Habévora
Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2021

E

PLANO PLURIANUAL 2022-2025

OUTUBRO DE 2020

HABÉVORA – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada EM

Sede: Rua de Diogo Cão, Nº 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 Nº 507 013 212

DOCUMENTO ELABORADO PELA

GERÊNCIA DA

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA E.M.

ÍNDICE

A PANDEMIA COVID 19 EM PORTUGAL – CORONAVÍRUS SARS-COV-2 5
ENQUADRAMENTO SECTORIAL EM CONTEXTO DE PANDEMIA COVID 19 6
PERSPETIVAS ECONÓMICAS PARA 2021 EM SITUAÇÃO DE PANDEMIA COVID 19.. 6
INTRODUÇÃO 8
PLANO ANUAL DE ATIVIDADES 9
Prioridades Estratégicas de Intervenção 10
Atribuição de Fogos a Agregados Familiares Carenciados 13
Situações de Ocupação Irregular dos Fogos 14
Programa e Projetos 14
Controlo de Dividas e Acordos de Regularização de Dívidas 15
Atualização das Rendas 16
Execução de Obras de Reabilitação e Requalificação dos Fogos 17
Execução de Obras de Recuperação e Reabilitação dos Fogos 17
Organização Interna da Hab**évora** E.M 18
Articulação das estratégias da empresa com o Plano Local da Habitação 2020/2026 19
Gabinete de Gestão de Condomínios 20
PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES 22
Vertentes Estratégicas de Atuação 23
Execução de Obras de Conservação e Reabilitação nos Fogos 24
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS 25
Orçamento de Rendimentos 25
Orçamento de Gastos 27
Orçamento e Plano Orçamental Plurianual 33
Orçamento de Investimentos 35
Orçamento Financeiro 36
Orçamento de Financiamento 38

Demonstração de Resultados Previsional 39

Balanço Previsional 40

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS 41

PARECER DO FISCAL ÚNICO **44**

A PANDEMIA COVID 19 EM PORTUGAL – CORONAVÍRUS SARS-COV-2

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

A situação excecional que se viveu (e ainda vive) em todo o Mundo e na Europa em particular, constatando-se uma elevada proliferação de casos registados de contágio de COVID-19, exigiu numa primeira fase, da parte das Autoridades Portuguesas a aplicação de medidas extraordinárias e de carácter urgente de restrição de direitos e liberdades, em especial no que respeita aos direitos de circulação e às liberdades económicas, em articulação com as autoridades europeias, com vista a prevenir, na medida do possível, a transmissão do vírus.

No dia 18 de março de 2020 foi decretado o "Estado de Emergência" em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, o qual foi procedido do Decreto N.º 2-A/2020, de 20 de março da Presidência do Conselho de Ministros, tendo sido decretadas e desenvolvidas medidas de restrição que incidiram sobre a matéria da circulação na via pública, regulando a prossecução de tarefas e funções essenciais à sobrevivência, as deslocações por motivos de saúde, o funcionamento da sociedade em geral, bem como o exercício de funções profissionais a partir do domicílio.

No contexto atual da situação epidemiológica, Portugal tem vindo a adotar medidas para a prevenção, contenção e mitigação da transmissão da infeção. Na presente data Portugal regressou ao "Estado de Emergência."

ENQUADRAMENTO SECTORIAL EM CONTEXTO DE PANDEMIA COVID 19

No contexto de situação epidemiológica provocada pelo novo coronavírus SARS-CoV-2 e pela doença COVID-19, durante todo o período pandémico e até à data, a empresa assegurou todo o funcionamento dos serviços, tendo adequado a organização interna às regras de segurança emanadas pelas autoridades de saúde. Foram asseguradas as obras no interior das habitações, os recebimentos na tesouraria de empresa e o atendimento ao público. Reforçou-se, durante este período, o contacto telefónico com os inquilinos de forma a mitigar eventuais situações de isolamento. O concurso para atribuição de fogos em regime de arrendamento apoiado foi suspenso durante um período de 5 meses pela dificuldade em realizar as visitas domiciliárias.

Foi decidida uma moratória para o pagamento das rendas de casa, a par do reforço das vias alternativas, não presenciais, de pagamento de rendas, para evitar acumulação desnecessária de dívida.

PERSPETIVAS ECONÓMICAS PARA 2021 EM SITUAÇÃO DE PANDEMIA COVID 19

A transição do "lockdown" devido à Pandemia COVID 19 para a convivência com o novo coronavírus é, antes de mais, um "tempo de transição" precário, transitório e relativamente longo, com diferentes fases e velocidades, e não propriamente um tempo de recuperação, constatando-se a acumulação de sinais negativos de disrupção económica e social e na formação das expectativas e avaliação de riscos.

Para 2021, as estimativas existentes são cautelosas, não se preveem aumentos de rendas, e prevê-se uma incobrabilidade de 6% do valor das rendas. Comparando com o ano de 2020, verifica-se um aumento da incobrabilidade de 4% para 6%.

Relativamente aos investimentos, um está aprovado (12 habitações no bairro da Malagueira – rua do Rochedo e rua das Doze Casas), e o outro em fase de aprovação (bairro das

Corunheiras, enquadrada por candidatura ao abrigo de medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social).

INTRODUÇÃO

Por forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 29º dos Estatutos da Hab**évora** – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada E.M., e ainda ao previsto no artigo 42º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local (Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), a Gerência Plural desta empresa local vem submeter à aprovação da Assembleia Geral e posterior apreciação do órgão Câmara Municipal, detentor único do seu Capital Social, o Plano de Atividades e Orçamento da Hab**évora,** E.M., para o ano de 2021 bem como o Plano Plurianual 2022-2025.

Pretende-se deste modo enquadrar, em termos de grandes opções estratégicas e de gestão financeira, a atividade da empresa durante o próximo exercício económico, coincidente com o próximo ano civil, bem como durante o próximo quadriénio 2022-2025.

Nos próximos anos pretende-se manter o trabalho de consolidação e desenvolvimento da atividade da empresa, através do desenvolvimento dos seus objetivos com vista a incrementar, desenvolver e aprofundar as ações que vão de encontro ao cumprimento do objeto social e da missão estratégica da Hab**évora**, E.M.

Apresenta-se neste documento uma visão sintética dos vetores fundamentais previstos no desempenho da missão da empresa, no desenvolvimento deste projeto de gestão do património habitacional público de Évora, cuja propriedade e gestão foram transferidos pelo Município de Évora.

As decisões de gestão da empresa seguem o rumo traçado e definido pelos órgãos autárquicos em funções.

A Gerência Plural pretende desempenhar as suas funções com total transparência e rigor técnico, na otimização de recursos e na preocupação social decorrente da sua missão, garantindo e cumprindo todas as determinações e linhas de atuação do Município de Évora para esta empresa local.

PLANO ANUAL DE ATIVIDADES

Enquadrando a planificação de atividades para 2021, uma vez mais recorda-se o objeto social desta empresa local: "*...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 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 elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social, acompanhamento e intervenção social dos munícipes inscritos para habitação e arrendatários do seu património habitacional e ainda aquisição, permuta e venda de terrenos ou habitações, bem como administração do património habitacional do município que lhe for confiada.*"

Por essa razão e por existir a consciência de que no Concelho de Évora este é um problema com repercussões consideráveis (atento o nível de agregados familiares que se encontram inscritos nos serviços da Hab**évora**, E.M.) – todo o trabalho desenvolvido procura mitigar as carências habitacionais do Concelho de Évora, promovendo o arrendamento mediante o pagamento de uma renda socialmente justa e adequada às condições económicas das famílias mais carenciadas.

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO

As principais linhas estratégicas da Hab**évora**, E.M, a seguir nos próximos anos económicos são as seguintes:

- Articular a estratégia da empresa com o Plano Local da Habitação de Évora 2020/2026;

- Continuar e agilizar o processo de atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, a famílias sem possibilidade económica para aceder a uma habitação condigna;

- Continuar e aprofundar o trabalho de intervenção social através da manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem e do desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Hab**évora**, E.M;

- Zelar pela sustentabilidade financeira da empresa;

- Melhorar as condições de habitação dos inquilinos da Habévora;

- Aumentar o parque habitacional disponível, através da reabilitação e recuperação dos fogos devolutos;

- Adequar as Normas Internas da Habévora à nova legislação e aos novos desafios;

- Melhorar a comunicação interna e externa da empresa.

De referir também, que, estrategicamente, a empresa não irá proceder à alienação de fogos arrendados a inquilinos que venham a manifestar o desejo de os adquirir.

Apresentado o enquadramento anterior, passamos a enunciar um conjunto de linhas principais de atuação que concretizam as prioridades estratégicas para o próximo ano 2021:

- Continuação do processo de atribuição de habitação social, em regime de 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 ocupação irregular;
- Implementação do regulamento de atribuição, que permita a atribuição de habitações por gestão de lista, sempre que existam habitações disponíveis, agilizando desta forma o processo de atribuição.
- Manutenção do apoio social e acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e inscritos que dele necessitem;
- Desenvolvimento de projetos de intervenção social nos bairros geridos pela Habévora,E.M;
- Participação da Habévora,E.M, no CLASE, Núcleo Executivo, Unidade de Rede para a Inclusão e Unidade de Rede dos Sem Abrigo/NPISA;
- Manutenção do controlo ao nível do pagamento de rendas e dos acordos de regularização de dívidas;
- Atualização dos valores de renda, adequando-os aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários da Habévora,E.M;
- Análise técnica sobre a possibilidade de definição de novas soluções de arrendamento, através de concurso (renda condicionada);
- Adequação da tipologia dos fogos à composição dos agregados familiares, arrendatários da Habévora, E.M;
- Execução das obras correntes de conservação nos fogos arrendados;
- Reabilitação e recuperação de fogos que vierem a estar devolutos, para uma nova atribuição, através de acordo de financiamento do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito;

- Reabilitação de 12 fogos emparedados no bairro da Malagueira – rua do Rochedo e rua das Doze Casas por candidatura ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano/Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas (PEDU/PAICD);
- Requalificação do bairro das Corunheiras, enquadrada por candidatura ao abrigo de medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social;
- Preparação do processo de regeneração do bairro do Escurinho 2022 I 2024 - objeto de acordo de colaboração entre o Município e o IHRU – neste processo o município apresenta-se como entidade beneficiária do acordo de colaboração, no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito. A gestão deste processo passará para a Habévora E.M;
- Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC) - Repensar o modelo de governança quer na gestão dos condomínios, quer no modelo participativo de base local para a resolução dos problemas existentes;
- GGC - Preparação do processo de reabilitação do bairro General Humberto Delgado 2022 I 2024 – objeto de acordo de financiamento no âmbito do ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito.

De seguida passa-se ao detalhe das atividades previstas para o exercício económico de 2021.

ATRIBUIÇÃO DE FOGOS A AGREGADOS FAMILIARES CARENCIADOS

O processo de atribuição de habitações aos agregados familiares inscritos nos serviços da empresa e sinalizados como os mais pontuados segundo a matriz de pontuação, constitui-se como o seu principal objetivo.

A Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro de 2014, com a actualização da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, define três tipos de concurso, a Hab**évora**, E.M. optou pelo concurso por inscrição, por o considerar o mais justo e célere.

A empresa continuará a desenvolver todos os esforços no sentido de identificar, reaver e atribuir todas as frações habitacionais vagas e disponíveis, resultantes de falecimento de inquilinos, devoluções voluntárias e/ou resultantes de não residência efetiva ou não cumprimento das obrigações legais estabelecidas na legislação em vigor.

A empresa assume igualmente como objetivo primordial para 2021, identificar e normalizar a situação dos fogos que permaneçam ou venham a ficar em situação de ocupação irregular, quer pela via da formalização de propostas de regularização dessas situações, quer pelo desenvolvimento de ações com vista a reaver tais habitações.

Estima-se para 2021 como objetivo decorrente das ações mencionadas nos parágrafos anteriores, a formalização de 6 novos contratos de arrendamento social, em regime de arrendamento apoiado, no parque habitacional da empresa.

Ainda no âmbito da otimização da ocupação de todos os fogos, mantém-se a concretização de permutas entre agregados familiares inquilinos da empresa, limitando, no entanto, esta possibilidade, à resolução de graves situações resultantes de problemas de saúde que dificultam a mobilidade das pessoas ou outras situações sociais devidamente fundamentadas

Relativamente ao processo de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, propõe-se reanalisar a atual matriz de classificação, propor e implementar um regulamento de atribuição de acordo com os resultados do 4º Concurso, que permita a atribuição de habitações por gestão de lista, sempre que existam habitações disponíveis, agilizando desta forma o processo de atribuição. Pretende-se ainda que o mesmo seja simplificado, nomeadamente no que se refere à constituição e validação dos documentos necessários à candidatura.

Também na sequência da análise do concurso de atribuição de habitação em regime de renda apoiada, a empresa irá iniciar o processo de reflexão e construção de procedimentos com os serviços da autarquia, em articulação com o Plano Local para a Habitação, tendo em vista a melhoria das habitações privadas, que apresentam condições indignas.

SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DOS FOGOS

A Hab**évora**, E.M. manterá em 2021 como pressuposto de atuação dos SAS – Serviços de Ação Social, o acompanhamento permanente aos inquilinos. Desta forma, pretende-se obter uma visão real e atualizada sobre a ocupação efetiva dos fogos da empresa, bem como a deteção de casos de ocupações irregulares que venham a surgir, por forma a agir de imediato sobre eles, prevenindo a protelação no tempo destas situações.

PROGRAMAS E PROJETOS

A Habévora, E.M. através dos serviços de ação social desenvolve ações nos principais vetores de intervenção social relacionados com os dois grandes grupos em que se divide o público-alvo da empresa: inquilinos e inscritos.

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 minorar problemas de acesso às habitações por parte dos seus utilizadores, devido a problemas de saúde.

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. Para estes existe um trabalho de atendimento e

acompanhamento de proximidade, através da realização de visitas domiciliárias 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.

No âmbito do acompanhamento efetuado às candidaturas ativas para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado é possível verificar que não existe uma resposta habitacional adequada para agregados com rendimentos acima da média das famílias selecionadas em concurso. Nesse sentido é objetivo da empresa, preparar programas de concursos de atribuição de habitação para famílias com rendimentos médios, consagrando assim o direito à habitação e a promoção do "mix" residencial no parque habitacional da Habévora.

Por outro lado e prevendo-se a reabilitação/requalificação das habitações sitas na rua do Rochedo e rua das Doze Casas, a empresa irá preparar um projeto de requalificação social e urbana, a implementar no local após concluídas as obras previstas.

Tendo como objetivo melhorar as condições habitacionais dos inquilinos do bairro da Malagueira e consequentemente a definição de fontes de financiamento para o mesmo, irá a empresa efetuar o levantamento das necessidades de intervenção nos edifícios do Bairro da Malagueira;

Pretende-se ainda efetuar a análise dos recursos informáticos de apoio à gestão no sentido de encontrar soluções que permitam a melhoria e modernização dos serviços.

CONTROLO DE DIVIDAS E ACORDOS DE REGULARIZAÇÃO DE DÍVIDAS

O controlo do pagamento das rendas e dos Acordos de Regularização, já formalizados, é um objetivo que a empresa pretende dar continuidade em 2021.

Em primeira instância, pretende-se garantir o pagamento mensal das rendas pelos inquilinos, rendas essas que são calculadas de acordo com os rendimentos e composição dos agregados familiares.

Em casos de manifesta dificuldade no pagamento das rendas, serão formalizados Acordos de Regularização de dívida, para pagamento em prestações suportáveis e acordadas previamente com os inquilinos.

Contudo, poderão existir situações em que a falta de pagamento não derive da manifesta carência económica dos agregados familiares. Nestes casos considera-se que, como forma de atenuar este problema e evitar situações de desigualdade social, a empresa deverá recorrer aos meios necessários que possam garantir o pagamento das dívidas ou a devolução dos fogos arrendados.

Neste sentido, em 2021 pretende-se estabelecer um conjunto de parcerias com várias entidades, tendo como objetivo capacitar a empresa e os seus inquilinos de meios para mitigar o endividamento, promovendo por exemplo a literacia financeira. (DECO – Gabinete de Apoio ao sobre-endividamento).

Tendo presente o trabalho de recuperação de dívidas de renda realizado em 2020, pretende a empresa dar continuidade a este processo, através das seguintes ações:

- Repensar a metodologia de cobrança de dividas, estabelecendo novas técnicas de abordagem aos inquilinos, promovendo a sua participação na definição da forma de pagamento da divida.
- Melhorar a comunicação com os inquilinos, nomeadamente, reformulando a fatura/recibo da renda, para que seja mais esclarecedora sobre os montantes em divida.

ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS

No âmbito do processo de atualização de rendas, proceder-se-á à análise dos procedimentos de atualização de rendas para melhorar a eficácia e libertar recursos no processo de atualização bianual. Devido à pandemia da COVID-19, a Gerência Plural da empresa deliberou que o processo de atualização de rendas terá início em 2021.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DOS FOGOS

Em 2021 a Habévora, E.M. vai investir cerca de 749.550,00€. Estes investimentos serão efetuados com recurso a candidaturas de apoio, nomeadamente:

- Na reabilitação de doze fogos sitos na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira em Évora, no valor estimado de 488.324,59€, - PEDU / PAICD;
- Na requalificação de 38 fogos nos 9 edifícios do bairro das Corunheiras, no valor estimado de 362.012,02€ - medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social;

Estas medidas permitirão ampliar o parque habitacional disponível, em doze habitações, para atribuição em regime de arrendamento apoiado ou outros e melhorar substancialmente as condições habitacionais dos 9 prédios da Habévora, E.M, nas Corunheiras, que, na altura da mudança de propriedade para a empresa, já evidenciavam grandes deficiências de construção ao nível das coberturas.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DOS FOGOS

Além das grandes obras atrás mencionadas, manter-se-á como objetivo no próximo ano, a realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação de fogos arrendados e reabilitação de alguns fogos com elevada degradação (fogos destruídos por incêndios ocorridos dentro das habitações) - candidatura ao Programa de Apoio de Acesso à Habitação - 1º Direito.

Com efeito, o património imobiliário transmitido para a empresa, encontra-se em avançado estado de degradação e, não sendo financeiramente possível realizar ao mesmo tempo todas as obras de conservação e recuperação necessárias, procurar-se-á continuar de forma gradual a executar as obras mais urgentes.

Neste sentido, estimamos um investimento total na pequena obra de recuperação de fogos habitados de 7.000,00€, valor acrescido de IVA.

ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

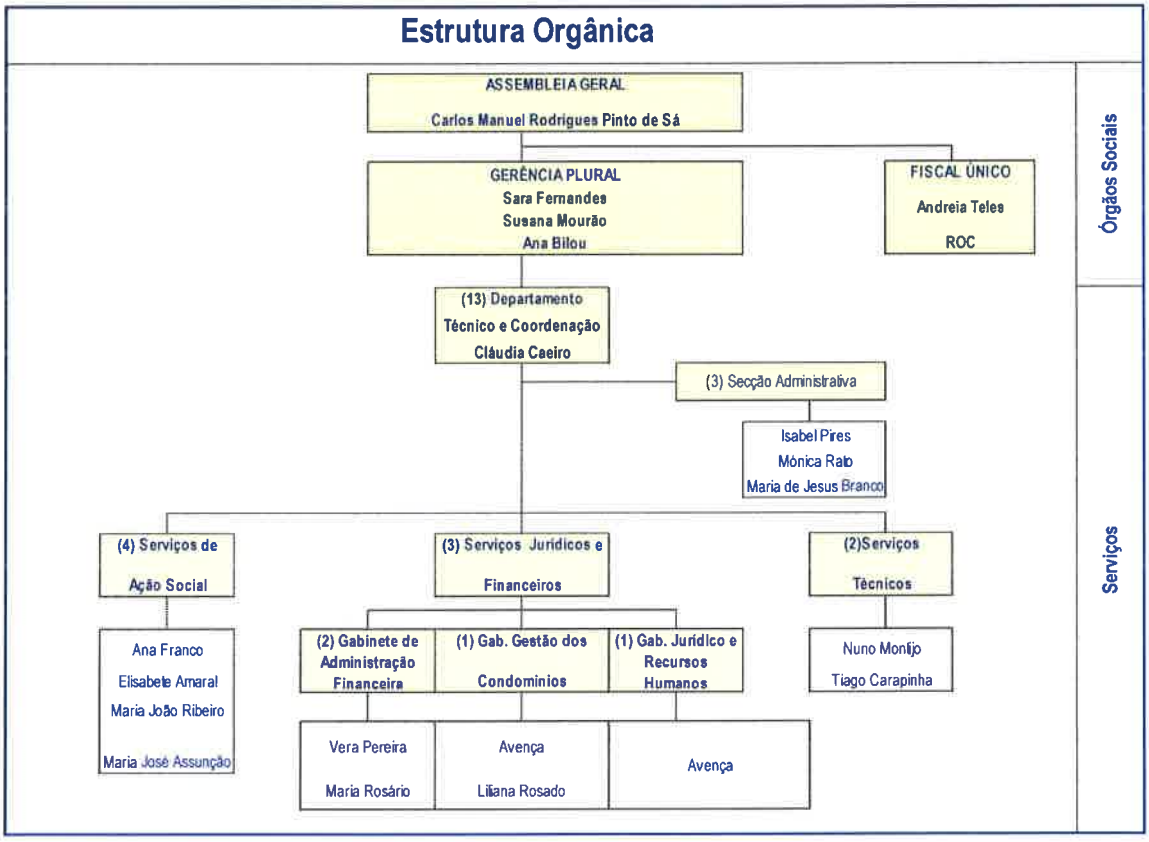
Em 2021 manter-se-á o quadro de pessoal da Hab**évora**, E.M. tendo em conta as necessidades atuais da empresa.

Considera-se um quadro mínimo indispensável de 13 trabalhadores, distribuídos pelos seguintes serviços: Departamento Técnico e de Coordenação, Serviços de Ação Social, Serviços Jurídicos e Financeiros, Serviços Técnicos e Secção Administrativa.

No âmbito do quadro de pessoal existente, irá a empresa proceder à reorganização interna dos serviços, tendo em vista melhorar a resposta dos mesmos.

Também ao nível das instalações da Habévora, E.M, continuará a empresa, em conjunto com a Câmara Municipal, a procurar soluções que visem melhorar o conforto e bem-estar dos trabalhadores.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2021:



Articulação das estratégias da empresa com o Plano Local da Habitação 2020/2026

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Évora, o Município e a Hab**évora** E.M., criaram condições para repensar o modelo de governança, ou seja a passagem de experiências "top-down" (decisões de topo) como foi a reabilitação do bairro da Cruz da Picada para uma experiência "bottom-up" (decisões de base) nas Áreas de Intervenção Prioritárias e Integradas (AIPI's) que foram identificadas e localizadas no âmbito do Atlas da Habitação 2001 | 2011.

Não menos importante, as AIPI's foram estruturantes para a Estratégia local de habitação de Évora 2020 I 2026, nomeadamente para a territorialização das políticas públicas de habitação – 1º Direito.

A reabilitação de edificado é a prioridade 1 na ELHE 2020 I 2026 para a resolução das graves carências habitacionais. Entre as AIPI's localizam-se o Bairro General Humberto Delgado e o Bairro do Escurinho.

- **O Bairro General Humberto Delgado**

O bairro General Humberto Delgado trata-se de bairro onde residem 86 agregados familiares em arrendamento apoiado, com problemas de infiltrações e revestimento da cobertura degradada, com existência de chapas de fibrocimento de amianto, problemas nas redes prediais, caixilharias e revestimento de fachadas degradadas.

A reabilitação deste bairro entrou na Estratégia Local de Habitação de Évora 2020 I 2026, nomeadamente através da Hab**évora** E.M. enquanto entidade beneficiária para a reabilitação das 86 habitações da sua propriedade, e por outro lado, foram consideradas 86 habitações privadas, sendo os seus proprietários beneficiários diretos.

Neste contexto, foi assinado o acordo de financiamento entre a Hab**évora** E.M. e o IHRU no âmbito do 1º Direito, para financiar a reabilitação deste bairro num investimento previsional total de 4 943 370€ para as partes comuns e frações habitacionais da propriedade da empresa em arrendamento apoiado. Para a reabilitação das habitações privadas não é necessário acordo de financiamento, pois cada candidatura ficará diretamente associada ao contrato de financiamento.

- **O Bairro do Escurinho**

O bairro do Escurinho foi construído em 1978 com moradias unifamiliares pré-fabricadas, com coberturas de amianto e logradouro e que pelas suas características de habitação provisória está designada no plano de urbanização como zona de demolição. Residem em condições indignas 54 agregados familiares em arrendamento apoiado da propriedade da Hab**évora** E.M. e 16 agregados familiares na qualidade de proprietários residentes.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Évora 2020 I 2026 foi assinado um acordo de colaboração com o Município de Évora para a construção de 200 habitações, com o objetivo de promover o mix residencial neste bairro projetado para 2022 I 2024. Neste sentido, encontram-se reunidas as condições temporais para se iniciar um processo participativo "bottom-up" com os residentes do bairro, com o objetivo de conhecer as suas necessidades, as suas expetativas, e afins.

GABINETE DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Ao Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC), localizado nas instalações da Habévora,E.M, compete organizar, gerir, catalogar, receber pagamentos, emitir pagamentos, processar os documentos contabilísticos e outros pedidos relativos a cada prédio/ condomínio.

Em 2021, através de formalização de candidatura ao Programa 1º Direito, será possível equacionar a intervenção/reabilitação dos prédios do bairro General Humberto Delgado. Esta candidatura será formalizada pelo Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC).

Estando esta intervenção projetada para 2022/2024, encontram-se reunidas condições temporais (2 anos e meio) para iniciar um processo pró-ativo de gestão de condomínio através "*do fazer acontecer*", uma participação "bottom-up" para a reabilitação integrada dos blocos habitacionais e contrariar uma gestão reativa.

Quanto aos proprietários enquanto beneficiários diretos, de referir que estes estão salvaguardados enquanto beneficiários diretos do 1º direito, nomeadamente os agregados familiares que se encontram em carência financeira.

A gerência plural define como objetivos para o Gabinete de Gestão de Condomínios em 2021:

- Incrementar a participação dos moradores e a sua implicação na gestão dos espaços comuns;

- Melhorar o uso e fruição das zonas comuns e espaços exteriores envolventes aos edifícios de habitação municipal;

- Potenciar a conservação e manutenção do edifício municipal, prevenindo a sua deterioração;

- Aumentar o grau de satisfação, comodidade e segurança dos inquilinos residentes em habitação municipal.

- Alteração dos procedimentos internos do GGC, com a criação de registo em tabela independente de toda a sua correspondência.

PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES

De seguida apresenta-se uma visão sintética dos vetores fundamentais previstos no desempenho da nossa missão e no desenvolvimento deste projeto de gestão do património de habitação social a médio prazo.

'A Habévora assume como missão estratégica a prestação de serviços de gestão de elevada qualidade em todas as suas áreas de atuação, com custos que representem ganhos globais para o Município e, simultaneamente, com um elevado nível de satisfação social de todos os munícipes que pretende servir '.

A atuação e o trabalho da Hab**évora**, E.M., visam alcançar três setores populacionais distintos:

1) O setor social com maior dificuldade de acesso a uma habitação condigna, que não consegue garantir habitação senão através do pagamento de uma renda apoiada, calculada de acordo com os seus rendimentos. Trata-se de agregados familiares carenciados, que, devido ao valor médio de rendas praticado no mercado livre, não conseguem arrendar uma habitação e que, consequentemente vivem em condições de degradação habitacional ou sobrelotação.

   Para estes agregados, procura-se a atribuição de uma casa condigna, dotada das necessárias condições de habitabilidade e adaptada ao número de elementos do agregado familiar, mediante o pagamento de uma renda socialmente justa e suportável.

2) O setor social composto pelo universo dos inquilinos e suas famílias, principalmente os mais carenciados e vulneráveis, que necessitam igualmente de um acompanhamento social regular, no sentido de os acompanhar e encaminhar na resolução de eventuais problemas sociais, nomeadamente de desemprego e ou formação, menores em risco, educacionais, situações de violência doméstica, problemas de saúde, isolamento social e eventual sinalização a entidades parceiras de casos específicos atendendo às problemáticas sociais identificadas. Este acompanhamento é por norma efetuado em parceria com outras instituições com competências nas diversas áreas sociais.

3) O terceiro sector é composto pelas famílias de rendimentos médios, que ainda assim têm dificuldade de acesso ao mercado habitacional de arrendamento em Évora.

Nestes termos, a Hab**évora**, E.M., pretende manter direcionada a sua atividade quotidiana para estes três setores sociais, o primeiro através do arrendamento social, o segundo através do acompanhamento dos inquilinos e o terceiro através da colaboração com o IHRU e/ou criação de programas/respostas próprias para a população.

VERTENTES ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

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

1. Acompanhamento e encaminhamento social a todos os inquilinos, no apoio ao nível da resolução de problemas sociais que possam estar a afetar as famílias, bem como através da promoção e dinamização da sua participação ativa nos processos de decisão e de intervenção, a concretizar nos bairros sob gestão da empresa;
2. Acompanhamento e resolução de situações de incumprimento dos deveres de inquilino e actualizações de renda por forma a adequá-las aos rendimentos auferidos pelos agregados familiares.
3. Administração económica, social e patrimonial de toda a habitação social do concelho de Évora;
4. Dinamização de operações de requalificação e recuperação de zonas habitacionais degradadas do património da empresa;
5. Promoção de habitação para realojamento de famílias carenciadas, em regime de arrendamento apoiado;
6. Promoção do arrendamento acessível, procurando contrariar o comportamento especulativo que o mercado de arrendamento vem revelando historicamente no concelho de Évora.
7. Acompanhamento social de todos os munícipes com dificuldade no acesso a uma habitação condigna procurando, sempre que necessário e possível, desenvolver ações específicas tendentes à sua total integração social e económica;

8. Administração e valorização do património habitacional público;
9. Manutenção das parcerias estabelecidas (Conselho Local de Ação Social de Évora, Núcleo Local de Inserção do Rendimento Social de Inserção, Programa Qualifica), ou outras que venham a surgir.

EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO NOS FOGOS

No próximo quadriénio, manter-se-á o trabalho de realização de pequenas e médias obras de conservação e recuperação nos fogos arrendados, a pedido dos inquilinos, bem como a reabilitação dos fogos que vierem a ficar devolutos, com finalidade de reatribuição imediata dos mesmos.

Na realidade, o património imobiliário transmitido à empresa encontra-se degradado e, não sendo financeiramente possível realizar simultaneamente todas as obras de conservação e recuperação necessárias, continuar-se-á gradualmente a executar as obras mais urgentes.

A Hab**évora**, E.M., em 2020 procedeu abertura de um concurso publico com vista à reabilitação de 12 fogos emparedados sitos no bairro da Malagueira na rua do Rochedo e Rua das Doze Casas (PEDU/PAICD), no valor estimado 854.568,04€, a realizar no ano de 2021/2022, e à requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras (medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social), no valor estimado de 669.722,24€ a realizar em 2021, a empresa prevê abrir o procedimento do concurso publico ainda no ano de 2020.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Évora, a reabilitação do edificado é a prioridade 1 na ELHE 2020 I 2026 para a resolução das graves carências habitacionais.

Neste sentido, o bairro General Humberto Delgado onde residem 86 agregados familiares em arrendamento apoiado, com problemas de infiltrações e revestimento da cobertura degradada, com existência de chapas de fibrocimento de amianto, problemas nas redes prediais, caixilharias e revestimento de fachadas degradadas, vai ser intervencionado em 2022/2024, num investimento previsional total de 4 943 370€ para as partes comuns e frações habitacionais da propriedade da empresa em arrendamento apoiado.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As previsões para o ano de 2021 assentam fundamentalmente nos seguintes pressupostos, explanados no Plano de Atividades:

1) A realização de obras no património habitacional, no valor de 7.000,00€ acrescido de IVA;
2) Um quadro de pessoal composto por 13 trabalhadores, prevendo-se a atualização salarial conforme o Acordo Empresa a celebrar com os trabalhadores e a progressão na carreira conforme avaliação de desempenho;
3) Atualização de rendas, data provável, em junho de 2021;
4) Início da reabilitação de doze habitações sitas na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, bairro da Malagueira, no valor estimado de 488.324,59, e a requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras, num valor estimado de 362.012,02€;

As previsões para os anos de 2022-2025 assentam na continuidade do previsto para 2021 com uma atualização de 1% nos anos seguintes.

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

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentam-se abaixo os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2021.

Evolução de Receitas com Rendas				Preços Correntes
	2018	2019	2020	2021
Renda Média Final Ano	72,91 €	76,81 €	76,33 €	75,48 €
Renda Anual	**764.563,38 €**	**801.529,30 €**	**769.215,00 €**	**798.015,00 €**
Percentagem cobranças	94%	92%	94%	94%
Renda Cobrável	**718.412,28 €**	**737.406,96 €**	**723.062,10 €**	**750.134,10 €**
Fogos a Alienar	0	0	0	0
Valor Médio do Parque	24.093.011,20 €	23.720.012,61 €	23.456.383,94 €	23.890.568,11 €
Rendas do Parque	764.563,38 €	801.529,30 €	769.215,00 €	798.015,00 €
RENDA COBRADA	**718.412,28 €**	**737.406,96 €**	**723.062,10 €**	**750.134,10 €**

O valor médio das rendas para 2021 é estimado em 75,48€, considerando-se apenas atualização de rendas conforme a inflação.

Considera-se expectável manter o indicador de cobrabilidade em 94% ao longo de 2021.

O valor estimado para as rendas totais a faturar em 2021 será aproximadamente de 798.000,00€, considerando assim cobrado o valor anual de 750.000,00€. Estes valores têm por base o parque médio na posse da Hab**évora**, E.M. em 2021, o qual é avaliado em cerca de 23.890.568,11€.

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

RENDIMENTOS ANUAIS				Preços Correntes
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Rendas Anuais	764.563,38 €	801.529,30 €	769.215,00 €	798.015,00 €
Subsidio à exploração	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reversões	25.982,98 €	29.788,61 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Rendimentos suplementares	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alienação de Imobilizado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sinistros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsidio ao Investimento	81.469,97 €	81.469,97 €	81.469,97 €	84.012,00 €
Outros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	5.884,46 €	3.768,13 €	3.000,00 €	1.000,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	35.078,37 €	41.314,97 €	14.600,00 €	16.600,00 €
TOTAL	**912.979,16 €**	**957.870,98 €**	**883.284,97 €**	**914.627,00 €**

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 914.627,00€.

Contas de rendimentos

Código	Designação	Montante
72	**Rendas**	798.015,00 €
76	**Reversões por imparidade (clientes)**	15.000,00 €
78	**Outros rendimentos e ganhos**	
	Subsídio ao investimento	
	IHRU - CHC	27.633,00 €
	IHRU - CP	16.863,00 €
	IHRU - HAGEN	13.567,00 €
	IHRU - PER I	23.407,00 €
	PEDU/PAICD	2.542,00 €
79	**Juros e outros rendimentos similares**	
	Juros aplicações financeiras	1.000,00 €
	Juros de Rendas	8.600,00 €
	Juros de Ar's	8.000,00 €
	TOTAL DE RENDIMENTOS	**914.627,00 €**

ORÇAMENTO DE GASTOS

Gastos com o Pessoal

Os gastos previstos com a estrutura de recursos humanos ao longo do exercício deverá fixar-se em cerca de 310.263,00€.

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

Gastos com o pessoal por centro de custos

Centro de Custos	2021	Nº
Departamento técnico e coordenação	50.708,94	1
Secção administrativa	46.139,31	3
Serviço de Ação Social	102.924,13	4
Serviços Juridicos e Financeiros	61.901,16	3
Serviços Técnicos	48.589,46	2
TOTAIS	**310.263,00**	**13**

Código	Designação	Montante
63	**Gastos com pessoal**	
	Remunerações	244.560,44 €
	Encargos com remunerações	54.680,09 €
	Formação	2.730,00 €
	Med. Ocupacional e Seg. Acid. Trabalho	8.292,47 €
	Total de Gastos com pessoal	**310.263,00 €**

Depreciações

Tal como adotado no período de 2004 a 2020, assume-se como pressuposto de depreciação do parque habitacional uma vida útil que considera o estado geral de cada bairro, bem como as intervenções de recuperação e requalificação que a Hab**évora**, E.M., prevê poder executar nos próximos anos:

Bairros	Percentagem	Vida útil inicial	remanescente
Cruz da Picada	1,54%	65	46
Malagueira	1,18%	85	66
Horta das Figueiras	1,33%	75	56
Escurinho	5,00%	20	1
Câmara	2,50%	40	21
Localizações Diversas	1,43%	70	51
Senhora da Saúde	2,00%	50	36
Horta das Figueiras - PER II	2,00%	50	36
IGFSS	2,00%	50	36
Pites	2,00%	50	42
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50	46
Corunheiras	2,00%	50	46

Para a valorização oficial da totalidade do parque construído, este pressuposto implica gastos de depreciação de cerca de 419.000,00€ por ano, tendo a empresa em 2021os seguintes gastos de depreciação:

Depreciações

Descrição	2018	2019	2020	2021
Património Habitacional	413.161,78 €	413.161,78 €	413.161,78 €	416.152,44 €
Equipamento Administrativo	2.680,92 €	1.761,56 €	1.487,07 €	2.033,07 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras activos fixos tangíveis	37,50 €	- €	- €	- €
Activos Intangíveis	3.010,89 €	4.014,52 €	4.014,52 €	1.004,84 €
TOTAL	**418.891,09 €**	**418.937,86 €**	**418.663,37 €**	**419.190,35 €**

Gastos de estrutura

Por constrangimentos de vária ordem, não possibilitando o quadro de trabalhadores da empresa a integração de alguns trabalhadores especializados em determinados conteúdos, verifica-se a necessidade de adjudicar a empresas e profissionais externos, serviços especializados nomeadamente: advogada afeta ao Gabinete Jurídico e Recursos Humanos e representante da empresa nos condomínios e Fiscal Único.

No quadro seguinte apresentam-se os gastos de estrutura previstos para 2021.

Gastos de Estrutura

Descrição	2021
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	28.578,00 €
Publicidade	1.000,00 €
Conservação e reparação	7.400,00 €
Outros serviços	5.400,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	200,00 €
Livros e documentação técnica	100,00 €
Material de escritório	6.000,00 €
ENERGIA E FLUIDOS	
Energia eléctrica	3.000,00 €
Combustíveis	1.200,00 €
DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES	100,00 €
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação e Correio	8.500,00 €
Seguros	1.500,00 €
Contencioso e notariado	250,00 €
Despesas de representação	200,00 €
Limpeza, higiene e conforto	2.600,00 €
Portagens	100,00 €
Outros serviços	200,00 €
TOTAL	**66.328,00 €**

Contas de gastos

Código	Designação	Montante
62	**Fornecimentos e serviços externos**	
622	**Trabalhos especializados**	
	Contratos de Assistencia	
	Medidata	3.000,00 €
	Revisor oficial de contas	10.578,00 €
	Publicidade	1.000,00 €
	Honorários	
	Avença	15.000,00 €
	Conservação e reparação	
	Carros	400,00 €
	Obras de recuperação nos fogos	7.000,00 €
	Serviços bancários	5.400,00 €
623	**Materiais**	
	Ferramentas e utensílios	200,00 €
	Livros	100,00 €
	Material de escritório	6.000,00 €
624	**Energia e Fluidos**	
	Electricidade	3.000,00 €
	Combustiveis	1.200,00 €
625	**Deslocação e estadia**	100,00 €
626	**Serviços diversos**	
	Comunicação	1.300,00 €
	Correio	7.200,00 €
	Seguros	
	Acidentes pessoais	100,00 €
	Viaturas	800,00 €
	Outros seguros	600,00 €
	Contencioso e notariado	250,00 €
	Despesas de representação	200,00 €
	Limpeza, higiene e conforto	2.600,00 €
	Portagens	100,00 €
	Outras despesas	200,00 €
	Total dos Fornecimentos e serviços externos	**66.328,00 €**

Juros e outros encargos similares

Nesta rubrica são considerados os juros a suportar por conta de empréstimos assumidos junto do IHRU, relativamente à aquisição de 82 fogos, localizados nos bairros Srª da Saúde e da Horta das Figueiras e à aquisição de 54 fogos localizados no bairro das Corunheiras e na Praceta Natália Correia – Horta das Figueiras. Os referidos juros atingem um valor de 26.588,00€.

Código	Designação	Montante
69	**Gastos e perdas de financiamento**	
	Juros suportados	
	Emprestimo CHC	8.938,91 €
	Emprestimo IHRU	17.649,09 €
	Total de gastos e perdas de financiamento	**26.588,00 €**

ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL

Unidade monetária (€)

Rubrica	Designação	Orçamento 2021			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2022	2023	2024	2025
	Receita corrente	**165.060,04**	**792.734,10**	**957.794,14**	**888.704,33**	**803.323,31**	**946.333,82**	**657.206,36**
R1	Receita fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Impostos diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R12	Impostos indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistema de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	17.600,00	17.600,00	18.000,00	18.500,00	18.000,00	18.000,00
R5	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R51	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R511	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R512	Administração central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R513	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R514	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R515	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R52	Exterior - EU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R53	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	165.060,04	750.134,10	915.194,14	820.704,33	734.823,31	878.333,82	629.206,36
R7	Outras receitas correntes	0,00	25.000,00	25.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00
	Receita de capital	**0,00**	**475.693,88**	**475.693,88**	**2.036.162,46**	**1.451.819,83**	**1.313.078,63**	**0,00**
R8	Venda de bens de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9	Transferências de capital	0,00	475.693,88	475.693,88	938.958,85	659.116,00	659.116,00	0,00
R91	Administrações Públicas	0,00	475.693,88	475.693,88	938.958,85	659.116,00	659.116,00	0,00
R911	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R912	Administração central - Outras entidades	0,00	475.693,88	475.693,88	938.958,85	659.116,00	659.116,00	0,00
R913	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R914	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R915	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R92	Exterior - EU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R93	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	1.097.203,61	792.703,83	653.962,63	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita efetiva [1]	**165.060,04**	**1.268.427,98**	**1.433.488,02**	**2.924.866,79**	**2.255.143,14**	**2.259.412,45**	**657.206,36**
	Receita não efetiva [2]	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita total [3]=[1]+[2]	**165.060,04**	**1.268.427,98**	**1.433.488,02**	**2.924.866,79**	**2.255.143,14**	**2.259.412,45**	**657.206,36**

Unidade monetária (€)

Rubrica	Designação	Orçamento 2021			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2022	2023	2024	2025
	Despesa corrente	**6.901,00**	**434.425,87**	**434.525,87**	**453.010,25**	**455.027,58**	**457.047,56**	**503.344,89**
D1	Despesa com o pessoal	0,00	244.560,44	244.560,44	247.006,04	249.476,10	251.970,87	254.490,57
D11	Remunerações certas e permanentes	0,00	240.062,96	240.062,96	242.463,59	244.888,23	247.337,11	249.810,48
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	4.497,48	4.497,48	4.542,45	4.587,88	4.633,76	4.680,10
D13	Segurança social	6.801,00	61.037,09	67.838,09	68.516,47	69.201,63	69.893,65	70.592,59
D2	Aquisição de bens e serviços	100,00	65.993,47	66.093,47	76.754,40	77.521,95	78.297,17	79.080,14
D3	Juros e outros encargos	0,00	26.687,96	26.687,96	30.493,96	28.286,13	26.038,69	68.025,94
D4	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D41	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D411	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D412	Administração central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D413	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D414	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D415	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D42	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D43	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D44	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D6	Outras despesas correntes	0,00	97.184,00	97.184,00	98.755,84	99.743,40	100.740,83	101.748,24
	Despesa de capital	**0,00**	**853.336,61**	**853.336,61**	**2.324.743,66**	**1.650.790,00**	**1.650.790,00**	**0,00**
D7	Investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D81	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D811	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D812	Administração central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D813	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D814	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D815	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D82	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D83	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D84	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D9	Outras despesas de capital	0,00	853.336,61	853.336,61	2.324.743,66	1.650.790,00	1.650.790,00	0,00
	Despesa efetiva [4]	**6.901,00**	**1.287.762,48**	**1.287.862,48**	**2.777.753,91**	**2.105.817,58**	**2.107.837,56**	**503.344,89**
	Despesa não efetiva [5]	**0,00**	**145.625,53**	**145.625,53**	**147.112,88**	**149.325,56**	**151.574,89**	**153.861,46**
D10	Despesa com ativos financeiros	0,00	480,00	480,00	484,80	489,65	494,54	499,49
D11	Despesa com passivos financeiros	0,00	145.145,53	145.145,53	146.628,08	148.835,91	151.080,35	153.361,97
	Despesa total [6]=[4]+[5]	**6.901,00**	**1.433.388,01**	**1.433.488,01**	**2.924.866,79**	**2.255.143,14**	**2.259.412,45**	**657.206,35**
	Saldo total [3]-[6]	**158.159,04**	**-164.960,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Saldo global [1]-[4]	**158.159,04**	**-19.334,51**	**145.625,53**	**147.112,88**	**149.325,56**	**151.574,89**	**153.861,46**
	Despesa primária	6.901,00	1.261.074,52	1.261.174,52	2.747.259,95	2.077.531,45	2.081.798,87	435.318,96
	Saldo corrente	-158.159,04	-358.308,23	-523.268,27	-435.694,08	-348.295,73	-489.286,26	-418.749,86
	Saldo de capital	0,00	-377.642,74	-377.642,74	-288.581,20	-198.970,17	-337.711,37	0,00
	Saldo primário	158.159,04	7.353,45	172.313,49	177.606,84	177.611,69	177.613,58	221.887,40

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte estão considerados os investimentos previstos para 2021:

Investimentos ativos fixos tangíveis

Descrição	2018	2019	2020	2021
Património Habitacional	- €	40.163,19 €	149.533,11 €	850.336,61 €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	- €	374,00 €	1.533,48 €	3.000,00 €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	492,00 €	- €	- €	- €
Equipamento de Transporte	- €	- €	- €	- €
Outras Imobilizações Corpóreas	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	5.535,00 €	- €	- €	- €
TOTAL	**6.027,00 €**	**40.537,19 €**	**151.066,59 €**	**853.336,61 €**

Gastos Plurianuais

Descrição	2018	2019	2020	2021
Obras de Conservação e Reparação	262.441,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Em 2021, a Hab**évora**, E.M., vai investir cerca de 853.336,61€ na reabilitação de doze fogos sitos na rua do Rochedo e rua das Doze Casas no bairro da Malagueira, e na requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras. Este investimento será efetuado com recurso a candidatura ao PEDU/PAICD e à medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social.

ORÇAMENTO FINANCEIRO

Passamos a elencar um conjunto de pressupostos financeiros assumidos no orçamento de Tesouraria.

- É considerada a cobrança de 94% das rendas emitidas;
- É considerada a cobrança de cerca de 25.000,00€, do valor da obra de reabilitação dos edifícios do bairro da Cruz da Picada, que terminou em maio de 2012.
- O prazo médio de pagamento a fornecedores, estimado, é de 30 dias;
- Pagamento semestral dos 9 empréstimos contraídos ao IHRU para a aquisição de 136 fogos (82 fogos em 2007 e 54 fogos em 2017).

Tendo por base os pressupostos acima enunciados, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o ano de 2021, com um saldo final de 3.599.729,52€.

Demonstração de Fluxos de Caixa

Unidade monetária (€)

RUBRICAS	2021	2022	2023	2024	2025
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Recebimentos de clientes	775.134,10	870.704,33	784.823,31	928.333,82	904.094,76
Pagamentos a fornecedores	(151.177,47)	(163.619,94)	(166.737,21)	(167.306,75)	(169.176,75)
Pagamentos ao pessoal	(244.560,44)	(247.006,04)	(249.476,10)	(251.970,87)	(254.490,57)
Caixa gerada pelas operações	379.396,19	460.078,34	368.610,00	509.056,20	480.427,43
Outros recebimentos/pagamentos	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	(12.000,00)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	367.396,19	448.078,34	356.610,00	497.056,20	468.427,43
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Pagamentos respeitantes a:					
Ativos fixos tangíveis	(853.336,61)	(2.324.743,66)	(1.650.790,00)	(1.650.790,00)	
Investimentos financeiros	(480,00)	(484,80)	(489,65)	(494,54)	(499,49)
Recebimentos provenientes de:					
Subsídios ao investimento	475.693,88	938.958,85	659.116,00	659.116,00	
Juros e rendimentos similares	17.600,00	18.000,00	18.500,00	18.000,00	18.000,00
Dividendos					
Fluxos de caixa das atividades de investimento	(360.522,74)	(1.368.269,61)	(973.663,65)	(974.168,54)	17.500,51
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Cobertura de prejuízos					
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	(145.145,53)	(146.628,08)	(148.835,91)	(151.080,35)	(153.361,97)
Juros e gastos similares	(26.687,96)	(30.493,96)	(26.687,96)	(26.038,69)	(68.025,94)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	(171.833,49)	(177.122,04)	(175.523,87)	(177.119,04)	(221.387,91)
Variação de caixa e seus equivalentes	(164.960,04)	(1.097.313,31)	(792.577,52)	(654.231,39)	264.540,03
Efeito das diferenças de câmbio					
Caixa e seus equivalentes no início do período	3.765.393,69	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45	1.320.851,48
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DA GERÊNCIA					
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	3.765.393,69	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45
Saldo da Gerência anterior (SGA)	3.765.393,69	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45
SGA De execução orçamental	3.765.393,69	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45
SGA De operações de tesouraria					
Caixa e seus equivalentes de caixa no final do período	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45	1.320.851,48
Saldo da Gerência anterior (SGA)	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45	1.320.851,48
SGA De execução orçamental	3.599.434,72	2.502.121,42	1.709.543,90	1.055.312,52	1.319.852,55
SGA De operações de tesouraria	998,93	998,93	998,93	998,93	998,93

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Em 2021, o investimento no equipamento administrativo será realizado com capitais próprios. A Habévora, E.M. irá efetuar investimento na reabilitação de doze habitações (PEDU/PAICD) e na requalificação dos edifícios do bairro das Corunheiras (medida de financiamento – Eficiência Energética na Habitação Social).

Plano de Financiamento em 2021

Investimentos em ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2021
Equipamento Administrativo	**3.000,00 €**
Capital Próprio	3.000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Doze Casas e Rua do Rochedo	
Capital Próprio	320.340,93 €
Subsídio a Fundo Perdido	167.983,66 €
Reabilitação das coberturas e fachadas do Bairro das Corunheiras	
Capital Próprio	54.301,80 €
Subsídio a Fundo Perdido	307.710,22 €

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração apresenta um resultado antes de impostos, positivo de **7.073,97€** e um resultado líquido do período positivo de **756,96€.**

Unidade monetária (€)

RENDIMENTOS E GASTOS	2021	2022	2023	2024	2025
Prestações de serviços	798.015,00	802.005,08	810.426,13	814.478,26	818.550,65
Fornecimentos e serviços externos	-66.328,00	-76.991,28	-77.761,19	-78.616,57	-79.402,73
Gastos com o pessoal	-310.263,00	-313.365,63	-316.499,28	-319.980,78	-323.180,58
Transferências e subsídios concedidos	,00	,00	,00	,00	,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Outros rendimentos e ganhos	84.011,97	84.012,00	121.490,08	205.527,37	205.527,37
Outros gastos e perdas	-85.184,00	-65.960,00	-66.619,60	-67.352,42	-68.025,94
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos	435.251,97	444.700,17	486.036,13	569.055,87	568.468,76
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-419.190,00	-418.883,60	-473.912,72	-474.449,61	-573.743,34
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	16.061,97	25.816,57	12.123,40	94.606,25	-5.274,58
Juros e rendimentos similares obtidos	17.600,00	18.000,00	18.500,00	18.000,00	18.000,00
Juros e gastos similares suportados	-26.588,00	-30.493,96	-28.286,13	-26.038,69	-23.760,07
Resultado antes de impostos	7.073,97	13.322,61	2.337,27	86.567,56	-11.034,65
Imposto sobre o rendimento do período	-6.317,01	-7.660,47	-437,09	-18.546,61	2.437,87
Resultado líquido do período	756,96	5.662,14	1.900,18	68.020,96	-8.596,78

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro abaixo indicado está evidenciado o balanço da empresa em 31 de dezembro de 2021.

Unidade monetária (€)

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
ATIVO					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	23.895.880,58	25.675.786,43	26.854.163,71	28.032.754,10	27.465.010,75
Propriedades de investimento					
Ativos intangíveis	,00	,00	,00	,00	,00
Clientes, contribuintes e utentes	,00	,00	,00	,00	,00
Outros ativos financeiros	2.415,24	2.895,24	3.375,24	3.855,24	4.335,24
Ativos por impostos diferidos					
	23.898.295,82	25.678.681,67	26.857.538,95	28.036.609,34	27.469.345,99
Ativo Corrente					
Inventários					
Ativos biológicos					
Devedores por transferências e subsídios					
Devedores por empréstimos bonificados					
Clientes, contribuintes e utentes	450.000,00	475.000,00	500.000,00	450.000,00	450.000,00
Estados e outros entes públicos	,00				
Outras contas a receber	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
Diferimentos	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00
Ativos financeiros detidos para negociação					
Outros ativos financeiros					
Caixa e depósitos	3.600.433,65	2.503.120,35	1.710.542,83	1.056.311,45	1.320.851,48
	4.243.433,65	3.171.120,35	2.403.542,83	1.699.311,45	1.963.851,48
Total do ativo	**28.141.729,47**	**28.849.802,02**	**29.261.081,78**	**29.735.920,78**	**29.433.197,47**
PATRIMÓNIO LIQUIDO					
Património/Capital					
Outros instrumentos de capital próprio					
Prémios de emissão	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00
Reservas	155.703,89	155.741,74	156.024,85	156.024,85	156.024,85
Resultados transitados	1.042.892,03	1.051.454,46	1.064.676,82	1.074.420,32	1.150.284,59
Ajustamentos em ativos financeiros					
Excedentes de revalorização	405.239,70	397.545,28	389.850,85	382.156,43	374.462,00
Outras variações no património líquido	3.352.963,60	3.881.635,86	3.812.992,31	5.267.159,83	5.245.264,45
Resultado líquido do período	756,96	5.662,14	1.900,18	68.020,96	-8.596,78
Interesses que não controlam					
Total do Património Líquido	**14.957.556,19**	**15.492.039,48**	**15.425.445,01**	**16.947.782,38**	**16.917.459,11**
PASSIVO					
Passivo não corrente					
Provisões					
Financiamentos obtidos	2.035.201,49	1.886.365,58	1.735.285,23	1.581.923,26	1.426.341,93
Fornecedores de investimentos					
Responsabilidades por benefícios pós-emprego					
Passivos por impostos diferidos	117.650,24	115.416,37	113.182,51	110.948,64	108.714,78
Outras contas a pagar	10.268.999,59	10.412.028,67	10.381.856,68	10.805.904,53	10.689.100,31
	12.421.851,32	12.413.810,62	12.230.324,41	12.498.776,43	12.224.157,01
Passivo corrente					
Credores por transferências e subsídios concedidos					
Fornecedores	5.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Estado e outros entes públicos	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Financiamentos obtidos	146.628,08	148.835,91	151.080,35	153.361,97	155.581,33
Outras contas a pagar	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Diferimentos	540.693,88	724.116,00	1.383.232,00	65.000,00	65.000,00
	762.321,96	943.951,91	1.605.312,35	289.361,97	291.581,33
Total do Passivo	**13.184.173,27**	**13.357.762,53**	**13.835.636,76**	**12.788.138,40**	**12.515.738,34**
Total do Património Líquido e Passivo	**28.141.729,47**	**28.849.802,02**	**29.261.081,78**	**29.735.920,78**	**29.433.197,47**

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Plano Plurianual de Investimentos

Unidade monetária (€)

Objetivo	Número do projeto	Designação do projeto	Rubrica orçamental	Forma de realização	Fonte de financiamento				Datas		Fase de execução	Pagamentos								Total previsto
					RG	RP	EU	EMPR	Início	Fim		Realizado em períodos	Estimativa de realização	Períodos seguintes						
														2021	2022	2023	2024	2025	Outros	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	[21]=[13+...+[20]
Habitação	2020 I1	Aquisição de Equipamento Administrativo	070109	O		100,00%							1.533,48 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €		16.533,48 €
Habitação	2020 I3	Reabilitação de doze fogos no bairro da metegueira, Rua do Rochedo e Doze casas	07010203	E		65,60%	34,40%		2019	2021	1	32.226,00 €		488.324,56 €	366.243,44 €					886.794,04 €
Habitação	2020 I5	Requalificação dos Edifícios do Bairro das Corunheiras - Certificação Energética	07010203	E		15,00%	85,00%		2019	2021	1	7.937,19 €		362.012,02 €	181.006,01 €					550.955,22 €
Habitação	2021 I1	Requalificação dos Edifícios do Bairro General Humberto Delgado	07010203	E		60,00%	40,00%		2022	2024	0				1.647.790,00 €	1.647.790,00 €	1.647.790,00 €			4.943.370,00 €

Évora, 20 de novembro de 2020

A Gerência Plural,

Sara Fernandes

Susana das Dores Sanches Mourão

Ana Cristina Miguens Abrantes Bilou

HABÉVORA – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada EM
Sede: Rua de Diogo Cão, Nº 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 Nº 507 013 212

PARECER DO FISCAL ÚNICO

HABÉVORA – GESTÃO HABITACIONAL, UNIPESSOAL LIMITADA E.M

ROSÁRIO, GRAÇA
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO
SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

INTRODUÇÃO

Nos termos do disposto na alínea j), do n.º6, do artigo 25.º, da Lei nº 50 /2012, de 31 de agosto, procedemos à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional de **HABÉVORA – Gestão Habitacional, E.E.M.** relativos ao exercício de 2021, que compreendem: Plano Anual de Atividades, Orçamento anual e plurianual de investimentos e financiamento, Balanço previsional (que evidencia um total de 28.141.729 € e um total de capital próprio de 14.957.556 €, incluindo um resultado líquido de 757 €), Demonstração dos Resultados previsional e Demonstração de Fluxos de Caixa, incluindo os pressupostos em que se basearam

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pela alínea j), do n.º 6, do artigo 25.º, da Lei nº50/2012, de 31 de agosto.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional; (ii) verificar se os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional é adequada, e emitir o respetivo relatório.

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) – Exame de Informação Financeira Prospetiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

CONCLUSÃO E OPINIÃO

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião a projeção está devidamente preparada com base nos pressupostos e está apresentada de acordo com o exigido pela alínea j), do n.º 6, do artigo 25.º, da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.

Devemos, contudo, advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Évora, 20 de novembro de 2020

O Fiscal Único
Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.,
representada por

Andreia Isabel Inácio Teles
(ROC n.º 1503 – CMVM n.º 20161113)

Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho ROC n.º 658 | Manuel Luís Graça ROC n.º 758
Andreia Isabel Cardinho Santinho ROC n.º 1665 | Andreia Isabel Inácio Teles ROC n.º 1503