

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

EXERCICIO DE 2019

Quina
45
K

Mensagem da Administração

São genericamente conhecidas as problemáticas que afetam a oferta de habitação nas principais cidades do país, onde Braga não é exceção. Assiste-se ao aumento do preço das rendas e da habitação própria em consequência da grande procura de fogos, com grande predominância, ao que se supõe, de famílias oriundas do estrangeiro e das que buscam emprego ou formação em Braga.

O Plano da Estratégia Local de Habitação de Braga que o Município tem em curso, visa diagnosticar concretamente a situação para procurar dar uma resposta adequada e habilitar o município a concorrer ao também responder a estas problemáticas, o qual, não obstante, aponta apenas para acudir a carências indignas de habitação, forçando novamente a orientação do apoio público à habitação para famílias muito pobres.

A Bragahabit tem como objetivo estatutário principal a gestão das habitações municipais de Braga e dos apoios ao acesso à habitação das famílias mais carenciadas, não tendo capacidade económica nem financeira para programas que o Governo bem anuncia relativamente ao Arrendamento Acessível.

O regime do arrendamento apoiado está esgotado, porque a fraca mobilidade das famílias com habitação arrendada pela Bragahabit, não disponibiliza oportunidade a quem aqui vem procurar apoio à habitação.

Não há oferta de edifícios habitacionais públicos por falta de investimento objetivo.

A “Nova Geração de Políticas de Habitação” anunciada pelo Governo em 2018 não teve ainda aplicabilidade prática, porque criou uma diversidade de requisitos administrativos estudos e procedimentos demorados.

Da análise documental realizada àquela estratégia governamental, é possível perceber que dos diplomas que prometem apoios financeiros à habitação, beneficiarão as Autarquias que possuem património para afetar aos programas e, uma vez que a prioridade é atribuída à reabilitação do existente em detrimento de construção nova, necessária para aumentar o rácio de oferta de habitação pública.

O Apoio Financeiro ao Arrendamento - apenas com o contributo do Orçamento Municipal - tem sido o único regime de apoio efetivo à habitação para centenas de famílias em Braga, contribuindo para reduzir o esforço financeiro das famílias de baixo rendimentos, auxílio que permite a muitas delas manter-se com as suas rendas em dia.

O Regulamento do RADA será alterado em 2020 para permitir que muitas das famílias sem possibilidade objetiva de aumento de rendimentos mantenham os apoios à habitação, com renovação automática até 10 anos, igualando assim o tempo legal imposto por Lei aos contratos de arrendamento apoiado.

O apoio ao investimento destina-se obrigatoriamente à reabilitação do edificado existente, em Braga dirigido para a reabilitação integral de edifícios com mais de 30 anos de uso social e sem manutenção corrente que se apresentam em situação de degradação acentuada.

Esta reabilitação foi administrativamente condicionada a determinadas situações e com valores financeiros limitados, tendo sido possível abranger o bairro de Santa Tecla e alguns edifícios do bairro das Enguardas.

Soubemos aproveitar o máximo a oportunidade, iniciando a reabilitação de habitações muito degradadas, mesmo sabendo que se encontram em uso, encontrando alternativas de habitação para as famílias no período de intervenção das habitações que lhes estão atribuídas. Esta particularidade de reabilitação de frações em uso implica uma planificação complexa de mobilidade das famílias. Porém, no terreno, a execução dos Planos de Mobilidade revelou-se ainda mais difícil pela falta de colaboração de alguns inquilinos, o que tem vindo a perturbar o desenvolvimento programado dos trabalhos previstos, obrigando a diminuir o ritmo de obra e consequentemente a dilatar os prazos de conclusão das mesmas condicionando a data final das empreitadas.

Outra das competências municipais delegadas na Bragahabit são os Apoios Sociais da Educação, designadamente o serviço generalizado de refeições e nas Atividades de Animação e Apoio às Famílias.

O facto de a Bragahabit apenas prestar serviço de refeições em escolas com atividades de apoio à família exercida por outras entidades cria constrangimentos de execução, uma vez que

apenas presta serviços durante o horário de almoço, com claros prejuízos económicos devido ao recurso a trabalho temporário.

A Bragahabit e o Município de Braga vêm implementando no ano letivo de 2019/2020 a informatização destes serviços municipais originando alterações de funcionamento importantes que, apesar de virem melhorar a eficácia e eficiência de todo o serviço e da comunicação com os pais dos alunos, exige agora da Bragahabit um esforço acrescido com reflexo nas contas da empresa.

Conhecida que é a impossibilidade da Bragahabit atuar sobre o valor das rendas das habitações que disponibiliza às famílias de muito baixos rendimentos e as dificuldades advindas da prestação dos serviços delegados na área da educação, foi necessário diminuir o número de contratos com pessoal da CMB que aqui vinha prestando serviços em regime de contrato de cedência, para podermos responder às exigências de equilíbrio financeiros da Lei n.º 50/2012.

COVID- 19

O Conselho de Administração da Bragahabit vem acompanhando e aderindo às medidas extraordinárias que a Câmara Municipal de Braga, o Governo e as Autoridades de Saúde têm vindo implementar nos últimos tempos em consequência da propagação do contágio generalizado à população do novo coronavírus, designado por pandemia Covid-19, com implicações diretas na atividade da empresa, procurado avaliar as implicações (diretas e indiretas) decorrentes desta situação, quer ao nível de eventuais efeitos nas demonstrações financeiras da Entidade, quer no que se refere às condições de evolução futura da atividade e do próprio risco dos serviços prestados.

A Bragahabit implementou o seu Plano de Contingência, que cumpre todas as medidas de proteção recomendadas, incluindo a diminuição acentuada dos colaboradores que trabalham na sede da empresa e que assim passam a trabalhar a partir de casa em regime de teletrabalho. Foram ainda dispensados do serviço efetivo todos os colaboradores que exerciam funções de apoio socioeducativo nas escolas do concelho de Braga por delegação do Município, em consequência do encerramento dos estabelecimentos de ensino decretado pelo Governo, estando a todos garantido o pagamento integral da sua remuneração normal. Estas medidas tem efeitos diretos nos Rendimentos da empresa, nomeadamente ao nível da faturação aos encarregados de educação dos serviços que deixam de ser prestados.

12 Janeiro
MB

O Conselho de Administração tomou ainda a decisão de suspender por 30 dias, com possibilidade de extensão futura do período anunciado, a obrigação do pagamento das rendas e do cumprimentos de outros compromissos administrativos por parte dos cidadãos a que damos apoio à habitação. Estas medidas terão impacto ao nível da tesouraria da empresa, quer nos meses de suspensão, quer nos meses que vierem a ser acordados para a regularização das obrigações agora suspensas, sendo no entanto comparticipadas pelo Município de Braga que acomodará assim os seus efeitos. Quanto ao exercício e contas de 2019, não se verificaram quaisquer efeitos que pela sua materialidade devessem ter sido reconhecidos

É nossa intenção proceder continuamente, com base na melhor informação disponível à data, a uma adequada avaliação dos impactos (diretos e indiretos) decorrentes desta pandemia, quer do ponto de vista económico-financeiro, quer do ponto de vista operacional e das condições de evolução futura da atividade. Estamos também empenhados em implementar todas as medidas que se afigurem necessárias para minimizar os danos que daqui possam advir para a Entidade, para os seus colaboradores e para todos os agentes económicos com quem se relaciona.

Da análise efetuada, concluímos e reafirmamos enquanto órgão de gestão que, apesar dos impactos (ou potenciais impactos) decorrentes do aparecimento da pandemia COVID-19, o pressuposto da continuidade, utilizado na preparação das demonstrações financeiras, se mantém apropriado

A Bragahabit como empresa municipal não recorrerá a qualquer medida extraordinária de apoio anunciadas pelo Governo, incluindo as de apoio financeiro.

AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração reafirma o seu profundo reconhecimento a todos aqueles que direta ou indiretamente colaboraram na prossecução dos objetivos da empresa:

- À Câmara Municipal de Braga pela confiança depositada na empresa e nos meios disponibilizados para a execução dos objetivos propostos;
- Ao Revisor Oficial de Contas e Fiscal único da sociedade, por toda a disponibilidade e colaboração prestadas;
- A todos os colaboradores que se dedicaram e preocuparam com a resolução dos problemas que diariamente surgem na empresa, ultrapassando, em alguns casos, o âmbito da sua obrigação profissional.

Braga, dia 31 de Março de 2020

O Conselho de Administração

Presidente do conselho: 
(Olga Maria Esteves de Araújo Pereira)

Administrador executivo: 
(Vítor Manuel Esperança Ribeiro)

Vogal da administração: 
(Miguel Sopas de Melo Bandeira)

R *Quine*
143

INFORMAÇÃO EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

O conselho de administração informa que a entidade não apresenta dívidas à Autoridade Tributária e Aduaneira em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei nº. 534/80, de 7 de novembro.

Nos termos do artigo 210 do Código Contributivo, publicado pela Lei nº. 110/2009, de 16 de setembro, o Conselho de Administração informa que a situação na entidade perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

ÓRGÃOS SOCAIS

Conselho de Administração

Olga Maria Esteves de Araújo Pereira

Vítor Manuel Esperança Ribeiro

Miguel Sopas de Melo Bandeira

Assembleia Geral

Presidente: Maria Goreti Sá Maia da Costa Machado

Fiscal Único

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

G. Castro, R. Silva A. Dias & F. Amorim, SROC, Ld.^a



INTRODUÇÃO

No ano de 2019 assinalamos o 20.º aniversário da criação desta empresa municipal, fundada para gerir a habitação que o Município de Braga herdou do Estado nas décadas de 70 e 80 do século passado.

Atualmente a Bragahabit gere um património Municipal de 571 habitações, com 51 destas registadas em nome da Câmara Municipal de Braga. Gere ainda em subarrendamento mais 178 fogos.

Enquadrado na Lei do Arrendamento Apoiado a Bragahabit tem à sua responsabilidade a gestão de 749 habitações.

A maioria destas habitações municipais tem uma idade superior a 30 anos. Pela circunstância do uso e a débil manutenção, o estado de conservação apresentado é muito crítico. O ano de 2019, foi o ano do início da reabilitação deste património público, com o arranque das obras de reabilitação integral do bairro de St.ª Tecla e o da reabilitação de 4 blocos nas Enguardas, num total de investimento que se aproximará de 4,5 milhões de euros.

O ano de 2019 ficará também marcada pela conclusão da demolição do bairro social da Ponte dos Falcões iniciado há décadas, tendo a Bragahabit feito um enorme esforço financeiro e humano para realojar as famílias que residiam nos edifícios da CMB.

Beirós
R 113

A reabilitação do património municipal prosseguirá em 2020 e 2021, onde queremos incluir a reabilitação de alguns edifícios no bairro das Andorinhas.

Foi também em 2019 que o Serviço de Apoio Socio Educativo que a Bragahabit presta por delegação de competências da CMB sofreu importante alteração, designadamente com a informatização do seu sistema de gestão de informação SIGA. Como qualquer alteração profunda, ocorrem nestas alturas problemas de adaptação imprevistos que leva necessariamente ao aumento dos esforços do pessoal que a Bragahabit tem destacado para estas atividades.

O relatório que se segue é suficientemente claro e esclarecedor sobre o enorme contributo social que a Bragahabit presta aos nossos municípios.

O aumento e melhoria de serviços que vimos prestando, ao mesmo tempo que reduzimos recursos económicos e humanos utilizados, só é possível com o extraordinário empenho de todo o pessoal ao serviço da empresa, a quem a Administração agradece empenhadamente.

Só com uma equipa unida se conseguem ultrapassar contingências imprevistas como as verificadas na Direção dos Apoios Socio Educativos, ou na difícil gestão da mobilidade das famílias que residem nos bairros sociais em reabilitação, o que não tem facilitado o andamento regular dos trabalhos em obra, arrastando o tempo planeado da sua execução.

Sem a dedicação de todos os que aqui prestaram e prestam serviços, as dificuldades de gestão de uma empresa com as particularidades da Bragahabit seriam muito maiores. O sucesso dos resultados alcançados devem-se a eles a quem aqui publicamente fica o nosso "muito obrigado"!

ATIVIDADE da EMPRESA

PRINCIPAIS INDICADORES	2017	2018	2019
N.º de Pedidos de Apoio Habitacional	579	599	663
N.º de famílias apoiadas em RADA	528	530	630
Renda Média	61,07 €	61,17 €	60,23 €
N.º de refeições servidas	179.214	174.636	174.630
Valor total dos Rendimentos	2.248.813,21	2.358.517,55	2.280.815,66
Resultados Líquidos	-907.584,61	154.157,56	109.976,86
EBITDA	-769.406,26	323.474,38	293.324,05
Ativo Corrente	1.488.784,20	6.517.769,92	6.112.890,92
Passivo Corrente	377.954,85	510.982,58	749.609,10
Capital Próprio	10.187.926,14	14.093.700,37	14.198.926,74
Liquidez Geral (AC/PC)	3,94	12,76	8,15
Autonomia Financeira (CP/A)	0,96	0,90	0,88
Endividamento (P/A)	0,04	0,10	0,12
Artigo 62.º - Lei n.º 50/2012			
1.º Critério	36%	49%	51%
2.º Critério	44%	48%	49%
3.º Critério	-926.201,66	166.678,98	120.355,94
4.º Critério	-907.584,61	154.157,56	109.976,86

Seuine
15

De acordo com os valores constantes nas Demonstrações de Resultados dos últimos 3 anos elaborou-se o quadro síntese seguinte, que comprova que a Bragahabit, EM não se enquadra em nenhuma das alíneas do nº1 do artigo 62º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.



GESTÃO ADMINISTRATIVA

PEDIDOS DE APOIO HABITACIONAL

Durante o ano de 2019 deram entrada na Bragahabit 663 pedidos de apoio relacionados com a habitação, o que representa um crescimento de cerca de 12% face ao ano anterior.

	2017	Var.	2018	Var.	2019
	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º
Pedidos iniciais de RADA	191	-52%	126	22%	162
Pedidos renovação de RADA	337	-2%	331	10%	369
Pedidos de Habitação Social	26	63%	70	0%	70
Pedidos de integração em Residência Partilhada	18	55%	40	7%	43
TOTAL	572	-1%	567	12%	644

Este crescimento parece confirmar o aumento das dificuldades de acesso à habitação sobretudo nas famílias de mais baixos rendimentos, devido á subida generalizada do valor médio das rendas em Braga.

O crescimento registado no regime do apoio direto ao arrendamento (RADA), com mais 74 pedidos, constitui um apoio muito importante nas respostas de apoio municipal à habitação.

Das candidaturas apresentadas apenas 25 foram reprovadas, com os fundamentos a seguir indicados.

CANDIDATURAS REPROVADAS	2019
Falta de documentos	3
Pedidos renovação de RADA	9
Desenquadramento de residencia	5
Desistencia ou abandono	7
RSI	1
TOTAL	25

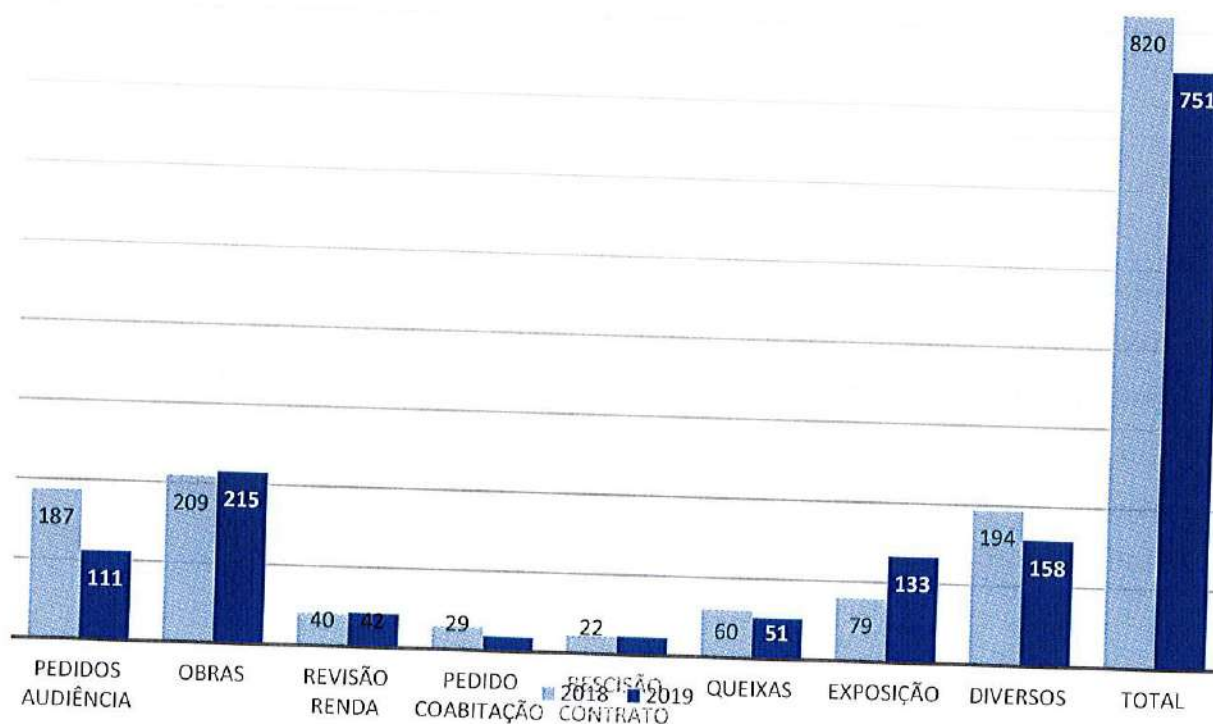
12
Deixe
13

REQUERIMENTOS

Durante o ano em análise foram recebidos pela Bragahabit 751 requerimentos, menos 69 que em 2018.

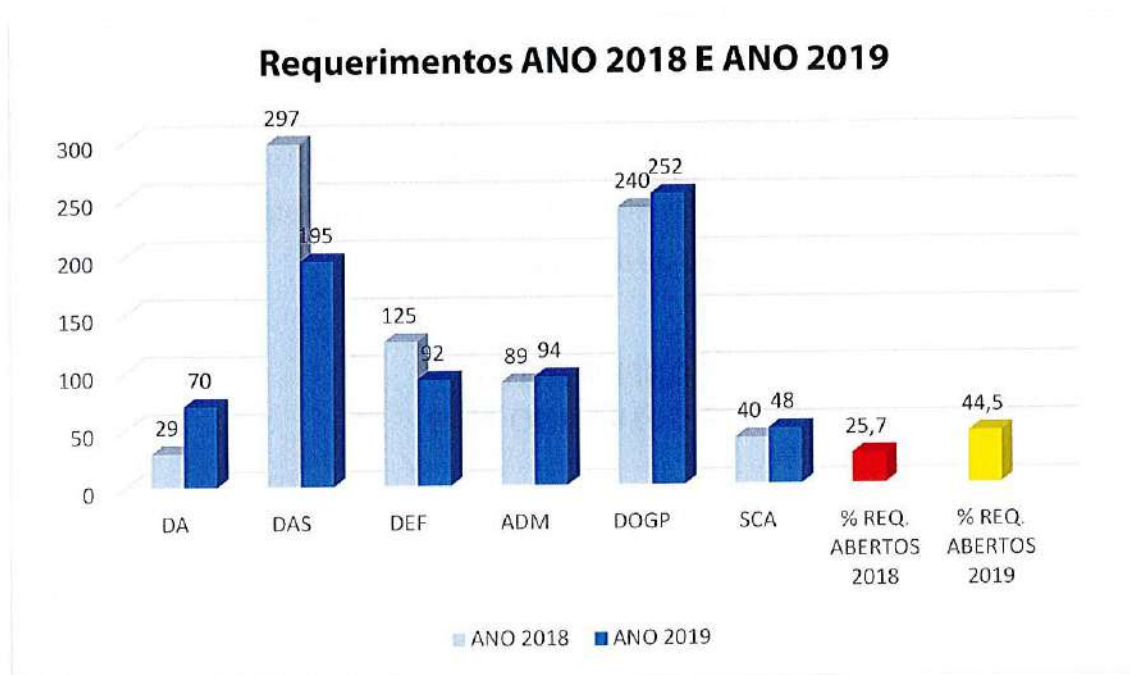
O requerimento é o documento de entrada único de pedido de informação na Bragahabit. Os assuntos pretendidos relativamente aos dois últimos anos, estão refletidos no gráfico seguinte. O pedido de audiência para as técnicas sociais e o pedido para realização de obras são os mais solicitados. Os diversos, apesar de elevados, não merecem registo estatístico particular, porque a maioria ocorre para esclarecimento de dúvidas.

REQUERIMENTOS ANO 2018 | ANO 2019



Analisando os mesmos requerimentos noutra perspetiva, podemos confirmar que a maioria dos requerimentos se dirigem à área social da empresa DAS (Departamento de Ação Social),

responsável pelo diagnóstico e avaliação das candidaturas, à DGOP (Direção de Obras e Gestão de Património), à DEF (Direção Económica e Financeira) que gere as cobranças e à Administração a quem muitos continuam a dirigir os seus pedidos.



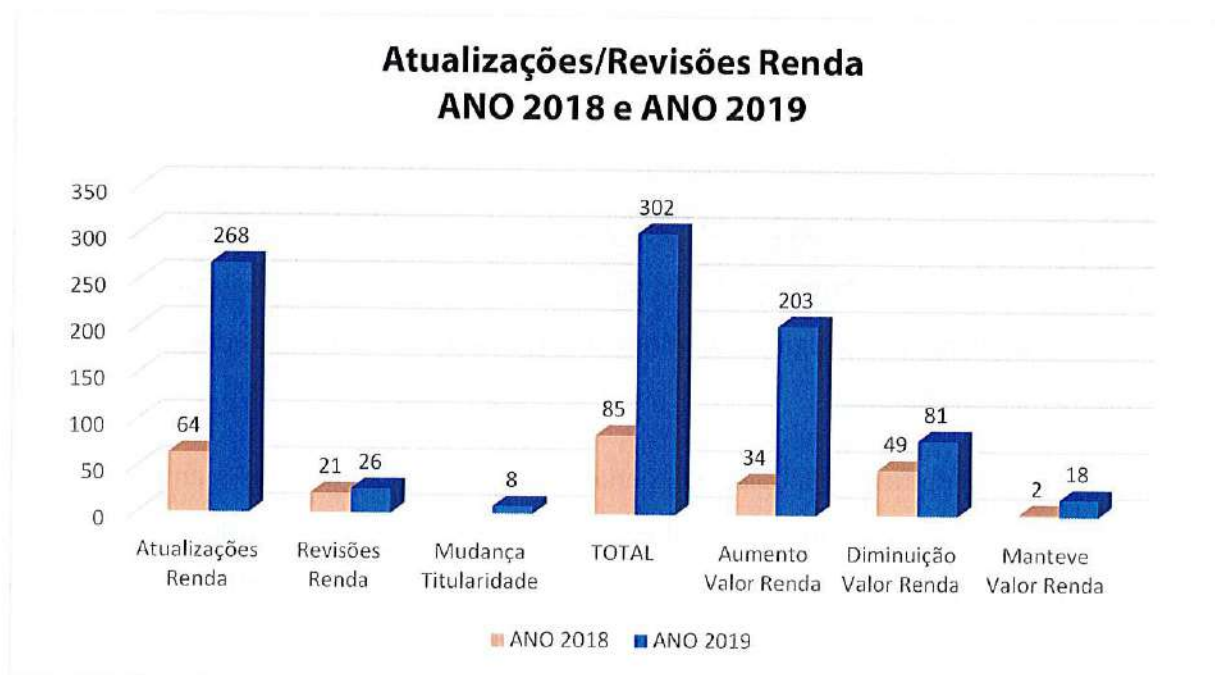
Desde a informatização da Bragahabit, tornou-se possível passar a controlar os requerimentos. Todos os requerimentos têm que ficar fechados. As últimas barras do gráfico indicam-nos a percentagem de requerimentos a que não foi possível dar resposta, ou seja mantêm-se ainda por concluir (fechar) 25,7% dos requerimentos de 2018 e 44,5% dos apresentados em 2019. Apesar dos valores registados, sabemos que a maioria dele ainda permanece aberto por deficiente uso das ferramentas do PHC e não no tratamento dados aos requerimentos.

Boa noite
13
K

ATUALIZAÇÃO DE RENDAS

Com a entrada em vigor do novo Regulamento, a atualização obrigatória das rendas por iniciativa da Bragahabit, passou a ser bianual.

No ano 2019, foram atualizadas/revistas 302 rendas dos inquilinos, das quais 268 correspondem a atualizações, por nossa iniciativa, 26 correspondem a revisões de renda a pedido do inquilino e 8 rendas foram atualizadas na sequência do pedido de mudança de titularidade, por morte do titular do contrato.



Do conjunto das 302 atualizações, 203 (67%) tiveram um aumento do valor da renda anterior, 81 (27%) tiveram uma diminuição do valor da renda anterior e 18 (3%) não sofreram alteração. Muitas das subidas apenas sofrem da atualização devida à aplicação do coeficiente legal.

No ano de 2018 a número de contratos com atualização de renda foi muito menor, apenas 85 processos. Com alteração da tendência obtiveram-se mais descidas que subidas, com 40 % dos processos a subir, 58% a descer, mantendo-se as rendas em 2% dos casos.

Nos últimos 3 anos as variações das rendas médias por localização não tem sofrido alterações significativas, o que poderá indicar que existe também alguma estabilidade nos rendimentos apresentadas pelas famílias que apoiamos.

Renda média	2019	2018	2017
Dispersos	64,28 €	61,20 €	60,22 €
Andorinhas	68,76 €	61,98 €	63,81 €
Sta Tecla	33,45 €	33,45 €	34,18 €
Enguardas	40,80 €	41,33 €	42,17 €
Picoto	20,60 €	20,64 €	20,63 €
Subarrendamento	93,85 €	98,54 €	106,05 €
Residencia Partilhada	18,27 €	19,64 €	22,98 €

SUBARRENDAMENTO

A Bragahabit tem contratos enquadrados pelo regime de Subarrendamento. Esta modalidade criada na Bragahabit é crítica pois está sujeita às transformações de mercado, ou seja não se coaduna muito bem com regimes de arrendamento onde as rendas dependem unicamente dos rendimentos das famílias.

A Lei do Arrendamento Apoiado veio criar muitos constrangimentos à empresa que se viu obrigada a reduzir fortemente o valor das rendas, anteriormente calculadas com uso de Regulamento interno próprio. Existem dúvidas sobre a obrigação da aplicação da lei já referida ao subarrendamento, mas até Parecer jurídico válido, a Administração da Bragahabit adota as regras previstas na Lei n.º 81/2016.

O resultado é um esforço financeiro direto de 357 mil euros só em 2019, o que penaliza muito a tesouraria da empresa.

RESCISÃO DE CONTRATOS

Com as alterações que vêm afetando os mercados de arrendamento, os contratos que a Bragahabit têm em regime de Subarrendamento ficam sujeitos às decisões dos seus proprietários. Os proprietários aproveitam a oportunidade de acentuada subida das rendas no

Que-ne
13
F

mercado para atualizar fortemente o valor das rendas, com alguns deles a optar pela rescisão de contratos.

Nos dois últimos anos os proprietários optaram pela rescisão de 40 contratos, 20 em cada ano. A percentagem de resolução de contratos em subarrendamento ronda os 11%. Esta tendência tenderá a agravar-se uma vez que não há perspectivas de alteração do mercado de oferta de arrendamento nos próximos anos, continuando o mercado de oferta a privilegiar a venda.

A Bragahabit tenta encontrar soluções alternativas, nomeadamente procurando novos fogos para arrendar, mas não tem tido sucesso e os que encontra os preços do seu arrendamento não são compatíveis com os apoios sociais que dá.

Apesar da situação crítica de incumprimento de muitas famílias, a Bragahabit ainda não rescindiu nenhum contrato de forma coerciva, no entanto, é intenção da Administração da Bragahabit aumentar a exigência no cumprimento dos contratos, sobretudo depois de concluídas as obras de reabilitação dos respetivos fogos. Não é possível continuar a aceitar que muitas das famílias continuem a não cumprir com as suas obrigações, apesar do valor das rendas ser insignificante e existir da parte da Bragahabit toda a abertura para negociar planos de amortização de dívida, muitos dos quais e depois de assinados, também não são respeitados. Não podemos continuar a aceitar este comportamento por parte de determinadas famílias, quando temos tantas em lista de espera a aguardar a sua oportunidade.

Regime de Apoio Direto ao Arrendamento - RADA

Em 2019 foram beneficiadas 544 famílias com apoios de subsídio ao arrendamento, o que significa um crescimento de 19%.

Tem sido possível satisfazer todos os pedidos, não existindo lista de espera neste regime de apoio à habitação.

Grau de eficácia	2018	2019
Pedidos	457	531
APOIOS DADOS	458	544

O valor do *plafond* anual que o Município destinou ao RADA nos dois últimos anos foi de 600 mil euros.

Para facilitar o processo administrativos aos nossos cidadãos, designadamente a apresentação de recibos, foi criado endereço eletrónico rada@bragahabit.pt,

NOTIFICAÇÕES

A Bragahabit, como empresa pública, é obrigada a usar a notificação escrita na maioria dos seus procedimentos administrativos. Em 2019 foram enviadas **2 947** comunicações.

Este valor é inferior ao verificado no ano anterior (**4 493** comunicações), mas tal ficou-se a dever ao processo extraordinário ocorrido durante o ano 2018, na sequência da entrada em vigor do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, designadamente no dever de obtermos consentimento para o tratamento dos seus dados a todos a quem prestamos apoio, cumprindo assim a legislação, RGPD (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 Abril de 2016, nos termos previstos no artigo 4º.