



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

PARECER PRÉVIO SOBRE O CONTRATO-PROGRAMA PARA O EXERCÍCIO DE 2026

Introdução

1. Para efeitos do art.º 25.º, n.º 6, alínea c) da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, apresentamos o nosso parecer prévio sobre o valor do subsídio à exploração (ou indemnização compensatória) 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 2 700 000 euros, para o exercício de 2026, 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.



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. Aplicamos a Norma Internacional de Gestão da Qualidade ISQM 1 e, conseqüentemente, mantemos um sistema de controlo de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos documentados sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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 do parque imobiliário, e os valores das rendas a cobrar aos beneficiados, tendo em conta o número de contratos previsível e as diferentes tipologias existentes (à luz da experiência do passado), bem como na quantificação 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.

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.



Parecer

8. Com base nas premissas descritas, foi estimado um esforço financeiro total da Bragahabit para o ano 2026 no montante de cerca de 3 711 614 euros, pelo que a indemnização compensatória, no valor de 2 700 000,00 euros, corresponderá a um apoio municipal de cerca de 73% desse esforço, o que representa um incremento de cerca de 22 p.p. em relação ao período anterior, o que torna ainda mais relevante que os cálculos efetuados e pressupostos assumidos sejam acompanhados pela adequada e suficiente documentação de suporte.

9. Com base no trabalho efetuado, podemos concluir que nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a considerar que o valor da indemnização compensatória 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, tendo em conta o enquadramento descrito anteriormente.

10. 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.

Braga, 23 de janeiro de 2026

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

(SROC 153, CMVM 20161463)

Representada por

Fátima Amorim (ROC 1279, CMVM 20160890)

CONTRATO-PROGRAMA

Entre a **Câmara Municipal de Braga**, adiante designada por Câmara, neste ato representada pelo seu Presidente João Vasconcelos Barros Rodrigues, e a **BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.**, representada pelo Administrador Executivo do Conselho de Administração Pedro Alexandre Fernandes de Nascimento;

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 5.º, dos respetivos Estatutos, a BragaHabit, E.M. tem como atribuição assegurar a gestão do parque habitacional da Empresa e dos fogos destinados a habitação de interesse social que sejam propriedade municipal, bem como de quaisquer outros que lhe sejam confiados pelo Município, celebrando com os inquilinos os respetivos contratos de arrendamento;
- C. A BragaHabit assegura também a existência de um habitat que assegure as condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais
- D. A BragaHabit exerce ainda outras atribuições que lhe sejam 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 competências 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 3.7 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 legislação aplicável, 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 2 700 000,00 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 2 700 000,00 € (dois milhões e seiscentos mil euros), para o ano de 2026, a satisfazer em duodécimos.
3. A BragaHabit obriga-se também a apresentar relatórios trimestrais demonstrativos da execução física e financeira do presente contrato.

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:

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.

Em 2026, a BragaHabit terá em execução a continuidade da reabilitação de parte do seu património, devido às intervenções no âmbito do 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação,

obrigando à mobilização de alguns fogos para apartamentos de transição. Neste contexto, prevê-se que o indicador de eficiência atinja os 95.90%.

3.2. Indicador de Eficiência na Atualização de Rendas

O indicador de eficiência na atualização de rendas permite 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.

O Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga, publicado em Diário da República através do Regulamento n.º 1128/2024 de 08 de outubro de 2024, prevê no número 4 do Artigo 29.º que “a reavaliação, pela BragaHabit, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza -se, no mínimo a cada dois anos, no mês de celebração do contrato”.

A referida avaliação não teve lugar nos período de 2015 a 2024 porque, de acordo com o número 10 do mesmo artigo, “não há lugar a aumento da renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da BragaHabit, se constate um estado de conservação mau ou péssimo não imputável ao arrendatário e enquanto tal condição persistir”.

Neste momento, e dando continuidade à reabilitação de vários fogos, enquadrada no 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a BragaHabit, nos termos do número 5 do já referido Artigo 29.º, a BragaHabit dará continuidade à notificação dos seus inquilinos para a entrega de documentação atualizada, de forma a atualizar as rendas praticadas. Neste contexto, prevê-se que o indicador de eficiência atinja os 83.33%.

3.3. Indicador de Eficácia nas Cobranças

O próximo indicador mede o grau de cumprimento do pagamento de rendas nos contratos de arrendamento e subarrendamento.

A BragaHabit depara-se com um problema crónico de incumprimento das responsabilidades dos seus utentes. Nesse sentido, a celebração de acordos de pagamento de dívida continuará a ser uma

aposta forte da BragaHabit em 2026, dando oportunidade às famílias para celebrar mais do que um acordo, em função das suas necessidades.

Em 2026, será dado continuidade à execução dos protocolos estabelecidos com a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com vista à cobrança coerciva das dívidas da dívida por falta de pagamento de rendas

Em último caso, será também utilizado o recurso à execução de despejos por resolução dos contratos de arrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas. Neste contexto, prevê-se que o indicador de eficácia atinja os 65.28%.

Cláusula 4^a

Vigência do contrato

O presente contrato-programa, que vai acompanhado do parecer do Fiscal Único, produz efeitos no próximo ano de 2026 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 5^a

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 2026, 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:

ANEXO

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 baseia-se no referencial da renda padrão, alinhando-se com os valores máximos de renda admitidos para o ano em curso, conforme estipulado no Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro, que estabelece os valores máximos de rendas por tipologia de fogo e por Município, com a devida atualização de acordo com o Coeficiente de Atualização das Rendas previsto para o ano de 2026.

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 sintetizam a informação de cada Regime de Apoio à Habitação devem ser lidos da seguinte forma:

- 1.ª Coluna - Renda média mensal de mercado - A: Corresponde à média da renda média mensal obtida para cada tipologia;
- 2.ª Coluna - N.º de Contratos da BragaHabit com inquilinos - B: Corresponde ao número total de fogos com contrato de arrendamento ativo em cada regime de apoio;
- 3.ª Coluna - Contratos da BragaHabit a valores de mercado - C: Corresponde ao valor total do arrendamento anual que a BragaHabit obteria se aplicasse a renda média de mercado da respetiva tipologia;

4.ª Coluna - Contratos da BragaHabit - renda média social - D: Corresponde ao valor da renda média que a BragaHabit obtém ao aplicar a renda social aos contratos, calculada de acordo com a legislação aplicável;

5.ª Coluna - Contratos da BragaHabit a valores sociais anuais - E: Corresponde ao valor total do arrendamento anual que a BragaHabit obtém por aplicar a renda social;

6.ª Coluna - Valor da Indeminização Compensatória - F: Corresponde ao esforço financeiro suportado pela BragaHabit devido à aplicação da renda social, calculado como a diferença entre o valor que obteria com a renda média de mercado e o valor efetivo recebido, conforme a fórmula prevista na legislação aplicável em vigor.

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 2 864 160,00 euros.

RENDA APOIADA

	PREVISÃO	
	MÉDIA MENSAL	2026
Número médio de processos atualizados (A)		510
Renda média e total das rendas de mercado (B)	520,00 €	3 182 400,00 €
Somatório das rendas sociais (C)	52,00 €	318 240,00 €
Esforço financeiro (C=A-B)	468,00 €	2 864 160,00 €

SUBARRENDAMENTO APOIADO

O quadro seguinte resume a informação económica extraída dos mapas da Contabilidade Analítica, correspondente ao Regime de Subarrendamento 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 639 600 euros.

SUBARRENDAMENTO		
	PREVISÃO	
	MÉDIA MENSAL	2026
Número médio de processos atualizados (A)		130
Renda média e total das rendas de mercado (B)	500,00 €	780 000,00 €
Somatório das rendas sociais (C)	90,00 €	140 400,00 €
Somatório Subsídios (C=A-B)	410,00 €	639 600,00 €

IOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 2: (A) coluna 2; (B) coluna 1 e 3; (C) 4 e 5

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 66 252,00 euros.

RESIDÊNCIAS PARTILHADAS

	PREVISÃO	
	MÉDIA MENSAL	2026
Número médio de processos atualizados (A)		46
Renda média e total das rendas de mercado (B)	545,00 €	85 020,00 €
Somatório das rendas sociais (C)	34,00 €	18 768,00 €
Somatório Subsídios (C=A-B)		66 252,00 €

IOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 2: (A) coluna 2; (B) coluna1 e 3; (C) 4 e 5

ARRENDAMENTO ACESSIVEL

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

O cálculo do esforço social financeiro da BragaHabit neste regime de apoio à habitação é estimado em 12 002.20 euros.

ANEXO 3

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

	PREVISÃO	
	MÉDIA MENSAL	2026
Número médio de processos atualizados (A)		10
Renda média e total das rendas de mercado (B)	542,81 €	65 137,20 €
Somatório das rendas sociais (C)	442,79 €	53 135,00 €
Somatório Subsídios (C=A-B)		12 002,20 €

IOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 2: (A) coluna 2; (B) coluna1 e 3; (C) 4 e 5

CONTRATOS DE COMODATO

O quadro seguinte resume a informação económica extraída dos mapas da Contabilidade Analítica, correspondente aos Contratos de Comodato, de acordo com a metodologia anteriormente descrita.

O cálculo do esforço social financeiro da BragaHabit neste regime de apoio à habitação é estimado em 129 600,00 euros.

ANEXO 3

COMODATO

	PREVISÃO	
	MÉDIA MENSAL	2026
Número médio de processos atualizados (A)		27
Renda média e total das rendas de mercado (B)	400,00 €	129 600,00 €
Somatório das rendas sociais (C)	0,00 €	0,00 €
Somatório Subsídios (C=A-B)		129 600,00 €

IOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 2: (A) coluna 2; (B) coluna 1 e 3; (C) 4 e 5

A partir dos quadros acima mencionados, foi elaborado um quadro resumo que apresenta o total do esforço financeiro previsto pela BragaHabit para o ano de 2026, estimado em cerca de 3 711614.20 euros.

Assim a indemnização compensatória, no valor de **2.700.000,00 euros**, corresponderá a um apoio municipal em cerca de **73,00%** do esforço social realizado pela BragaHabit para o ano de 2026.