

**PLANO DE ATIVIDADES E
ORÇAMENTO PARA 2026
E
PLANO PLURIANUAL DE
INVESTIMENTOS
2027-2030**



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

Índice	3
INTRODUÇÃO.....	4
PLANO ANUAL DE ATIVIDADES	5
PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO.....	6
ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES A AGREGADOS FAMILIARES EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE	9
MONITORIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR	10
PROGRAMAS E PROJETOS DE INTERVENÇÃO SOCIAL	10
CONTROLO DE DÍVIDAS E ACORDOS DE REGULARIZAÇÃO	11
REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	12
CONSTRUÇÃO DE NOVAS HABITAÇÕES	12
OBRAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	13
ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.....	13
ARTICULAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DA EMPRESA COM O PLANO LOCAL DA HABITAÇÃO 2020/2026.....	14
GABINETE DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS	16
ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS	17
ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS	19
ORÇAMENTO DE GASTOS	21
ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL.....	24
ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS.....	25
ORÇAMENTO FINANCEIRO	25
ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO	27
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL	28
BALANÇO PREVISIONAL	29
PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS	30
PARECER DO FISCAL ÚNICO.....	32

INTRODUÇÃO

Em cumprimento do disposto no artigo 29.º dos Estatutos da Habévora – Gestão Habitacional, Unipessoal Limitada, E.M., bem como do artigo 42.º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, a Gerência Plural da Habévora, E.M. submete à aprovação da Assembleia Geral e à posterior apreciação da Câmara Municipal de Évora, enquanto entidade detentora da totalidade do capital social, o Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2026, bem como o Plano Plurianual de Investimentos para o período de 2027 a 2030.

Para o ano de 2026, pretende-se dar continuidade ao processo de consolidação e desenvolvimento da atividade da empresa, prosseguindo os seus objetivos estratégicos e reforçando as ações que contribuem para o cumprimento do seu objeto social e da sua missão enquanto entidade gestora do património habitacional público do concelho de Évora, cuja propriedade e gestão foram transferidas pelo Município.

O presente documento apresenta uma visão sintética e estruturada dos principais vetores de intervenção previstos para o exercício da missão da Habévora, E.M., no âmbito da gestão, manutenção, reabilitação e valorização do parque habitacional público municipal.

As decisões de gestão da empresa encontram-se alinhadas com as orientações estratégicas definidas pelos órgãos autárquicos em funções, assegurando a coerência entre a atuação da empresa e as políticas públicas municipais de habitação.

A Gerência Plural assume o compromisso de exercer as suas funções com rigor técnico, transparência e responsabilidade social, promovendo a otimização dos recursos disponíveis e garantindo o cumprimento integral das diretrizes e determinações emanadas pelo Município de Évora, no respeito pela missão pública da Habévora, E.M.

PLANO ANUAL DE ATIVIDADES

Enquadrando a planificação de atividades para 2026, 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.*”

Atendendo à realidade socioeconómica do concelho de Évora e ao elevado número de agregados familiares inscritos nos serviços da Habévora, E.M., o plano de atividades para 2026 mantém como prioridade central a mitigação das carências habitacionais, através da promoção do arrendamento apoiado e da aplicação de rendas socialmente justas, adequadas à capacidade económica das famílias mais vulneráveis.

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO

A Habévora, E.M., enquanto instrumento estratégico do Município de Évora na concretização das políticas públicas de habitação, define como prioritárias, para os próximos anos económicos, um conjunto de linhas de intervenção orientadas para a promoção do direito à habitação, a coesão social, a sustentabilidade urbana e a boa governação pública.

Neste enquadramento, assumem-se como eixos estratégicos fundamentais:

- O alinhamento da atuação da Habévora, E.M., com o Plano Local de Habitação de Évora 2020–2026, enquanto documento estruturante das políticas municipais de habitação;
- A consolidação da política de atribuição de habitação social em regime de arrendamento apoiado, assegurando o acesso a uma habitação digna às famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica, nos termos do respetivo regulamento;
- O reforço da intervenção social integrada, através do acompanhamento próximo dos agregados familiares arrendatários e candidatos, bem como da implementação de projetos de desenvolvimento comunitário nos bairros sob gestão da empresa, em estreita articulação com a rede social local;
- A salvaguarda da sustentabilidade financeira da empresa municipal, enquanto condição essencial para a continuidade e qualidade do serviço público prestado;
- A valorização e qualificação do parque habitacional municipal, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade e de eficiência dos fogos;
- A implementação de mecanismos de monitorização, avaliação e melhoria contínua da atividade da empresa, promovendo a eficiência, a transparência e a adoção de boas práticas de gestão pública;
- A atualização e adequação das normas internas aos novos desafios sociais, económicos e demográficos, reforçando a capacidade de resposta da empresa;

- O reforço de práticas de boa governação, tanto ao nível interno como na relação com os parceiros institucionais e a comunidade;
- A adoção de uma visão estratégica integrada, sustentada em planeamento a curto, médio e longo prazo.

À luz deste enquadramento estratégico, e em coerência com os objetivos definidos pelo Município de Évora, estabelecem-se como principais linhas de atuação para o ano de 2026:

- A continuidade da política de atribuição de habitação social em regime de arrendamento apoiado, garantindo uma resposta célere e socialmente justa às famílias sem capacidade económica para aceder ao mercado habitacional, mediante a disponibilização de fogos vagos ou a regularização de situações de ocupação irregular;
- A manutenção e o reforço do apoio social e do acompanhamento aos agregados familiares arrendatários e candidatos que dele necessitem, numa lógica de proximidade e prevenção da exclusão social;
- A reavaliação do processo de alienação de fogos aos atuais inquilinos, assegurando que qualquer decisão seja orientada para o reinvestimento na reabilitação, recuperação e ampliação do parque habitacional público;
- O desenvolvimento de projetos de intervenção social e comunitária nos bairros geridos pela Habévora, E.M., bem como a criação de respostas temporárias de emergência social;
- A participação ativa e qualificada da Habévora, E.M., nas estruturas locais de governação social, designadamente no CLASE, no Núcleo Executivo, na Unidade de Rede para a Inclusão e na Unidade de Rede dos Sem Abrigo / NPISA;
- O reforço do controlo e da gestão responsável das rendas, promovendo o cumprimento, a regularização de dívidas e a justiça social na definição dos valores a pagar;
- A atualização dos valores de renda, garantindo a sua adequação aos rendimentos efetivos dos agregados familiares, em respeito pelos princípios da equidade e proporcionalidade;

- A análise e eventual implementação de novas soluções de arrendamento, incluindo modelos de renda condicionada, que ampliem a oferta habitacional e promovam a mobilidade residencial;
- A promoção da adequação da tipologia dos fogos à composição dos agregados familiares, contribuindo para uma utilização mais eficiente e justa do parque habitacional;
- A execução regular de obras de conservação e manutenção, assegurando a preservação do património habitacional municipal;
- A reabilitação e recuperação de fogos devolutos para nova atribuição, mobilizando os instrumentos de financiamento disponíveis, designadamente o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, integrado no PRR – Plano de Recuperação e Resiliência;
- No âmbito de candidaturas aprovadas ao 1.º Direito/PRR, a continuação da reabilitação de 62 fogos na Rua Alexandre Rosado e o arranque da reabilitação de 3 fogos no Bairro da Malagueira;
- No âmbito de candidaturas submetidas e a aguardar decisão, o início da reabilitação de 1 fogo no Bairro da Malagueira, na Rua dos Amores, e de 3 fogos no Bairro da Câmara;
- O apoio ao Município de Évora no processo de regeneração urbana e social do Bairro do Escurinho (2023–2026), no âmbito de acordo de colaboração com o IHRU, integrado no PRR, assumindo o Município a condição de entidade beneficiária;
- Implementação dos Sistema de Gestão Documental, anteriormente adquirido, até ao final do 1º semestre;
- Implementação do Sistema de Gestão da Qualidade, por forma a melhorar e sistematizar os procedimentos internos e promover uma eficiência operacional;
- No contexto do Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC), a reconfiguração dos modelos de governação e participação local, reforçando o envolvimento dos moradores na resolução dos problemas existentes, e com a implementação de uma aplicação informática de Gestão de Condomínios;

ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES A AGREGADOS FAMILIARES EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE

A atribuição de habitações aos agregados familiares inscritos nos serviços da empresa e identificados como prioritários, de acordo com a matriz de pontuação em vigor, constitui um dos eixos centrais da atuação da Habévora, E.M.

Nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, encontram-se previstos três regimes de concurso. A Habévora, E.M. opta pelo concurso por inscrição, por o considerar o modelo que melhor assegura princípios de equidade, transparência e celeridade processual.

A empresa continuará a desenvolver, de forma sistemática, todos os esforços necessários à identificação, recuperação e posterior atribuição das frações habitacionais vagas e disponíveis, nomeadamente as resultantes de falecimento de inquilinos, devoluções voluntárias ou situações de ausência de residência efetiva e incumprimento das obrigações legais previstas na legislação aplicável.

Para o ano de 2026, a empresa assume igualmente como objetivo estratégico a identificação, acompanhamento e regularização das situações de ocupação irregular existentes ou que venham a ocorrer, privilegiando, sempre que possível, soluções de regularização, sem prejuízo da adoção de medidas destinadas à recuperação das habitações quando tal se revele necessário.

No âmbito da otimização da ocupação do parque habitacional, manter-se-á a possibilidade de realização de permutas entre agregados familiares inquilinos, restringindo-se, contudo, a situações excecionais, devidamente fundamentadas, designadamente relacionadas com graves problemas de saúde, mobilidade condicionada ou outras situações sociais relevantes.

Relativamente à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, foi implementado um regulamento que permite a gestão dinâmica das listas de candidatos, sempre que existam habitações disponíveis, contribuindo para uma maior eficiência e simplificação dos procedimentos, nomeadamente no que respeita à instrução e validação das candidaturas.

MONITORIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR

A Habévora, E.M. manterá, em 2026, como princípio orientador da atuação dos Serviços de Ação Social, o acompanhamento contínuo e de proximidade dos inquilinos. Esta abordagem visa assegurar um conhecimento atualizado da ocupação efetiva dos fogos, permitindo a deteção atempada de eventuais situações de ocupação irregular e a adoção célere das medidas adequadas, prevenindo a consolidação prolongada dessas ocorrências.

PROGRAMAS E PROJETOS DE INTERVENÇÃO SOCIAL

A intervenção social desenvolvida pela Habévora, E.M., através dos seus serviços de ação social, estrutura-se em torno de dois grandes públicos-alvo: os inquilinos do parque habitacional e os agregados familiares inscritos para atribuição de habitação.

Relativamente aos agregados familiares inquilinos, assume particular relevância a intervenção precoce em situações de vulnerabilidade social, articulando respostas com entidades locais parceiras sempre que os problemas identificados extravasem o âmbito de atuação direta da empresa.

Paralelamente, proceder-se-á à análise e eventual proposta de aditamentos contratuais, bem como à apreciação de pedidos de permuta, sempre que estes se revelem adequados à mitigação de constrangimentos relacionados com acessibilidade ou problemas de saúde dos utilizadores.

No que respeita aos agregados familiares inscritos, a empresa assegura um acompanhamento de proximidade, através de atendimento regular e da realização de visitas domiciliárias, isoladamente ou em articulação com técnicos de outras instituições sociais locais. Este trabalho visa garantir a atualização permanente do ficheiro de inscrições, que serve de base aos processos de atribuição de habitação, realizados através de concursos públicos, nos termos da legislação em vigor.

Da análise das candidaturas ativas em regime de arrendamento apoiado, constata-se a inexistência de respostas habitacionais adequadas para agregados com rendimentos intermédios. Neste contexto, a empresa propõe-se preparar um programa específico de concurso destinado a famílias de rendimentos médios, promovendo o direito à

habitação e contribuindo para o reforço do “mix” social no parque habitacional da Habévora, E.M.

CONTROLO DE DÍVIDAS E ACORDOS DE REGULARIZAÇÃO

O controlo do pagamento das rendas e o acompanhamento dos Acordos de Regularização de Dívida constituem objetivos prioritários da empresa para 2026.

A atuação incidirá, em primeira linha, na promoção do cumprimento do pagamento mensal das rendas, calculadas de acordo com os rendimentos e a composição dos agregados familiares. Sempre que se verifiquem situações de comprovada dificuldade económica, serão formalizados acordos de regularização, com planos de pagamento ajustados à capacidade financeira dos inquilinos.

Nos casos em que o incumprimento não decorra de situações de carência económica, a empresa recorrerá aos mecanismos legalmente previstos, de forma proporcional e equitativa, com vista à salvaguarda da sustentabilidade financeira e à prevenção de situações de desigualdade social.

Neste âmbito, a Habévora, E.M. dará continuidade ao reforço de parcerias institucionais, com o objetivo de capacitar quer a empresa, quer os seus inquilinos, para a mitigação do endividamento.

Para a recuperação das dívidas de renda, a empresa prevê, nomeadamente:

- A implementação de novas metodologias de cobrança, assentes em abordagens mais participativas e negociadas;
- A melhoria da comunicação com os inquilinos, através da reformulação dos documentos de faturação, tornando-os mais claros e informativos;
- O recurso a ações executivas nos casos de incumprimento persistente, sempre mediante avaliação casuística por parte da gerência;
- A recuperação de dívidas de inquilinos já em situação de imparidade, através da execução de acordos ou de procedimentos judiciais, quando aplicável.

REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

Para o ano de 2026, a Habévora, E.M. prevê um investimento global de **4.881.648,00€ (valor sem IVA)**, a concretizar maioritariamente através de candidaturas a programas de financiamento, designadamente o **1.º Direito / PRR**, contemplando:

- A reabilitação de 12 fogos sitos na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, no Bairro da Malagueira, no valor de 123.038,00 €;
- A reabilitação de 46 fogos dos quatro edifícios do Bairro General Humberto Delgado, com um investimento estimado de 3.608.710,00 €;
- A reabilitação de fogos vagos ao abrigo do PRR, no montante estimado de 849.900,00 € relativo a:
 1. 394.752,00, 3 fogos do Bairro da Malagueira;
 2. 138.815,00, 1 fogo na Rua dos Amores, nº 25;
 3. 316.333,00€, 3 fogos no Bairro da Câmara;
- A reabilitação de fogos no âmbito do programa 1.º Direito, no valor de 300.000,00 €.

CONSTRUÇÃO DE NOVAS HABITAÇÕES

A Habévora, E.M. prestará apoio à Câmara Municipal na concretização da construção de 200 novas habitações, previstas na Estratégia Local de Habitação, contribuindo para o reforço do parque habitacional público. A natureza e dimensão deste apoio serão definidas em articulação com os órgãos de governo municipal, em estreita colaboração institucional.

OBRAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

Para além das intervenções estruturais previstas, a empresa manterá, em 2026, a realização de obras de conservação e recuperação em fogos arrendados, com um investimento estimado de 100.000,00 €.

Considerando o estado de degradação significativa de parte do património imobiliário transferido para a empresa e as limitações financeiras existentes, será prosseguido o esforço de captação de financiamento adicional, de modo a assegurar a continuidade do processo de valorização e preservação do parque habitacional.

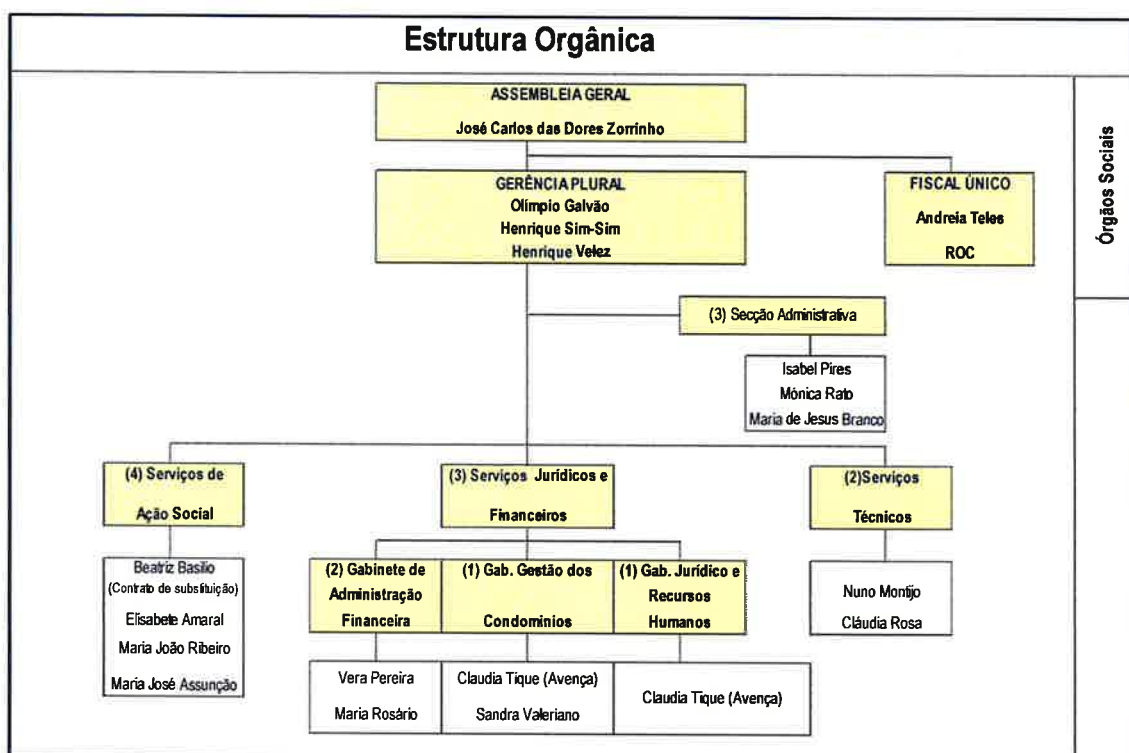
ORGANIZAÇÃO INTERNA DA HABÉVORA, E.M.

Em 2026 manter-se-á o quadro de pessoal da Habévora, E.M. tendo em conta as necessidades atuais da empresa.

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

Ao nível das instalações da Habévora, E.M., a empresa em articulação com a Câmara Municipal, irá ampliar a área da empresa, tendo sido cedido um espaço no 1º andar do edifício da Rua Diogo Cão, para onde serão transferidos parte dos serviços da empresa, melhorando desta forma as condições de trabalho dos trabalhadores.

Em seguida apresenta-se a estrutura de recursos humanos prevista para 2026:



ARTICULAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DA EMPRESA COM O PLANO LOCAL DA HABITAÇÃO 2020/2026

No quadro da Estratégia Local de Habitação de Évora (ELHE) 2020–2026, o Município de Évora, em estreita articulação com a Habévora, E.M., promoveu uma evolução significativa do modelo de governança das políticas públicas de habitação. Esta evolução traduziu-se na transição de abordagens predominantemente “**top-down**”, assentes em decisões centralizadas — como ocorreu no processo de reabilitação do Bairro da Cruz da Picada — para modelos “**bottom-up**”, baseados na participação ativa das comunidades residentes.

Esta nova abordagem foi concretizada através da definição das **Áreas de Intervenção Prioritárias e Integradas (AII's)**, identificadas e territorializadas no âmbito do *Atlas da Habitação 2001–2011*. As AII's assumem um papel estruturante na ELHE 2020–2026, designadamente no que respeita à territorialização das políticas públicas de habitação, no contexto do programa **1.º Direito**.

A **reabilitação do edificado** constitui a prioridade estratégica nº 1 da ELHE 2020–2026, visando dar resposta às carências habitacionais mais graves identificadas no concelho. Neste contexto, destacam-se, entre as AIPI's, o **Bairro General Humberto Delgado** e o **Bairro do Escurinho**.

- **O Bairro General Humberto Delgado**

O Bairro General Humberto Delgado integra 95 agregados familiares residentes em regime de arrendamento apoiado, encontrando-se os edifícios afetados por diversas patologias construtivas, nomeadamente infiltrações, degradação das coberturas com presença de fibrocimento contendo amianto, deficiências nas redes prediais, degradação de caixilharias e do revestimento das fachadas.

A reabilitação deste bairro foi integrada na Estratégia Local de Habitação de Évora 2020–2026, cabendo à Habévora, E.M., enquanto entidade beneficiária, a intervenção em **97 habitações da sua propriedade**. Paralelamente, foram identificadas **59 habitações de propriedade privada**, cujos proprietários assumem a qualidade de beneficiários diretos das intervenções previstas.

Neste âmbito, foi aprovada uma candidatura ao programa **1.º Direito / PRR**, destinada ao financiamento da reabilitação de **62 fogos**, correspondendo a um investimento previsional total de **6.546.579,23 €**, abrangendo partes comuns e frações habitacionais, tanto de propriedade da Habévora, E.M., como privadas.

- **O Bairro do Escurinho**

O Bairro do Escurinho, edificado em 1978, é constituído por moradias unifamiliares pré-fabricadas, com coberturas em amianto e logradouros associados. Atendendo ao seu carácter de habitação provisória, encontra-se classificado no Plano de Urbanização como **zona de demolição**.

Neste bairro residem atualmente **54 agregados familiares em arrendamento apoiado**, em imóveis propriedade da Habévora, E.M., bem como **16 agregados familiares proprietários residentes**, todos em condições habitacionais consideradas indignas.

No âmbito da ELHE 2020–2026, foi celebrado um **Acordo de Colaboração entre o Município de Évora e o IHRU**, com vista à construção de **200 novas habitações**,

promovendo um adequado **mix residencial**, num horizonte temporal inicialmente previsto para o período 2022–2024.

Estão, assim, reunidas as condições para o início de um **processo participativo de base comunitária (“bottom-up”)**, envolvendo os residentes do bairro, com o objetivo de identificar necessidades, expectativas e contributos relevantes para a definição das soluções habitacionais futuras.

GABINETE DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

O **Gabinete de Gestão de Condomínios (GGC)**, sediado nas instalações da Habévora, E.M., tem como missão a organização, gestão e acompanhamento administrativo e financeiro dos edifícios e condomínios, assegurando, designadamente, a receção de pagamentos, a emissão de pagamentos, o processamento de documentação contabilística e o tratamento de pedidos diversos associados a cada prédio ou condomínio.

Em 2026, dará continuidade ao processo de **intervenção e reabilitação dos edifícios do Bairro General Humberto Delgado**, no âmbito da candidatura formalizada pela Habévora, E.M., em articulação com o GGC.

A Gerência Plural define como objetivos estratégicos para o Gabinete de Gestão de Condomínios, no ano de 2026:

- Reforçar a participação dos moradores e a sua corresponsabilização na gestão dos espaços comuns;
- Melhorar o uso, a fruição e a qualificação das zonas comuns e dos espaços exteriores envolventes aos edifícios de habitação municipal;
- Promover a conservação e manutenção do edificado municipal, prevenindo processos de degradação;
- Aumentar os níveis de satisfação, conforto e segurança dos inquilinos residentes em habitação municipal;
- Proceder à reformulação dos procedimentos internos do GGC, com a criação de um registo autónomo e sistematizado de toda a correspondência, e com a aquisição de um programa informático de gestão de condomínios.

ORÇAMENTOS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

As projeções económico-financeiras para o exercício de **2026** foram elaboradas com base em pressupostos prudentes e consistentes com as orientações estratégicas definidas no **Plano de Atividades**, assegurando a sustentabilidade financeira da empresa e a execução das políticas públicas de habitação que lhe estão cometidas.

As previsões assentam, designadamente, nos seguintes pressupostos fundamentais:

1. Estrutura de Recursos Humanos

Manutenção de um quadro de pessoal composto por **13 trabalhadores**, prevendo-se uma atualização remuneratória média de **2% por trabalhador**, em conformidade com as orientações aplicáveis à Administração Pública.

2. Recuperação de Créditos

Continuação do esforço de recuperação de dívidas anteriormente reconhecidas em imparidade, com impacto positivo expectável nos resultados operacionais da empresa.

3. Investimento em Reabilitação do Parque Habitacional

Conclusão do processo de reabilitação de 12 habitações localizadas na Rua do Rochedo e Rua das Doze Casas, no Bairro da Malagueira, correspondendo a um investimento de 123.038,00 € (sem IVA).

Prosseguimento da reabilitação de 4 edifícios no Bairro General Humberto Delgado, sítios na Rua Alexandre Rosado, n.º 28, 29, 30/34 e 35, com um investimento estimado de 3.608.710,00 € (sem IVA).

Adicionalmente, prevê-se a reabilitação de 7 fogos, com um investimento estimado de 849.900,00 € (sem IVA).

Todas estas intervenções encontram-se enquadradas em candidaturas ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

4. Reabilitação de Fogos Vagos – Programa 1.º Direito

Reabilitação de fogos devolutos ao abrigo do **Programa 1.º Direito**, com uma comparticipação de **40%**, num montante estimado de **300.000,00 €**, contribuindo para o reforço da oferta habitacional pública.

5. Investimento em Equipamento Administrativo

Aquisição de equipamento administrativo, no valor estimado de **3.000,00 €**, visando a modernização e melhoria da eficiência dos serviços.

6. Aquisição de Equipamento de Transporte

Aquisição de equipamento de transporte, com um investimento previsto de **20.000,00€**, destinado a apoiar a operacionalização das atividades da empresa.

As previsões para o período **2027–2030** assentam na continuidade dos pressupostos definidos para 2026, considerando uma atualização média anual de **2%**, assegurando a coerência e estabilidade das projeções financeiras no médio prazo.

Apresentam-se, de seguida, os **orçamentos de suporte** à elaboração da **Demonstração de Resultados Previsional**, do **Balanço Previsional** e da **Demonstração dos Fluxos de Caixa**, instrumentos fundamentais para a monitorização do desempenho económico-financeiro e para a tomada de decisão estratégica.

ORÇAMENTO DE RENDIMENTOS

Apresentam-se abaixo os pressupostos de receitas para o exercício económico de 2026.

Evolução de Receitas com Rendas				Preços Correntes
	2023	2024	2025	2026
Renda Média Final Ano	78,69 €	89,34 €	96,20 €	102,86 €
Renda Anual	818 647,58 €	914 523,88 €	995 627,52 €	1 080 000,00 €
Percentagem cobranças	93%	94%	93%	93%
Renda Cobrável	761 342,25 €	859 652,45 €	925 933,59 €	1 004 400,00 €
Fogos a Alienar	0	0	0	0
Valor Médio do Parque	22 871 402,77 €	23 377 013,71 €	25 101 220,78 €	29 446 968,83 €
Rendas do Parque	818 647,58 €	914 523,88 €	995 627,52 €	1 080 000,00 €
RENDA COBRADA	761 342,25 €	859 652,45 €	925 933,59 €	1 004 400,00 €

O valor médio das rendas previsto para o ano de 2026 é estimado em 102,86 €, tendo por referência o valor da renda praticada no mês de janeiro de 2026.

No que respeita ao desempenho da cobrança, considera-se **expectável um índice de cobrabilidade de 93%** ao longo do exercício de 2026, relativamente às rendas faturadas nesse período, refletindo a consolidação dos mecanismos de acompanhamento e gestão da receita.

Neste enquadramento, estima-se que o **valor total das rendas a faturar em 2026** ascenda, aproximadamente, a **1.080.000,00 €**, correspondendo a um **valor anual efetivamente cobrado** de cerca de **1.004.400,00 €**.

Estas estimativas têm por base o **parque habitacional médio sob gestão da Habévora, E.M. em 2026**, cujo valor patrimonial global é avaliado em cerca de **29.446.968,83€**, evidenciando a relevância económica e social do património habitacional municipal gerido pela empresa.

Em síntese, apresenta-se de seguida o **quadro resumo dos rendimentos anuais previstos**, que sustenta a elaboração das demonstrações financeiras previsionais.

RENDIMENTOS ANUAIS				Preços Correntes
	2023	2024	2025	2026
Rendas Anuais	818 647,58 €	914 523,88 €	995 627,52 €	1 080 000,00 €
Transferência e Subsídios	0,00 €	11 670,00 €	0,00 €	0,00 €
Reversões	29 290,14 €	10 179,06 €	8 000,00 €	8 000,00 €
Subsídio ao Investimento	96 178,36 €	96 178,33 €	96 178,34 €	175 536,00 €
Outros	0,00 €	5 807,88 €	0,00 €	0,00 €
Juros de aplicações financeiras	12 803,43 €	84 850,56 €	53 452,08 €	50 000,00 €
Juros de rendas e acordos de regularização	23 586,68 €	29 382,82 €	27 791,19 €	24 000,00 €
TOTAL	980 506,19 €	1 152 592,53 €	1 181 049,13 €	1 337 536,00 €

Os rendimentos anuais incorporam as rendas anuais e o subsídio ao investimento, refletindo estes um total de 1.337.536,00€.

Contas de rendimentos

Código	Designação	Montante
72	Rendas	1 080 000,00 €
76	Reversões por imparidade (clientes)	8 000,00 €
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 €
	IHRU - 1º Direito	720,00 €
	PEDU/PAICD	4 000,00 €
	PRR - Corunheiras	9 986,00 €
	Fogos Vagos - PRR e 1º Direito	79 360,00 €
	Juros de Rendas e AR's	24 000,00 €
79	Juros e outros rendimentos similares	
	Juros aplicações financeiras	50 000,00 €
	TOTAL DE RENDIMENTOS	1 337 536,00 €

ORÇAMENTO DE GASTOS

Gastos com o Pessoal

Os encargos previstos com a estrutura de recursos humanos para o exercício em causa estimam-se em aproximadamente **414.456,00€**, refletindo a aplicação de uma atualização salarial de **2%**, em linha com as orientações de valorização dos trabalhadores.

Tendo em consideração a estrutura funcional projetada, apresenta-se de seguida a respetiva distribuição dos encargos com o pessoal:

Gastos com o pessoal por centro de custos		
Centro de Custos	2026	Nº
Gerência Plural	65 457,32	1
Secção administrativa	64 396,27	3
Serviço de Ação Social	138 334,22	4
Serviços Jurídicos e Financeiros	85 166,31	3
Serviços Técnicos	61 101,89	2
TOTAIS	414 456,00	13

Depreciações

À semelhança do que foi adotado no período compreendido entre **2004 e 2025**, assume-se como pressuposto para a depreciação do parque habitacional a definição de uma **vida útil ajustada ao estado geral de conservação de cada bairro**, bem como às **intervenções de recuperação e requalificação** que a **Habévora, E.M.** prevê desenvolver nos próximos anos, no âmbito da sua estratégia de valorização e sustentabilidade do património habitacional.

Bairros	Percentagem	Vida útil inicial	Vida útil remanescente
Cruz da Picada	2,36%	56	39
Malagueira	2,00%	50	27
Horta das Figueiras	2,00%	50	27
Escurinho	2,00%	50	27
Câmara	1,00%	100	77
Localizações Diversas	2,00%	70	48
Senhora da Saúde	2,00%	50	32
Horta das Figueiras - PER II	2,00%	50	32
IGFSS	1,00%	100	82
Pites	2,00%	50	38
Horta das Figueiras - PER I	2,00%	50	42
Corunheiras	2,00%	50	42

Para efeitos de **valorização contabilística da totalidade do parque edificado**, a aplicação deste pressuposto traduz-se em **encargos anuais de depreciação estimados em cerca de 576.029€**.

Deste modo, a empresa apresenta, para o exercício de **2026**, os seguintes **gastos com depreciações**:

Depreciações

Descrição	2023	2024	2025	2026
Edifícios e outras construções	457 356,64 €	458 217,33 €	466 844,65 €	561 282,23 €
Equipamento Básico	94,55 €	153,11 €	153,18 €	153,18 €
Equipamento Administrativo	1 584,69 €	3 346,87 €	4 187,59 €	4 937,59 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	1 924,45 €	9 618,68 €
Outras activos fixos tangíveis	659,40 €	659,40 €	335,79 €	37,32 €
Activos Intangíveis	- €	- €	- €	- €
TOTAL	459 695,28 €	462 376,71 €	473 445,66 €	576 029,00 €

Gastos de estrutura

Atendendo a **constrangimentos de diversa natureza**, que limitam a capacidade do atual quadro de pessoal para assegurar internamente determinadas **valências técnicas especializadas**, torna-se necessário recorrer à **adjudicação de serviços a entidades externas**.

Neste contexto, prevê-se a contratação de **serviços especializados**, designadamente uma **advogada afeta ao Gabinete Jurídico e de Recursos Humanos**, bem como a **representação da empresa nos condomínios** e a prestação de funções de **Fiscal Único**.

No quadro seguinte apresentam-se os **gastos de estrutura previstos para o exercício de 2026.**

Gastos de Estrutura

Descrição	2026
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
Honorários e Trabalhos especializados	29 308,00 €
Qualidade e segurança no trabalho	500,00 €
Formação ao pessoal	1 700,00 €
Publicidade	2 000,00 €
Conservação e reparação	102 000,00 €
Serviços Bancários	7 000,00 €
MATERIAIS	
Ferramenta e utensílios	200,00 €
Livros e documentação técnica	50,00 €
Material de escritório	5 000,00 €
Outros bens	400,00 €
ENERGIA E FLUIDOS	
Energia eléctrica	3 900,00 €
Combustíveis	1 500,00 €
DESLOCAÇÃO ESTADIAS E TRANSPORTES	100,00 €
SERVIÇOS DIVERSOS	
Comunicação e Correio	11 000,00 €
Seguros	1 200,00 €
Contencioso e notariado	3 000,00 €
Despesas de representação	100,00 €
Limpeza, higiene e conforto	4 000,00 €
Portagens	50,00 €
TOTAL	173 008,00 €

Juros e outros encargos similares

Esta rubrica contempla os encargos financeiros associados aos empréstimos contraídos junto do IHRU, no âmbito da política municipal de promoção e reforço da habitação pública, destinados à aquisição de 82 fogos localizados nos bairros da Sr.^a da Saúde e da Horta das Figueiras, bem como de 54 fogos situados no bairro das Corunheiras e na Praceta Natália Correia, na Horta das Figueiras. Os encargos com juros inerentes a estas operações totalizam 39.150,00 €.

Código	Designação	Montante
69	Gastos e perdas de financiamento	
	Juros suportados	
	Empréstimo CHC	5 421,91 €
	Empréstimo IHRU	33 728,09 €
	Total de gastos e perdas de financiamento	39 150,00 €

ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL

		Unidade monetária (€)						
Rubrica	Designação	Orçamento 2026			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2027	2028	2029	2030
	Receita corrente	100 000,00	1 115 400,00	1 215 400,00	1 125 488,00	1 140 978,00	1 145 417,00	984 885,00
R1	Receita fiscal	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	74 000,00	74 000,00	64 000,00	59 000,00	54 000,00	49 000,00
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
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	100 000,00	1 004 400,00	1 104 400,00	1 024 488,00	1 044 978,00	1 054 417,00	898 885,00
R7	Outras receitas correntes	0,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00
	Receita de capital	0,00	4 767 057,00	4 767 057,00	341 000,00	161 000,00	1 000,00	1 000,00
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	4 766 057,00	4 766 057,00	340 000,00	160 000,00	0,00	0,00
R91	Administrações Públicas	0,00	4 766 057,00	4 766 057,00	340 000,00	160 000,00	0,00	0,00
R911	Administração central - Estado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R912	Exterior - U E	0,00	4 766 057,00	4 766 057,00	340 000,00	160 000,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
	Receita efetiva [1]	100 000,00	5 882 457,00	5 982 457,00	1 466 488,00	1 301 978,00	1 146 417,00	985 885,00
	Receita não efetiva [2]	0,00	134 980,50	134 980,50	71 374,00	107 575,00	56 761,00	176 023,00
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
R14	Saldo da Gerência Anterior - Operações Orçamentais	0,00	134 980,50	134 980,50	71 374,00	107 575,00	56 761,00	176 023,00
	Receita total [3]=[1]+[2]	100 000,00	6 017 437,50	6 117 437,50	1 537 862,00	1 409 553,00	1 203 178,00	1 161 908,00

		Unidade monetária (€)						
Rubrica	Designação	2026			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	Soma	2027	2028	2029	2030
	Despesa corrente	58 785,50	1 006 463,00	1 065 248,50	784 416,00	853 174,00	843 795,00	850 776,00
D1	Despesa com o pessoal	4 440,00	414 456,00	418 896,00	422 745,00	431 200,00	489 824,00	499 620,00
D11	Remunerações certas e permanentes	0,00	327 135,64	327 135,64	333 678,35	341 674,59	399 295,33	407 281,46
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	6 346,56	6 346,56	6 473,49	6 602,72	6 734,91	6 869,86
D13	Segurança social	4 440,00	80 973,80	85 413,80	82 593,16	82 922,70	83 793,76	85 468,68
D2	Aquisição de bens e serviços	1 345,50	166 008,00	167 353,50	218 468,00	271 968,00	221 968,00	221 968,00
D3	Juros e outros encargos	0,00	39 200,00	39 200,00	36 239,00	33 306,00	30 303,00	27 488,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D41	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D42	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras despesas correntes	53 000,00	386 799,00	439 799,00	106 964,00	116 700,00	101 700,00	101 700,00
	Despesa de capital	0,00	4 904 648,00	4 904 648,00	603 000,00	403 000,00	203 000,00	223 000,00
D6	Aquisição de bens de capital	0,00	4 904 648,00	4 904 648,00	603 000,00	403 000,00	203 000,00	223 000,00
D7	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D71	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Despesa efetiva [4]	58 785,50	5 911 111,00	5 969 896,50	1 387 416,00	1 256 174,00	1 046 795,00	1 073 776,00
	Despesa não efetiva [5]	0,00	147 541,00	147 541,00	150 446,00	163 379,00	156 383,00	88 132,00
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	147 541,00	147 541,00	150 446,00	163 379,00	156 383,00	88 132,00
	Despesa total [6]=[4]+[5]	58 785,50	6 058 652,00	6 117 437,50	1 537 862,00	1 409 553,00	1 203 178,00	1 161 908,00
	Saldo total [3]-[6]	41 214,50	-41 214,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Saldo global [1]-[4]	41 214,50	-28 654,00	12 560,50	79 072,00	45 804,00	99 622,00	-87 891,00
	Despesa primária	58 785,50	5 871 911,00	5 930 696,50	1 351 177,00	1 222 868,00	1 016 492,00	1 046 288,00
	Saldo corrente	41 214,50	108 937,00	150 151,50	341 072,00	287 804,00	301 622,00	134 109,00
	Saldo de capital	0,00	-137 591,00	-137 591,00	-262 000,00	-242 000,00	-202 000,00	-222 000,00
	Saldo primário	41 214,50	10 546,00	51 760,50	115 311,00	79 110,00	129 925,00	-60 403,00

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

No quadro seguinte apresentam-se os investimentos previstos para 2026, enquadrados na estratégia municipal de desenvolvimento e qualificação do território, refletindo as prioridades definidas para o reforço da coesão social, da sustentabilidade urbana e da melhoria da qualidade de vida da população.

Investimentos ativos fixos tangíveis

Descrição	2023	2024	2025	2026
Património Habitacional	253 934,50 €	963 828,27 €	2 188 736,02 €	4 907 030,28 €
Obras de Conservação e Reparação	- €	- €	- €	- €
Hardware Administrativo e Informático	632,71 €	- €	- €	- €
Software de Contabilidade e Gestão	- €	- €	- €	- €
Equipamento Administrativo	1 577,64 €	12 330,75 €	1 546,05 €	3 000,00 €
Equipamento de Transporte	- €	- €	18 474,73 €	20 000,00 €
Outros ativos fixos tangíveis	- €	- €	- €	- €
Adiantamentos p/ conta Imob. Corpóreo	- €	- €	- €	- €
Ativos intangíveis	- €	- €	- €	- €
TOTAL	256 144,85 €	976 159,02 €	2 208 756,80 €	4 930 030,28 €

Em 2026, a Habévora, E.M., prevê realizar um investimento global de aproximadamente 4.930.030,28 € (valor com IVA incluído), dando continuidade à estratégia de reabilitação e valorização do parque habitacional municipal. Este investimento incide na continuação da reabilitação de doze fogos localizados na Rua do Rochedo e na Rua das Doze Casas, no bairro da Malagueira, na reabilitação de quatro lotes no bairro General Humberto Delgado, bem como na reabilitação de fogos vagos.

Estes investimentos serão concretizados com recurso a financiamento ao abrigo do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência e do programa 1.º Direito, integrando ainda a aquisição de equipamento administrativo e de transporte indispensável ao normal funcionamento da empresa municipal.

ORÇAMENTO FINANCEIRO

Seguidamente, enunciam-se os principais pressupostos financeiros subjacentes à elaboração do Orçamento de Tesouraria, nomeadamente:

- Considera-se uma taxa de cobrança de 93% das rendas emitidas;

- Prevê-se a cobrança de cerca de 37.000,00 €, correspondente a valores remanescentes da obra de reabilitação dos edifícios do Bairro da Cruz da Picada, concluída em maio de 2012, bem como a dívidas de inquilinos de exercícios anteriores;
- O prazo médio estimado de pagamento a fornecedores é fixado em 30 dias;
- Está previsto o pagamento semestral dos nove empréstimos contraídos junto do IHRU, destinados à aquisição de 136 fogos, dos quais 82 adquiridos em 2007 e 54 em 2017.

Com base nos pressupostos anteriormente referidos, apresenta-se o orçamento de tesouraria para o exercício de 2026, o qual evidencia um saldo final estimado de 3.695.377,56 €.

Unidade monetária (€)

RUBRICAS	2026	2027	2028	2029	2030
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Recebimentos de clientes	1 128 400,00	1 048 488,00	1 068 978,00	1 078 417,00	922 885,00
Pagamentos a fornecedores	(167 353,50)	(218 468,00)	(271 968,00)	(221 968,00)	(221 968,00)
Pagamentos ao pessoal	(418 896,00)	(422 745,00)	(431 200,00)	(489 824,00)	(499 620,00)
Caixa gerada pelas operações	542 150,50	407 275,00	365 810,00	366 625,00	201 297,00
Outros recebimentos/pagamentos	(402 799,00)	(69 964,00)	(79 700,00)	(64 700,00)	(64 700,00)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	139 351,50	337 311,00	286 110,00	301 925,00	136 597,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Pagamentos respeitantes a:					
Ativos fixos tangíveis	(4 904 648,00)	(603 000,00)	(403 000,00)	(203 000,00)	(223 000,00)
Investimentos financeiros					
Recebimentos provenientes de:					
Subsídios ao investimento	4 767 057,00	340 000,00	160 000,00		
Juros e rendimentos similares	50 000,00	40 000,00	35 000,00	30 000,00	25 000,00
Dividendos					
Fluxos de caixa das atividades de investimento	(87 591,00)	(223 000,00)	(208 000,00)	(173 000,00)	(198 000,00)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Cobertura de prejuízos					
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	(147 541,00)	(150 446,00)	(153 379,00)	(156 383,00)	(88 132,00)
Juros e gastos similares	(39 200,00)	(36 239,00)	(33 306,00)	(30 303,00)	(27 488,00)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	(186 741,00)	(186 685,00)	(186 685,00)	(186 686,00)	(115 620,00)
Variação de caixa e seus equivalentes	(134 980,50)	(72 374,00)	(108 575,00)	(57 761,00)	(177 023,00)
Efeito das diferenças de câmbio					
Caixa e seus equivalentes no início do período	3 830 358,06	3 695 377,56	3 623 003,56	3 514 428,56	3 456 667,55
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3 695 377,56	3 623 003,56	3 514 428,56	3 456 667,55	3 279 644,55
ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DA GERÊNCIA					
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	3 830 358,06	3 695 377,56	3 623 003,56	3 514 428,56	3 456 667,55
Equivalentes a caixa no início do período	(3 200 000,00)	(3 560 397,06)	(3 551 629,56)	(3 406 853,56)	(3 399 906,55)
Saldo da Gerência anterior (SGA)	630 358,06	134 980,50	71 374,00	107 575,00	56 761,00
SGA De execução orçamental	630 358,06	134 980,50	71 374,00	107 575,00	56 761,00
SGA De operações de tesouraria					
Caixa e seus equivalentes de caixa no final do período	3 695 377,56	3 623 003,56	3 514 428,56	3 456 667,55	3 279 644,55
Equivalentes a caixa no fim do período	(3 560 397,06)	(3 551 629,56)	(3 406 853,56)	(3 399 906,55)	(3 103 621,55)
Saldo da Gerência anterior (SGA)	134 980,50	71 374,00	107 575,00	56 761,00	176 023,00
SGA De execução orçamental	134 980,50	71 374,00	107 575,00	56 761,00	176 023,00
SGA De operações de tesouraria					

ORÇAMENTO DE FINANCIAMENTO

Em 2026, o investimento em equipamento administrativo será assegurado através de capitais próprios. A Habévora, E.M. prosseguirá, igualmente, a sua política de valorização e requalificação do parque habitacional, concretizando investimentos na reabilitação de doze habitações, na reabilitação de quatro lotes no bairro General Humberto Delgado e na reabilitação de fogos vagos.

Investimentos em ativos fixos tangíveis

Descrição do Investimento	2026
Equipamento Administrativo	3 000,00 €
Capital Próprio	3 000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	- €
Equipamento Transporte	20 000,00 €
Capital Próprio	20 000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	- €
Reabilitação de doze fogos no Bairro da Malagueira, Rua das Doze Casas e Rua do Rochedo	123 038,00 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	123 038,00 €
Reabilitação de fogos vagos 1º direito	300 000,00 €
Capital Próprio	180 000,00 €
Subsídio a Fundo Perdido	120 000,00 €
Reabilitação de fogos vagos PRR	849 900,00 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	849 900,00 €
Reabilitação dos Edifícios do Bairro General Humberto Delgado	3 608 710,00 €
Capital Próprio	- €
Subsídio a Fundo Perdido	3 608 710,00 €

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

A presente demonstração evidencia um resultado antes de impostos no montante de **22.943,00 €**, refletindo um resultado líquido do período de **18.405,00 €**.

RENDIMENTOS E GASTOS	Unidade monetária (€)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Prestações de serviços	1 080 000,00	1 101 600,00	1 123 632,00	1 146 105,00	1 169 027,00
Fornecimentos e serviços externos	-173 008,00	-226 468,00	-280 997,00	-236 617,00	-241 349,00
Gastos com o pessoal	-414 456,00	-422 745,00	-431 200,00	-489 824,00	-499 620,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-17 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00
Outros rendimentos e ganhos	199 536,00	292 055,00	334 123,00	329 122,00	324 122,00
Outros gastos e perdas	-86 900,00	-85 900,00	-90 618,00	-89 430,00	-91 219,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos	588 172,00	666 542,00	662 940,00	667 356,00	668 961,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-576 029,00	-635 243,00	-645 143,00	-651 159,00	-648 215,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	12 143,00	31 299,00	17 797,00	16 197,00	20 746,00
Juros e rendimentos similares obtidos	50 000,00	40 000,00	35 000,00	30 000,00	25 000,00
Juros e gastos similares suportados	-39 200,00	-36 239,00	-33 306,00	-30 303,00	-27 488,00
Resultado antes de impostos	22 943,00	35 060,00	19 491,00	15 894,00	18 258,00
Imposto sobre o rendimento do período	-4 538,00	-7 022,00	-3 537,00	-2 835,00	-3 014,00
Resultado líquido do período	18 405,00	28 038,00	15 954,00	13 059,00	15 244,00

BALANÇO PREVISIONAL

No quadro infra apresentado encontra-se evidenciado o balanço da empresa reportado a 31 de dezembro de 2026.

	Unidade monetária (€)				
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
ATIVO					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	29 491 494,83	29 499 070,00	29 292 610,77	28 864 440,22	28 426 823,54
Clientes, contribuintes e utentes	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Outros ativos financeiros	2 224,98	2 224,98	2 224,98	2 224,98	2 224,98
Ativos por impostos diferidos					
	29 593 719,81	29 601 294,98	29 394 835,75	28 966 665,20	28 529 048,52
Ativo Corrente					
Clientes, contribuintes e utentes	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
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
Caixa e depósitos	3 695 377,56	3 623 003,56	3 514 428,56	3 456 667,55	3 279 644,55
	4 188 377,56	4 116 003,56	4 007 428,56	3 949 667,55	3 772 644,55
Total do ativo	33 782 097,37	33 717 298,54	33 402 264,31	32 916 332,75	32 301 693,07
PATRIMÓNIO LIQUÍDO					
Património/Capital	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Outros instrumentos de capital próprio	356 735,11	356 735,11	356 735,11	356 735,11	356 735,11
Reservas	162 422,83	163 343,08	164 744,98	165 542,68	166 195,63
Resultados transitados	816 728,26	834 213,01	860 849,11	876 005,41	888 411,46
Excedentes de revalorização	372 683,19	364 864,66	357 046,13	349 227,60	341 409,07
Outras variações no património líquido	8 740 503,32	8 668 258,41	8 552 651,23	8 272 045,38	7 792 294,78
Resultado líquido do período	18 405,00	28 038,00	15 954,00	13 059,00	15 244,00
Interesses que não controlam					
Total do Património Líquido	20 467 477,71	20 415 452,27	20 307 980,56	20 032 615,18	19 560 290,05
PASSIVO					
Passivo não corrente					
Financiamentos obtidos	1 325 601,70	1 172 222,43	1 015 839,49	927 708,19	862 238,35
Passivos por impostos diferidos	100 615,30	98 505,54	96 395,78	94 286,02	92 176,26
Outras contas a pagar	2 100 000,53	2 239 783,39	2 187 709,90	2 135 636,42	2 083 562,93
	3 526 217,53	3 510 511,36	3 299 945,17	3 157 630,63	3 037 977,54
Passivo corrente					
Fornecedores	1 000,00	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
Acionistas/sócios/associados	9 476 955,64	9 476 955,64	9 476 955,64	9 476 955,64	9 476 955,64
Financiamentos obtidos	150 446,49	153 379,27	156 382,94	88 131,30	65 469,84
Outras contas a pagar	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Diferimentos	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00
	9 788 402,13	9 791 334,91	9 794 338,58	9 726 086,94	9 703 425,48
Total do Passivo	13 314 619,66	13 301 846,27	13 094 283,75	12 883 717,57	12 741 403,02
Total do Património Líquido e Passivo	33 782 097,37	33 717 298,54	33 402 264,31	32 916 332,75	32 301 693,07

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Plano Plurianual de Investimentos

Unidade monetária (€)

Unidade monetária (€)																				
Objetivo	Número do projeto	Designação do projeto	Rubrica orçament al	Forma de realizaçã o	Fonte de financiamento				Datas		Fase de execução	Realizado em períodos anteriores	Estimativa de realização	Pagamentos						Total previsto
					RG	RP	EU	EMPR	Início	Fim				Períodos seguintes						
														2026	2027	2028	2029	2030	Outros	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	[21]=[13]+...+[20]
Habituação	2022/1	Aquisição de Equipamento Administrativo	07010602	O		100,00%						25 164,50 €		3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €		41 164,50 €
Habituação	2025 V1	Aquisição de Equipamento de Transporte		O		100,00%						18 586,19 €		20 000,00 €				20 000,00 €		58 586,19 €
Habituação	2020 V3	Reabilitação de doze fogos no bairro da malagueira, Rua do Rochedo e Doze casas	07010203	E			100,00%		2019	2025		1 670 511,44 €		123 038,00 €						1 793 549,44 €
Habituação	2021 V1	Reabilitação dos Edifícios do Bairro General Humberto Delgado	07010203	E			100,00%		2023	2026		1 098 049,21 €		3 608 710,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	4 706 759,21 €
Habituação	2023 V1	Reabilitação de fogos vagos PRR	07010203	E			100,00%		2023			119 466,14 €		849 900,00 €	- €	- €				969 366,14 €
Habituação	2024 V1	Reabilitação de fogos vagos 1º andar	07010203	E		60,00%	40,00%		2024			255 860,00 €		300 000,00 €	600 000,00 €	400 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €		1 955 860,00 €

Évora, 26 de fevereiro de 2026

A Gerência Plural,



Olímpio Manuel Vidigal Galvão



Henrique Eva Ferreira Carvalho Sim-Sim



Henrique Manuel Ferreira Velez



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.



TELES & 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, Unipessoal Limitada, E.M.** relativos ao exercício de 2026, que compreendem: Plano Anual de Atividades, Orçamento anual e plurianual de investimentos e financiamento, Balanço previsional (que evidencia um total de 33.782.097,37 € e um total de capital próprio de 20.467.477,70 €, incluindo um resultado líquido de 18.405 €), Demonstração dos Resultados previsional e Demonstração de Fluxos de Caixa, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no capítulo “Orçamentos e demonstrações financeiras previsionais”.

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, 26 de fevereiro de 2026

O Fiscal Único

Teles & Associados, SROC, Lda.,

representada por

Andreia Isabel Inácio Teles

ROC n.º 1503 | CMVM n.º 20161113