aos rendimentos o valor facturado em rendas ficou 12% abaixo do valor previsto, a principal razão pode dever ao facto de o Conselho de Administração ter optado

por não aumentar as rendas em 20% mas em 10%. O valor das mais-valias ficou 42% abaixo do valor previsto, facto que se deve à alienação de fogos que constituem um ganho baixo e a venda de um fogo que deu prejuízo à empresa.
A rubrica de outros rendimentos e ganhos teve uma evolução favorável, que se deve ao facto de não constarem do Orçamento as obras facturadas aos condomínios, tal como referido acima.
Os outros gastos e perdas e os gastos de financiamento foram superiores aos valores orçamentados, facto que se deve às quotas extra de condomínio. Em termos de financiamento o gasto foi superior devido à regularização dos juros do empréstimo obtido junto do IHRU em 2007.
Neste período a Habévora obteve um Resultado Líquido do Período negativo, facto que se deve à redução de rendimentos e ganhos, rendas e mais-valias, e ao aumento dos gastos e perdas, regularização de juros do empréstimo obtido junto do IHRU em 2007.

Évora, 17 Dezembro de 2010

O Conselho de Administração,

_____

Manuel Francisco Grilo Melgão, *Presidente*

_____

Dina Isabel Martins Campino Fernandes, *Vogal*

_____

Maria Amélia Sertório Rita Vieira, *Vogal*

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇO

Entidade:Habévora – Gestão Habitacional EEM
BALANÇO EM 30 DE SETEMBRO DE 2010

UNIDADE MONETÁRIA (€)

RUBRICAS	NOTAS	DATAS	
		3º Trim 2010	3º Trim 2009
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis		9.258,75	14.716,72
Propriedades de investimento		21.069.706,75	20.346.334,57
Goodwill			
Activos intangíveis		2.552,64	
Activos biológicos			
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial			
Participações financeiras - outros métodos			
Accionistas/sócios			
Outros activos financeiros			
Activos por impostos diferidos			
		21.081.518,14	20.361.051,29
Activo Corrente			
Inventários			
Activos biológicos			
Clientes		301.112,05	135.856,75
Adiantamentos a fornecedores			
Estados e outros entes públicos		26.490,82	97.163,32
Accionistas/sócios			
Outras contas a receber		192.703,01	548.053,90
Diferimentos		328.072,36	179.621,07
Activos financeiros detidos para negociação			
Outros activos financeiros			
Activos não correntes detidos para venda			
Caixa e depósitos bancários		3.846.189,27	4.384.431,88
		4.694.567,51	5.345.126,92
Total do activo		25.776.085,65	25.706.178,21
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		10.000.000,00	10.000.000,00
Acções (quotas) próprias			
Outros instrumentos de capital próprio			
Prémios de emissão			
Reservas legais		143.157,12	128.597,68
Outras reservas			
Resultados transitados		1.283.099,80	1.143.122,38
Ajustamentos em activos financeiros			
Excedentes de revalorização		578.276,25	690.845,51
Outras variações no capital próprio		1.942.266,84	1.798.380,46
		13.946.800,01	13.760.946,03
Resultado líquido do período		-29.352,37	51.916,47
Interesses minoritários			
Total do capital próprio		13.917.447,64	13.812.862,50
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Passivos por impostos diferidos		102.048,77	
Outras contas a pagar			
		102.048,77	
Passivo corrente			
Fornecedores		143.194,55	146.585,97
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos		9.116,57	49.328,87
Accionistas/sócios		9.961.344,28	9.961.344,28
Financiamentos obtidos		1.594.619,57	1.665.075,31
Outras contas a pagar		48.314,27	70.981,28
Diferimentos			
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros			
Passivos não correntes detidos para venda			
		11.756.589,24	11.893.315,71
Total do passivo		11.858.638,01	11.893.315,71
Total do capital próprio e do passivo		25.776.085,65	25.706.178,21

O Técnico Oficial de Contas,

João Carlos Ferreira Brejo
T.O.C. Nº 20 607

O Conselho de Administração,

Manuel Melgão (Presidente)

Dina Campino

Maria Amélia Vieira

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Entidade:Habévora – Gestão Habitacional EEM
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2010

UNIDADE MONETÁRIA (€)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		3º Trim 2010	3º Trim 2009
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		-304.753,07	-104.524,49
Gastos com o pessoal		-201.259,22	-195.679,63
Imparidade de inventários (perdas/reversões)			
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		5.434,48	7.114,39
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizações (perdas/reversões)			
Aumentos/reduções de justo valor			
Outros rendimentos e ganhos		874.247,54	816.806,43
Outros gastos e perdas		-69.140,16	-183.454,48
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		304.529,57	340.262,22
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		-210.137,53	-265.588,04
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		94.392,04	74.674,18
Juros e rendimentos similares obtidos			
Juros e gastos similares suportados		-123.503,11	-19.767,39
Resultado antes de impostos		-29.111,07	54.906,79
Imposto sobre o rendimento do período		-241,30	-2.990,32
Resultado líquido do período		-29.352,37	51.916,47
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluido no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a: (2)			
Detentores do capital da empresa-mãe			
Interesses minoritários			
Resultado por acção básico			5,19

O Técnico Oficial de Contas,

João Carlos Ferreira Brejo
T.O.C. Nº 20 607

O Conselho de Administração,

Manuel Melgão (Presidente)

Dina Campino

Maria Amélia Vieira

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Entidade:Habévora – Gestão Habitacional EEM

DEMONSTRAÇÃO (INDIVIDUAL/CONSOLIDADA) DE FLUXOS DE CAIXA

PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2010

UNIDADE MONETÁRIA (€)

RUBRICAS	PERÍODOS	
	3º Trim 2010	3º Trim 2009
Fluxos de caixa das actividades operacionais - método directo		
Recebimentos de clientes	544.630,53	561.095,26
Pagamentos a fornecedores	362.037,01	219.557,28
Pagamentos ao pessoal	147.080,62	139.266,85
Caixa gerada pelas operações	35.512,90	202.271,13
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-1.094,00
Outros recebimentos/pagamentos	-123.369,35	-375.676,26
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	-87.856,45	-174.499,13
Fluxos de caixa das actividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Propriedades de investimento	285.876,90	
Activos intangíveis	3.510,24	697.490,37
Investimentos financeiros		
Outros activos		
Recebimentos provenientes de:		
Propriedades de investimento	152.049,52	141.008,00
Activos intangíveis		
Investimentos financeiros		
Outros activos		
Subsídios ao investimento	178.426,28	
Juros e rendimentos similares	22.119,54	171.245,37
Dividendos		
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	63.208,20	-385.237,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	77.737,73	
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
Cobertura de prejuízos		
Doações		
Outras operações de financiamento		
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos		35.164,60
Depreciação contratos de locação financeira		2.904,25
Juros e gastos similares	105.350,36	19.767,39
Dividendos		
Reduções de capital e de outros intrumentos de capital próprio		
Outras operações de financiamento		
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	-27.612,63	-57.836,24
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)	-52.260,88	-617.572,37
Efeito das diferenças de câmbio		
Caixa e seus equivalentes no ínicio do período	3.898.450,15	5.002.004,25
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3.846.189,27	4.384.431,88

BALANCETE A 30 DE SETEMBRO DE 2010