

# RELATÓRIO E CONTAS

**2019**

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA, 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 na Conservatória do Registo Comercial de Évora sob o N.º 507 013 212

RELATÓRIO ELABORADO PELA  
GERÊNCIA\_PLURAL\_DA  
HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA, E.M.

## ÍNDICE

<b>ÓRGÃOS SOCIAIS.....</b>	<b>5</b>
<b>Preâmbulo</b>	
<b>1 - INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 – ORGANIZAÇÃO INTERNA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Gestão de Recursos Humanos.....	12
<b>3 – SERVIÇOS DA HABÉVORA, E.M. ....</b>	<b>13</b>
3.1 Serviços Jurídicos e Financeiros.....	13
3.1.1 Gabinete Jurídico e Recursos Humanos .....	13
3.1.2 Gabinete de Administração Financeira .....	13
3.2 Serviços de Ação Social.....	15
3.3 Serviços Técnicos.....	16
3.4 Gabinete de Gestão dos Condomínios.....	18
3.5 Secção Administrativa.....	17
<b>4 – ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>19</b>
4.1 Tesouraria.....	19
4.2 Estrutura de Rendimentos. ....	20
4.3 Estrutura de Gastos .....	21
4.4 Resultados do período .....	21
4.5 Execução Orçamental .....	20
4.6 Indicadores Financeiros e de Gestão.....	22
<b>5 – PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....</b>	<b>26</b>
<b>6- RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO PLURIANUAL     DE INVESTIMENTOS.....</b>	<b>27</b>
<b>7 – PERSPETIVAS E OBJETIVOS PARA O ANO 2020.....</b>	<b>29</b>
<b>8 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....</b>	<b>31</b>
<b>9 – SITUAÇÃO INSTITUCIONAL E AGRADECIMENTOS.....</b>	<b>32</b>

<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>33</b>
Balanço.....	34
Demonstração de Resultados... ..	34
Demonstração das Alterações do Capital Próprio .....	34
Demonstração dos Fluxos de Caixa .....	36
Anexo .....	37
Balancete a 31 de dezembro de 2019 .....	59
<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS E RELATÓRIO DO ORGÃO DE FISCALIZAÇÃO.....</b>	<b>90</b>
<b>RELATÓRIO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS</b>	
<b>DECLARAÇÃO DOS PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS EM ATRASO EXISTENTES A 31 DE DEZEMBRO AO ABRIGO DO ARTIGO 15º, Nº 1 DA LEI Nº 8/2012, DE 21 DE FEVEREIRO</b>	
<b>DECLARAÇÃO DE REGISTO DOS COMPROMISSOS PLURIANUAIS EM SUPORTE INFORMÁTICO DA DGAL AO ABRIGO DO ARTIGO 15º, Nº 1 DA LEI Nº 8/2012, DE 21 DE FEVEREIRO</b>	
<b>RELATÓRIO DO AVALIADOR</b>	

A  
Sey.  
B

## ÓRGÃOS SOCIAIS

## EXERCÍCIO DE 2019

### ASSEMBLEIA GERAL

**PRESIDENTE** ..... Carlos Manuel Rodrigues Pinto de Sá

### GERÊNCIA PLURAL

**GERENTE** ..... Sara Luísa Dimas Fernandes

**GERENTE** ..... Susana das Dores Sanches Mourão

**GERENTE** ..... Ana Cristina Miguéns Abrantes Bilou

**ROC** ..... “Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda”

## **Preâmbulo**

O ano 2019 foi um ano de consolidação dos objetivos estratégicos da Habévora EM para o futuro a médio prazo. Apesar dos fortes constrangimentos orçamentais devidos, sobretudo, à própria natureza da Habévora EM e do seu objeto social, foram grandes os progressos na reestruturação dos serviços, preparação dos procedimentos necessários para a agilização do processo de atribuição de casas, recuperação de património, consolidação orçamental e planeamento.

A Habévora EM participou ativamente no planeamento participativo na construção da Estratégia local de habitação de Évora 2020 | 2026, e realizou um diagnóstico sobre as necessidades habitacionais dos agregados familiares inscritos tendo definido várias soluções habitacionais a financiar pelo programa 1º Direito: a reabilitação do parque habitacional (devoluto e habitado), o aumento do parque habitacional para arrendamento (apoiado e condicionado) e o apoio ao arrendamento.

Em 2019, no âmbito de uma intervenção integrada e estratégica no bairro da Malagueira a Habévora EM submeteu ao Programa Operacional Regional do Alentejo - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, uma candidatura para reabilitação integral de edifícios de habitação. Foi submetida a candidatura para reabilitação de doze habitações devolutas de tipologia T4 e T3, localizadas na rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira, desocupadas há longos anos, no valor total de investimento de 886.794,04€.

Também em 2019, a Habévora EM submeteu uma candidatura ao Programa Operacional Regional do Alentejo – Eficiência Energética e Mobilidade, tendo em vista a melhoria da eficiência energética no bairro das Corunheiras e resolvendo o problema das más condições das coberturas que estas habitações já traziam quando passaram para a propriedade da empresa. Esta candidatura prevê um investimento total no valor de 550.955,22€ e aguarda aprovação.

Em 2019, a Habévora EM definiu como prioritário realizar uma revisão aos termos do programa do concurso de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado,

visando, por um lado, reforçar os princípios de equidade, justiça social e acesso a direitos, e por outro, imprimir eficácia ao funcionamento do concurso.

Este processo teve por base o diagnóstico elaborado ao resultado do 3º concurso de atribuição de habitações. Este documento analisou e caracterizou as famílias a concurso, as principais tipologias de habitação atribuídas, os principais fatores de vulnerabilidade dos agregados e refletiu sobre os aspetos a melhorar em concursos futuros.

Em simultâneo, a empresa municipal de habitação iniciou a elaboração de um regulamento para o concurso de atribuição de habitação o que permitirá uma maior estabilização e consolidação dos pilares que sustentam este processo, diminuindo tempos de espera na atribuição de casas em regime de arrendamento apoiado, através da gestão de lista em concurso por inscrição.

Visando o equilíbrio de contas, foi feito um plano de recuperação financeira através da regularização das situações de dívidas, com a introdução de um período excecional de perdão de indemnização compensatória a quem regularizasse as dívidas até ao final do ano. Este esforço teve efeitos bastante positivos e refletiu-se fortemente nos resultados positivos obtidos.

Durante este ano a Gerência Plural terminou as negociações para a assinatura do Acordo Empresa com o Sindicato Nacional dos Trabalhadores da Administração Local e Regional, Empresas Públicas, Concessionárias e Afins (STAL), em conjunto com a Comissão de Trabalhadores da Habévora EM que consagra a equiparação, em direitos e deveres, dos trabalhadores da Habévora EM com os trabalhadores do município.

Évora, 28 de Maio de 2020

A Gerência Plural,

Sara Luísa Dimas Fernandes



Susana das Dores Sanches Mourão



Ana Cristina Miguéns Abrantes Bilou



## 1. INTRODUÇÃO

---

A Gerência Plural da **Habévora** – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M., nos termos da alínea e), do nº 1, do artigo 42º, da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, dos Estatutos desta empresa local e das boas práticas de gestão, elaborou o presente Relatório de Gestão, relativo à atividade desenvolvida entre 01 de janeiro e 31 de dezembro de 2019.

O património habitacional inicial era constituído por 918 fogos urbanos, incluindo frações autónomas, propriedade do Município de Évora. A este número acresceram 82 fogos de habitação social que a **Habévora**, E.M., adquiriu em 2007 à Cooperativa CHC, mais 51 fogos através da transmissão a título de doação, em 2008 provenientes do IGFSS – Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, em 2013 mais 40 fogos adquiridos à construtora HAGEN Imobiliária, S.A., e em setembro de 2017, 54 fogos adquiridos ao IHRU- Instituto da habitação e Reabilitação Urbana, todos estes sites em Évora. Do conjunto de 1145 fogos foram vendidos aos respetivos inquilinos 183, e transmitidos para os respetivos inquilinos, em Regime de Propriedade Resolúvel mais 12 fogos. Assim, em 31 de dezembro de 2019, a **Habévora**, E.M., é proprietária de 950 frações habitacionais.

A estratégia desenvolvida pela empresa seguiu o disposto nos Instrumentos de Gestão Previsional para 2019 e cumpriu o seu objeto social principal a promoção da habitação social no concelho de Évora e a gestão social, patrimonial e financeira dos prédios da Empresa, podendo complementarmente promover os diversos tipos de arrendamento que prossigam o interesse geral ou a promoção do desenvolvimento local no concelho de Évora, 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

A **HABÉVORA** – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M. tem como

A Assembleia-Geral da **Habévora**, E.M., neste período tomou as seguintes deliberações:

- Aprovar o Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – 1º semestre de 2018;
- Aprovar o Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – 3º Trimestre de 2018;
- Aprovar o Relatório de Contas do Exercício Económico de 2018 e o Relatório do Governo Societário referente ao mesmo período.
- Aprovar o Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – 1º trimestre de 2019;
- Aprovar o Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – 1º Semestre de 2019;

- Aprovar o Relatório Trimestral de Gestão e de Execução Orçamental – 3º trimestre de 2019;
- Aprovar o Plano de Atividades e Orçamento para 2020 e Plano Plurianual 2020-2023.

A Gerência Plural neste período tomou as seguintes deliberações:

- Na sequência da entrada em vigor da Lei nº13/2019 de 12/02, que alterou o artigo 1041º nº7 do Código Civil, a Gerência Plural aprovou a redução para 20% da indemnização compensatória a aplicar pelo atraso no pagamento da renda;
- Aprovou os relatórios de auditoria interna realizados aos SAS - Serviços de Ação Social, aos ST - Serviços Técnicos e ao GJRH – Gabinete Jurídico e Recursos Humanos da empresa, ao abrigo do Plano de Prevenção da Corrupção;
- Aprovou os relatórios da contratação pública trimestral, realizados pela diretora do DTC – Departamento Técnico e Coordenação ao abrigo da delegação de competências;
- Aprovou o balanço social referente ao ano de 2018;
- Aprovou o aumento da renda mínima para 10€ a partir do mês de março de 2019.
- Deliberou iniciar um processo excecional de regularização de dívidas tendo como objetivo facilitar aos inquilinos a regularização/pagamento até 15 de dezembro de 2019 das dívidas de rendas, beneficiando do perdão do valor da indemnização compensatória aplicada.

Ao longo deste período, a atividade dos trabalhadores da Habévora traduziu-se:

- Celebrações de 3 contratos de arrendamento em regime de arrendamento apoiado, por inexistência de contratos reduzido a escrito, existiam sim termos de posse (antiguidade do arrendamento);
- Celebração de 3 contratos de arrendamento para fins não habitacionais, um contrato com a AMUCIP, contrato em regime de comodato, e dois contratos com a APPACDM em regime de renda livre;
- Na concretização de seis modificações subjetivas ao contrato de arrendamento já existente;
- Na concretização de duas permutas, celebração de dois novos contratos de arrendamento;
- Na identificação de 34 frações habitacionais e 4 frações não habitacionais desocupadas. As frações habitacionais, após a realização de obras de conservação, serão submetidas a concurso ao abrigo do estabelecido na Lei nº 81/2014 de 19 de

M  
C  
S

dezembro para posterior atribuição em Regime de Arrendamento Apoiado a famílias carenciadas inscritas nos serviços da empresa;

- Na realização de 1273 atendimentos e 303 visitas domiciliárias pelos técnicos dos SAS – Serviços de Ação Social;
- Foram abertos 32 e adjudicados 32 novos procedimentos para aquisição de empreitada de obras de recuperação e reabilitação de fogos no interior das habitações, o que representa um investimento financeiro de cerca de 165.820,01€, deste valor cerca de 149.533,11€ refere-se à obra de reabilitação de 2 fogos de tipologia T5, sujeita a uma candidatura ao Programa Operacional Regional do Alentejo (Alentejo 2020 FEDER) já aprovada;
- Na realização de 104 vistorias técnicas a fogos;
- Na celebração de 59 Acordos de Regularização de dívidas, no valor contratualizado de **96.788,04€**;

Assim pode afirmar-se que a Habévora E.M., cumpriu na generalidade os objetivos a que se propôs para o ano de 2019, conforme quadro infra.

Actividade	Plano de Actividades	Realização no ano de 2019	Realização no ano de 2018
Empreitadas	10.000,00 €	165.820,01 €	81.799,41 €
Novas atribuições (incluindo regularizações)	5	6	17
Nº de habitações vendidas	0	0	0
Rendas	770.256,34€ 95%	801.529,30€ 92%	781.527,89€ 95%
Acordos de Regularização	Não foram definidos montantes	Realizados: 59	Realizados: 45
		Valor Contratualizado: 96.788,04€	Valor Contratualizado: 97.837,83€
		Valor Recebido: 61.375,99€	Valor Recebido: 26.831,75€

## 2. ORGANIZAÇÃO INTERNA

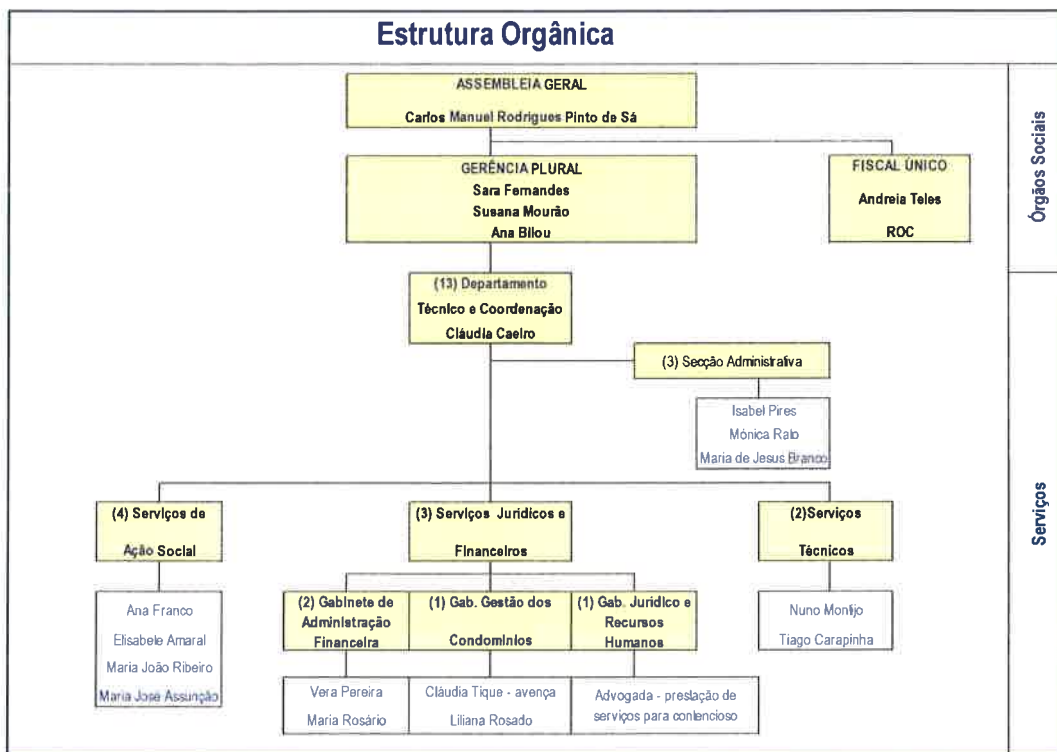
### 2.1 Gestão de Recursos Humanos

A 2 de janeiro de 2019 a D. Vera Beatriz regressou à empresa, cessando o regime de cedência com o Município de Évora.

Com efeitos a 31 de agosto de 2019 a empresa cessou o contrato de trabalho com a D. Vera Beatriz, pelo motivo de abandono do posto de trabalho.

A empresa celebrou com efeitos a 1 de outubro de 2019 um contrato de trabalho sem termo com a trabalhadora Maria de Jesus Branco para a função de administrativa.

A Gerência Plural aprovou a nova estrutura orgânica da empresa, conforme quadro infra.



### **3. SERVIÇOS DA HABÉVORA, E.M.**

---

#### **3.1 Serviços Jurídicos e Financeiros**

##### **3.1.1 Gabinete Jurídico e Recursos Humanos**

Relativamente ao Gabinete Jurídico e Recursos Humanos verifica-se que, no período em análise, encontram-se abertos 24 processos de contencioso, dos quais 7 estão a decorrer em tribunal.

Em 2019 e conforme orientações da Gerência Plural da Habévora, E.M. não foi alienado qualquer fogo aos respetivos inquilinos que evidenciaram ou vierem a evidenciar a intenção de adquirir o direito de propriedade.

##### **3.1.2 Gabinete de Administração Financeira**

O Gabinete de Administração Financeira é responsável pela emissão das rendas que totalizaram, em rendas faturadas, o valor de 801.529,30€.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor médio da renda praticado, de acordo com a primeira atualização da Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, o Novo Regime do Arrendamento Apoiado – Lei nº 32/2016 desde 24 de agosto de 2016, nos bairros dos quais a Habévora, E.M. é proprietária e gestora, foi de **76,81€**. No quadro infra, observa-se por bairro, o número de recibos emitidos, o valor de rendas e o seu valor médio.

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

## MAPA MÉDIO DE RENDAS DE 2019

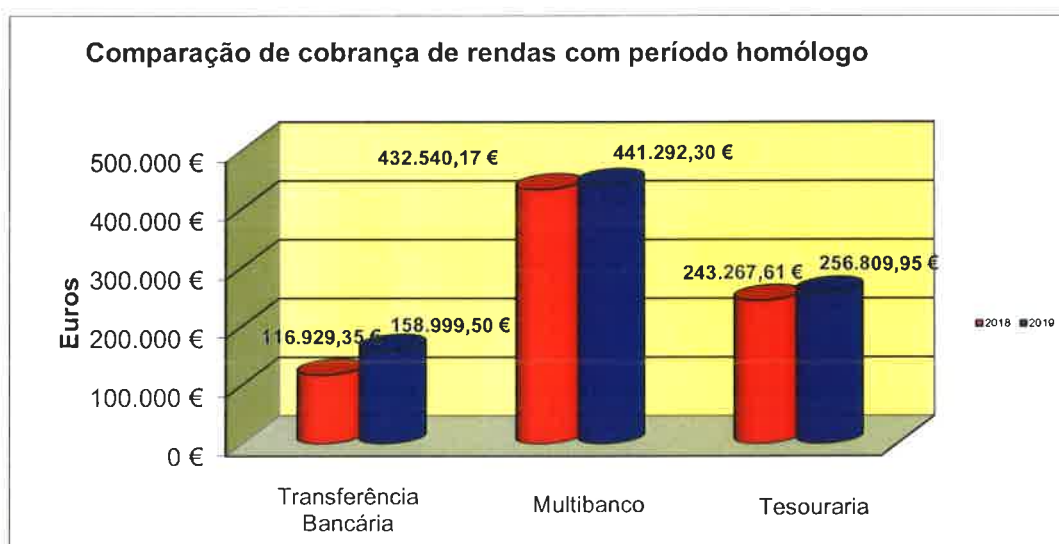
	Descrição	Nr. Recibos Emitidos	Valor Emitido	Média
11	Cruz da Ricada	3243	271.064,61 €	83,58 €
12	Milagueira	2136	200.626,20 €	93,93 €
13	Escuriho	648	42.948,05 €	66,28 €
14	Câmara	168	9.870,79 €	58,75 €
15	Ex. Fundação Salazar	609	57.565,63 €	94,52 €
16	General Humberto Delgado	1112	66.714,21 €	59,99 €
17	Horta das Figueiras	176	4.376,36 €	24,87 €
18	Corunheiras	456	41.762,16 €	91,58 €
19	São João de Deus	120	9.294,94 €	77,46 €
20	Garcia de Resende	304	16.682,22 €	54,88 €
21	Senhora da Saúde	503	24.123,56 €	47,96 €
22	Horta das Figueiras (FERII)	444	25.679,69 €	57,84 €
23	Rites	480	28.097,56 €	58,54 €
28	Centro Histórico	36	2.723,32 €	75,65 €
<b>Total</b>		<b>10435</b>	<b>801.529,30 €</b>	<b>76,81 €</b>

A Habévora, E.M. neste período recebeu de rendas faturadas e respetivos juros o valor de 857.101,75€, sendo que o montante de 740.900,19€ corresponde a rendas cobradas, o que significa um total de cerca de 92% de rendas pagas no período em análise. Ficaram por cobrar cerca de 8% do valor total das rendas devidas por todos os arrendatários, conforme podemos verificar no próximo quadro. Os valores de rendas em dívida serão posteriormente alvo de trabalho específico por parte dos técnicos da Habévora, E.M., de acordo com o estabelecido nas Normas Internas, com vista à recuperação desses montantes e respetivas indemnizações compensatórias:

A Habévora, E.M. coloca ao dispor dos seus inquilinos três formas de pagamento da renda mensal. Na Tesouraria da empresa (dias úteis das 09h00 às 13h00 e das 14h00 às 16h00), por transferência bancária ou através do sistema Multibanco. A forma de pagamento mais utilizada pelos inquilinos da Habévora, E.M. é o sistema de Multibanco.

%de Pagamentos por:	Transf. CGD	Multibanco	Tesouraria	
	18,55%	51,49%	29,96%	100,00%

No gráfico seguinte podemos constatar que existiu um aumento no valor cobrado de 2018 para 2019, em cerca de 7,51%.



### 3.2 Serviços de Ação Social

O trabalho realizado pelos SAS deu continuidade ao desenvolvimento de ações nos principais vetores de intervenção social relacionados com os dois grandes grupos em que se divide o público alvo da empresa.

Por um lado, o grupo composto pelos agregados familiares inquilinos da empresa, onde é fundamental agir de forma pronta sobre as situações que apresentem graves problemas sociais e intervir em parceria com instituições locais com vista à resolução dos problemas sociais identificados e que não sejam da área de intervenção da Habévora, E.M.

É igualmente fundamental, analisar e propor aditamentos aos contratos de arrendamento, pedidos de permuta de habitação que possam adequar agregados familiares às tipologias dos fogos e simultaneamente minorar problemas de acesso às habitações por parte dos seus utilizadores, devido a problemas de saúde, más relações de vizinhança, insegurança ou outros.

O outro grande grupo alvo para o qual a empresa direciona a sua atividade é composto pelos agregados familiares carenciados que recorrem aos serviços da empresa, formalizando inscrições para atribuição de habitação social ou para aquisição de habitação a custos controlados. Para estes existe um trabalho de atendimento e acompanhamento de proximidade, através da realização de visitas domiciliárias diurnas e noturnas de forma isolada ou em parceria com técnicos de outras instituições sociais locais, com vista a manter atualizado o ficheiro de inscrições existente na empresa que serve de base à atribuição de habitações, mediante a realização de concursos públicos tal como estabelece a Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro.

Deste modo, a Habévora, E.M., procedeu, neste período, à celebração de quatro modificações subjetivas ao contrato de arrendamento já existente, celebrou três contratos de atribuição de habitação em regime do arrendamento apoiado, por inexistência de contratos reduzidos a escrito e um contrato para fins não habitacionais em regime de comodato.

A 31 de dezembro de 2019 existiam 34 frações habitacionais, 4 frações não habitacionais não atribuídas. As frações habitacionais, após a realização de obras de conservação, serão submetidas a concurso ao abrigo do estabelecido na Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro para posterior atribuição em Regime de Arrendamento Apoiado a famílias carenciadas inscritas nos serviços da empresa. Quanto às frações não habitacionais, existem um pedido formalizado pela Polícia de Segurança Pública que aguarda autorização do Ministério da Administração Interna.

A gestão da empresa passa por um acompanhamento social permanente às respetivas famílias, através de atendimentos e de visitas domiciliárias. A Habévora, E.M., neste período realizou 1273 atendimentos e 303 visitas domiciliárias.

Os técnicos da Habévora, E.M., após verificarem o número de arrendatários com valores de rendas em dívida em situação de mora, desenvolvem um conjunto de ações com vista à aplicação de critérios socialmente justos e previamente acordados com os inquilinos, com vista à celebração de propostas de regularização dos valores em dívida.

Deste modo, à data de 31 de dezembro de 2019, encontravam-se celebrados 59 novos acordos de regularização de valores em dívida. O valor contratualizado foi de 96.788,04€. Relativamente aos acordos, incluindo rendas em atraso e juros de mora, foram pagos os seguintes montantes:

Mês	Jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	maí-19	Jun-19	Jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19
Total p/ Mês	3.691,15€	1.696,15€	2.183,90€	1.670,44€	1.970,83€	2.333,68€	2.222,12€	2.156,56€	1.625,95€	37.095,25€	2.427,23€	2.312,72€
Total Acumulado	61.376,99€											

O trabalho desenvolvido pela Habévora, E.M., é em parte realizado em parceria com outras Instituições Sociais Locais, contabilizando neste período, 141 reuniões com técnicos dessas Instituições, sempre com a consciência de que juntos podemos fazer mais pelas famílias que mais precisam.

Até 31 de dezembro de 2019 a Habévora, E.M. recebeu novas inscrições para arrendamento de habitação social:

Arrendamento HS	Compra HCC	Total
162	0	162

Em 31 de dezembro de 2019 as inscrições para arrendamento totalizam os seguintes valores:

Arrendamento HS	Ativos p/ Análise	Inativos
1358	532	826

Neste período existiam 1358 inscrições para arrendamento. Deste conjunto, 100 estão classificadas logo passíveis de análise social e proposta de atribuição em regime do arrendamento apoiado, 432 para efetuar visita domiciliária e 826 inscrições inativas.

### 3.3 Serviços Técnicos

A Habévora, E.M. adquiriu um património bastante degradado e com necessidade de diversas intervenções, o que implica um levantamento rigoroso das condições de habitabilidade dos fogos e da composição dos agregados familiares, com o objetivo de planear e desenvolver as necessárias intervenções ao nível da realização de obras de conservação e requalificação.

Até 31 de dezembro de 2019 foram realizadas 90 vistorias técnicas aos fogos.

Tendo em conta o número de pedidos de obras, os mesmos foram neste período para:

- empreitadas de obras públicas para realização de obras no interior das habitações: foram abertos 32 procedimentos, tendo sido adjudicados 32 processos de empreitadas de obras públicas, um destes processos de empreitada refere-se à obra de reabilitação de 2 fogos de tipologia T5, sujeita a uma candidatura ao Programa Operacional Regional do Alentejo (Alentejo 2020 FEDER) já aprovada;

AA  
Am  
S

Bairro	NÚMERO DE EMPREITADAS ABERTAS	EMPREITADAS ADJUDICADAS		EMPREITADAS ADJUDICADAS	
		EMPREITADAS 2019		EMPREITADAS 2018	
		Nº	MONTANTE	Nº	MONTANTE
Cruz da Picada	13	13	6.497,80€	20	25.996,50€
Malagueira	7	7	156.421,41€	10	26.669,60€
Câmara	1	1	127,20€	0	0,00€
Escuriho	1	1	212,00€	2	888,55€
Ex- Fundação Salazar	1	1	127,20€	2	1.356,80€
General Humberto Delgado	4	4	1.833,80€	1	8.374,00€
Horta das Figueiras	1	1	466,40€	4	5.345,05€
Corunheiras	1	1	524,70€	4	1.033,50€
São João de Deus				1	5.244,88€
Senhora da Saúde	2	2	413,40€	2	6.222,73€
Pites	1	1	196,10€	0	0,00€
Centro Histórico				1	667,80€
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>165.820,01€</b>	<b>47</b>	<b>81.799,41€</b>

O investimento em obras de recuperação e reabilitação nos fogos da empresa ascende a 165.820,01€.

Em comparação com período homólogo do ano anterior verifica-se um aumento significativo de 84.020,60€ em obras adjudicadas, sendo o número de empreitadas inferior em 15 comparativamente ao registado em 2018. A diferença é relativa à obra de reabilitação de 2 fogos de tipologia T5, sujeita a uma candidatura ao Programa Operacional Regional do Alentejo (Alentejo 2020 FEDER) já aprovada, que representa um investimento financeiro de cerca de 149.533,11€.

### 3.4 Gabinete de Gestão dos Condomínios

O Gabinete de Gestão de Condomínios até 31 de dezembro de 2019 representou a Habévora E.M. em 18 reuniões de condomínio.

Em média no GGC são efetuados 234 atendimentos presenciais, para pagamento de quotas.

A 31 de dezembro de 2019, os Condomínios do Bairro da Cruz da Picada têm em dívida o valor 678.272,02€.

*Handwritten signature and initials.*

## OBRA DA CRUZ DA FICADA

Valor Faturado	Valor Pago	Valor em dívida Judicial	Valor em dívida de Contencioso
1.095.917,29 €	417.645,27 €	56.645,40 €	440.477,18 €

### 3.5 Secção Administrativa


A Secção Administrativa da Habévora, E.M., é responsável pelo acompanhamento aos municípios que recorrem aos serviços da empresa. Esta Secção também é responsável pela movimentação do expediente entre o Departamento Técnico e Coordenação e os restantes serviços da empresa, registos de entrada e de saída de todo o expediente de e para o exterior.

Neste período a Secção Administrativa registou 2877 entradas e 2442 saídas de documentos.

## 4. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

### 4.1 - Tesouraria

A Habévora – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M. apresentou em 31 de dezembro, um saldo de Tesouraria no valor de 3.801.565,10€. No quadro infra evidenciam-se os recebimentos e os pagamentos relativos à atividade corrente da empresa.

								
Mapa de Tesouraria	TOTAL JUNHO 2019	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	TOTAL 2019
<b>RECEBIMENTOS</b>								
Alienação de Imóveis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rendas	407.833,47 €	69.081,78 €	61.767,11 €	64.819,56 €	115.094,34 €	68.952,57 €	69.252,92 €	857.101,76 €
Juros	3.379,16 €	75,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	690,00 €	4.144,68 €
Outros	305.764,60 €	422,12 €	45.768,52 €	1.766,48 €	4.762,73 €	1.646,48 €	15.953,81 €	376.094,74 €
<b>Total de Recebimentos</b>	<b>716.977,23 €</b>	<b>69.579,32 €</b>	<b>107.535,63 €</b>	<b>66.585,04 €</b>	<b>120.157,07 €</b>	<b>70.599,05 €</b>	<b>85.896,73 €</b>	<b>1.237.331,07 €</b>
<b>PAGAMENTOS</b>								
Conservação e Reparação de Imóveis	28.018,00 €	0,00 €	0,00 €	1.020,00 €	1.310,00 €	11.177,80 €	4.540,00 €	46.065,80 €
Pessoal	81.638,15 €	11.336,91 €	10.819,07 €	11.094,20 €	12.001,10 €	22.778,08 €	12.227,14 €	161.794,65 €
IGFSS, IGOP, ADSE, SS OME e OGA	46.094,18 €	14.555,40 €	12.108,39 €	7.715,51 €	7.536,02 €	12.236,51 €	15.174,81 €	115.420,82 €
Fornecimentos e Serviços Externos	39.514,04 €	8.775,68 €	24.915,13 €	3.192,00 €	5.968,45 €	2.009,80 €	12.024,63 €	96.399,73 €
Prestação - Empréstimo QHC	86.362,36 €	0,00 €	46.869,70 €	39.596,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	172.817,07 €
Condóminos	4.362,24 €	0,00 €	0,00 €	1.068,99 €	34.590,06 €	1.909,91 €	3.914,63 €	46.845,83 €
Outros	4.174,66 €	342,33 €	4.624,36 €	334,00 €	2.535,79 €	2.000,00 €	2.923,50 €	16.934,64 €
<b>Total de Pagamentos</b>	<b>290.063,63 €</b>	<b>35.010,32 €</b>	<b>99.325,65 €</b>	<b>64.020,71 €</b>	<b>63.941,42 €</b>	<b>52.112,10 €</b>	<b>50.804,71 €</b>	<b>655.278,44 €</b>

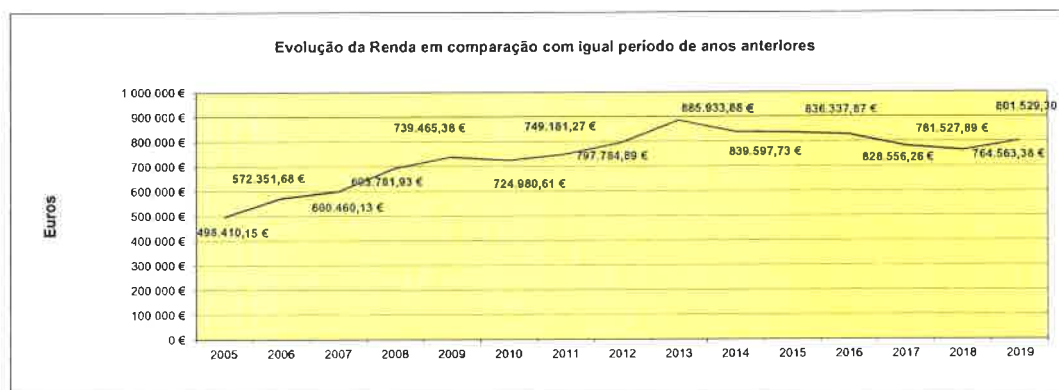
Ao analisar o quadro podemos verificar que ao nível de recebimentos, as rendas continuam a ser a rubrica com maior peso, enquanto que em termos de pagamentos operacionais, o pagamento do empréstimo, os gastos relacionados com o pessoal e com os fornecimentos e serviços externos são as rubricas com maior peso.

Os recebimentos gerados pela atividade da empresa cobrem todas as despesas de funcionamento.

## 4.2 - Estrutura de Rendimentos

Durante o período, o valor dos rendimentos de exploração ascendeu a 801.529,30€, sendo que estes rendimentos estão relacionados com as rendas emitidas durante esse período, pelo arrendamento do património existente. Comparativamente com o mesmo período do ano de 2018, verifica-se um acréscimo nesta rubrica na ordem dos 36.965,92€.

No gráfico seguinte pode observar-se a evolução do valor das rendas dos anos de 2005 a 2019.



Nos rendimentos do período em análise, estão também consideradas as Reversões de dívidas a receber no valor de 29.788,61€ e os Outros rendimentos no valor de 127.938,01€.

Nesta rubrica de Outros rendimentos, estão considerados o valor dos subsídios recebidos por conta do investimento na aquisição de fogos e na obra de reabilitação do Bairro Cruz da Picada (81.469,97€), os juros obtidos das aplicações financeiras (3.768,13€) e os juros de mora por via do atraso no pagamento de rendas e dos acordos de regularização (41.314,97€).

## 4.3 - Estrutura de Gastos

A estrutura de gastos apresenta uma redução de 346.434,45€ em relação ao mesmo período do ano anterior, com um total de gastos de 861.778,90€, abaixo dos 1.208.213,35€ incorridos no mesmo período de 2018.

A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta um valor de 79.204,53€, representando uma redução de 321.785,14€, quando comparada com a do ano anterior. Os valores mais significativos são a Conservação e Reparação (15.018,05€), os Honorários (13.622,25€), os Trabalhos Especializados (14.987,77€) e a Vigilância e Segurança (10.022,04€). Em conjunto, estas quatro rubricas têm um peso de 68% na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos.

At  
su  
S

A rubrica de Gastos com o Pessoal, cujo valor é de 271.136,92€, apresenta um aumento comparativamente ao mesmo período do ano anterior de cerca de 9,00%, devido ao facto de se ter verificado uma atualização salarial.

Os Outros Gastos, rubrica que considera principalmente os impostos e as quotas de condomínios, atingiram um valor de 61.512,11€, inferior em 24.009,54€, ao do período análogo de 2018, consequência da redução do gasto com o IVA originada pela diminuição do montante das obras. No ano de 2018 foram contabilizados gastos com quota extra de condomínios.

Os Gastos com as Depreciações e Amortizações apresentam um valor de 418.937,86€, representando um aumento de 46,78€, quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Os Encargos de financiamento atingiram um valor de 30.987,48€ e apresentaram um valor inferior em 3.284,45€, ao do período anterior.

#### **4.4 - Resultados do Período**

Os resultados do período são os seguintes:

- Resultado antes das depreciações, gastos de financiamento e impostos: 533.259,75€;
- Resultado operacional: 114.321,89€;
- Resultado antes de imposto: 83.334,41€;
- Resultado líquido do período: 61.710,77€.

#### **4.5 - Execução Orçamental**

No quadro seguinte apresenta-se a comparação entre os valores realizados e os valores orçamentados nas rubricas de Rendimentos e Gastos.

Demonstração dos Resultados	dezembro de 2019			
	Real	%	Previsão	%
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>				
Vendas e Serviços Prestados	801.529,30 €	150%	770.256,00 €	164%
Fornecimentos e serviços externos	79.204,53 €	15%	83.436,00 €	18%
Gastos com pessoal	271.136,92 €	51%	272.824,00 €	58%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	15.646,00 €	3%	10.000,00 €	2%
Outros rendimentos	127.938,01 €	24%	112.970,00 €	24%
Outros gastos	61.512,11 €	12%	65.950,00 €	14%
<b>RESULTADO ANTES DEPRECIACÕES, GASTOS DE FINANCIAMENTO E IMPOSTOS</b>	<b>533.259,75 €</b>	<b>100%</b>	<b>471.016,00 €</b>	<b>100%</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	418.937,86 €	79%	420.136,00 €	89%
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00 €		0,00 €	
<b>RESULTADO OPERACIONAL (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>114.321,89 €</b>	<b>21%</b>	<b>50.880,00 €</b>	<b>11%</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00 €		0,00 €	
Juros e gastos similares suportados	30.987,48 €	6%	31.772,00 €	7%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS (EBT)</b>	<b>83.334,41 €</b>	<b>16%</b>	<b>19.108,00 €</b>	<b>4%</b>
Imposto sobre o Rendimento do período	21.623,64 €	4%	18.441,00 €	4%
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>61.710,77 €</b>	<b>12%</b>	<b>667,00 €</b>	<b>0%</b>

O valor realizado na rubrica de Vendas e Serviços Prestados (rendas) ficou em 31.273,30€ acima do valor orçamentado para o mesmo período, facto que decorre da atualização de renda no início do ano, devido à actualização do processo, pela entrega de documentos iniciada em 2018.

Os gastos realizados com pessoal são inferiores aos valores orçamentados, facto que se deve a baixas por doença dos trabalhadores e os gastos com formação inferiores ao orçamentado.

Os Gastos de Depreciação e os Gastos e Juros Similares suportados apresentam valores próximos aos valores orçamentados.

## 4.6 - Indicadores Financeiros e de Gestão

Ao efetuar a análise da empresa através dos indicadores financeiros e de gestão, como a Autonomia Financeira, Solvabilidade, Liquidez Geral, Fundo Maneio e Produtividade do Pessoal, pretende-se apresentar uma análise da situação económico-financeira da empresa, neste determinado momento.

### Autonomia Financeira

A autonomia financeira é um conceito que representa a maior ou menor capacidade de uma empresa fazer face aos seus compromissos financeiros através dos seus capitais próprios. A autonomia financeira mede-se através do quociente entre o valor dos seus capitais próprios e o valor do seu ativo líquido num dado momento, no caso, a 31 de dezembro de 2019.

Autonomia Financeira	=	$\frac{\text{Capital próprio}}{\text{Ativo Líquido}}$	=	$\frac{15.102.499,28 \text{ €}}{28.270.411,01 \text{ €}}$	=	0,53
----------------------	---	---	---	---	---	------

Ao analisar a autonomia financeira neste período, observa-se que existe uma estabilidade financeira adequada, pois o rácio apresentou um valor superior a 1/3, o que representa um bom grau de autonomia financeira.

### Solvabilidade

Este indicador possibilita verificar, se a empresa tem ativos que possibilitem o pagamento das dívidas e responsabilidades/obrigações para com terceiros.

Solvabilidade	=	$\frac{\text{Capital próprio}}{\text{Passivo}}$	=	$\frac{15.102.499,28 \text{ €}}{13.167.911,73 \text{ €}}$	=	1,15
---------------	---	---	---	---	---	------

O rácio de solvabilidade apresentado é superior a 1, facto que é considerado positivo.

### Liquidez Geral

Os rácios financeiros de curto prazo indicam a liquidez da empresa, ou seja, a facilidade com que a empresa pode dispor de fundos (dinheiro em caixa ou depósitos) para fazer face aos seus compromissos imediatos.

AA  
MM  
J

Liquidez Geral	=	$\frac{\text{Ativo Corrente}}{\text{Passivo Corrente}}$	=	$\frac{4.539.596,20 \text{ €}}{439.942,14 \text{ €}}$	=	10,32
----------------	---	---	---	---	---	-------

O rácio é superior a 1, o que significa que a empresa tem liquidez financeira para responder aos seus compromissos imediatos, ou seja, pode utilizar ativos líquidos para pagar as dívidas a curto prazo.

### Fundo de Maneio

O Fundo Maneio representa a capacidade momentânea de a empresa pagar as suas dívidas de curto prazo.

Fundo de Maneio = Ativo Corrente – Passivo Corrente

$$= 4.539.596,20\text{€} - 439.942,14\text{€} = 4.099.654,06\text{€} > 0$$

Em termos de Liquidez é evidente que a empresa tem uma boa liquidez financeira o que significa que no momento consegue honrar todos os compromissos/obrigações com terceiros.

### Produtividade do Pessoal

O rácio da produtividade do pessoal pretende analisar o peso dos custos com pessoal na produção da empresa. E ao analisar o rácio depreendemos que a produtividade é elevada, rácio superior a 1.

Produtividade Pessoal	=	$\frac{\text{Prestação de Serviços/Rendas}}{\text{Custos Com Pessoal}}$	=	$\frac{801.529,30 \text{ €}}{271.136,92 \text{ €}}$	=	2,96
-----------------------	---	---	---	---	---	------

### Prazo Médio de Pagamentos

4T 2018			4T 2019		
		Nº de dias			Nº de dias
Σ DF/4	22.187,40	17	Σ DF/4	19.123,63	42
Σ A	467.316,40		Σ A	167.475,24	

O prazo médio de pagamentos no final do período em análise foi de 42 dias, conforme quadro supra.

## 5. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A atividade desenvolvida pela Habévora, E.M. ao longo do ano de 2019, alcançou um resultado líquido positivo de 61.710,77€.

A Gerência Plural em funções na presente data, tendo por base as disposições legais aplicáveis à atividade da empresa, apresenta ao seu acionista único, o Município de Évora, a seguinte proposta para a aplicação de resultados:

- Para Reserva Legal, o valor de 3.085,54€, dando assim cumprimento ao disposto no art. 29º dos Estatutos da Empresa e no artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais;
- O valor restante do resultado líquido, propõe-se que seja aplicado na conta de Resultados Transitados, correspondendo ao valor 58.625,23€.

## 6. RELATÓRIO SOBRE A EXECUÇÃO ANUAL DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

De acordo com o disposto no artigo 42º, alínea f) da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprova no regime jurídico do sector empresarial local, os instrumentos de prestação de contas das empresas, a elaborar anualmente com referência a 31 de dezembro, incluem o Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos.

Em outubro de 2018 foi apresentado o plano plurianual de investimentos para o ano de 2019, plano orientador de toda a atividade da empresa. Neste plano definiram-se as principais orientações/objetivos estratégicos, em termos de gastos e de rendimentos, recebimentos e pagamentos, ou seja, a empresa definiu objetivos e metas tendo em conta o financiamento necessário ao investimento estabelecido para o ano.

Do conjunto de prioridades estratégicas abaixo enumeradas definidas para 2019, existiram algumas que foram cumpridas e outras que por acontecimentos externos à empresa, não foram concretizadas.

De seguida elencamos as prioridades sob as quais foi desenvolvida a atividade da empresa no ano de 2019:

- Continuar com o 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;

Na Habévora, E.M. em 2019 não foram atribuídos novos fogos em regime do arrendamento apoiado conforme a Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro.

- 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;

Este objetivo foi cumprido, uma vez que ao longo do ano, todos os processos de ocupação ilegal detetados foram resolvidos.

- 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;

AA  
Gm.  
S

Este objetivo foi cumprido, tendo sido contratualizados 59 Acordos de Regularização de Dívidas.

- Executar as intervenções urbanísticas urgentes ao nível da recuperação dos fogos mais degradados;

O objetivo da execução de obras foi atingido, o valor realizado foi cerca de 16.286,90€.

- Continuação da identificação de prioridades na atribuição de habitações sociais e tentativa de resolução dos casos prioritários;

Objetivo cumprido, de acordo com a disponibilidade de fogos vagos.

- Dar início ao procedimento de reabilitação de 14 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na rua das Duas Árvores, Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, enquadrada por candidatura ao Quadro Comunitário de Apoio III;

O objetivo da execução da reabilitação iniciou neste ano com a adjudicação da Obra de reabilitação de 2 fogos na Rua das Duas Árvores, o valor realizado foi cerca de 149.533,11€.

## 7. PERSPETIVAS E OBJETIVOS PARA 2020

Enquadrado no plano de atividades já elaborado e aprovado para o exercício de 2020, enumeram-se as prioridades estratégicas, sob as quais a Habévora, E.M. irá desenvolver a sua atuação:

- Continuar com o processo de atribuição de habitação social, em regime do arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna, logo que se consigam obter fogos vagos e disponíveis, ou através da regularização de situações de ocupações irregulares;
- Realizar acompanhamento e encaminhamento social aos inquilinos da empresa e seus agregados familiares, bem como às famílias inscritas nos serviços da Habévora, E.M., em articulação e parceria com a Rede Social do Concelho;
- Desenvolver projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora, E.M.;
- Desenvolver todos os procedimentos necessários para reaver as habitações atribuídas a inquilinos que não cumpram as suas obrigações, previstas no artigo 24º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro, com actual redacção da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
- Acionar mecanismo de resolução de processos irregulares de ocupação de fogos da empresa, logo que sejam identificados;
- Acionar medidas estratégicas para recuperação de dívidas de renda;
- Dar início ao procedimento de reabilitação de 14 fogos emparedados sites no bairro da Malagueira, rua das Duas Árvores, do Rochedo e Rua das Doze Casas, enquadrada por candidatura ao Programa Operacional Regional do Alentejo (Alentejo 2020 FEDER);
- Dar início ao procedimento de requalificação dos Edifícios do Bairro das Corunheiras ao abrigo da medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social;

AA  
Cur  
EJ

- Executar a reabilitação dos fogos devolutos, com vista ao realojamento de agregados familiares inscritos e sinalizados na Habévora, E.M. através de candidatura ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito;
- Garantir a sustentabilidade financeira da empresa, através da criação de novas medidas;
- Articulação com o Plano de Desenvolvimento Social;
- Estabelecer parcerias com a Rede Social, tendo em vista a preparação prévia dos agregados familiares inscritos para realojamento;
- Implicação e compromisso dos colaboradores para com a missão da empresa.

Em 2020 a Organização Mundial de Saúde (OMS), face à proliferação do vírus Covid-19 declarou emergência de saúde pública internacional no dia 30 de janeiro de 2020, tendo classificado este vírus como uma pandemia mundial no dia 11 de março de 2020.

No dia 18-03-2020, foi decretado o Estado de Emergência em Portugal, que se manteve até dia 2 de maio de 2020 e que determinou algumas medidas de contingência.

Ainda não é possível identificar, analisar e, sobretudo, prever ou sequer perspetivar as consequências que esta pandemia à escala mundial e sem precedentes trará para a economia global e, muito especificamente, para Portugal e para a empresa em concreto.

No entanto, prevê-se que dado o objeto da empresa, o impacto da atual da crise COVID-19, não colocará em causa a continuidade das operações, assim como os compromissos financeiros assumidos até ao momento.

At  
am.  
SA

## 8. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em relação ao Estado não são conhecidas quaisquer dívidas.

O presente Relatório e Contas, após aprovação, será objeto de revisão global da respetiva forma.

## 9. SITUAÇÃO INSTITUCIONAL E AGRADECIMENTOS

A Gerência Plural pretende, na conclusão do presente Relatório expressar o seu reconhecimento e agradecimento a todos quanto, de forma direta ou indireta, contribuíram para o êxito registado na implementação do Plano de Atividades e Orçamento de 2019 da Habévora, E.M, tendo o mesmo como resultado o Relatório e Contas agora apresentado. Assim:

- A todos os Órgãos do Município de Évora, pela forma como apreciaram e unanimemente aprovaram a criação desta Empresa Local do Município e vêm acompanhando este projeto;
- Aos trabalhadores, que se empenharam neste ano, desde a primeira hora com toda a sua dedicação. A Empresa conta com todos para continuar a desenvolver de forma dinâmica motivada todos os seus projetos;
- A todos os Inquilinos da Habévora, E.M., pela colaboração prestada neste período;
- Às Entidades Institucionais, pelo apoio e disponibilidade demonstrada ao longo deste ano;
- Aos Fornecedores e Instituições Financeiras, pela colaboração e compreensão demonstradas;
- Ao Contabilista Certificado, pela disponibilidade sempre presente;
- Ao Fiscal Único da empresa, pelo diálogo e cooperação que sempre disponibilizou aos serviços da empresa e à Gerência Plural.
- À Gerência Plural cessante, pela dedicação e empenho na gestão da empresa e desenvolvimento de melhores condições de vida aos munícipes do concelho de Évora.

Évora, 28 de maio de 2020

**A Gerência Plural,**

Sara Luísa Dimas Fernandes



Susana das Dores Sanches Mourão



Ana Cristina Miguens Abrantes Bilou



A  
Cur.  
B

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## BALANÇO

Unidade monetária (€)

RUBRICAS	Datas	
	31.12.2019	31.12.2018 Reexpresso
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Activos fixos tangíveis	4.299,12	5.686,68
Propriedades de investimento	23.720.012,61	24.093.011,20
Activos intangíveis	5.019,36	9.033,88
Outros investimentos financeiros	1.473,99	1.106,03
Ativos por impostos diferidos	9,73	242,25
	<b>23.730.814,81</b>	<b>24.109.080,04</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Clientes	425.924,86	417.742,41
Estado e outros entes públicos		10.677,99
Outras créditos a receber	309.955,75	181.457,78
Diferimentos	2.150,49	1.617,84
Caixa e depósitos bancários	3.801.565,10	3.219.512,47
	<b>4.539.596,20</b>	<b>3.831.008,49</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>28.270.411,01</b>	<b>27.940.088,53</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>		
Capital subscrito	10.000.000,00	10.000.000,00
Reservas legais	152.618,35	152.618,35
Resultados transitados	1.108.654,60	1.094.670,07
Excedentes de revalorização	420.628,55	436.613,08
Ajustamentos/outras variações no capital próprio	3.358.887,01	3.471.971,13
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>61.710,77</b>	<b>(301.851,70)</b>
<b>Total do capital próprio</b>	<b>15.102.499,28</b>	<b>14.854.020,93</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	2.326.826,56	2.470.236,58
Passivos por impostos diferidos	122.117,97	116.061,73
Outras dívidas a pagar	10.279.025,06	10.247.410,91
	<b>12.727.969,59</b>	<b>12.833.709,22</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	1.491,09	27.341,73
Estado e outros entes públicos	32.564,83	20.600,99
Financiamentos obtidos	143.341,02	140.949,87
Outras dívidas a pagar	65.875,06	63.465,79
Diferimentos	196.670,14	
	<b>439.942,14</b>	<b>252.358,38</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>13.167.911,73</b>	<b>13.086.067,60</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>28.270.411,01</b>	<b>27.940.088,53</b>

Contabilista Certificado

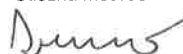
A Gerência

Vera Mónica Gomes Pereira  
C.C. N.º 86 201

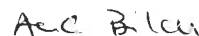
Sara Fernandes



Susana Mourão



Ana Bilou



## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Unidade monetária (€)

RENDIMENTOS E GASTOS	Períodos		
	DEZ 19	DEZ 18	
Vendas e serviços prestados	+	801.529,30	764.563,38
Subsídios à exploração	+		
Fornecimentos e serviços externos	-	(79.204,53)	(406.989,67)
Gastos com pessoal	-	(271.136,92)	(268.539,02)
Irregularidades de dívidas a receber (perdas/reversões)	-/+	15.646,00	10.477,33
Outros rendimentos	+	127.938,01	122.601,36
Outros gastos	-	(61.512,11)	(85.521,65)
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	=	<b>533.259,75</b>	<b>142.591,73</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-/+	(418.937,66)	(415.891,08)
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	=	<b>114.321,89</b>	<b>(276.299,35)</b>
Juros e gastos similares suportados	-	(30.987,48)	(34.271,93)
<b>Resultado antes de impostos</b>	=	<b>83.334,41</b>	<b>(310.571,28)</b>
Imposto sobre rendimento do período	-/+	(21.623,64)	8.719,58
<b>Resultado líquido do período</b>	=	<b>61.710,77</b>	<b>(301.851,70)</b>

Contabilista Certificado

A Gerência

Vera Mónica Gomes Pereira  
C.C. Nº 86 201

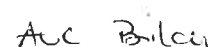
Sara Fernandes



Susana Mourão



Ana Bilou



AS  
nu.  
[Handwritten signature]

## DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade monetária (€)

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe						Reservas estatutárias	Total do Capital Próprio
		Capital realizado	Reservas legais	Resultados transferidos	Exercícios de reavaliação	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período		
<b>POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2018</b>	<b>1</b>	10.000.000,00	152.818,35	964.870,60	470.967,28	3.521.912,74	48.057,29	15.082.311,97	15.082.311,97
<b>ALTERAÇÕES NO PERÍODO</b>									
Reavaliação do excedente de reavaliação de ativos não tangíveis e intangíveis				9.928,20	(4.818,20)				
Exercícios de reavaliação de ativos não tangíveis e intangíveis e respectivas variações				33.356,03	(31.938,03)				
Ajustamentos por impostos diferidos				(21.722,13)	2.064,94	31.526,96		24.481,18	24.481,18
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				(24.087,25)	7.047,18	(61.466,97)		48.057,29	(17.432,75)
	<b>2</b>			(17.781,05)	44.164,02	(29.939,01)		48.057,29	(18.961,81)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>3</b>							(301.851,70)	(301.851,70)
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>4+2+3</b>							(301.851,70)	(301.851,70)
<b>OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO</b>									
Entradas para cobertura de perdas				48.057,29				48.057,29	48.057,29
	<b>5</b>			48.057,29				48.057,29	48.057,29
<b>POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2018</b>	<b>6+1+2+3+4+5</b>	17.3	10.000.000,00	152.818,35	1.019.225,06	436.813,08	3.471.971,13	(301.851,70)	14.778.575,95

Unidade monetária (€)

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe						Reservas estatutárias	Total do Capital Próprio
		Capital realizado	Reservas legais	Resultados transferidos	Exercícios de reavaliação	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período		
<b>POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2019</b>	<b>6</b>	10.000.000,00	152.818,35	1.019.225,06	436.813,08	3.471.971,13	(301.851,70)	14.778.575,95	14.778.575,95
<b>ALTERAÇÕES NO PERÍODO</b>									
Reavaliação do excedente de reavaliação de ativos não tangíveis e intangíveis				9.928,20	(4.728,20)				
Exercícios de reavaliação de ativos não tangíveis e intangíveis e respectivas variações				7.857,19	(7.857,19)				
Ajustamentos por impostos diferidos				(1.650,65)	1.800,65	16.783,16		16.783,16	16.783,16
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				(229.468,72)		(1.201.897,20)		301.851,70	(198.422,22)
	<b>7</b>			(230.422,12)	(16.856,55)	(1.185,04)		301.851,70	(198.422,12)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>8</b>							81.710,77	81.710,77
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>9+7+8</b>							363.562,47	22.071,63
<b>OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO</b>									
Entradas para cobertura de perdas				301.851,70				301.851,70	301.851,70
	<b>10</b>			301.851,70				301.851,70	301.851,70
<b>POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO 2019</b>	<b>11+6+7+8+10</b>	17.3	10.000.000,00	152.818,35	1.106.654,60	420.628,55	3.366.887,01	81.710,77	15.102.466,28

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

FLUCIOS			Unidade monetária (€)	
			Períodos	
			DEZ 19	DEZ 18
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
Recebimentos de clientes		+	926.799,52	810.660,92
Pagamentos a fornecedores		-	(80.909,09)	(221.553,45)
Pagamentos ao pessoal		-	(161.794,65)	(157.089,01)
Caixa gerada pelas operações		+/-	684.095,78	432.018,45
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-/+	10.677,09	1.779,91
Outros recebimentos/pagamentos		+/-	(205.362,26)	(194.077,28)
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(1)</b>	<b>+/-</b>	<b>489.410,61</b>	<b>239.721,08</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Pagamentos respeitantes a:				
Propriedade de investimento		-		
Ativos fixos tangíveis		-	(374,00)	(492,00)
Outros activos		-	(40.163,19)	(12.044,78)
Recebimentos provenientes de:				
Subsídios ao investimento		+		
Juros e rendimentos similares		+	4.144,58	2.281,24
Dividendos		+		
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>	<b>(2)</b>	<b>+/-</b>	<b>(36.392,61)</b>	<b>(10.255,54)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos		+		
Cobertura de prejuízos		+	301.651,70	48.057,29
Pagamentos respeitantes a:				
Financiamentos obtidos		-	(141.018,87)	(138.273,02)
Juros e gastos similares		-	(31.798,20)	(35.699,55)
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>	<b>(3)</b>		<b>129.034,63</b>	<b>(125.915,29)</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes</b>	<b>(1)+(2)+(3)</b>		<b>582.052,63</b>	<b>103.550,25</b>
Efeito das diferenças de câmbio		+/-		
Caixa e seus equivalentes no início do período		+/-	3.219.512,47	3.115.962,22
Caixa e seus equivalentes no fim do período		+/-	3.801.565,10	3.219.512,47

## ANEXO

### 1 - Identificação da entidade

#### EXERCÍCIO DE 2019

#### INTRODUÇÃO

A empresa **Habévora** – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M., NIF.507013212, é uma empresa local, constituída em 03 de Agosto de 2004, com sede na Rua Diogo Cão, nº 19 r/c, 7000-872 Évora, exercendo a atividade de “... *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*”.

A **Habévora**, E.M. encontra-se registada na Conservatória do Registo Comercial de Évora, sob a Matricula n.º 507013212 e com o Capital Social de 10.000.000 euros, cujo único acionista é o Município de Évora.

A moeda de apresentação das demonstrações financeiras é o Euro, sendo o nível de arredondamento utilizado a centésima de euros (duas casas decimais).

### 2 - Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

#### 2.1. Enquadramento

Na preparação das demonstrações financeiras tomou-se como base os seguintes pressupostos:

- Pressuposto da continuidade

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e a partir dos livros e registos contabilísticos da entidade, os quais são mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

- Regime da periodização económica (acrécimo)

A Entidade reconhece os rendimentos e gastos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento. As quantias de rendimentos atribuíveis ao período e ainda não recebidos ou liquidados são reconhecidas em “Devedores por acréscimos de rendimento”; por sua vez, as quantias de gastos atribuíveis ao período e ainda não pagos ou liquidados são reconhecidas em “Credores por acréscimos de gastos”.

- Materialidade e agregação

As linhas de itens que não sejam materialmente relevantes são agregadas a outros itens das demonstrações financeiras.

- Compensação

Os ativos e os passivos, os rendimentos e os gastos foram relatados separadamente nos respetivos itens de balanço e da demonstração dos resultados, pelo que nenhum ativo foi compensado por qualquer passivo nem nenhum gasto por qualquer rendimento, ambos e vice-versa.

- Comparabilidade

As políticas contabilísticas e os critérios de mensuração adotados a 31 de dezembro de 2019 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018.

**2.2. Indicação e justificação das disposições do SNC que, em casos excecionais, tenham sido derogadas e dos respetivos efeitos nas demonstrações financeiras, tendo em vista a necessidade de estas darem uma imagem verdadeira e apropriada do ativo, do passivo e dos resultados da entidade**

No presente exercício não foram derogadas quaisquer disposições do SNC.

**2.3. Indicação e comentário das contas do balanço e da demonstração de resultados cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do exercício anterior**

Não existem conteúdos que não sejam comparáveis com os do exercício anterior.

### **3 - Principais políticas contabilísticas**

#### **3.1. Bases de mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.

Nas notas seguintes, são identificadas as bases de mensuração das rubricas presentes nas demonstrações financeiras.

#### **3.2. Outras políticas contabilísticas**

As políticas contabilísticas apresentadas foram aplicadas de forma consistente com o previsto na NCRF. Em cada data de balanço é efetuada uma avaliação da existência de evidência objetiva de imparidade, nomeadamente da qual resulte um impacto adverso nos fluxos de caixa futuros estimados sempre que possa ser medido de forma fiável.

#### **3.3. Juízos de valor**

O Órgão de Gestão teve como base para aplicação de políticas contabilísticas o que é referido nas NCRF. Os principais juízos de valor e estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas foram as seguintes:

- Imparidade dos créditos a receber

O risco dos créditos dos saldos das contas a receber é avaliado a cada data de reporte, tendo em conta a informação histórica do devedor e o seu perfil de risco. As contas a receber são ajustadas pela avaliação efetuada dos riscos estimados de cobrança existente à data do balanço, os quais poderão divergir do risco efetivo a incorrer.

- Registo de impostos diferidos

Os impostos diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias e os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a respetiva base de tributação. Para a determinação dos impostos diferidos é utilizada a taxa de imposto que se espera estar em vigor no período em que as diferenças temporais são revertidas.

- Registo de provisões

A empresa analisa de forma periódica eventuais obrigações que resultem de eventos passados e que devam ser objeto de reconhecimento ou divulgação. A subjetividade inerente à determinação da probabilidade e o montante de recursos internos necessários

AS  
 M.  
 B.

para a liquidação das obrigações poderá conduzir a ajustamentos significativos, quer por variação dos pressupostos utilizados quer pelo futuro reconhecimento de provisões anteriormente divulgadas como passivos contingentes.

### 3.4. Principais pressupostos relativos ao futuro

As demonstrações financeiras foram elaboradas segundo o pressuposto da continuidade da atividade e tendo por base os registos contabilísticos da empresa, mantidos de acordo com as NCRF em vigor à data da elaboração das demonstrações financeiras.

### 3.5. Principais fontes de incerteza das estimativas

Não existem situações que afetem ou coloquem algum grau de incerteza materialmente relevante nas estimativas previstas nas demonstrações financeiras apresentadas.

## 4 - Fluxos de caixa

### 4.1. Comentário do Órgão de Gestão sobre a quantia dos saldos significativos de caixa e seus equivalentes que não estão disponíveis para uso

O saldo de caixa e seus equivalentes evidenciados no balanço a 31 de dezembro de 2019 estão disponíveis para uso em caixa, depósitos à ordem e a prazo.

### 4.2. Desagregação dos valores inscritos na rubrica de caixa e em depósitos bancários

#### Caixa e depósitos bancários

Descrição	2019	2018
Caixa	869,06	1 034,83
Depósitos à ordem	1 100 696,04	518 477,64
Outros depósitos bancários	2 700 000,00	2 700 000,00
<b>Total de caixa e depósitos bancários</b>	<b>3 801 565,10</b>	<b>3 219 512,47</b>

Os fluxos de caixa estão divulgados pelo método direto, que nos dá informação sobre o recebimento e pagamento em termos operacionais, investimento e financiamento.

## 5 – Alteração de políticas contabilísticas, Erros e Estimativas

De acordo com a NCRF 4, os erros de períodos anteriores são omissões e declarações incorretas nas demonstrações financeiras da entidade de um ou mais períodos anteriores decorrentes da falta de uso, ou uso incorreto, de informação fiável que estava disponível quando as demonstrações financeiras desses períodos foram autorizadas para emissão e que se poderia razoavelmente esperar que tivesse sido obtida, e tomada em consideração na preparação e apresentação dessas demonstrações financeiras. Tais erros incluem os efeitos de erros matemáticos, erros na aplicação de políticas contabilísticas, descuidos ou interpretações incorretas de factos e fraudes.

A Habévora, E.M. em 2019 regularizou saldos da conta clientes, que apresentavam erros, uma vez que até ao presente ano o valor de dívida dos clientes estavam contabilizados em conjunto. Com a Imputação de recibo de pagamento e fatura ao cliente, foi necessário colocar a dívida ao 31 de dezembro de 2019, em conformidade com a aplicação de gestão de rendas. Essa contabilização criou uma regularização de saldos na conta corrente de clientes de 75.444,98€, que conforme a NCRF 4 foi regularizado na rubrica de resultados transitados.

Por forma a proporcionar uma informação financeira fiável sobre os efeitos destas transações nas demonstrações financeiras a Empresa aplicou retrospectivamente esta alteração, ajustando os saldos até ao ponto considerado praticável, mais concretamente os comparativos do final do exercício de 2018 tal como preconizado na NCRF 4, parágrafo 37.

Este ajustamento apresenta impacto ao nível comparativo de rubricas de Balanço de acordo com o quadro abaixo:

Reclassificação			
Descrição	2018 Aprovado	Ajustes e Reclassificações	2018 Reexpresso
Clientes	342.297,43	75.444,98	417.742,41
<b>Total do ativo</b>	<b>27.864.643,55</b>	<b>75.444,98</b>	<b>27.940.088,53</b>
Resultados Transitados	1.019.225,09	75.444,98	1.094.670,07
<b>Total do capital próprio</b>	<b>14.778.575,95</b>	<b>75.444,98</b>	<b>14.854.020,93</b>

## 6 – Ativos Intangíveis

Os ativos intangíveis estão registados na contabilidade da empresa ao custo deduzido de amortizações e perdas por imparidades acumuladas. As amortizações são reconhecidas numa base da linha reta, por duodécimos, durante a vida útil estimada dos ativos intangíveis.

(valores expressos em euros)

Activos intangíveis		Programas de computador	Activos intangíveis em curso	Totais
Em 01/01/2018	Quantias brutas escrituradas	2.552,64	6.509,77	9.062,41
	Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	(2.552,64)		(2.552,64)
	Quantias líquidas escrituradas		6.509,77	6.509,77
Adições		12.044,77	(6.509,77)	5.535,00
Em 31/12/2018	Quantias brutas escrituradas	14.597,41		14.597,41
	Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	(5.563,53)		(5.563,53)
	Quantias líquidas escrituradas	9.033,88		9.033,88
Adições				
Outras alterações				
Amortizações		(4.014,52)		(4.014,52)
Em 31/12/2019	Quantias brutas escrituradas	14.597,41		14.597,41
	Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	(9.578,05)		(9.578,05)
	Quantias líquidas escrituradas	5.019,36		5.019,36

## 7 – Ativos Fixos Tangíveis

### 7.1. Bases de mensuração usados para determinarem a quantia escriturada bruta

Os ativos fixos adquiridos estão registados ao custo de aquisição deduzido da respetiva depreciação e perdas por imparidade acumuladas.

### 7.2. Métodos de depreciação usados

As depreciações dos ativos fixos tangíveis são calculadas numa base sistemática segundo o método da linha reta por duodécimos.

O processo de depreciação inicia-se aquando o começo da utilização do respetivo bem.

*Handwritten signatures and initials:*  
MS  
Cm  
B

Descrição	Equipamento de Transporte	Equipamento administrativo	Outros activos fixos tangíveis
Vidas úteis	4 Anos	3 a 8 anos	4 a 10 anos
Taxas de depreciação	25%	12,5% a 33,33%	10% a 25%

### 7.3. Quantias escrituradas brutas e as depreciações acumuladas (agregadas com perdas por imparidade acumuladas) no início e no fim do período

Em 31 de dezembro de 2019, nos registos de contas da Habévora, E.M. estavam expressas depreciações acumuladas de ativos fixos tangíveis que ascendiam a 80.058,25€.

*(valores expressos em euros)*

Activos fixos tangíveis		Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Activos fixos tangíveis	Totais
Em 01.01.2018	Quantias brutas escrituradas	17.000,00	55.779,37	10.712,00	83.491,37
	Depreciações acumuladas	(17.000,00)	(47.903,77)	(10.674,51)	(75.578,28)
	Quantias líquidas escrituradas		7.875,60	37,49	7.913,09
Adições			492,00		
Depreciações			2.680,92	37,49	2.718,41
Em 31.12.2018	Quantias brutas escrituradas	17.000,00	56.271,37	10.712,00	83.983,37
	Depreciações acumuladas	(17.000,00)	(50.584,69)	(10.712,00)	(78.296,69)
	Quantias líquidas escrituradas		5.686,68		5.686,68
Adições			374,00		374,00
Depreciações			1.761,56		1.761,56
Em 31.12.2019	Quantias brutas escrituradas	17.000,00	56.645,37	10.712,00	84.357,37
	Depreciações acumuladas	(17.000,00)	(52.346,25)	(10.712,00)	(80.058,25)
	Quantias líquidas escrituradas		4.299,12		4.299,12

### 7.4. Depreciações, reconhecidas nos resultados ou como parte de gastos de outros ativos, durante o período

Durante o exercício, não foram reconhecidas depreciações de ativos fixos tangíveis como parte de gastos de outros ativos estando incluídas na totalidade na demonstração de

resultados por naturezas, na linha dos Gastos/reversões de depreciação e de amortização.

### 7.5. Itens dos ativos fixos tangíveis expressos por quantias revalorizadas

Não existem ativos fixos tangíveis expressos por quantias revalorizadas.

### 8 - Custos de empréstimos obtidos

A Habévora, E.M. assumiu em 2007 junto do IHRU a posição contratual da CHC, tendo assumido o empréstimo destinado à aquisição de 82 fogos e em setembro de 2017 assumiu os empréstimos relativos à aquisição de 54 fogos ao IHRU. O capital em dívida a 31 de dezembro de 2019 é de 2.470.167,58€.

Foi adotada uma política contabilística de não capitalização dos custos dos empréstimos obtidos.

#### 8.1. Divulgação do empréstimo

Financiamentos obtidos	IHRU		Locações Financeiras	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
2019	2.326.826,56	143.341,02	0,00	0,00
2018	2.470.236,58	140.949,87	0,00	0,00

#### 8.2. Divulgação dos juros do empréstimo

Juros suportados de financiamentos obtidos	2019	2018
IHRU	30.987,48	34.271,93
Locações financeiras	0,00	0,00

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

## 9 – Propriedades de investimento

### 9.1. Bases de mensuração usados para determinarem a quantia escriturada bruta

As propriedades de investimento estão registadas ao custo de aquisição para aquisições anteriores a janeiro de 2010 e para aquisições futuras, deduzido as correspondentes depreciações.

As propriedades de investimento estão contabilizadas ao modelo de custo.

As despesas de conservação e reparação que não aumentem a vida útil dos ativos nem resultem em benfeitorias ou melhorias significativas nos elementos das propriedades de investimento são registados como gastos do exercício onde ocorrem.

Para as obras de reparação e conservação que aumentem a vida útil dos ativos e que resultem em benfeitorias ou melhorias significativas nos elementos das propriedades de investimento são depreciados uma vez que a obra aumenta o valor patrimonial das habitações.

O desconhecimento das propriedades de investimento resultantes da venda ou abate são determinados pela diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico na data de alienação ou abate, sendo as mais-valias registadas na rubrica “Outros rendimentos” e as menos-valias na rubrica “Outros gastos”.

### 9.2. Métodos de depreciação usados

As depreciações destes ativos são calculadas segundo o método da linha reta, utilizando-se para o efeito as seguintes taxas que correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

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
<b>Vida Útil Média</b>	<b>55 Anos</b>	

### 9.3. Quantias escrituradas brutas e as depreciações acumuladas (agregadas com perdas por imparidade acumuladas) no início e no fim do período

(valores expressos em euros)

Propriedades de investimento		Edifícios e outras construções		Propriedades de Investimento em curso	Totais
		Terrenos	Edifícios		
Em 01/01/2018	Quantias brutas escrituradas	5.946.571,78	22.661.842,95		28.608.414,73
	Depreciações acumuladas		(4.102.241,75)		(4.102.241,75)
	Quantias líquidas escrituradas	5.946.571,78	18.559.601,20		24.506.172,98
Depreciações			413.161,78		413.161,78
Em 31/12/2018	Quantias brutas escrituradas	5.946.571,78	22.661.842,95		28.608.414,73
	Depreciações acumuladas		(4.515.403,53)		(4.515.403,53)
	Quantias líquidas escrituradas	5.946.571,78	18.146.439,42		24.093.011,20
Adições				40.163,19	40.163,19
Transferências					
Alienações, sinistros e abates					
Outras alterações/Adiantamento					
Depreciações			413.161,78		413.161,78
Em 31/12/2019	Quantias brutas escrituradas	5.946.571,78	22.661.842,95	40.163,19	28.648.577,92
	Depreciações acumuladas		(4.928.565,31)		(4.928.565,31)
	Quantias líquidas escrituradas	5.946.571,78	17.733.277,64	40.163,19	23.720.012,61

### 9.4. Determinação do justo valor de propriedades de investimento

Em 2019 os imóveis da Habévora, E.M. que faziam parte do património habitacional foram sujeitos a avaliação segundo a NCRF nº 11, que teve como principais critérios:

A avaliação inicial do património edificado em causa e segundo um conceito de justo valor, optou-se pela avaliação legal definida no Decreto - Lei 329-A/2000, de 22 de dezembro.

O valor atribuído aos imóveis foi calculado através da seguinte fórmula:

$$V = Au \times Pc \times [0,85 \times Cf \times Cc \times (1 - 0,35 \times Vt) + 0,15]$$

V - Valor Atualizado do Fogo

Au - Área Útil do Fogo

Pc - Preço de Construção por m<sup>2</sup>

Cf - Nível de Conforto do Fogo

Cc - Estado de Conservação do fogo  
Vt - Coeficiente de Vetustez

Em 2017 e após a revogação do referido decreto-lei, a avaliação aos fogos da empresa foi efetuada segundo o valor constante na fórmula do Imposto Municipal sobre Imóveis, cadernetas prediais.

$$VT = VC \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

em que:

VT = valor patrimonial tributário;

VC = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação;

CI = coeficiente de localização;

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

Em anexo encontra-se o relatório elaborado pelo avaliador a 31 de dezembro de 2019.

### 9.5. Justo valor da propriedade de investimento

O justo valor das propriedades de investimento baseou-se numa avaliação de um perito, com qualificação profissional reconhecida e relevante.

O valor atribuído ao património habitacional da Habévora, E.M. segundo os critérios acima referenciados, a 31 de dezembro de 2019 proveniente dos **950** fogos detidos, resulta num valor total de **32.790.788,69€**.

### 9.6. Quantias reconhecidas nos resultados em:

#### a) Rendimentos de rendas das propriedades de investimento

O valor dos rendimentos relativos às rendas no ano de 2018 ascendeu a 764.563,38€ e no ano 2019 foi de 801.529,30€.

#### b) Gastos operacionais diretos de propriedades de investimento

Os gastos operacionais com as propriedades de investimentos foram nomeadamente Obras de conservação e reparação, eletricidade, água e condomínio. Os valores gastos em 2019 e 2018 foram os seguintes:

Gastos operacionais com as propriedades de investimento	2019	2018
Conservação e reparação	15.018,05	325.167,05
Electricidade	2.956,57	2.689,13
Água	0,00	0,00
Condominio	45.338,75	46.741,33
<b>Total</b>	<b>63.313,37</b>	<b>374.597,51</b>

### 9.7. Obrigações contratuais

A Habévora, E.M. em 2019 não tem obrigações contratuais assumidas para com terceiros.

### 10 – Imparidade de ativos

A imparidade de ativos apresentada resulta de dívidas de clientes considerados de difícil cobrança. O valor que provavelmente será de difícil recuperação foi contabilizado como perda por imparidade, e foi efetuado um ajustamento na conta de clientes que está evidenciado nas demonstrações financeiras.

A reversão da imparidade foi contabilizada pelo recebimento da dívida que estava contabilizada como de difícil cobrabilidade.

Os movimentos de ajustamentos para cobrança duvidosa foram analisados da seguinte forma:

AA  
Am.  
8/

Clientes de cobrança duvidosa	
Saldo em 1 Janeiro de 2018	<b>900.832,33</b>
Perda por imparidade	15.505,65
Reversão	25.982,98
Regularizações	43.982,04
Saldo em 31 Dezembro de 2018	<b>846.372,96</b>
Perda por imparidade	14.142,61
Reversão	29.788,61
Regularizações	13.124,22
Saldo em 31 Dezembro de 2019	<b>817.602,74</b>

## 11 - Rédito

A Habévora, E.M. tem como réditos as rendas geradas pelas propriedades de investimento e os juros, que em 2018 e 2019 apresentaram os seguintes valores:

(valores expressos em euros)

Quantias dos réditos reconhecidas no período	Período 2019			Período 2018		
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total dos réditos reconhecidos no período	Variação percentual face aos réditos reconhecidos no período anterior	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total dos réditos reconhecidos no período	Variação percentual face aos réditos reconhecidos no período anterior
Venda de bens						
Rendas	801.529,30	94,67%	4,83%	764.563,38	94,91%	(8,58%)
Juros	45.083,10	5,33%	10,06%	40.962,83	5,09%	(24,42%)
Totais	846.612,40	100,00%	5,10%	805.526,21	100,00%	(9,55%)

## 12 - Subsídios do Governo e apoios do Governo

### 12.1. Política contabilística adotada para os subsídios do Governo, incluindo os métodos de apresentação adotados nas demonstrações financeiras

A Habévora, E.M. recebe subsídios através da instituição IHRU, que apoia o investimento em obras e na aquisição de habitações a custos controlados.

A empresa através da candidatura ao programa PROHABITA conseguiu o apoio no financiamento da Obra de Reabilitação dos Edifícios da Cruz da Picada, no valor de 50% do custo das frações habitacionais propriedade da empresa, e em 2013 obteve 30% de financiamento através do programa PROHABITA do valor total dos 40 fogos adquiridos à Construtora Hagen Imobiliária, S.A.

Os 54 fogos adquiridos ao IHRU em setembro de 2017 também foram construídos com candidatura ao PER.

Os subsídios atribuídos para financiamento de ativos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento foram registados inicialmente no capital próprio e reconhecidos na demonstração dos resultados por naturezas na mesma proporção das depreciações/amortizações do exercício dos ativos subsidiados.

A 31 de dezembro de 2019 os subsídios encontram-se integralmente recebidos.

## 12.2. Natureza e extensão dos subsídios do Governo reconhecidos nas demonstrações financeiras e indicação de outras formas de apoio do Governo de que diretamente se beneficiou.

Subsídios ao investimento		Valor do Subsídio	Valor do Subsídio reposto em anos anteriores	Valor do Subsídio reposição do exercício	Valor do Subsídio a repor
<b>Não reembolsáveis</b>					
Entidade financiadora	IHRU				
Nome do Projecto financiado	Obra da Cruz da Picada	843.196,13	112.426,14	16.863,92	713.906,07
	Aquisição fogos - CHC	1.381.598,25	306.254,03	27.631,92	1.047.712,30
	Aquisição fogos - CHC Terreno	460.533,00	0,00	0,00	460.533,00
	Aquisição fogos - Hagen	678.352,50	67.835,25	13.567,05	596.950,20
	Aquisição fogos - Hagen Terreno	226.117,50	0,00	0,00	226.117,50
	Aquisição fogos - PER I	1.170.353,89	31.209,44	23.407,08	1.115.737,37
<b>TOTAL</b>		<b>4.760.151,27</b>	<b>517.724,86</b>	<b>81.469,97</b>	<b>4.160.956,44</b>

Quantias dos subsídios reconhecidas na demonstração dos resultados e no balanço		Período 2019					Período 2018				
		Demonstração dos resultados		Balanço			Demonstração dos resultados		Balanço		
		Reconhecidas como subsídios à exploração	Imputadas em outros rendimentos e ganhos	Reconhecidas no capital próprio (Outras variações no capital próprio)	Reconhecidas no passivo Como rendimentos a reconhecer (Diferimentos)	Como passivos a reembolsar	Reconhecidas como subsídios à exploração	Imputadas em outros rendimentos e ganhos	Reconhecidas no capital próprio (Outras variações no capital próprio)	Reconhecidas no passivo Como rendimentos a reconhecer (Diferimentos)	Como passivos a reembolsar
Não reembolsáveis	Subsídios relacionados com ativos		81.469,97	4.160.956,44				81.469,97	4.242.426,41		
	Subsídios		81.469,97	4.160.956,44				81.469,97	4.242.426,41		
	Subsídios relacionados com resultados										
	Subsídios										
	Reembolsáveis										
	Subsídios										
<b>Totais</b>			81.469,97	4.160.956,44				81.469,97	4.242.426,41		

### **13 - Acontecimentos após a data do Balanço**

#### **13.1. Autorização para emissão**

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Gerência Plural em 28 de maio de 2020.

A Assembleia Geral tem o poder de mandar alterar as demonstrações financeiras, caso existam distorções materialmente relevantes.

**13.2. Indicação sobre se foram recebidas informações após a data do balanço acerca de condições que existiam à data do balanço. Em caso afirmativo, indicação sobre se, face às novas informações, foram atualizadas as divulgações que se relacionam com essas condições.**

Não foram recebidas informações relevantes que justificassem a alteração das divulgações já efetuadas.

#### **13.3. Acontecimentos após a data do balanço que não deram lugar a ajustamentos**

Não ocorreram acontecimentos relevantes após a data do balanço.

Não obstante o descrito anteriormente, importa referir o seguinte:

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou emergência de saúde pública internacional no dia 30 de janeiro de 2020, tendo classificado o vírus COVID-19 como uma pandemia mundial no dia 11 de março de 2020.

No dia 18-03-2020, foi decretado o Estado de Emergência em Portugal, que se manteve até dia 2 de maio de 2020 e que determinou algumas medidas de restrição.

Ainda não é possível identificar, analisar e, sobretudo, prever ou sequer perspetivar as consequências que esta pandemia à escala mundial e sem precedentes, trará para a economia global e, muito especificamente, para Portugal e a nossa entidade em especial.

No entanto, somos em crer, que dada a natureza da entidade, o impacto da atual crise COVID-19, não colocará em causa a continuidade das operações, assim como os compromissos financeiros assumidos.

### **14 – Impostos sobre o rendimento**

A empresa encontra-se sujeita a impostos sobre os lucros em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

De acordo com a legislação em vigor a empresa utilizou em 2019, para cálculo de impostos diferidos, uma taxa de 21%.

AA  
Am  
S

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos na demonstração de resultados do período findo no exercício de 2018 e 2019 podem ser apresentados da seguinte forma:

(valores expressos em euros)

Impostos sobre o rendimento	2019	2018
Imposto Corrente	15.334,88	258,36
Imposto Diferido	6.288,76	(8.977,94)
<b>Totais</b>	<b>21.623,64</b>	<b>(6.719,58)</b>

De acordo com a legislação em vigor as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a segurança social) exceto quando tenham sido apurados prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo as declarações fiscais da empresa dos anos de 2016 a 2019 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

A Gerência Plural da empresa entende que eventuais correções resultantes de revisão/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

## 15 – Instrumentos Financeiros

### 15.1. Clientes, Fornecedores e outros créditos a receber e a pagar

Estas rubricas apresentaram os seguintes valores nos dois anos em análise.

At  
Cur.  
S

<b>Ativos e passivos correntes</b>		
Descrição	2019	2018
<b>Ativo</b>		
Cientes	425.924,86	417.742,41
Outros créditos a receber	309.955,75	181.457,78
<b>Total do Ativo</b>	<b>735.880,61</b>	<b>599.200,19</b>
<b>Passivo</b>		
Fornecedores	1.491,09	27.341,73
Financiamentos obtidos	143.341,02	140.949,87
Outras dívidas a pagar	65.875,06	63.465,79
<b>Total do passivo</b>	<b>210.707,17</b>	<b>231.757,39</b>

<b>Ativos e passivos não correntes</b>		
Descrição	2019	2018
<b>Ativo</b>		
<b>Total do ativo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Passivo</b>		
Financiamentos obtidos	2.326.826,56	2.470.236,58
Outras contas a pagar	10.279.025,06	10.247.410,91
<b>Total do passivo</b>	<b>12.605.851,62</b>	<b>12.717.647,49</b>

A rubrica de Outras dívidas a pagar não correntes com referência a 31 de dezembro de 2019 e 2018, apresentaram-se da seguinte forma:

<b>Outras contas a pagar</b>		
Descrição	2019	2018
Imóveis e equipamentos	8.901.823,10	8.901.823,10
Entradas de dinheiro	91.756,17	91.756,17
Juros de suprimentos	483.376,37	483.376,37
Passivos por impostos diferidos	802.069,42	770.455,27
<b>Total</b>	<b>10.279.025,06</b>	<b>10.247.410,91</b>

## 15.2. Financiamentos Obtidos

Os financiamentos obtidos junto do IHRU foram contabilizados como passivo corrente e não corrente, que apresenta a seguinte composição em 31 de dezembro do ano 2019 e 2018.

Descrição	Financiamentos Obtidos			
	2019		2018	
	Não corrente	Corrente	Não corrente	Corrente
Dívidas a instituições de crédito - IHRU	2.326.826,56	143.341,02	2.470.236,58	140.949,87
<b>Total</b>	<b>2.470.167,58</b>		<b>2.611.186,45</b>	

## 16 - Benefícios de empregados

### 16.1. Número médio de empregados durante o período

Os benefícios de curto prazo dos empregados incluem salários, ordenados, prémios de produtividade, subsídio de alimentação, subsídio de férias e de Natal e quaisquer outras retribuições adicionais.

As obrigações decorrentes dos benefícios de curto prazo são reconhecidas como gastos no período em que os serviços são prestados, numa base não descontada por contrapartida do reconhecimento de um passivo que se extingue com o pagamento respetivo.

De acordo com a legislação laboral aplicável, o direito a férias e subsídios de férias relativo ao período, por este coincidir com o ano civil, vence-se em 31 de dezembro de cada ano, sendo somente pago durante o período seguinte, pelo que os gastos correspondentes encontram-se reconhecidos como benefícios de curto prazo e tratados de acordo com o anteriormente referido.

O número médio de empregados durante o presente ano foi de 13.

Os gastos com os empregados corresponderam a:

Gastos com pessoal	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Remuneração ao pessoal	214.797,59	212.869,28
Encargos sobre remunerações	49.255,38	48.776,46
Outros gastos	7.083,95	6.893,28
<b>Total</b>	<b>271.136,92</b>	<b>268.539,02</b>

AA  
CMM  
SA

A rubrica de Outros gastos inclui gastos de ação social, formação, quotas para ordens e seguro de acidentes de trabalho.

## 17 – Divulgações exigidas

### 17.1. Honorários faturados pelos Revisores Oficiais de Contas (art. 66-A do Código das Sociedades Comerciais)

(valores expressos em euros)

Honorários faturados pelos revisores oficiais de contas	Período 2019			Período 2018		
	Honorários faturados	Efeitos das periodizações	Totais	Honorários faturados	Efeitos das periodizações	Totais
Revisão legal das contas	8.600,00		8.600,00	8.600,00		8.600,00
<b>Totais</b>	<b>8.600,00</b>		<b>8.600,00</b>	<b>8.600,00</b>		<b>8.600,00</b>

### 17.2. Proposta de aplicação de resultados

Reservas Legais: 3.085,54€

Resultados transitados: 58.625,23€.

## 18 – Outras informações

### 18.1. Estado e outros entes públicos

Estado e outros entes públicos	2019	2018
Imposto sobre o rendimento	-13.572,47	10.677,99
Retenção de impostos sobre rendimentos	-2.124,50	-2.153,50
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	-363,00	-2.100,48
Contribuições para a Segurança Social	-5.212,92	-5.055,07
Subsídio de Férias a entregar	-11.291,94	-11.291,94
<b>Total</b>	<b>-32.564,83</b>	<b>-9.923,00</b>

A Gerência Plural informa que a empresa não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora.

AS  
CM  
D

### 18.2. Acréscimo de gastos e rendimentos

Acréscimos de rendimentos	2019	2018
Juros a receber	1.238,16	2.996,14
Outros acréscimos de proveitos		47,91
<b>Total</b>	<b>1.238,16</b>	<b>3.044,05</b>
<b>Acréscimos de gastos</b>		
Remunerações a Liquidar	36.789,22	35.695,31
Juros a Liquidar	8.312,66	9.123,38
Condomínios	3.149,88	1.260,00
Outros	13.158,89	13.158,87
<b>Total</b>	<b>61.410,65</b>	<b>59.237,56</b>

### 18.3. Diferimentos

Gastos a reconhecer		
Seguros	1.254,88	1.128,89
Condomínios	186,35	0,00
Outros	709,26	488,95
Obras de Conservação e Reparação	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>2.150,49</b>	<b>1.617,84</b>
<b>Rendimentos a reconhecer</b>		
Rendas	65.551,64	0,00
Subsídio FEDER	131.118,50	0,00
<b>Total</b>	<b>196.670,14</b>	<b>0,00</b>

AA  
mu.  
S

### 18.3. Capital próprio

O capital próprio da Habévora, E.M. com referência a 31 de dezembro de 2019 e 2018, decompõe-se da seguinte forma:

Capital próprio		
Descrição	2019	2018
Capital realizado	10.000.000,00	10.000.000,00
Reservas legais	152.618,35	152.618,35
Resultados transitados	1.108.654,60	1.094.670,07
Excedentes de revalorização	420.628,55	436.613,08
Outras variações no capital próprio	3.358.887,01	3.471.971,13
Resultado líquido do período	61.710,77	-301.851,70
<b>Total do capital próprio</b>	<b>15.102.499,28</b>	<b>14.854.020,93</b>

### 19. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Não existe nenhuma situação a 31 de dezembro de 2019 que necessite da realização de uma provisão, nem se identificam passivos contingentes.

### Ações judiciais em curso contra inquilinos

As ações judiciais em curso no ano de 2019 foram as seguintes:

PROCESSO Nº	Ação	Valor de Execução
494/12.1TBEVR	Executiva para pagamento de quantia certa	16.663,65
54/11.4TBEVR	Executiva para pagamento de quantia certa	3.842,62
791/14.1T8MMN	Executiva para entrega de coisa certa	32.743,00
2558/11.0TBEVR	Executiva para pagamento de quantia certa	6.578,25
2751/11.5TBEVR	Executiva para pagamento de quantia certa	31.843,86
2162/12.5TBEVR	Executiva para pagamento de quantia certa	2.578,00
338/12.4TBEVR	Executiva para pagamento de quantia certa	6.709,97

### 20. Garantias prestadas a terceiros

À data de 31 de dezembro de 2019 não existem situações enquadráveis neste ponto.

At  
S.M.  
S/

## BALANCETE A 31 DE DEZEMBRO DE 2019