

ÍNDICE

PLANO DE ATIVIDADES

1 – Introdução	Pág. 2
2 – Conjuntura Económica e Social	Pág. 4
3 – Objetivos	Pág. 6
4 – Apoio Social à habitação	Pág.11
5 – Reabilitação, regeneração e conservação	Pág.14
6 – Serviços de Apoio Socio Educativo	Pág.17
7 – Recursos humanos	Pág.23

PLANO DE CONTAS E ORÇAMENTO

1 – Enquadramento e pressupostos orçamentais	Pág.27
3 – Rendimentos	Pág.29
4 – Gastos	Pág.32

5 – Resultados	Pág.35
-----------------------	---------------

6 – Orçamento Previsional	Pág.36
----------------------------------	---------------

PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAIS	Pág.25
---	---------------

8 – Orçamento de Investimentos	Pág.39
---------------------------------------	---------------

9 – ANEXOS FINANCEIROS	Pág.41
-------------------------------	---------------



PLANO DE ATIVIDADES

1. INTRODUÇÃO

A Bragahabit, E.M. no cumprimento da Lei n.º50/2012 de 31 de agosto e dos seus estatutos, apresenta o documento previsional para o próximo quadriénio, de acordo com as competências delegadas pela Câmara Municipal de Braga e na prossecução da concretização do seu objeto social.

Os Rendimentos da Bragahabit provenientes do Arrendamento Apoiado continuam insuficientes para o desenvolvimento normal da atividade social da empresa, uma vez que o cálculo da renda é imposto pela fórmula constante na Lei n.º 81/2014, de 10 de dezembro, revista pela Lei n.º 31/2016, de 24 de agosto, sendo por isso imprescindível o apoio dado pela Câmara Municipal de Braga, através da indemnização compensatória, constante no correspondente Contrato-Programa.

A Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, sendo um instrumento fundamental de orientação das políticas públicas de habitação, vêm aumentar as responsabilidades públicas na área da habitação, incluindo as atribuídas aos Municípios, não sendo porém conhecidas as contrapartidas financeiras necessários aos objetivos pretendidos. Este comportamento do Governo leva-nos a reçar pelo aumento das dificuldades económicas e financeiras da Bragahabit, E.M.

Durante o exercício de 2020, a Bragahabit e a Câmara Municipal de Braga, concluirão as obras de reabilitação dos edifícios públicos dos bairros sociais das Enguardas e St.ª Tecla, no âmbito do projetos em curso apoiados pelo programa Norte 2020, incluídos nos projetos estruturantes ao nível do PEDU na área do PAICD.

Ainda durante o mesmo período de 2020 iremos dar início à reabilitação de alguns edifícios localizados no bairro das Andorinhas, objeto de financiamento aprovado no âmbito do Norte -04-2017-04 Reabilitação dos Bairros Sociais (eficiência Energética).

Durante o próximo ano, apresentaremos uma proposta de revisão do Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga.

ORÇAMENTO 2020

As previsões constantes no Orçamento para o ano de 2020, levam em conta todas as circunstâncias sociais e económicas nacionais e muito em particular as do Concelho de Braga, sendo apoiadas nos valores contabilizados nos últimos períodos e registo de contas, designadamente os registados nas contas do ano de 2018 e nas do 1.º Semestre do ano de 2019, atualizados em função dos objetivos e metas que a Administração da Bragahabit se propõe realizar nos próximos dois anos.

As previsões feitas no período homólogo do ano passado são também tidas em conta na projeção dos valores para o orçamento de 2020.

O resultado positivo previsto encontra-se nos limites possíveis de uma boa gestão, mas muito dependente da evolução de determinados gastos, sobretudo os decorrentes das atividades socioeducativas que prestamos por delegação de competências da Câmara Municipal de Braga.



2. CONJUNTURA ECONÓMICA e SOCIAL

Apesar dos indicadores macroeconómicos apresentados pelo Governo, a Bragahabit não sentiu ter ocorrido uma melhoria dos rendimentos das famílias que apoia no Concelho. Continuamos a assistir a uma aumento dos pedidos de apoio à habitação nos diferentes programas de apoio que disponibilizamos.

Para além das questões que se prendem com os baixos rendimentos das famílias, assistimos a um agravamento dos preços de mercado de arrendamento em Braga, fruto do aumento da procura, para o qual muito contribuiu o aumento exponencial da comunidade brasileira, o aumento de estudantes na Universidade do Minho e o crescimento do empregado proporcionado por algumas empresas tecnológicas localizadas na cidade.

Apesar de Braga ser considerada tradicionalmente uma cidade de excesso de oferta em habitação, com um mercado de arrendamento ativo onde se praticavam rendas acessíveis à maioria da população, nos dois últimos anos assistimos ao progressivo esvaziamento do mercado da oferta, fruto da ação combinada entre o aumento da procura e a estagnação na oferta de construção nova em consequência da crise vivida no setor há mais de 10 anos.

O aumento elevado de novos pedidos de licenciamento de obras, comprova a retoma do mercado imobiliário, situação que provavelmente levará a fazer diminuir o “gap” atual entre o mercado da oferta e o da procura.

Braga assiste hoje também à procura agressiva de imóveis no seu centro histórico, ainda que longe do que se tem verificado em Lisboa e Porto. Este movimento proporciona uma crescente e visível reabilitação de edifícios existentes na cidade em muito mau estado de conservação, que trás benefícios para a economia local, proporcionando novas utilizações daqueles edifícios, nomeadamente na área do Turismo (Alojamento Local, Comércio e Restauração).

Facilitar o acesso à habitação a grande maioria dos portugueses continua a ser propagandeado como prioridade pelo Governo, consubstanciado na elaboração uma série de documentos legislativos que vão deste os incluídos no Programa “1.º Direito”, até à aprovação da nova Lei de Bases da habitação. Porém e na prática, pouco ou nada se avançou no terreno, desde logo pelas dificuldades que o Governo colocou no acesso aos apoios do referido Programa, designadamente com a imposição da elaboração e aprovação por todos os Concelhos das suas Estratégias Locais de Habitação (ELH), a que se juntou um excessivo foco na reabilitação de edifícios de habitação público, bolsas de património que só os Concelhos mais ricos de Lisboa e Porto poderão responder.

Sem mudança de estratégia dificilmente o Governo conseguirá fazer cumprir o objetivo traçado para 2030, que promete a construção de cerca de 170 mil

novos fogos a preços acessíveis.

Os programas do Governo tem que ter aplicabilidade real no território e isso só se consegue com a inclusão de valores no Orçamento de Estado contemple o investimento necessário e que este seja transferido para os Municípios.



Handwritten mark

3. OBJETIVOS

A meio do segundo mandato do atual executivo municipal e em função dos grandes objetivos traçados no início de 2014, orgulhamo-nos de ter conseguido exceder os propósitos programados, naturalmente com a correção de objetivos mais concretos e da revisão de algumas metas e resultados, tais como:

Modernizamos a empresa que trabalha hoje com toda a informação digitalizada inserida no seu Sistema de Gestão Integrado, construído especificamente para o modo de funcionamento da Bragahabit e os correspondentes enquadramentos legais;

Modernizamos a empresa com a criação de uma série de instrumentos regulatórios, como: Regulamento de Apoio à Habitação do Município e Braga; Manual de Funções (atribuições, atividades e competências); Regulamento de Organização e Disciplina do Trabalho da Bragahabit; Regulamento de Carreiras e Remunerações da Bragahabit; Manual técnico do Sistema de Gestão do Desempenho. Com isso garantimos uma maior estabilidade na empresa, maior clareza e transparência nas decisões, maior equidade, equilíbrio e justiça nos apoios sociais dados.

Demolimos um bairro social (Ponte dos Falcões) cuja objetivo se encontrava por concluir há mais de uma dezena de anos.

Desenvolvemos projetos de reabilitação do património edificado da Bragahabit, tendo conseguido apoio financeiro comunitário para a quase totalidade dos bairros sociais que gerimos;

Estão em curso as obras referidas no ponto anterior, que prevemos concluir nos próximos dois anos do atual mandato;

Colaboramos com o Município de Braga numa série de trabalhos relacionados com os estudos técnicos para a criação de um fundo imobiliário municipal, que foi descontinuado pela evolução tomada pelo mercado na área da reabilitação com especial incidência no seu centro histórico.

Os próximos objetivos passam pela consolidação destas importantíssimas reformas, concluir os trabalhos de reabilitação em curso e participar na elaboração e implementação da Estratégia Local de Habitação que o Executivo Municipal tem em curso, sem nunca deixar de dar prioridade às nossas responsabilidades Estatutárias de gestão da habitação municipal de Braga.



3.1 - Apoio Social à Habitação

A Bragahabit é a entidade municipal que pode dar respostas à falta de habitações acessíveis às famílias de muito baixo rendimentos a que hoje se somam as da designada classe média baixa que constitui a maioria dos cidadãos de Braga, cujos rendimentos não conseguem acompanhar o crescimento de preços do mercado imobiliário.

O Município mantém as ofertas tradicionais de habitação pública através do arrendamento e subarrendamento apoiado, disponível em bairros sociais e na cidade, que nesta data se situam em 752 fogos de habitação. Sabemos porém que a atribuição de uma habitação a uma família é por esta mantida durante muitos anos, permitindo a atual lei do arrendamento apoiado a passagem da titularidade de uso entre familiares o que na prática acaba por eternizar a cedência de uma habitação á mesma família, que assim se mantém socialmente dependente, impedindo simultaneamente o acesso a outras famílias a apoios do Estado, muitas das vezes com maiores carências económicas e graves necessidades de ajuda social.

Na mesma problemática se insere os apoios que damos no regime de Residências Partilhadas, também ele condicionado pela falta de disponibilidade de património.

Não havendo medidas de apoio concreto a edificação de novos fogos de habitação social por parte do Governo e Fundos Europeus, o Município de Braga reforça os apoios à habitação com total expensas do seu orçamento, nos programas de apoio em Subarrendamento e no apoio direto às rendas (RADA), investindo só nestes dois regimes de apoio, cerca de 1,2 milhões de euros.

A Nova Geração de Políticas à Habitação do Governo continua a privilegiar a reabilitação, quando há necessidade de apoio à construção de novas habitações, não só para quem desesperadamente não consegue imaginar poder vir a aceder a uma habitação, consubstanciada na quase duas dezenas de família que temos em lista de espera, como também àquelas cujos rendimentos não são suficientes para o acesso à habitação, seja na compra ou arrendamento, por manifesto afastamento dos preços de oferta do mercado.

A exigência feita a todos os Município para a elaboração da ELH - Estratégias Locai de Habitação é uma forma artilosa de dar dinheiro aos mesmos (maiores municípios das áreas metropolitanas) e adiar o apoio aos restantes que não estavam preparados pra responder eficazmente aos desafios colocados pelos propósitos de qualquer Plano Estratégico.

K

3.2 – Reabilitação, regeneração e conservação

Os próximos dois anos continuarão a ser períodos de forte intervenção na reabilitação e conservação do património da Bragahabit.

Estão em curso as obras de reabilitação e regeneração dos bairros sociais, obras que não se iniciaram nos prazos previstos inicialmente devido ao atraso que se verificou na aprovação dos correspondentes contratos pelo Tribunal de Contas, mas que não colocam em crise o objetivo de cumprimento aproximado das metas anteriormente previstas.

No bairro das Enguardas prevemos executar em 2019 mais de 70% da empreitada, prevendo-se a sua conclusão para o primeiro trimestre de 2020.

No bairro de St.^a Tecla o grau de execução da empreitada rondará em 2019 cerca de 40%. Sendo uma obra de maior prazo de execução, prevê-se a sua conclusão para o final do próximo ano.

No bairro das Andorinhas, serão lançados em 2019 os concursos públicos para a reabilitação do primeiro dos dois edifícios maioritariamente públicos, ao abrigo dos apoios comunitários promovidos no âmbito do Norte -04-2017-04 Reabilitação nos Bairros Sociais (eficiência Energética) já aprovada.

A Bragahabit continuará a reabilitar e a manter em condições de habitabilidade o todo o seu património residencial, de acordo com as possibilidades orçamentais, dando prioridade para os casos que manutenção urgente por falência de materiais.

A esta dificuldade junta-se a problemática da copropriedade em edifícios em propriedade horizontal, onde as responsabilidades de reabilitação e de conservação do edificado das partes comuns do edifício, justamente aquelas que permitem dotar os edifícios de maior resistência e durabilidade, cabe a cada proprietário, sendo praticamente impossível a realização de obras sem a aprovação por larga maioria dos seus condóminos.

Apesar os programas de reabilitação anunciados pelo Governo, como o IFRRU 2020, mais uma vez fica demonstrado que tais medidas apenas vieram beneficiar quem não apresentava riscos de endividamento, ou seja aos proprietários de edifícios com elevada capacidade de rentabilização futura.



3.3- Alteração do Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga.

Encontra-se em curso o trabalho referente às alterações que pretendemos fazer ao Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga, cujo período previsto foi prolongado para 2020 para podermos acolher eventuais diretrizes que possam advir da nova Lei de Bases da Habitação, ou de programas especiais na área da habitação.

Iremos reavaliar a especificidade do apoio dado em Subarrendamento, pois entendemos que as condições solicitadas às famílias que residem em bairro social, não podem ser exatamente as mesmas de quem beneficia de uma residência incluída em valores de mercado livre.

Iremos transformar parte do apoio direto ao arrendamento (RADA) em apoio constante, sem aplicação dos fatores que o atual regime de ajuda provisório possui, nomeadamente para quem está com todos os seus rendimentos condicionados por reforma ou invalidez.

Iremos implementar medidas administrativas mais modernas adaptadas aos dias de hoje onde os contatos via internet tem prioridade porque permitem maior rapidez nas acessibilidades e transparência nas respostas

3.4- Outros Apoios Sociais

É sabido e reconhecido que a Bragahabit desempenha funções sociais do Município, seja na participação da sua rede social, nas equipas de trabalho com a Segurança Social, o RLIS, a CPCJ e outros fóruns e instituições.

As técnicas da Bragahabit fazem um acompanhamento de proximidade a todas as famílias que nos pedem apoio à habitação, pois atrás deste pedidos de apoio existem uma série de outras debilidades sociais e económicas que a Bragahabit diagnostica, estuda e reencaminha para outras entidades sociais, acompanhando a evolução dos processos e seus resultados.

Não faz sentido que a Bragahabit continue sem poder receber apoios públicos para a sua atividade social, por impedimento legal (Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto).

3.5 - Serviços de Apoio Socio Educativo

Mantém a Bragahabit a responsabilidade da prestação de serviço de refeições escolares em alguns estabelecimentos do ensino pré-escolar e em duas escolas do 1.º ciclo, bem como as atividades das Atividades de Animação e Apoio à Família e as Componentes de Apoio à Família

A alteração legislativa relacionada com o alargamento do serviço generalizado de refeições gratuitas a todos os alunos destes graus de ensino e a correspondente extensão de horário, impõem-nos um aumento de necessidades de pessoal auxiliar o que não é compatível com as limitações de contratação de pessoal imposto às empresas locais. Esta circunstância crítica obriga a Bragahabit a recorrer à contratação de serviços externos que não permite garantir estabilidade funcional equilibrada nos serviços que prestamos e agrava os gastos correspondentes, tornando este serviço delegado deficitário.

Apesar da Bragahabit, em conjunto com a CMB, estar a implementar já para o ano letivo 2019-2020 um novo modelo de gestão destes serviços, com a centralização do registo de informação no programa SIGA do Município, e da CMB ter vindo a fazer um esforço para o aumento do número de auxiliares de educação nas escolas, continuamos com problemas no cumprimento do número de pessoal adequado e suficientemente preparado para algumas tarefas.

3.6 - Recursos Humanos.

Concluídos que estão todos os procedimentos que levaram a reorganização da gestão de recursos humanos na empresa, com a criação de regulamentos de carreira e dos procedimentos de avaliação, que culminaram com a reavaliação de algumas situações remuneratórias

A reorganização de pessoal resultou também na diminuição de gastos de pessoal, em resultado de algumas saídas por reforma e pela rescisão de alguns contratos de cedência de pessoal do Município que prestavam serviços nesta empresa municipal.

A Bragahabit dispõe de um quadro mínimo de pessoal que garante a assunção capaz de todas as suas responsabilidades funcionais, com exceção da área dos serviços socioeducativos.





4. APOIO SOCIAL À HABITAÇÃO

Apesar da preocupação do Governo e Assembleia da República com a habitação acessível a verdade é que os apoios sociais que são dados à habitação se mantêm dentro do esforço pedido aos orçamentos municipais, com especial relevo para o apoio direto ao arrendamento e das indemnizações compensatórias que contrabalançam as perdas impostas pelo valor muito baixo das rendas sociais praticadas.

A atribuição de apoios sociais à habitação através da disponibilidade de uma habitação com rendas sociais baixas, sem limites objetivos de prazo nos respetivos contratos de arrendamento, aliado à manutenção de dependência deste tipo de apoios sociais à maioria das famílias de baixos rendimentos, acabam por eternizar o uso da habitação nas mesmas famílias, sendo usual a passagem do direito contratuais entre duas ou três gerações sucessivas Este comportamento social facilitado pela regulação da Lei, acaba por não ser a melhor das políticas públicas no apoio à habitação, uma vez que esta prática só permitirá alargar os apoios à habitação nos regimes de arrendamento e subarrendamento apoiado se forem construídas novas habitações sociais, o que não tem vindo a ser feito nas últimas décadas em Portugal.

O apoio indireto encontrado fica-se pela melhoria das condições de habitabilidade das habitações públicas, possíveis pelo recurso aos apoios comunitários à reabilitação do edificado, situação que a Bragahabit soube aproveitar ao máximo, designadamente na reabilitação em curso dos bairros sociais de St.ª Tecla e de alguns dos edifícios nos bairros sociais das Enguardas, a

✓

que se seguirão as de mais edifícios no bairro social das Andorinhas.

Mesmo este apoio exige o esforço do orçamento municipal, seja o da Bragahabit para os seus edifícios, seja o da Câmara Municipal para os arranjos e melhoria dos espaços urbanos.

Não fora o aumento substancial do *“plafond”* financeiro atribuído pelo Município ao apoio direto ao arrendamento, a maioria das famílias que tem vindo a recorrer ao apoio da Bragahabit ficariam sem nenhum apoio social na área da habitação. Mantem-se para o ano de 2020 o investimento financeiro da CMB em 600 mil euros.

A Administração da Bragahabit continua a considerar que o regime de subarrendamento é um regime que coloca em causa o esforço económico e financeiro da empresa nos apoios à habitação, cujos montantes financeiros envolvidos no pagamento das rendas aos senhorios superam o valor dos rendimentos de todas as rendas processadas. Este regime abrange cerca 30% do número das famílias que são apoiadas em RADA, apesar do esforço financeiro que exige se aproximar. Ou seja, teoricamente a Bragahabit mais que triplicaria o número de famílias apoiadas com o mesmo esforço financeiro aplicado no subarrendamento.

4.1 - Outros Apoios Sociais

A Bragahabit não se limita aos apoios sociais à habitação e apoios socioeducativos. A Bragahabit é verdadeiramente a entidade social do Concelho a fazer diagnósticos sociais as famílias, prática que abrange todas as famílias que nos pedem apoio, incluindo as que renovam pedidos.

É comum ouvir dizer que quando uma família recorre a pedidos de apoio à habitação, o faz já numa situação de debilidade económica e social que incorpora muitas outras debilidades que as técnicas sociais da Bragahabit não ignoram, levando ao seu reenaminhando e acompanhando para outras soluções e respostas sociais junto da Segurança Social e noutras instituições da Rede Social Municipal.

4.2 - Cobranças

A Bragahabit instituiu em 2018 um procedimento que orientava os nossos Serviços internos nas operações de cobrança de dívida, permitindo operacionalizar as diferentes fases de incumprimento, nomeadamente com a renovação de alguns acordos de pagamento voluntário de dívida que não foram honrados. Pelos resultados alcançados a Administração da Bragahabit decidiu alterar esse procedimento, agravando as condições para as famílias que desrespeitam sucessivamente os acordos de pagamento já referidos.

Com a renovação das condições das habitações arrendadas, a Bragahabit irá ser mais acutilante no fazer cumprir os contratos em vigor, incluindo a possibilidade de rescisão dos contratos com o conseqüente fim dos correspondentes apoios sociais à habitação.



5. REABILITAÇÃO, REGENERAÇÃO E CONSERVAÇÃO

5.1 – Reabilitação integral dos edifícios dos bairros de St.^a Tecla e Enguardas

Como já referimos anteriormente e nos documentos previsionais para o ano de 2019, as obras de reabilitação dos bairros sociais abrangidos pelo financiamento Comunitário (PEDU / PAICD) iniciaram-se com atraso relativamente aos planos de investimento previstos em anos anteriores.

As obras decorrem hoje conforme planos revistos, ainda que sofrendo de alguns constrangimentos inerentes aos trabalhos que incluem processo de mobilidade das famílias, processos onde ocorrem imprevistos que não permitem acelerar quanto o desejávamos as empreitadas em curso. Estes imprevistos não tem colocado em risco o andamento dos trabalhos nem alterando os orçamentos aprovados ou compromissos contratuais que afetem as contas das empreitadas.

Recordamos que as empreitadas em curso relativamente aos bairros de St.^a Tecla e Enguardas são obras de reabilitação integral dos fogos, o que na prática significa voltar a colocar cada edifício e correspondentes frações como novas.

O bairro de St.^a Tecla terá uma intervenção mais significativa, decorrente da opção estratégica da Administração da Bragahabit para a regeneração de todo o espaço local, com especial enfoque na alteração do espaço de circulação automóvel e de estacionamento que dará origem a uma grande praça pedonal e á permeabilidade do interior do bairro por circulação viária de baixa velocidade.

No momento em que este documento é apresentado, algumas das famílias estão já de volta às suas casas, sendo unânime a satisfação da qualidade das casas que agora a Bragahabit lhes volta a disponibilizar.

A disponibilização de habitações renovas aos nossos arrendatários levou a Administração da Bragahabit à criação de novas regras de conservação e manutenção de cada fração, atribuindo aos seus moradores coresponsabilidades na manutenção da habitação, designadamente nas que são afetadas pelo uso imprudente da habitação, tendo a empresa criado um novo “guia do morador” onde são explicadas ao pormenor os cuidados a ter com a habitação, disponibilizando também aos moradores processo fotográfico do estado de conservação da habitação que lhe é disponibilizada para que não surjam dúvidas quanto à responsabilidade das partes.



5.2 – Reabilitação parcial dos edifícios do bairro das Andorinhas - Medidas de Eficiência Energética.

Atendendo à capacidade da Bragahabit, quer ao nível dos seus recursos técnicos quer financeiros, a Administração da empresa decidiu adaptar os planos de obras que nos propusemos fazer até final atual mandato, por forma a não comprometer os trabalhos de acompanhamento das diferentes frentes de trabalho.

Enquanto decorrem as obras de reabilitação dos bairros de St.^a Tecla e das Enguardas, a Direção de Obras e Reabilitação do Património desta empresa municipal desenvolve os projetos de reabilitação para os edifícios das Andorinhas cuja propriedade é maioritariamente da Bragahabit, bem como dos procedimentos para lançamento de concurso público para a corresponde empreitada.

Prevemos lançar ainda em 2019 o concurso público de empreitada para a 1.^a fase das obras que abrangerá os edifícios referente aos blocos 10 e 11 daquele bairro, a que seguirão no ano de 2021, as obras da 2.^a fase a executar nos blocos 15 e 16, com conclusão prevista para o ano de 2022.

O orçamento total previsto para estas duas fases rondará 1,3 milhões de euros.

5.3 - Gestão de Património

Apesar de termos iniciado o levantamento das condições de todos as frações habitacionais sob gestão da Bragahabit, operação técnica feita com muito rigor, com uso de recomendações técnicas do LNETI, esta empresa não dispõe de quadros técnicos suficientes para tudo, razão pela qual este trabalho tem sido sistematicamente adiado.

Nestas circunstâncias a gestão técnica do património tem ficado pela intervenção em situações críticas de pedidos de reparação que os nossos arrendatários nos fazem chegar, muitos dos quais não podemos dar seguimento por razões que têm unicamente a ver com a falta de recursos financeiros para os operacionalizar. Apesar disto a Bragahabit não tem deixado de responder às situações que põem em risco a habitabilidade, designadamente em roturas de redes de água em edifícios de nossa propriedade.

São conhecidas as razões que justificaram a não intervenção Municipal no bairro social do Picoto, solução que será certamente abordada na sequência da elaboração do Plano Estratégico de Habitação de Braga que a Câmara Municipal desenvolve atualmente.

R

5.4 - Condomínios

A gestão de condomínios continua a ser uma área que a Administração da Bragahabit dá muita importância, porque partilha uma grande parte do seu património com outros por direitos e obrigações atribuídas aos proprietários em regime de propriedade horizontal

Cabe aos Condóminos importante e fundamental responsabilidade na manutenção do seu património. Infelizmente muitos deles não conseguem suportar mais outro esforço financeiro para essa necessidade fundamental, impossibilidade financeira que muitas das vezes começa logo no incumprimento do pagamento das quotas legais obrigatórias. Tal realidade impede a Bragahabit de atuar sobre a reabilitação do que é seu, uma vez que o dinheiro público tem regras muito apertadas para o seu dispêndio.

Cabem nesta situação algumas frações localizadas nos bairros das Enguardas e Andorinhas, sobretudo neste último, onde são conhecidas graves problemas de fissuramento de fachadas por constrangimentos estruturais e de materiais de revestimento. Tratando-se de obras de coresponsabilidade privada e pública, é muito difícil encontrar soluções minimalistas por incapacidade económica e financeira assumida por muitos dos seus proprietários.

Tem ainda a Administração da Bragahabit consciência que nem sempre consegue dar cumprimento às obrigações que chegam à empresa para cumprimento das suas responsabilidades como condómino, sobretudo quando as decisões das correspondentes Assembleias não permitem atempadamente prever gastos que temos que incluir em orçamento, que é já em si muito restrito por necessidades de equilíbrio legal de contas.



✓

6. SERVIÇOS DE APOIO SOCIO EDUCATIVO

A prestação de serviços delegados pelo Município relativamente à gestão dos apoios à educação, designadamente o das refeições e algumas AAAF (Atividades de Animação e Apoio à Família) tem vindo a exigir recursos humanos mais estáveis que a Bragahabit não pode dispor devido às restrições à contratação pública. Este constrangimento legal é agravado pela diminuição drástica dos apoios habitualmente recebidos na contratação excecional de auxiliares, incluídos nos programas do IEFP.

A Bragahabit vê-se assim obrigada a recorrer à contratação temporária de pessoal, situação que não só não lhe permite garantir a estabilidade desejada nas pessoas que prestam serviços nas escolas, como dificulta a gestão de recursos humanos, uma vez que apenas as empresas de trabalho temporário estão legalmente autorizadas a responder a este tipo de contratos. As dificuldades colocadas à Bragahabit são ainda agravadas pelo subfinanciamento deste tipo de serviços, cujo modelo de financiamento baseado na capitação por aluno, que não atende às especificidades de cada escola, quer quanto ao número de alunos, quer quanto às condições físicas do local onde esses serviços são prestado, tornando claramente deficitária económica e financeiramente está área de serviços da empresa.

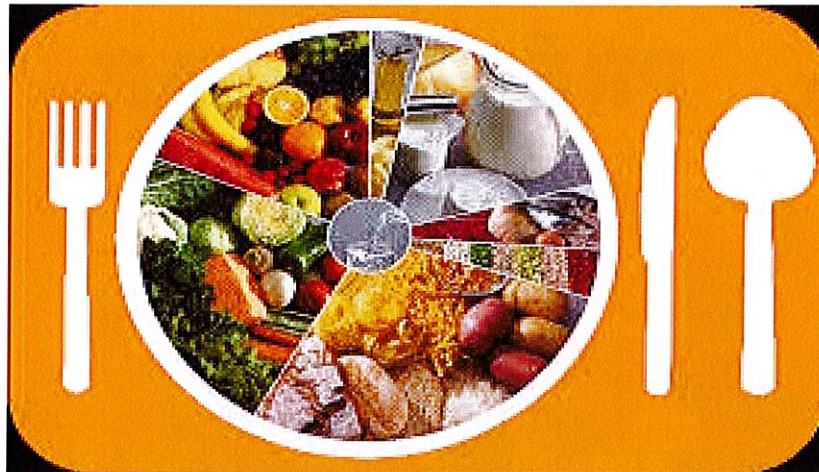
A Câmara Municipal de Braga e a Bragahabit desenvolvem neste momento um projeto de parceria na gestão destes serviços que pretendem atingir vários objetivos como o são: a uniformização dos serviços; o controle central da informação tratada ao nível dos registos dos alunos e seus encarregados de educação; a gestão administrativa dos serviços, tendo em vista uma ligação de proximidade com todos, designadamente através da utilização da plataforma informática municipal SIGA.

O quadro seguinte resume os serviços prestados pela Bragahabit para o ano letivo 2019-2020, por escola e modalidade de atividade.

A Bragahabit presta serviços nos mesmos estabelecimentos de ensino dos anos anteriores, mais concretamente as Atividades de Animação e Apoio à Família (AAAF), em seis jardins-de-infância e serviços de refeições em mais dez escolas do 1.º ciclo.

Apenas em duas escolas do 1.º ciclo fazemos serviços Complementares de Apoio à Família (CAF).

ESCOLA/ JI	AO LETIVO 2019/2020		
	AAAF - PH	CAF - PH	REFEIÇÕES
	N.º Aunos a Frequentar o serviço	N.º Aunos a Frequentar o serviço	N.º Aunos a Frequentar o serviço
JI NAIA	21		37
JI LAMAÇÃES	28		39
JI MAXIMINOS	12		20
JI PONTE PEDRINHA	47		56
JI QUINTA HORTAS	42		45
JI PARADA TIBÃES	16		17
EB1 BAIRRO ALEGRIA			95
EB1 S. VITOR			93
EB1 ENGUARDAS			65
EB1 BAIRRO ECONÓMICO			75
EB1 S. JOÃO DO SOUTO			63
EB1 CE NAIA			78
EB1 CE LAMAÇÃES			159
EB1 CE MAXIMINOS		25	76
EB1 CE PONTE PEDRINHA			115
EB1 SÉ		50	127



6.1 - Serviços de refeições

De acordo com os dados fornecidos pelo SIGA estavam inscritos par o serviço de refeições 946 crianças, das quais 23% corresponderiam a refeições fornecidas a alunos dos Jardins de Infância.

O número de refeições estimadas para o ano 2020 deve aproximar-se das do último ano, que se prevê rondar as 210 mil refeições.

O alargamento do tempo do horário destinado ao período e intervalo para refeição gerou a necessidade de aumento de pessoal, situação que criou à Bragahabit especiais dificuldades, com particular ênfase nas escolas do 1.º ciclo onde apenas nos são transferidas responsabilidades para o serviço de refeições, sem acompanhamento de outras atividades que nos possa ocupar o pessoal a tempo inteiro.

A Bragahabit mantém com alguns protocolos com terceiros, designadamente com algumas Associações de Pais e a União de Freguesias da Sé-Cidade-Maximinos, que nos oneram o esforço financeiro com os serviços de refeição.

Nas escolas em que assumimos as AAAF ou as CAF, o problema é minorado porque afetamos pessoal a tempo inteiros às diferentes atividades dentro do horário normal de trabalho de cada um.



6.2 - Atividades de Animação e Apoio à Família para a Educação Pré-escolar – Vertente de Prolongamento de horário

Estas atividades funcionam de 1 de setembro a 31 de julho todos os anos e asseguram todo o tempo extra letivo (pontas) e interrupções letivas.

Não prevemos grandes alterações no número de alunos a frequentar estes serviços, apesar dos registos apurados até ao momento.

As atividades das AAAF são programas e coordenados pela escola, cumprindo à Bragahabit a colaboração na elaboração dos planos de atividade e a sua implementação no terreno.

Os rendimentos da empresa são fixos, pagos através de capitação e com tarifário decidido pela CMB, solução que não nos trás equilíbrio económico necessário porque os custos fixos com os serviços que prestamos não dependem do número de alunos a frequentar o serviço, situação que se torna crítica em escolas de baixa densidade de alunos.





6.3 - Componente de Apoio à Família - 1º Ciclo

A Bragahabit apenas tem responsabilidades dos serviços nas Componentes de Apoio à Família para alunos do 1º Ciclo, em duas escolas.

Também aqui não se prevê grande alteração no número de alunos a frequentar os serviços, apesar do eventual aumento do número geral de alunos.

Esse tipo de serviços não depende do apoio municipal, apesar de ser administrado nas escolas.

Em colaboração com a área de Educação do Município de Braga pretendemos criar um regulamento genérico deste tipo de atividades durante o ano de 2020, de forma a dar alguma estabilidade nas atividades que impeçam a existência de tarifários com diferença significativa nos correspondentes preços de subscrição, numa tentativa de minimizar o esforço financeiro suportado pelos pais dos alunos inscritos.

Também aqui se coloca a sustentabilidade de um serviço que terá que ter em conta um número mínimo de inscritos que cubra os custos do serviço, já que o Estado não contribui com qualquer apoio financeiro.

6.4 - Modernização do atendimento

A Bragahabit iniciou este ano um novo modelo de gestão dos serviços que presta por delegação do Município, designadamente no serviço generalizado de refeições e nas AAAF, com todos os registos e gestão administrativa a serem feitos centralmente na CMB, o que aporta uma maior uniformização e





7. RECURSOS HUMANOS

A modernização dos procedimentos internos decorrente da informatização e gestão dos serviços no Sistema de Gestão Integral da Bragahabit, permite-nos uma melhor otimização dos recursos disponíveis, designadamente pelo acompanhamento das atividades e resultados que medirão metas e objetivos, aumentando a produtividade individual de todos os colaboradores.

A diminuição de pessoal ocorrida no último ano, por motivos de reforma e rescisão de contratados de cedência de pessoal do Município, libertou meios financeiros que sustentaram os benefícios atribuídos à maioria dos trabalhadores, com maior equilíbrio nas remunerações, dando sequência ao preconizado no novo Regulamento de Carreiras e Remunerações da Bragahabit, da empresa e ainda diminuir os gastos gerais com pessoal.

Este Regulamento orienta também as consequências da Avaliação de Desempenho, cujo Manual Técnico foi também elaborado com a participação de todos os colaboradores.

Entrou também em vigor o Regulamento de Organização e Disciplina do Trabalho da Bragahabit.

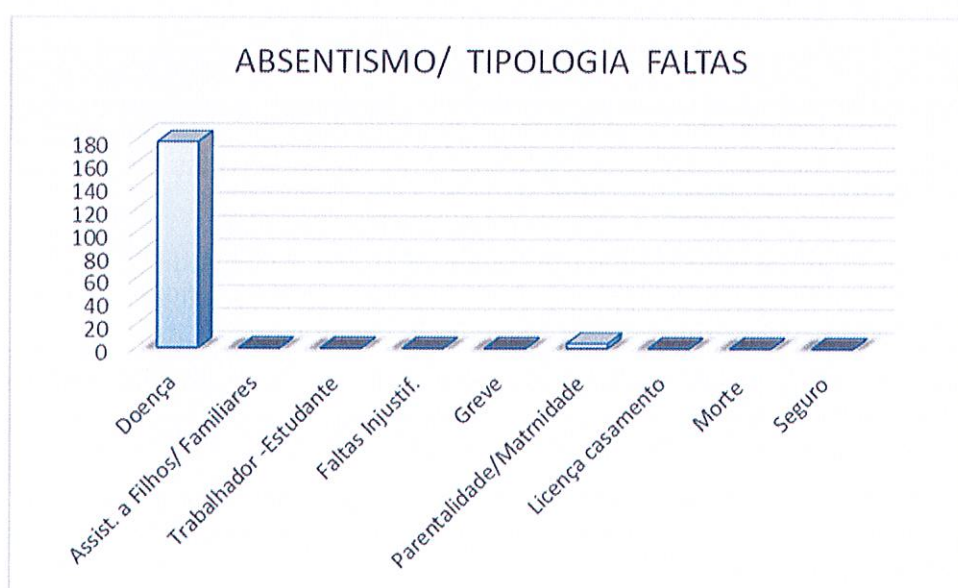
K

Estabilizado o quadro de colaboradores da empresa, com exceção dos que são necessários para os serviços de apoio socioeducativo, iremos implementar já no final de 2019 o Sistema de Avaliação de Desempenho.

A formação, motivação e acompanhamento permanente de cada um dos colaboradores da empresa continuará a ser uma preocupação do departamento de Recursos Humanos e da Administração da Bragahabit.

	1º Trimestre/2019	Classificação Profissional - 2º Trim.2019					TOTAL
		Técnico Superior	Técnico Profissional	Assistente Técnico/ Administrativo	Assistente Operacional [Motoristas]	Auxiliares	
EFFECTIVOS/ C. TERMO	32	18	4	6	2	1	31
SAÍDAS	1				1		1
ENTRADAS	0						0
VARIAÇÃO	-1	0	0	0	-1	0	-1
	31	0%	0%	0%	-50%	0%	30

A Taxa de absentismo expeável mantém-se idêntica a período análogos anteriores, que apenas tem vindo a registar as habituais ausências por motivos de saúde.



PLANO DE CONTAS E ORÇAMENTO



1 - ENQUADRAMENTO E PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS

A atividade da Bragahabit está fortemente condicionada pelos imperativos legais impostos pela Lei do Arrendamento Apoiado, da evolução dos rendimentos das famílias que apoiamos e da Indeminização Compensatória da Câmara Municipal de Braga.

Sendo uma empresa social, sem quaisquer outras atividades geradoras de outros rendimentos que possam suportar o investimento social, a Administração da Bragahabit vê-se obrigada a atuar ao nível da gestão dos gastos, pese embora na sua grande maioria estes sejam custos fixos sem grande possibilidade de melhoria.

Não se prevendo alterações nos apoios públicos, sobretudo os Municipais, os pressupostos orçamentais que orientam as nossas previsões para 2020 levam em conta os registos contabilísticos existentes, designadamente as contas de 2018, as do 1.º semestre de 2019 e novos objetivos estimativas em função do conhecimento e propósitos de trabalho da Administração.

Apesar dos programas de apoio à habitação conhecidos, designadamente as anunciadas pelo Governo com designação de “Nova Geração de Políticas à Habitação”, não é espetável para o ano de 2020 a realização de investimentos ou outras atividades que alterem o orçamento apresentado.



Temos também em atenção a evolução da economia nacional e local que, apesar do anúncio de um arrefecimento geral da economia não perspetivamos alterações significativas nas condições económicas das famílias que apoiamos e conseqüentemente na variação dos rendimentos que vimos obtendo nos últimos anos no arrendamento apoiado.



✓

2 – RENDIMENTOS

2.1. ARRENDAMENTO SOCIAL

Não prevemos grandes alterações no valor dos rendimentos provenientes do arrendamento, uma vez que não há alteração do número de fogos atribuídos e o valor dos rendimentos da grande maioria dos inquilinos que apoiamos continuará muito baixo.

As previsões de rendimentos para 2020 acompanham aproximadamente os valores registados em períodos anteriores, ainda que com redução face a semelhantes previsões feitas para o ano de 2019.

Prevemos que o montante do arrendamento apoiado ronde os 510 mil euros.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	CONTAS	CONTAS	Orçamento	1.º SEMESTRE	Orçamento
	Económico	Económico	Económico	Económico	Económico
	2017	2018	2019	2019	2020
RENDIMENTOS					
Prestação de serviços					
Arrendamento	295.729,27	289.999,75	305.000,00	149.127,72	300.000,00
Subarrendamento	232.776,08	208.417,60	255.000,00	98.990,05	200.000,00
Residências partilhadas	16.616,27	8.358,00	20.000,00	3.962,14	10.000,00
Total Arrendamento apoiado	545.121,62	506.775,35	580.000,00	252.079,91	510.000,00

2.2. SERVIÇOS SOCIOEDUCATIVOS

O número de alunos a frequentar o ensino nas escolas em que prestamos serviços inverteu a tendência de descida e apresenta um aumento no uso dos serviços que a Bragahabit presta na área educativa por delegação de competências do Município de Braga, prevendo-se para 2020 uma estabilização no número de alunos que frequentam os serviços.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	CONTAS	CONTAS	Orçamento	1.º SEMESTRE	Orçamento
	2017	2018	2019	2019	2020
RENDIMENTOS					
Apoios socioeducativos	523.481,24	540.194,33	680.000,00	310.675,47	680.000,00
Outros serviços prestados	59.000,00	30.882,09	25.000,00	3.090,21	30.000,00
Outros	0,00	7.851,87	25.000,00	3.974,79	15.000,00
Total Serviços	582.481,24	578.928,29	730.000,00	317.740,47	725.000,00

O crescimento da população de residentes estrangeiros oriundos do Brasil é o principal responsável por esta evolução positiva, comportamento já sentido no ano letivo de 2018/2019, mas sem contudo influenciar acentuadamente os

rácios de alunos no ano letivo atual.

Mantendo-se inalterados os preçários estabelecido pelo Município, mantemos praticamente a mesma previsão de rendimentos do orçamento de 2019.

2.3. SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

Sem alterações significativas nos indicadores económicos e financeiros da Bragahabit, E.M., incluindo aqui todos os que são tidos em conta para o cumprimento das obrigações de equilíbrio financeiro da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, e mantendo-se também o caráter marcadamente social desta empresa municipal, prevemos manter a mesma necessidade de apoio da Câmara através do pagamento da correspondente indemnização compensatória.

A redução dos apoios do IEFP na sequência de instruções da Administração Central, levam à diminuição do número de colaboradores com que habitualmente a Bragahabit contava para ajuda aos apoios sociais na área da educação.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	CONTAS	CONTAS	Orçamento	1.º SEMESTRE	Orçamento
RENDIMENTOS	2017	2018	2019	2019	2020
Subsídios à Exploração					
Indemnização.Compensatória	1.000.000,00	1.100.000,00	1.100.000,00	549.999,96	1.100.000,00
Comparticipação IEFP - CEI +	0,00	34.160,33	20.000,00	0,00	5.000,00
Total Subsídios	1.000.000,00	1.134.160,33	1.120.000,00	549.999,96	1.105.000,00



2.4. TOTAL RENDIMENTOS

De acordo com a informação anterior as previsões para os Rendimentos para o ano de 2020, ficará muito próximo dos valores obtido em 2018, com ligeiro acréscimo na prestação de serviços na área da educação e descida nos rendimentos provenientes de atividades não correntes, a exemplo da venda de património.

Estivamos que o montante total se aproxime dos 2.340.000,00 euros.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	CONTAS	CONTAS	Orçamento	1.º SEMESTRE	Orçamento
RENDIMENTOS	2017	2018	2019	2019	2020
Arrendamento Apoiado					
Total Arrendamento apoiado	545.121,62	506.775,35	580.000,00	252.079,91	510.000,00
Prestação de Serviços					
Total Serviços	582.481,24	578.928,29	730.000,00	317.740,47	725.000,00
Subsídios à Exploração					
Total Subsídios	1.000.000,00	1.134.160,33	1.120.000,00	549.999,96	1.105.000,00
Outros Rendimentos e Ganhos	7.837,14	53.554,99	15.000,00	8.042,39	0,00
Vendas Património	93.045,03	59.911,00	0,00	0,00	0,00
Imparidades	20.328,18	25.187,59	0,00	1.181,92	0,00
TOTAL RENDIMENTOS	2.248.813,21	2.358.517,55	2.445.000,00	1.129.044,65	2.340.000,00




3 - GASTOS

3-1. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Refeições escolares – As alterações decorrentes do modelo de contratação de refeições e a redução dos apoios do IEFP, tem impacto direto e substancial no equilíbrio económico destes serviços, uma vez que a Bragahabit é obrigada a recorrer à contratação de mais pessoal para funções de auxiliares de educação, com conseqüente aumento dos gastos com estes serviços.

Apesar da colaboração que temos tido da CMB nas escolas onde prestamos serviços, é inevitável o desequilíbrio de resultados nas instituições onde apenas prestamos os serviços de refeições. A prestação de serviços pela Bragahabit apenas no período de refeições, não permite uma gestão eficaz de recurso humanos nem otimizar a utilização de pessoal afeto a outras atividades na escola, designadamente nos serviços de AAAF (Atividades de Animação e Apoio às Famílias) no ensino pré-escolar e dos das CAF (Complementos de Apoio à Família) no ensino básico entregue à responsabilidade de outras entidades.

A esta dificuldade de otimização de recursos acresce a do modelo de financiamento destes serviços por capitação. Esta forma de pagar serviços à Bragahabit não é justa nem equilibrada, uma vez que não é possível trabalhar com qualidade com os rácios de pessoal indicados pelo Ministério da Educação, sobretudo quando se juntam alunos com dificuldades especiais e difícil otimização de processos de trabalho quando os espaços de trabalho existentes em cada escola não o permite.

Em resultado disto tudo é que os prejuízos aumentem e penalizem toda a empresa nos seus resultados anuais, no limite do equilíbrio económico e financeiro que são impostas as empresas municipais.

Trabalhos especializados – A estimativa para este tipo de gastos dizem respeito à realização das obrigações correntes estritamente necessárias, como as dos serviços de fiscalização e segurança em obra, dos serviços de informática e do apoio jurídico.

Conservação e reparação – O valor dos rendimentos da Bragahabit não permitem aumentar os gastos com a manutenção e conservação do seu património.

A Bragahabit tem em curso investimentos que nunca foram feitos deste a criação desta empresa, obrigando a disponibilizar recurso próprios que se aproximam do meio milhão de euros. Os gastos previstos nesta rubrica apenas visam atender a situações de maior urgência.



Os gastos previstos para o ano de 2020 totalizam assim 2.173.300 mil euros, conforme quadro discriminado que se segue, que apesar do esforço de contenção que vimos fazendo ficam ligeiramente acima dos valores registados em 2018.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	CONTAS	CONTAS	Orçamento	1.º SEMESTRE	Orçamento
GASTOS	2017	2018	2019	2019	2020
CMVMC	130.208,94	80.125,44	0,00	0,00	0,00
Fornecimentos e Serviços Externos	1.054.665,25	1.099.961,94	1.528.000,00	692.365,32	1.454.000,00
Refeições Escolares	134.748,23	283.244,33	620.000,00	270.958,19	600.000,00
Trabalhos especializados	77.502,47	64.348,87	75.000,00	15.212,36	30.000,00
Honorários	42.238,20	41.254,20	45.000,00	19.889,10	50.000,00
Conservação e Reparação	96.956,52	69.795,35	40.000,00	51.166,34	50.000,00
Outros	1.858,49	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Material de escritório, livros e	7.925,23	8.268,40	4.000,00	4.503,89	10.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Eletricidade e água	14.658,53	16.101,78	15.000,00	7.839,51	20.000,00
Combustíveis	4.070,48	4.171,68	5.000,00	1.302,92	4.000,00
Arrendamento /Subarrendamento habitações	597.879,42	563.569,46	600.000,00	278.071,31	550.000,00
Despesas de condomínio	39.084,01	8.121,87	40.000,00	16.216,98	50.000,00
Comunicações	9.030,32	11.447,37	10.000,00	5.191,27	12.000,00
Seguros	8.219,11	8.702,02	10.000,00	5.169,28	10.000,00
Contencioso e Notariado	0,00	0,00	3.000,00	1.097,96	3.000,00
Vigilância		0,00	26.000,00	9.221,96	20.000,00
Limpeza	10.247,12	4.950,35	10.000,00	1.642,42	10.000,00
Outros	10.247,12	15.986,26	25.000,00	4.881,83	20.000,00
Gastos com o pessoal:	828.813,76	838.141,04	794.000,00	336.423,53	709.300,00
Outros gastos:	998.354,23	4.276,27	0,00	5.344,07	10.000,00
TOTAL GASTOS	3.012.042,18	2.022.504,69	2.322.000,00	1.034.132,92	2.173.300,00



✓

Gastos correntes – Não existem grandes alterações nos valores previstos para os designados gastos normais correntes como o da aquisição de material para escritório, eletricidade, água, combustíveis, comunicações e serviços de limpeza e vigilância.

Subarrendamento – Este regime de apoio social à habitação é o mais dispendioso dos regimes e o mais precário. Dispendioso, pelo aumento generalizado das rendas no mercado onde arrendamos as habitações, em contraste com a diminuição dos valores debitados pelo seu subarrendamento, uma vez que o valor das rendas são calculadas de acordo com os baixos rendimentos das famílias que apoiamos. Precário, porque os proprietários de algumas habitações estão a tomar a decisão de rescisão dos contratos de arrendamento, situação que deixa as famílias que apoiamos em situação muito crítica devido à inexistência de alternativa de novo arrendamento a preços acessíveis.

Após o crescimento dos gastos em resultado do realojamento dos residentes no bairro social da Ponte dos Falcões, prevemos uma descida ligeira deste tipo de gastos, cujo montante de rendimentos se cifra em cerca de 36% dos gastos correspondentes.

Condomínios – É muita crítica a assunção de todas as responsabilidades provenientes de habitações que temos espalhadas pela cidade e em subarrendamento porque nem sempre conseguimos informação prévia e atempada sobre as contribuições para obras de manutenção, cujo valor de investimento é decidido nas respetivas assembleias de Condóminos, como se nos deparam muitas vezes a obrigação de pagarmos responsabilidades atribuídas por contrato aos nossos inquilinos que este não pagam. Prevemos um aumento deste tipo de gastos.

3-2. GASTOS COM PESSOAL

Conforme estratégia anunciada, a Bragahabit viu-se obrigada a diminuir o número de pessoal ao seu serviço, optando por reduzir o número de colaboradores que prestavam serviços sociais na Bragahabit através de contratos de cedência autorizados a funcionários públicos do Município.

Houve também uma redução de pessoal motivada por reforma de alguns colaboradores ao serviço da empresa.

Em contrapartida e na sequência da aprovação do Regulamento de Carreira e de Remunerações foi possível fazer alguns ajustamentos de salários que se encontravam desequilibrados face às funções efetivamente desempenhadas por cada um dos nossos colaboradores.



4. RESULTADOS

Os resultados estimados para o ano de 2020 estão no limite do cumprimento do indicador do equilíbrio económico, com uma estimativa de um valor positivo de 1.343,00 euros.

A estimativa do EBITDA apresenta-se bastante mais confortável, mas é quase totalmente absorvida pelo valor das depreciações.

Neste contexto, os resultados económicos da Bragahabit são fortemente influenciados pela contabilização das depreciações do seu património, cuja estimativa para 2020 se situa nos 160 mil euros.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	CONTAS	CONTAS	Orçamento	1.º SEMESTRE	Orçamento
	Económico 2017	Económico 2018	Económico 2019	Económico 2019	Económico 2020
RESULTADOS					
TOTAL RENDIMENTOS	2.248.813,21	2.358.517,55	2.445.000,00	1.129.044,65	2.340.000,00
TOTAL GASTOS	3.012.042,18	2.022.504,69	2.322.000,00	1.034.132,92	2.173.300,00
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-763.228,97	336.012,86	123.000,00	94.911,73	166.700,00
Depreciações	136.896,77	156.795,40	120.000,00	82.548,00	160.000,00
Perdas por imparidade	6.129,00	12.538,48	0,00	0,00	0,00
Resultados operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-906.254,74	166.678,98	3.000,00	12.363,73	6.700,00
Juros e rendimentos similares obtidos	49,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	587,41	417,67	500,00	131,70	5.000,00
Gastos e perdas de financiamento	-537,60	-417,67	-500,00	-131,70	-5000,00
Resultados antes de impostos	-906.792,34	166.261,31	2.500,00	12.232,03	1.700,00
IRC	743,98	12.103,75	525,00	0,00	357,00
Resultado líquido do exercício	-907.536,32	154.157,56	1.975,00	12.232,03	1.343,00

✓

5. ORÇAMENTO PREVISIONAL

Os quadros seguintes agregam a discriminação dos quadros anteriores objeto de explicação mais detalhada, constituindo assim o quadro do Orçamento para 2020.

5.1 – RENDIMENTOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS		Orçamento
RENDIMENTOS		Económico 2020
Prestação de serviços		
Arrendamento		300.000,00
Subarrendamento		200.000,00
Residências partilhadas		10.000,00
	Total Arrendamento apoiado	510.000,00
Apoios socioeducativos		680.000,00
Outros serviços prestados		30.000,00
Outros		15.000,00
	Total Serviços	725.000,00
Subsídios à Exploração		
Indemnização Compensatória		1.100.000,00
Comparticipação IEFP - CEI +		5.000,00
	Total Subsídios	1.105.000,00
Outros Rendimentos e Ganhos		0,00
Imparidades		0,00
TOTAL RENDIMENTOS		2.340.000,00

5.2. - GASTOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	Orçamento Económico 2020
GASTOS	
Fornecimentos e Serviços Externos	1.454.000,00
Subcontratos	600.000,00
Refeições Escolares	600.000,00
Serviços especializados	140.000,00
Trabalhos especializados	30.000,00
Honorários	50.000,00
Conservação e Reparação	50.000,00
Outros	10.000,00
Materiais	15.000,00
Material de escritório, livros e	10.000,00
Outros	5.000,00
Energia e Fluidos	24.000,00
Eletricidade e água	20.000,00
Combustíveis	4.000,00
Rendas e alugueres	550.000,00
Arrendamento /Subarrendamento habitações	550.000,00
Outros Serviços	125.000,00
Despesas de condomínio	50.000,00
Comunicações	12.000,00
Seguros	10.000,00
Contencioso e Notariado	3.000,00
Vigilância	20.000,00
Limpeza	10.000,00
Outros	20.000,00
Gastos com o pessoal:	709.300,00
Remunerações órgãos sociais	50.000,00
Remunerações do pessoal	530.000,00
Encargos sobre remunerações	121.800,00
Outros gastos c/ pessoal	7.500,00
Outros gastos:	10.000,00
Outros gastos e perdas	10.000,00
TOTAL GASTOS	2.173.300,00

[assinatura]

5.3. – RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	Orçamento
RESULTADOS	Económico 2020
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	166.700,00
Depreciações	160.000,00
Perdas por imparidade	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	6.700,00
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00
Juros e gastos similares suportados	5.000,00
Gastos e perdas de financiamento	5.000,00
Resultados antes de impostos	1.700,00
IRC	357,00
Resultado líquido do exercício	1.343,00

✓



PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

2020 - 2023

INVESTIMENTOS



PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

A Bragahabit tem em curso o maior investimento da sua história de 20 anos.

Entre o ano de 2019 e 2023 a Bragahabit prevê investir mais de 6 milhões de euros na reabilitação do seu património edificado em bairros sociais e em alguns fogos de habitação dispersos pela cidade.

Decorrem atualmente as obras de reabilitação do bairro de St.ª Tecla, cujo total do investimento previsto superará os 3,1 milhões de euros, a que acresce o investimento da CMB no espaço público de cerca de 1,5 milhões.

Nas Enguardas, com obra também em curso, o investimento total previsto aproximar-se á de 1,2 milhões de euros.

O investimento da reabilitação dos bairros referidos é financiado em 85% pelo programa comunitário Norte2020, integrado no PEDU /PAICD de Braga.

Nas Andorinhas o investimento previsto rondará 1,6 milhões de euros, com a



reabilitação das partes exteriores de alguns blocos de habitação, financiados pelo mesmo programa Norte 2020, agora incluídos na promoção da eficiência energética, a uma taxa próxima dos 69%.

A estes investimentos juntaremos, na medida das disponibilidades financeiras da Bragahabit, a reabilitação de algumas frações dispersas na cidade.

1- (PPI) Plano Plurianual de Investimentos 2020 – 2023

Orçamento plurianual de investimentos 2020 - 2023

Rubricas de investimento	2018 REALIZADO	Em CURSO	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Reabilitação do bairro social de Sta Tecla:							
Empreitada de obras		589.626,78	2.357.774,42				2.947.401,20
Empreitada de obras / mobilidade		8.812,56	17.280,00				26.092,56
Assessorias técnicas diretamente ligadas à operação de reabilitação	70.829,55						70.829,55
Fiscalização e controlo da empreitada	15.498,00	15.498,00	15.498,00				46.494,00
Higiene e segurança		7.404,60	11.106,90				18.511,50
	86.327,55	621.341,94	2.401.659,32				3.109.328,81
Reabilitação do bairro social das Enguardas:							
Empreitada de obras		582.448,81	512.587,91				1.095.036,72
Empreitada de obras / mobilidade		5.860,84	6.300,00				12.160,84
Assessorias técnicas diretamente ligadas à operação de reabilitação	35.626,95						35.626,95
Fiscalização e controlo da empreitada	6.642,00	6.642,00	2.767,50				16.051,50
Higiene e segurança		3.173,40	1.983,38				5.156,78
	42.268,95	598.125,05	523.638,79				1.164.032,79
Eficiência Energética bairros social Andorinhas							
Empreitada de obras			384.416,30	1.201.245,12			1.585.661,42
Fiscalização e controlo da empreitada			6.167,49	19.272,51			25.440,00
Outros	1.053,50						1.053,50
	1.053,50	0,00	390.583,79	1.220.517,63			1.612.154,92
Diversos							
Reabilitação de habitações e obras sede	34.273,79	50.000,00					84.273,79
Ações imateriais		4.959,40	4.000,00				8.959,40
Equipamento para sede		5.000,00	34.200,00				39.200,00
Aquisições de património	124.085,00	0,00	0,00				124.085,00
Total	288.008,79	1.279.426,39	3.354.081,90	1.220.517,63			6.142.034,71

Os valores incluem IVA à taxa aplicável

O quadro de Investimento acima foi atualizado no final do 1.º semestre de 2019 e inclui o correspondente IVA.

O valor do investimento em curso resulta da estimativa prevista até final de 2019.



O financiamento do Investimento até 2021 será feito com recurso ao apoio dos Fundos Comunitários em cerca de 77%, uma vez que nem tudo tem apoio a fundo perdido, nem a percentagem de apoio é a mesma para as obras previstas no PPI.

Cerca de 16% do investimento será suportado pela Bragahabit, prevendo-se que deste esforço aproximadamente 65% advenha da venda de património, cuja realização maioritariamente já foi concretizada.

O recurso ao endividamento externo (empréstimo bancário) será minimizado, prevendo-se que não ultrapasse 7% do total do investimento até 2021.

O quadro seguinte apresenta apenas as estimativas par o ano de 2020, que deixa de ter o excedente financeiro de anos anteriores.

RECEITAS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	Realizado	Orçamento	Orçamento	Orçamento
	até	Financeiro	Atualizado	Financeiro
RECEITAS	2018	2019	2019	2020
Vendas Património	539.199,56	0,00	0,00	100.000,00
Comparticipação Norte 2020	109.307,03	3.229.584,19	1.028.290,05	2.741.120,84
Informática				
S.T.ª Tecla	73.378,42	2.232.222,88	520.649,96	2.026.722,42
Enguardas	35.928,61	727.508,40	503.424,60	439.737,97
Eficiência Energética	0,00	265.637,42	0,00	271.260,44
Ações imateriais	0,00	4.215,49	4.215,49	3.400,00
Outros	0,00	0,00	0,00	
Autofinanciamento	57.326,87	25.376,62	402.075,52	362.961,07
Financiamento Externo	0,00	650.000,00	0,00	150.000,00
TOTAL RECEITAS	705.833,46	3.904.960,81	1.430.365,57	3.354.081,90

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	Realizado	Orçamento	Orçamento	Orçamento
	até	Financeiro	Atualizado	Financeiro
	2018	2019	2019	2020
Resultado Financeiro	402.075,52	0,00	202.095,92	0,00

2. DESPESAS e RECEITAS

O quadro financeiro que a seguir se expõe indica-nos onde prevemos realizar os investimentos previstos no PPI (Plano Plurianual de Investimentos) e a forma como encontraremos as correspondentes receitas.

Para o ano de 2020 prevemos investir 3.354.081,50 euros, que juntaremos o investimento que prevemos concretizar ainda em 2019 de 1.228.269,65 euros, conforme orçamento atualizado no final do 1.º semestre.

O atraso verificado no arranque das obras devido ao tempo distendido na aprovação dos concursos de empreitada pelo Tribunal de Contas, obrigou-nos a atualizar o orçamento previsto nos documentos apresentados no ano passado, desvio que é refletido no orçamento para o ano de 2020.

A reabilitação dos bairros de St.ª Tecla e de alguns edifícios no bairro das Enguardas, constituem mais de 70% do total dos investimentos estimados entre 2018 e 2020.

Iniciaremos também em 2020 as obras de reabilitação do bairro social das Andorinhas, nos edifícios em que a Bragahabit detém maioria significativa de propriedade.

A reabilitação deste bairro abrangerá apenas a reabilitação das partes externas dos edifícios e não os seus interiores, como o vimos fazendo nos outros dois bairros sociais.

DESPESAS

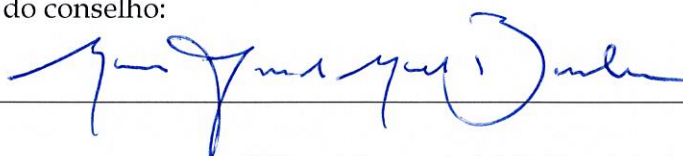
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	Realizado	Orçamento	Orçamento	Orçamento
	até	Financeiro	Atualizado	Financeiro
INVESTIMENTOS	2018	2019	2019	2020
Aquisição de património	124.085,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento sede	0,00	34.200,00	3.843,25	34.200,00
S.T.ª Tecla	86.327,55	2.626.144,56	612.529,37	2.384.379,32
mobilidade			8.812,56	17.280,00
Enguardas	42.268,95	855.892,24	592.264,23	517.338,79
mobilidade			5.860,84	6.300,00
Eficiência Energética	1.053,50	333.764,61	0,00	390.583,79
Ações Imateriais	16.749,15	4.959,40	4.959,40	4.000,00
Reabilitação de fogos	33.273,79	50.000,00	0,00	0,00
Reabilitação sede	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INVESTIMENTO	303.757,94	3.904.960,81	1.228.269,65	3.354.081,90

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 13.

ANEXOS FINANCEIROS

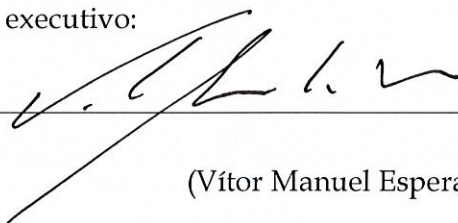
O Conselho de Administração

Presidente do conselho:



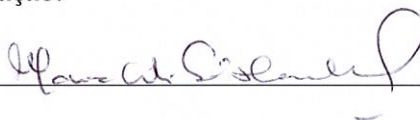
(Miguel Sopas de Melo Bandeira)

Administrador executivo:



(Vítor Manuel Esperança Ribeiro)

Vogal da administração:



(Maria Goreti Sá Maia da Costa Machado)

**DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS -
PREVISIONAL
PERÍODO FINDO 31 DE DEZEMBRO**

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PREVISIONAL 2019	PREVISIONAL 2020
Vendas e serviços prestados		1.310.000,00	1.235.000,00
Subsídios à exploração		1.120.000,00	1.105.000,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos		-1.528.000,00	-1.454.000,00
Gastos com o pessoal		-794.000,00	-709.300,00
Imparidade das dívidas a receber (perdas/reversões)			
Outros rendimentos		15.000,00	0,00
Outros gastos			-10.000,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		123.000,00	166.700,00
Gastos/reversões de depreciações e de amortização		-120.000,00	-160.000,00
Imparidade de ativos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		3.000,00	6.700,00
Juros e rendimentos similares obtidos			
Juros e gastos similares suportados		-500,00	-5.000,00
Resultado antes de impostos		2.500,00	1.700,00
Imposto sobre o rendimento do período		-525,00	-357,00
Resultado líquido do período		1.975,00	1.343,00

(1) - O euro, admitindo-se, em função da dimensão e exigências de relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de euros

O Contabilista Certificado.

Francisco Almeida

M

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA - PREVISIONAL		
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		UNIDADE MONETÁRIA (1)
RUBRICAS	NOTAS	Previsional 2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais - método direto		
Recebimentos de clientes		1.235.000,00
Pagamentos a fornecedores		-1.454.000,00
Pagamentos ao pessoal		-709.300,00
Caixa gerada pelas operações		-928.300,00
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-525,00
Outros recebimentos/pagamentos		1.095.000,00
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		166.175,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis		-34.200,00
Ativos intangíveis		
Investimentos financeiros		
Outros ativos		-3.319.881,90
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis		
Ativos intangíveis		
Investimentos financeiros		
Outros ativos		100.000,00
Subsídios ao investimento		2.741.120,83
Juros e rendimentos similares		
Dividendos		
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		-512.961,07
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos		50.000,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
Cobertura de prejuízos		
Doações		
Outras operações de financiamento		
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos		
Juros e gastos similares		-5.000,00
Dividendos		
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
Outras operações de financiamento		
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)		45.000,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		-301.786,07
Efeito das diferenças de câmbio		
Caixa e seus equivalentes no início do período		362.961,07
Caixa e seus equivalentes no fim do período		61.175,00

(1) - O euro, admitindo-se, em função da dimensão e exigências de relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de euros

O Contabilista Certificado.

Francisco Rom

RELATÓRIO DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS



RELATÓRIO DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

Introdução

Nos termos do artigo 25.º, número 6, alínea j), da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, procedemos à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional de **Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.** (a Entidade) relativos a 2020, que compreendem os Plano de Atividades, Plano de Investimentos Plurianuais, Plano de Contas e Orçamento e Anexos Financeiros, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no Plano de Atividades Anual e Plurianual 2020/2022 (documento com quarenta e cinco folhas por nós rubricadas e carimbadas).

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 Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos 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.

1



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

Conclusão e opinião

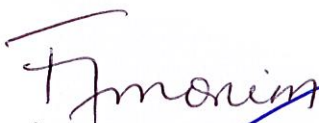
Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião a projeção está devidamente preparada com base nos pressupostos e está apresentada de acordo com o exigido pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

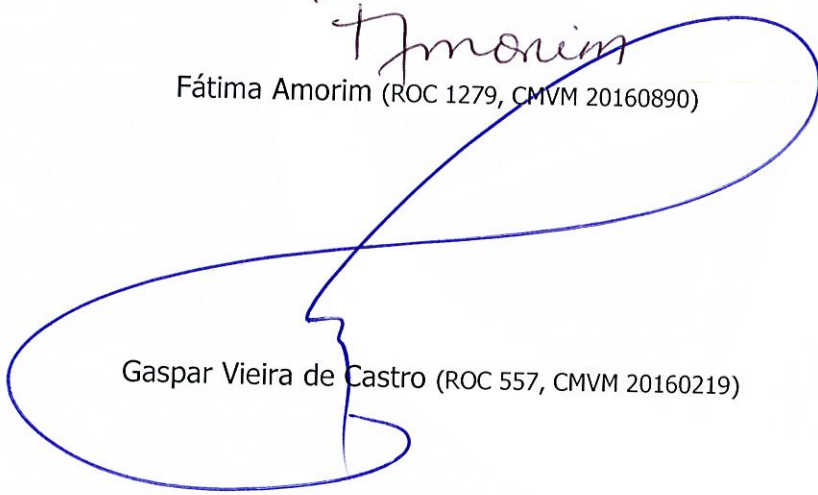
Devemos, contudo, advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

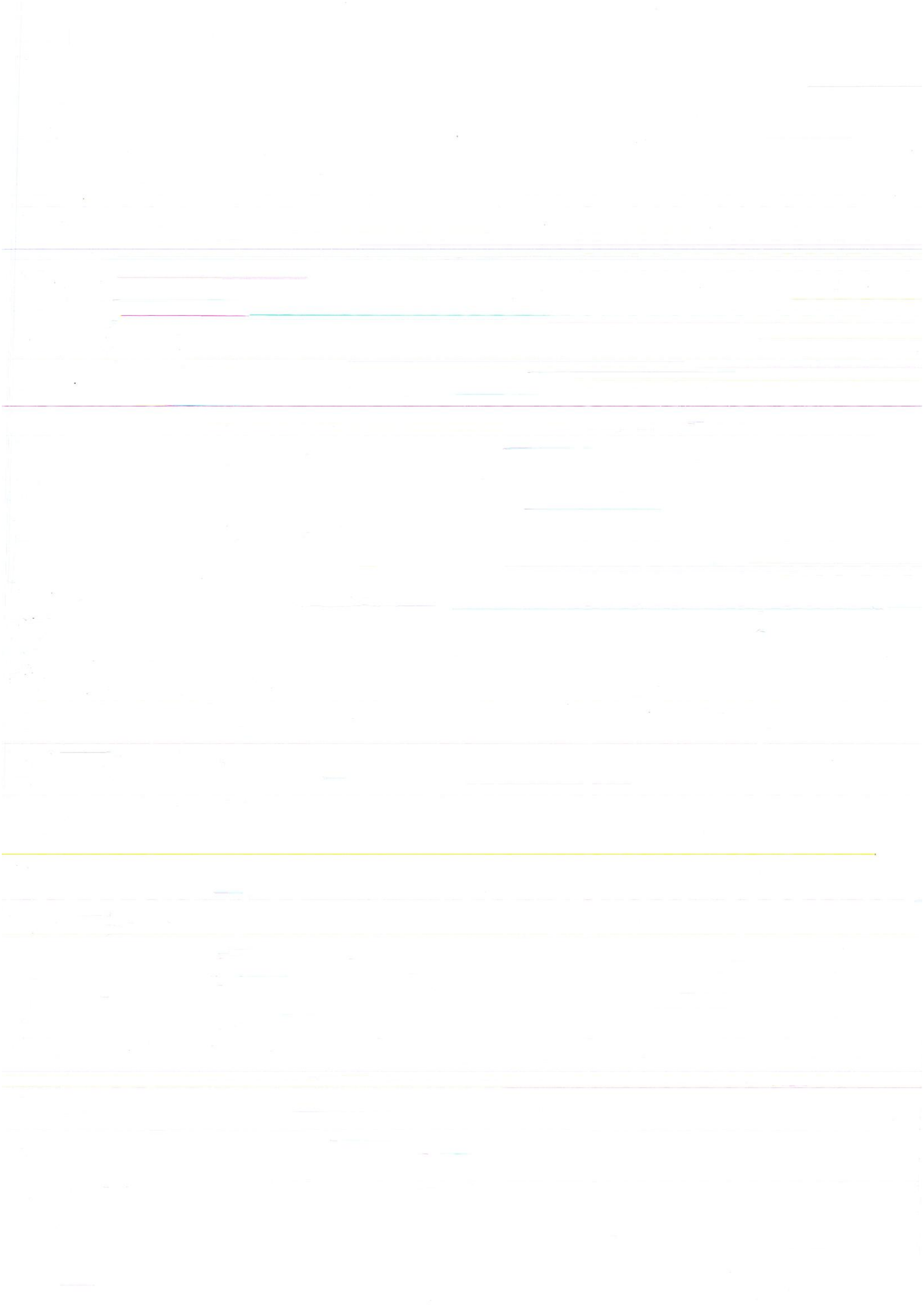
Braga, 12 de novembro de 2019.

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 Vítor Manuel Esperança Ribeiro;

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, EM provêm 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. O valor 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, EM suporta em consequência da delegação de competência referidas no ponto A;
- H. O valor aproximado do esforço financeiro feito pela Bragahabit, EM, obtido da Contabilidade da empresa e do seu programa de gestão, supera 1,6 milhões de euros, conforme mapa de cálculo anexo a este documento;
- I. Bragahabit, EM 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 a Lei n.º. 50/2012, de 31 de agosto, art.º. 50º;

Assim:

Tendo em conta o esforço social financeiro direto da Bragahabit EM 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 CMB um apoio financeiro de 1.100.000,00 euros através da celebração de um contrato-programa.

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 2019 ocorreu uma redução no número de fogos sob gestão da empresa, em consequência da demolição dos 16 fogos existentes no bairro social da Ponte dos Falcões.

Haverá em 2020 uma redução substancial do número de fogos devolutos, em consequência da conclusão da empreitada do bairro social das Enguardas, mas continuaremos a precisar de fogos para ocupação provisória no bairro de St.^a Tecla.

Prevê-se assim a melhoria do indicador, que terá uma eficiência a rondar os 98%.

Indicador de utilização de fogos

ANOS	META			
	2017	2018	2019	2020
Nº. De fogos sob gestão	775	768	752	752
Nº. De fogos ^{devolutos} sob gestão	62	58	52	14
Indicador	92,0%	92,4%	93,1%	98,1%

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 1.100.000,00 (um milhão e cem mil euros), para o ano de 2020, 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:

O indicador de eficiência na atualização dos Rendimentos 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 montante dos processos ativos é superior ao do número de fogos utilizados devido ao regime de residências partilhadas.

Continuaremos a prever atualizar os dados dos rendimentos de em todos os processo ativos.

Indicador de utilização de Rendimentos

	META			
ANOS	2017	2018	2019	2020
Nº. De processos Ativos	750	733	733	733
Nº. De Processos Atualizados	750	700	733	733
Indicador	100%	100%	100%	100%

O indicador de eficácia nas cobranças permite avaliar a capacidade da empresa tem em fazer cumprir os contratos por parte dos arrendatários que beneficiam de apoio social à habitação.

Apesar da descida gradual verificada na melhoria deste indicador, continuamos com um elevado número de incumprimento por parte dos nossos inquilinos.

É nossa expectativa que o indicador continuará a melhorar à medida que formos reabilitando os fagos nos bairros sociais.

Indicador de eficácia nas Cobranças

ANOS	META			
	2017	2018	2019	2020
Nº. De processos Ativos	750	733	733	733
Nº. De processos em atraso	475	450	350	300
Indicador	63%	61%	48%	41%

Cláusula 4ª

Vigência do contrato

O presente contrato-programa, que vai acompanhado do parecer do Fiscal Único, produz efeitos no próximo ano de 2020 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 2020, 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:

A Bragahabit, EM regista na sua Contabilidade Analítica todos os dados relacionados com os contratos de Arrendamento Apoiado, de Subarrendamento apoiado, e Residências Partilhadas, bem como os dados referentes aos contratos de Arrendamento Comercial incluídos no Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA), estes extraídos diretamente dos contratos que livremente celebrados entre os cidadãos que apoiamos e os seus senhorios.

O cálculo da renda média de mercado utiliza a informação registadas nos contratos livres de mercado que a Bragahabit celebra com os diferentes senhorios, para subarrendamento posterior.

A recolha da informação é resumida por Freguesia, em conformidade com os contratos existentes nos diferentes regimes de apoio à habitação.

Da informação anterior obtemos a renda média que seria aplicável ao mercado de arrendamento, sem apoio social, imputando a renda média de cada freguesia ao contrato de arrendamento apoiado que temos na mesma freguesia.

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 freguesia;
- 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 que a Bragahabit obteria se aplica-se aos contratos em cada freguesia, a renda média da respetiva freguesia.
- 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;
- 6.^a Coluna - Valor indemnização Compensatória - F. Corresponde ao esforço financeiro que a Bragahabit suporta pela prática de renda social, calcula pela diferença entre o valor total que obteria se aplica-se 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 1.251.528,60 euros.

ARRENDAMENTO APOIADO			
		MÉDIA MENSAL	2019
		MÉDIA MENSAL	TOTAL 2019
Renda média mensal de mercado	A	259,32 €	
Número de processos atualizados	B		502
Arrendamento anual das rendas de mercado	C		1.562.182,44 €
Renda média mensal Arrendamento Social	D	51,58 €	
Arrendamento anual do Arrendamento Social	E		310.653,84 €
Esforço financeiro da Bragahabit (C-E)	F		1.251.528,60 €

SUBARRENDAMENTO

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 337.340,28 euros.

SUBARRENDAMENTO

		MÉDIA MENSAL	TOTAL 2019
Renda média mensal de mercado	A	253,83 €	
N.º de Contratos da Bragahabit com inquilinos	B	-	174
Contratos da Bragahabit a valores de mercado	C		530.013,36 €
Contratos da Bragahabit - Renda média mensal	D	92,27 €	
Contratos da Bragahabit - Valores sociais anuais	E		192.673,08 €
Esforço financeiro da Bragahabit (C-E)	F		337.340,28 €

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 29.625,84 euros.

RESIDÊNCIAS PARTILHADAS

		MÉDIA MENSAL	TOTAL 2019
Renda média mensal de mercado	A	262,07 €	
N.º de Contratos da Bragahabit com inquilinos	B		12
Contratos da Bragahabit a valores de mercado	C		37.738,08 €
Contratos da Bragahabit - Renda média mensal	D	17,79 €	
Contratos da Bragahabit - Valores sociais anuais	E		8.112,24 €
Esforço financeiro da Bragahabit (C-E)	F		29.625,84 €

Dos quadros em cima referidos elaboramos um quadro resumo que nos indica o total do esforço financeiro que a Bragahabit prevê despende no ano de 2019, é estimado em mais de 1.618 mil euros.

MERCADO	MENSAL	ANUAL
Arrendamento Apoiado	259,32 €	1.562.182,44 €
Subarrendamento	253,83 €	530.013,36 €
Residências Partilhadas	262,07 €	37.738,08 €
TOTAL DAS RENDAS COM RENDA MÉDIA DE MERCADO	775,22 €	2.129.933,88 €
RENDAS NA BRAGAHABIT	MENSAL	ANUAL
Arrendamento Apoiado	51,58 €	310.653,84 €
Subarrendamento	92,27 €	192.673,08 €
Residências Partilhadas	17,79 €	8.112,24 €
TOTAL DAS RENDAS SOCIAIS A RECEBER	161,64 €	511.439,16 €
VALOR DE ESFORÇO SOCIAL À HABITAÇÃO		1.618.494,72 €

A Administração da Bragahabit não prevê para o ano de 2020 alterações significativas nos cálculos apresentados, pelo que mantém a mesma proposta e montante para a indemnização compensatória, no valor de 1.100.000,00 euros (um milhão e cem mil euros) que corresponderá a um apoio de cerca de cerca de 68% do esforço financeiro previsto nos cálculos anteriores.

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ARE08 - Resumo Informação financeira | Habitação Social

Bragahabit, E.M.

Tipo de Arrendamento : sub
 Zona urbana :
 Processo :
 Nome do Inquilino :
 Localidade imóvel :

Freguesia	Renda média de mercado	Nº Contratos da Bragahabit com Inquilinos	Contratos da Bragahabit a valores mercado Anuais	Contratos da Bragahabit - renda média social	Contratos da Bragahabit a valores sociais Anuais	Valor Indemnização Compensatória
Aveleda	217,50	2,00	5 220,00	83,50	2 004,00	3 216,00
Celeirós	252,00	1,00	3 024,00	144,00	1 728,00	1 296,00
Cividade	245,53	4,00	11 785,44	66,25	3 180,00	8 605,44
Dume	207,48	2,00	4 979,52	73,00	1 752,00	3 227,52
Ferreiros	247,20	17,00	50 428,80	94,94	19 367,76	31 061,04
Gualtar	202,00	1,00	2 424,00	51,00	612,00	1 812,00
Lomar	206,72	1,00	2 480,64	57,00	684,00	1 796,64
Maximinos	259,33	35,00	108 918,60	71,20	29 904,00	79 014,60
Mire de Tibaes	200,00	1,00	2 400,00	159,00	1 908,00	492,00
Nogueira	222,07	5,00	13 324,20	87,25	5 235,00	8 089,20
Real	246,72	9,00	26 645,76	70,38	7 601,04	19 044,72
S. Lázaro	262,61	43,00	135 506,76	105,96	54 675,36	80 831,40
S. Vitor	264,65	24,00	76 219,20	81,27	23 405,76	52 813,44
S.Vicente	254,81	11,00	33 634,92	126,34	16 676,88	16 958,04
Sé	245,47	18,00	53 021,52	110,83	23 939,28	29 082,24
Total	253,83	174,00	530 013,36	92,27	192 673,08	337 340,28

A B C D E F

ARE08 - Resumo Informação financeira | Habitação Social

Bragahabit, E.M.

Tipo de Arrendamento : arrend

Zona urbana :

Processo :

Nome do Inquilino :

Localidade imóvel :

Freguesia	Renda média de mercado	Nº Contratos da Bragahabit com Inquilinos	Contratos da Bragahabit a valores mercado Anuais	Contratos da Bragahabit - renda média social	Contratos da Bragahabit a valores sociais Anuais	Valor Indemnização Compensatória
Cidade	245,53	1,00	2 946,36	22,00	264,00	2 682,36
Dume	207,48	2,00	4 979,52	95,50	2 292,00	2 687,52
Ferreiros	247,20	11,00	32 630,40	51,63	6 815,16	25 815,24
Lomar	206,72	7,00	17 364,48	70,00	5 880,00	11 484,48
Maximinos	259,33	36,00	112 030,56	55,75	24 084,00	87 946,56
Palmeira	263,33	1,00	3 159,96	38,00	456,00	2 703,96
Real	246,72	3,00	8 881,92	21,66	779,76	8 102,16
S. Lázaro	262,61	49,00	154 414,68	29,34	17 251,92	137 162,76
S. Vicente	254,81	127,00	388 330,44	74,89	114 132,36	274 198,08
S. Vitor	264,65	247,00	784 422,60	40,92	121 286,88	663 135,72
Sé	245,47	18,00	53 021,52	80,61	17 411,76	35 609,76
Total	259,32	502,00	1 562 182,44	51,56	310 653,84	1 251 528,60

A B C D E F

ARE09 - Resumo Informação financeira | Habitação Social - Residência Partilhada

Bragahabit, E.M.

Zona urbana :
 Processo :
 Nome do Inquilino :
 Localidade imóvel :

Freguesia	Renda média de mercado	Nº Propriedades da Bragahabit na freguesia	Contratos da Bragahabit a valores mercado Anuais	Contratos da Bragahabit - renda média social	Nº Contratos da Bragahabit com Inquilinos	Contratos da Bragahabit a valores sociais Anuais	Valor Indemnização Compensatória
Gualtar	247,82	1	2 973,84	14,67	3,00	528,12	2 445,72
Lomar	206,72	1	2 480,64	7,00	3,00	252,00	2 228,64
S. Lázaro	279,00	1	3 348,00	38,33	3,00	1 379,88	1 968,12
S. Vicente	254,81	1	3 057,72	32,00	3,00	1 152,00	1 905,72
S. Vitor	282,26	3	10 161,48	15,11	9,00	1 631,88	8 529,60
S.Vicente	255,66	2	6 135,72	10,33	6,00	743,76	5 391,96
S.Vitor	307,45	1	3 689,40	9,67	3,00	348,12	3 341,28
Sé	245,47	2	5 891,28	21,63	8,00	2 076,48	3 814,80
Total	262,07	12	37 738,08	17,79	38,00	8 112,24	29 625,84

A B C D E F



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

PARECER PRÉVIO SOBRE O CONTRATO-PROGRAMA PARA O EXERCÍCIO DE 2019

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.**, do **Município de Braga**, com base no “Contrato-Programa” no valor de 1 100 000 euros para o exercício de 2019, cuja minuta se anexa (documento e respetivos anexos com doze páginas por nós rubricadas e carimbadas).
2. Este contrato programa, consubstanciado em subsídios ou outras transferências financeiras da entidade participante, 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.

13
FJ



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 das diferenças entre os valores das rendas a preços de mercado ajustado às condições reais de vetustez do parque imobiliário e o valor das rendas a cobrar dos 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 previsível de casos em cada vertente de apoio – conforme vem expresso na minuta de Contrato Programa.
Em termos do valor efetivo do subsídio, foi acordado 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.

2



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 permita concluir ou indície que o valor do subsídio previsto não seja adequado à prossecução dos objetivos propostos.

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.

Braga, 12 de novembro de 2019.

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)

