



G. CASTRO, R. SILVA, A. DIAS & F. AMORIM, SROC, LDA

BRAGAHABIT – EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA, E.M.

PARECER PRÉVIO SOBRE O CONTRATO-PROGRAMA PARA O EXERCÍCIO DE 2023

Introdução

1. Para efeitos do art.º 25.º, n.º6, alínea c) da Lei n.º50/2012, de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer prévio sobre o valor do subsídio à exploração a receber pela **Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.** (doravante designada de “Entidade” ou “Bragahabit”), do **Município de Braga**, com base no “Contrato-Programa” no valor de 1 550 000 euros, para o exercício de 2023, cuja minuta se anexa (documento e respetivos anexos com dez páginas, por nós rubricadas e carimbadas).
2. Este contrato programa, consubstanciado em subsídios ou outras transferências financeiras do Município de Braga, é devido como contrapartida de obrigações assumidas pela Entidade no âmbito de:
 - a) Competências atribuídas enquanto entidade do setor empresarial local, ao nível dos fogos de habitação social e do apoio ao arrendamento de fogos destinados a famílias carenciadas, bem como da conservação e manutenção dos edifícios que estão sob sua gestão;
 - b) Obrigações assumidas (i) por um lado, pela Bragahabit em matéria de disponibilização de habitação em condições de preços inferiores aos preços de mercado (medidos estes pelas “rendas de mercado” estabelecidas para os casos de arrendamento sem apoio social, quanto a prédios próprios, e pelas rendas efetivamente pagas pela Bragahabit, para os casos em que recorre a prédios de terceiros) e, (ii) por outro lado, pela atribuição de apoios monetários a famílias carenciadas.



G. CASTRO, R. SILVA, A. DIAS & F. AMORIM, SROC, LDA

Responsabilidades

3. É da responsabilidade do conselho de administração da Bragahabit o cálculo do valor do subsídio à exploração com base nos pressupostos que lhe estão subjacentes, tendo em conta os objetivos propostos e as condicionantes legais.

4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a razoabilidade do cálculo do valor do referido subsídio à exploração, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

5. O trabalho a que procedemos foi efetuado de acordo com as orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, incluindo designadamente os seguintes procedimentos:

- Análise de razoabilidade da informação de base ao apuramento dos parâmetros de cálculo da contrapartida económica;
- Verificação dos cálculos aritméticos subjacentes; e
- Revisão da consistência entre os dados quantitativos e a informação constante da minuta do Contrato Programa.

6. O cômputo do subsídio no montante supra referido assentou na quantificação dos diferenciais entre os valores das rendas a preços de mercado, ajustados às condições reais de vetustez do parque imobiliário, e os valores das rendas a cobrar aos beneficiados, tendo em conta o número de contratos previsível (à luz da experiência do passado), bem como no cômputo do valor global dos apoios monetários a atribuir, considerando o número expectável de casos em cada vertente de apoio – conforme vem expresso na correspondente minuta de Contrato Programa.

Em termos do valor efetivo do subsídio, foi acordado entre as partes um montante abaixo do estimado, com base nos pressupostos referidos, e no nível de resultados previsíveis da Entidade.

7. A minuta do contrato prevê a forma de avaliação dos graus de eficácia no cumprimento dos objetivos propostos e da eficiência na utilização dos recursos atribuídos em termos que, nas circunstâncias, nos parecem adequados.



G. CASTRO, R. SILVA, A. DIAS & F. AMORIM, SROC, LDA

Parecer

8. Com base no trabalho efetuado, podemos concluir que nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a considerar que o valor do subsídio à exploração previsto não esteja adequadamente calculado e de acordo com a respetiva minuta do Contrato Programa, ou que não seja adequado à prossecução dos objetivos propostos pela Bragahabit.

9. Devemos, contudo, advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais poderão vir a ser diferentes dos previstos, e as variações poderão ser materialmente relevantes, facto que vem agravado pela incerteza relacionada com o atual clima de incerteza e instabilidade do ponto de vista macroeconómico, gerado pela situação de conflito entre a Rússia e a Ucrânia.

Braga, 13 de outubro de 2022.

G. Castro, R. Silva, A. Dias & F. Amorim, SROC, Lda.

(SROC 153, CMVM 20161463)

Representada por

Fátima Amorim (ROC 1279, CMVM 20160890)

Gaspar Vieira de Castro (ROC 557, CMVM 20160219)

CONTRATO-PROGRAMA

Entre a **Câmara Municipal de Braga**, adiante designada por Câmara, neste ato representada pelo seu Presidente Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, e a **BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.**, representada pelo Administrador Executivo do Conselho de Administração Carlos Alberto da Fonte Videira;

Considerando que:

- A. O Apoio financeiro ao arrendamento de fogos a estratos sociais desfavorecidos efetuado pelo Município, foi transferido, por delegação de competências, para a empresa BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. com capitais totalmente detidos pela Câmara Municipal de Braga;
- B. Nos termos do Artigo. 5º, dos respetivos Estatutos, a BragaHabit, E.M. tem como principal atribuição assegurar a gestão do parque habitacional da empresa e dos fogos de habitação social que sejam propriedade municipal - adquiridos, construídos ou arrendados para posterior subarrendamento - assim como o de proceder à conservação e manutenção dos edifícios que estão sob sua gestão;
- C. A BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. assegura também a promoção de mecanismos e processos de inclusão social e habitacional, através de ações individualizadas de acompanhamento às famílias, de implementação e participação em projetos e parcerias, bem como pela promoção de ações específicas de desenvolvimento comunitário nos bairros sociais;
- D. A BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. exerce outras atribuições que lhe estejam cometidas pelo Município de Braga nos domínios da ação social, educação e ensino;
- E. O valor dos rendimentos da BragaHabit, E.M. provem das rendas socialmente atribuídas, cujo valor está dependente dos rendimentos dos agregados familiares

mais carenciados, obtidos de acordo com a Lei 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

- F. Os valores dos rendimentos obtidos das rendas sociais são muito inferiores aos que poderiam ser alcançados por arrendamento livre no mercado do mesmo património municipal;
- G. A diferença entre as rendas sociais e as rendas de mercado consubstancia a grande parte do esforço financeiro que a BragaHabit, E.M. suporta em consequência da delegação de competência referidas no ponto A;
- H. O valor aproximado do esforço financeiro feito pela BragaHabit, E.M., obtido da contabilidade da empresa e do seu programa de gestão, supera os 3 milhões de euros, conforme mapa de cálculo anexo a este documento;
- I. A BragaHabit, E.M. não dispõe de rendimentos de atividades próprias que assegurem a cobertura do esforço financeiro acima descrito que permitam garantir o equilíbrio financeiro da empresa;
- J. Podem ser celebrados contratos-programa que atendam à prossecução de objetivos setoriais, em conformidade com a Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, art.º 50º;

Assim:

Tendo em conta o esforço social financeiro direto da BragaHabit, E.M. por praticar rendas de acordo com a Lei do Arrendamento Apoiado, apurado de acordo com os cálculos referido em Anexo, e de forma a garantir que o equilíbrio económico e financeiro desta empresa municipal, em conformidade com a Lei n.º 50/2012, solicita-se à Câmara Municipal de Braga um apoio financeiro de 1.550.000,00 euros através da celebração de um contrato-programa.

Foi acordado a celebração do presente contrato-programa, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

Objeto

O presente contrato-programa, celebrado nos termos do artº. 50º da Lei nº. 50/2012, de 31 de agosto, tem por objeto o estabelecimento das condições a que as partes se obrigam em ordem a assegurar a prossecução de objetivos setoriais da BragaHabit no âmbito do apoio ao arrendamento urbano a famílias de fracos recursos.

Cláusula 2ª

Obrigações e direitos das partes

1. A BragaHabit obriga-se a conceder apoios habitacionais nos termos anteriormente referidos, a estratos sociais carenciados nos termos da respetiva regulamentação em vigor e legislação aplicável.

2. A Câmara obriga-se a participar financeiramente na cobertura de parte dos encargos através da atribuição de um subsídio 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros), para o ano de 2023, a satisfazer em duodécimos.

Cláusula 3ª

Indicadores de eficácia e eficiência

O contrato-programa estabelecido entre os presentes subscritores tem por objeto assegurar a prossecução dos seguintes indicadores de eficácia e de eficiência:



G. CASTRO, R. SILVA,
A. DIAS & F. AMORIM,
3SRD, LDA
a Gerência

3.1 Indicador de Eficiência na Utilização de Fogos

O indicador de eficiência na utilização dos fogos permite avaliar a forma como a empresa está a cumprir o seu objetivo social, nomeadamente maximizando a utilização de fogos habitacionais detidos.

Para melhor compreender o primeiro indicador, temos que referir que o número de fogos sob nossa gestão tem vindo a diminuir devido essencialmente à rescisão de contratos no regime de subarrendamento, por decisão unilateral dos respetivos senhorios, decréscimo que prevemos que se mantenha no ano de 2023.

Relativamente aos fogos devolutos, temos que atender ao facto que, desde 2019, o seu número tem vindo a aumentar, não porque estejam verdadeiramente devolutos, mas porque estão a ser utilizados como apartamentos de transição para alojar as famílias, ao longo da empreitada, enquanto os fogos onde residem estão a ser intervencionado.

Com a conclusão das empreitadas, sobretudo a do Bairro de Santa Tecla, o número de fogos devolutos diminuirá muito.

Em 2023, a BragaHabit terá em execução a reabilitação de parte do seu património, enquadrado no Programa “1.º Direito”, podendo ser ainda necessário reservar alguns fogos para apartamentos de transição, mas, na sua maioria, as obras não implicarão a saída das famílias residentes.

Neste contexto, prevemos uma melhoria substancial neste indicador com a eficiência a rondar os 98%.

Indicador de eficiência	Meta		
	2021	2022	2023
Nº. De fogos sob gestão	735	729	750
Nº de fogos devolutos	61	10	5
Indicador	8,30%	1,37%	0,67%



G. CASTRO, R. SILVA,
A. DIAS & F. AMORIM,
ARCO LDA
a Gerência

3.2. Indicador de Eficiência na Atualização de rendas

O indicador de eficiência na atualização de rendas permite-nos avaliar a forma como a empresa ajusta o valor dos rendimentos anuais dos seus beneficiários ao cálculo do valor das rendas, de acordo com a lei aplicável.

Tem sido possível garantir a atualização de dados, incluindo a referente aos rendimentos, em todos os processos ativos em Arrendamento e Subarrendamento Apoiado.

Indicador de eficiência	Meta		
	2021	2022	2023
Nº de processos ativos	726	720	741
Nº de processos atualizados	726	719	740
Indicador	100,00%	99,86%	99,87%

Não prevemos que estas ações administrativas não possam continuar a ser executadas com o sucesso de anos anteriores.

3.3. Indicador de Eficácia nas Cobranças

O próximo indicador mede o grau de cumprimento dos contratos de arrendamento e subarrendamento.

Conforme poderemos verificar, este indicador tem vindo a piorar, apesar de todos os esforços que a BragaHabit tem feito para que tal não aconteça, designadamente com o aumento das ações nos Serviços de Cobrança e da intervenção dos Serviços Jurídicos da empresa.

As medidas extraordinárias adotadas no âmbito da pandemia da doença COVID-19 colocam novos desafios ao cumprimento desta meta, visto que proíbem as medidas mais coercivas, continuando em vigor a suspensão dos atos de execução de entrega do locado, prevista no artigo 6º-E, nº 7, alínea c) da Lei nº 13-B/2021, de 5 de abril, que se aplica nos



G. CASTRO, R. SILVA,
A. DIAS & F. AMORIM,
SROC, LDA
a Gerência

casos em que o arrendatário possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria.

Indicador de eficácia	Meta		
	2021	2022	2023
Nº de processos ativos	726	720	741
Nº. de processos com rendas em atraso	400	350	250
Indicador	55,10%	48,61%	33,74%

Cláusula 4ª

Vigência do contrato

O presente contrato-programa, que vai acompanhado do parecer do Fiscal Único, produz efeitos no próximo ano de 2023 e é celebrado por proposta da Câmara Municipal de Braga e respetiva aprovação pela Assembleia Municipal de Braga, conforme dispõe o nº 5 do artigo 47º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.

Cláusula 5ª

Integração em plano de atividades

Para satisfação do disposto na Lei nº. 50/2012, de 31 de agosto, o presente contrato-programa integrará o Plano de Atividades da BragaHabit para o ano de 2023, sendo os mesmos acompanhados do parecer do Fiscal Único nos termos da alínea j) do nº6 do art. 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.

Braga, _____ de _____ de _____.

Pela Câmara Municipal de Braga: _____

Pela BragaHabit: _____



G. CASTRO, R. SILVA,
A. DIAS & E. AMORIM,
OSROC, LDA
a Gerência

CÁLCULO DO ESFORÇO FINANCEIRO

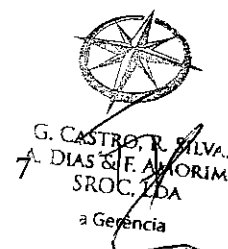
O esforço financeiro suportado pela BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. em consequência da aplicação de rendas sociais às habitações sob sua gestão, por cumprimento da delegação de competências do Município de Braga, é apurado da forma seguinte:

O cálculo da renda de mercado utiliza o referencial definido na Portaria nº 277-A/210 de 21 de maio que estabelece os valores máximos de rendas por tipologia de fogo e por Município.

Todos os mapas que servem de apoio aos cálculos são extraídos diretamente da Contabilidade Analítica da BragaHabit, cujo módulo integra o Sistema de Gestão Integrado da empresa.

Os mapas resumo que capeiam a informação de cada Regime de Apoio à Habitação, deve ler-se:

- 1.^a Coluna - Renda média mensal de mercado - A. Corresponde a média da renda média mensal obtida em cada tipologia;
- 2.^a Coluna - N.º de Contratos da BragaHabit com inquilinos - B. Corresponde ao número total de contratos em vigor do respetivo Regime de Apoio na data da recolha da informação;
- 3.^a Coluna - Contratos da BragaHabit a valores de mercado - C. Corresponde ao valor total do arrendamento anual que a BragaHabit obteria se aplicasse aos contratos em cada freguesia, a renda média da respetiva tipologia.
- 4.^a Coluna - Contratos da BragaHabit - renda média social - D. Corresponde ao valor da renda média que a BragaHabit obteve ao aplicar aos contratos a renda social, calculada de acordo com a fórmula da Lei do Arrendamento Apoiado;
- 5.^a Coluna - Contratos da BragaHabit a valores sociais anuais - E. Corresponde ao valor total do arrendamento que a BragaHabit obteve por aplicar a renda social;



G. CASTRO, R. SILVA,
A. DIAS & F. AMORIM,
SROC, LDA
a Gerência

6.^a Coluna - Valor indemnização Compensatória - F. Corresponde ao esforço financeiro que a BragaHabit suporta pela prática de renda social, calculada pela diferença entre o valor total que obteria se aplicasse a renda média de mercado em cada freguesia e a verdadeira renda que aplicou, por aplicação da fórmula prevista na Lei do Arrendamento Apoiado. Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

ARRENDAMENTO APOIADO

O quadro seguinte resume a informação económica extraída dos mapas da Contabilidade Analítica, correspondente ao Regime de Arrendamento Apoiado, de acordo com a metodologia anteriormente descrita.

O cálculo do esforço social financeiro da BragaHabit neste regime de apoio à habitação é estimado em 2.654.041,68 euros.

ARRENDAMENTO APOIADO			
	MÉDIA MENSAL	PREVISÃO	
		2022	2023
Número de processos atualizados (A)		502	496
Renda média e total das rendas de mercado (B)	494,89 €	1.742.743,20 €	2.945.614,44 €
Somatório das rendas sociais (C)	48,98 €	310.000,00 €	291.572,76 €
Esforço financeiro (C=A-B)	445,91 €	1.262.264,16 €	2.654.041,68 €

SUBARRENDAMENTO APOIADO

O quadro seguinte resume a informação económica extraída dos mapas da Contabilidade Analítica, correspondente ao Regime de Subarrendamento, de acordo com a metodologia anteriormente descrita.

O cálculo do esforço social financeiro da BragaHabit neste regime de apoio à habitação é estimado em 316.780,56 euros.



G. CASTRO, R. SILVA,
A. DIAS & F. AMORIM,
SROC, LDA
a Gerência

SUBARRENDAMENTO			
PREVISÃO			
	MÉDIA MENSAL	2022	2023
Número de processos atualizados (A)		157	150
Renda média e total das rendas de mercado (B)	264,53 €	467.046,00 €	476.156,04 €
Somatório das rendas sociais (C)	88,54 €	180.000,00 €	159.375,48 €
Somatório Subsídios (C=A-B)	175,99 €	318.617,36 €	316.780,56 €

RESIDÊNCIAS PARTILHADAS

O quadro seguinte resume a informação económica extraída dos mapas da Contabilidade Analítica, correspondente ao Regime de Residências Partilhadas, de acordo com a metodologia anteriormente descrita.

O cálculo do esforço social financeiro da BragaHabit neste regime de apoio à habitação é estimado em 45.208,04 euros.

RESIDÊNCIAS PARTILHADAS			
PREVISÃO			
	MÉDIA MENSAL	2022	2023
Número de processos atualizados (A)		37	37
Renda média e total das rendas de mercado (B)	287,69 €	41.428,68 €	55.208,04 €
Somatório das rendas sociais (C)	22,52 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Somatório Subsídios (C=A-B)	265,17 €	31.428,68 €	45.208,04 €

Dos quadros em cima referidos, elaboramos um quadro resumo que nos indica o total do esforço financeiro que a BragaHabit prevê despendar no ano de 2023, que é estimado em mais de 3.016.030,28 euros.

RENDAS MERCADO	MENSAL	ANUAL
Arrendamento Apoiado	494,89 €	2.945.614,44 €
Subarrendamento	264,53 €	476.156,04 €
Residências Partilhadas	287,69 €	55.208,04 €
TOTAL DAS RENDAS PELA RENDA DO MERCADO		3.476.978,52 €

RENDAS SOCIAIS BRAGAHABIT	MENSAL	ANUAL
Arrendamento Apoiado	48,98 €	291.572,76 €
Subarrendamento	88,54 €	159.375,48 €
Residências Partilhadas	22,52 €	10.000,00 €
TOTAL DAS RENDAS SOCIAIS A RECEBER EM 2023		460.948,24 €

VALOR DE ESFORÇO SOCIAL À HABITAÇÃO	3.016.030,28 €
--	-----------------------

Assim a indemnização compensatória, no valor de **1.550.000,00 euros (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros)** corresponderá a um apoio municipal em cerca de 51% do esforço social realizado pela BragaHabit para o ano de 2023.



G. CASTRO, R. SILVA
A. DIAS & F. AMORIM
SROCLDA
10 a Gerência