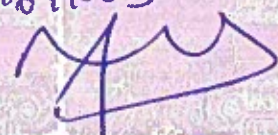


#### **4. BRAGAHABIT – EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA – E.M. – CONTRATO-PROGRAMA PARA O ANO DE 2017:**

Submete-se à consideração do Executivo Municipal com vista à aprovação da Assembleia Municipal nos termos do nº. 5, artº. 47º. da Lei nº. 50/2012, de 31 de agosto, o **contrato-programa para o ano de 2017**, da **BRAGAHABIT – EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA – E.M.**, que tem por objeto o estabelecimento das condições a que as partes se obrigam em ordem a assegurar a prossecução de objetivos setoriais da Empresa, no âmbito do apoio ao arrendamento urbano a famílias de fracos recursos, documento esse que aqui se dá como reproduzido e transcrito e vai ser arquivado em pasta anexa ao livro de atas, depois de rubricado por todos os membros presentes na reunião.

Ab. Santo Amaro  
16.11.03  


**CONTRATO PROGRAMA  
2017**

## 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 artº. 5º, nº. 1, 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 propriedade municipal - adquiridos, construídos ou arrendados para posterior subarrendamento - designadamente com a cooperação financeira do Estado ao abrigo de programas de habitação social, 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 maioritariamente das rendas socialmente atribuídas, cujo valor está dependente dos rendimentos dos agregados familiares mais carenciados, obtidos de acordo com a Lei n.º 80/2014 e Lei 81/2014, ambas de 19 de dezembro;
- F. O valor dos rendimentos obtidos das rendas sociais são muito inferiores aos que poderiam ser alcançados por arrendamento livre no mercado;
- G. A diferença entre as rendas sociais e as rendas de mercado consubstancia a 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 o milhão de euros, conforme mapas de cálculo anexados a este documento;
- I. Bragahabit, EM não dispõe de rendimentos de atividades próprias suficientes 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 nº. 50/2012, de 31 de Agosto, artº. 50º:

**Foi acordada 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.

2. A Câmara obriga-se a participar financeiramente na cobertura de parte dos encargos através da atribuição de um subsídio de 1.000.000,00 (um milhão de euros), para o ano de 2017, 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:

Eficiência na utilização de fogos disponíveis			
REGIMES	Renda Apoiada	Subarrendamento	Residências Partilhadas
N.º de fogos sob gestão	601	186	11
N.º de fogos devolutos	53	0	0
META - 2016	92%		95%
Resultados	91%		100%
META - 2017	95%		100%

Os fogos devolutos serão reabilitados no projeto de reabilitação a realizar entre 2017 e 2020, inserido no programa Norte 2020.

Eficiência na atualização do valor das Rendas			
REGIMES	Renda Apoiada	Subarrendamento	Residências Partilhadas
N.º de processo ativos	524	186	32
N.º de atualizações de rendimento	524	186	32
META - 2016	99%	100%	100%
Resultados	100%	100%	100%

A atualização dos rendimentos é feita à data de anuidade dos diferentes contratos de arrendamento. Todos os contratos foram revistos.

De acordo com o Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga, a atualização de rendas será feita bianualmente.

Eficácia na cobrança de rendas			
REGIMES	Renda Apoiada	Subarrendamento	Residências Partilhadas
N.º de contratos em vigor	522	186	33
N.º de contratos em atraso	75	11	12
META - 2016	70%	75%	70%
Resultados	86%	94%	64%
META - 2017	85%	90%	70%

A Bragahabit tem vindo a implementar medidas de acompanhamento a todos os contratos celebrados com rendas em atraso, permitindo-se a celebração de acordos para a regularização dos contratos.

Apesar disso continuamos com alguns contratos com rendas em atraso, dadas a fragilidade económica de muitas famílias que apoiamos.

#### **Cláusula 4ª**

##### **Vigência do contrato**

O presente contrato-programa, que vai acompanhado do parecer do Fiscal Único, produz efeitos no próximo ano de 2017 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 2016, 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 I**

### **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 possui na sua contabilidade uma base de dados de rendas de mercado com amostra suficiente para se poder apurar as rendas médias para as habitações sob gestão desta empresa municipal;
- Esta base de dados é constituída pelo somatório de todas as rendas inscritas nos contratos de arrendamento livremente contratadas entre os senhorios e seus inquilinos, que constam nos processos de pedido de apoio que os mesmos arrendatários colocam à Bragahabit nos regimes de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA) e nos contratos de subarrendamento que temos em vigor;
- A informação na base de dados está registada por freguesias da cidade de Braga, o que nos permite obter a renda média por freguesia (ANEXO II, coluna B);

Atendendo ao atual estado de conservação dos fogos que gerimos, consideramos que as rendas médias desvalorizadas em 30%;

- A renda média desvalorizada por freguesia é aplicada aos processos de apoio social à habitação que a Bragahabit tem nas respetivas freguesias (ANEXO II, coluna G);
- A previsão do valor das rendas para o ano de 2017 é apurado diretamente na Contabilidade da empresa, com registo de agosto de 2016.
- O montante do esforço social que a Bragahabit terá para 2017, resultará da diferença entre o somatório das rendas médias desvalorizadas que obterá nos seus contratos de arrendamento e subarrendamento, e o somatório das rendas que estão

nos processos com arrendamento apoiado, cujo regime legal impõe valores socialmente mais baixos;

É este valor que serve de base ao apoio que solicitamos ao Município de Braga através do presente contrato-programa, como valor correspondente á devida indemnização compensatória, por delegação de competência das responsabilidades sociais.

Para o ano de 2017 e de acordo com os cálculos, que abaixo se apresentam, o montante necessário é de 1.000.000,00 (um milhão de euros).

TOTAL DAS RENDAS COM RENDA MÉDIA DE MERCADO	2.073.725,48 €
TOTAL DAS RENDAS COM RENDA MÉDIA DE MERCADO - Desvalorizadas em 30%	1.636.707,84 €
TOTAL DAS RENDAS SOCIAIS A RECEBER EM 2017	577.500,01 €
VALOR DO ESFORÇO SOCIAL À HABITAÇÃO	1.059.207,83 €

Correspondente a:

RENDA APOIADA			
2016			2017
	MÉDIA MENSAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		487	487
Somatório das rendas de mercado	121.393,79 €	1.456.725,48 €	1.456.725,48 €
Atualização rendas /vetustez média	30,00%		1.019.707,84 €
Somatório das rendas calculadas	25.221,81 €	302.661,72 €	300.000,00 €
Somatório Subsídios	96.171,98 €	1.154.063,76 €	719.707,84 €

SUBARRENDAMENTO			
2016			2017
	MÉDIA MENSAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		189	195
Somatório das rendas de arrendamento	47.067,52 €	564.810,24 €	581.300,00 €
Somatório das rendas calculadas	22.189,07 €	266.268,83 €	257.746,51 €
Somatório Subsídios	24.878,45 €	298.541,42 €	323.553,49 €

RESIDÊNCIAS PARTILHADAS			
2016			2017
	TOTAL MENSAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		32	32
Somatório das rendas de mercado/arrendamen	1.992,83 €	23.913,90 €	27.000,00 €
Somatório das rendas calculadas	1.466,63 €	17.599,50 €	17.500,00 €
Somatório Subsídios	526,20 €	6.314,40 €	9.500,00 €

APOIO SOCIAIS ESPECÍFICOS			
2016			2017
	TOTAL MENSAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		3	3
Somatório das rendas de arrendamento	725,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €
Somatório das rendas calculadas	187,79 €	2.253,50 €	2.253,50 €
Somatório Subsídios	537,21 €	6.446,51 €	6.446,50 €

## ANEXO II

Base de dados das rendas de mercado - 2016

Fonte: contratos de subarrendamento e de apoio direto ao arrendamento.

Freguesia	Nº contratos Base Dados	Renda média de mercado	Nº Contratos da Bragahabit com Inquilinos	Contratos da Bragahabit a valores sociais	Contratos da Bragahabit - renda média social	Contratos da Bragahabit a valores sociais	Valor Indemnização Compensatório
A	B	C	D	E	F	G	H
Adãoife	1	275,00	0	0		0,00	0,00
Gualtar	10	237,20	0	0		0,00	0,00
Mare de Tibães	3	200,00	0	0		0,00	0,00
Padim da Graça	1	180,00	0	0		0,00	0,00
Palmeira	3	226,67	1	2.720,04	33,00	396,00	2.334,04
São Vicente	61	251,77	131	395.782,44	65,95	103.673,40	292.109,04
São Vitor	123	250,64	271	815.081,28	43,24	140.611,80	674.469,48
UF-Maximinos, Sé e Cividade	153	241,07	55	159.106,20	49,54	32.696,40	126.409,80
UF-São Lázaro e São João Souto	102	246,22	7	20.682,34	70,86	5.952,24	14.730,10
UF-Celeirós, Aveleda e Vimieiro	12	241,42	0	0,00		0,00	0,00
UF-Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e São João)	2	276,62	0	0,00		0,00	0,00
UF-Este (São Pedro e São Mamede)	3	191,67	0	0,00		0,00	0,00
UF-Ferreiros e Gondizalves	55	242,02	10	29.042,68	72,10	8.652,00	20.390,68
UF-Lomar e Arcos	13	234,21	7	19.673,58	82,57	6.935,88	12.737,70
UF-Merelim (São Paio), Panólas e Parada	2	190,00	0	0,00		0,00	0,00
UF-Merelim (São Pedro) e Frossos	1	190,00	0	0,00		0,00	0,00
UF-Morreira e Trandelras	4	220,25	0	0,00		0,00	0,00
UF-Nogueira, Fralão e Lamações	26	251,58	0	0,00		0,00	0,00
UF-Nogueiró e Tenões	1	250,00	0	0,00		0,00	0,00
UF-Real, Dume e Semelhe	26	243,95	5	14.636,93	62,40	3.744,00	10.892,93
<b>Total</b>	<b>602</b>		<b>487</b>	<b>1.456.725,49</b>		<b>302.661,72</b>	<b>1.154.063,77</b>



CSA Auditores

Gaspar Castro, Romeu Silva  
& Associados, S.R.O.C., Lda.

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

### **PARECER SOBRE O VALOR DAS INDEMNIZAÇÕES COMPENSATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DE 2017**

#### **Introdução**

1. Para os 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 das indemnizações compensatórias a receber pela **Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.**, do **Município de Braga** com base no “Contrato Programa” no valor de 1 000 000 euros para o exercício de 2017, cuja minuta se anexa (documento com nove páginas por nós rubricadas e carimbadas).

2. Estas indemnizações compensatórias consubstanciadas em subsídios ou outras transferências financeiras da entidade participante são devidas 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.

sede:  
Edif. Parque das Hortas, 220 - M/N - 4810-275 Guimarães  
tel. 253 439 250 - fax 253 439 259

Praça Camilo Castelo Branco, 31 - S. 43 - 4700-209 Braga  
tel. 253 201 300/5 - fax 253 201 302

HIPC 504 072 500 - OROC nº 153  
Capital Social 10.000,00€



**CSA Auditores**

Gaspar Castro, Romeu Silva  
& Associados, S.R.O.C., Lda.

## **Responsabilidades**

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração o cálculo do valor da indemnização compensatória com base nos pressupostos que lhe estão subjacentes.
4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a correção do cálculo da indemnização compensatória, 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 Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, designadamente a Diretriz de Revisão/Auditoria 872 Entidades Municipais, Intermunicipais e Metropolitanas, que exige que:

- Caso esteja prevista uma fórmula de cálculo tendo por base indicadores variáveis, se examine a fundamentação das previsões em que se baseou o cálculo do valor previsto como contrapartida das obrigações assumidas no âmbito do contrato; e
- Se analisem os cálculos da indemnização compensatória com base na minuta do contrato e nos pressupostos preparados pelo Conselho de Administração.

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.

sede:

Edif. Parque das Hortas, 220 - M/N - 4810-275 Guimarães  
tel. 253 439 250 - fax 253 439 259

Praça Camilo Castelo Branco, 31 - S. 43 - 4700-209 Braga  
tel. 253 201 300/5 - fax 253 201 302

N.º 504 073 500 - (N.º 153)  
Capital social 10.000,00€



**CSA Auditores**

Gaspar Castro, Romeu Silva  
& Associados, S.R.O.C., Lda.

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

**Parecer**

8. Com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que permita concluir ou indiciu 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, 25 de Outubro de 2016.

Gaspar Castro, Romeu Silva & Associados – SROC, Lda (153)  
Representada por

Fátima Cristina Amorim, ROC 1279

Gaspar Vieira de Castro, ROC 557



**sede:**

Edif. Parque das Hortas, 220 - M/N - 4810-275 Guimarães  
tel. 253 439 250 - fax 253 439 259

Praça Camilo Castelo Branco, 31 - S. 43 - 4700-209 Braga  
tel. 253 201 300/5 - fax 253 201 302

NIPC 506 072 500 - OROC nº 153  
Capital Social 10.000,00eur



## 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 artº. 5º, nº. 1, 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 propriedade municipal - adquiridos, construídos ou arrendados para posterior subarrendamento - designadamente com a cooperação financeira do Estado ao abrigo de programas de habitação social, 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 maioritariamente das rendas socialmente atribuídas, cujo valor está dependente dos rendimentos dos agregados familiares mais carenciados, obtidos de acordo com a Lei n.º 80/2014 e Lei 81/2014, ambas de 19 de dezembro;
- F. O valor dos rendimentos obtidos das rendas sociais são muito inferiores aos que poderiam ser alcançados por arrendamento livre no mercado;
- G. A diferença entre as rendas sociais e as rendas de mercado consubstancia a 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 o milhão de euros, conforme mapas de cálculo anexados a este documento;
- I. Bragahabit, EM não dispõe de rendimentos de atividades próprias suficientes 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 nº. 50/2012, de 31 de Agosto, artº. 50º:

Foi acordada 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.

2. A Câmara obriga-se a participar financeiramente na cobertura de parte dos encargos através da atribuição de um subsídio de 1.000.000,00 (um milhão de euros), para o ano de 2017, 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:

Eficiência na utilização de fogos disponíveis

REGIMES	Renda Apoiada	Subarrendamento	Residências Partilhadas
N.º de fogos sob gestão	601	186	11
N.º de fogos devolutos	53	0	0
META - 2016	92%		95%
Resultados	91%		100%
META - 2017	95%		100%

Os fogos devolutos serão reabilitados no projeto de reabilitação a realizar entre 2017 e 2020, inserido no programa Norte 2020.

Eficiência na atualização do valor das Rendas

REGIMES	Renda Apoiada	Subarrendamento	Residências Partilhadas
N.º de processo ativos	524	186	32
N.º de atualizações de rendimento	524	186	32
META - 2016	99%	100%	100%
Resultados	100%	100%	100%

A atualização dos rendimentos é feita à data de anualidade dos diferentes contratos de arrendamento. Todos os contratos foram revistos.

De acordo com o Regulamento de Apoio à Habitação do Município de Braga, a atualização de rendas será feita bianualmente.

Eficácia na cobrança de rendas

REGIMES	Renda Apoiada	Subarrendamento	Residências Partilhadas
N.º de contratos em vigor	522	186	33
N.º de contratos em atraso	75	11	12
META - 2016	70%	75%	70%
Resultados	86%	94%	64%
META - 2017	85%	90%	70%

A Bragahabit tem vindo a implementar medidas de acompanhamento a todos os contratos celebrados com rendas em atraso, permitindo-se a celebração de acordos para a regularização dos contratos.

Apesar disso continuamos com alguns contratos com rendas em atraso, dadas a fragilidade económica de muitas famílias que apoiamos.

#### **Cláusula 4ª**

##### **Vigência do contrato**

O presente contrato-programa, que vai acompanhado do parecer do Fiscal Único, produz efeitos no próximo ano de 2017 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 2016, 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 I

### 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 possui na sua contabilidade uma base de dados de rendas de mercado com amostra suficiente para se poder apurar as rendas médias para as habitações sob gestão desta empresa municipal;
  - Esta base de dados é constituída pelo somatório de todas as rendas inscritas nos contratos de arrendamento livremente contratadas entre os senhorios e seus inquilinos, que constam nos processos de pedido de apoio que os mesmos arrendatários colocam à Bragahabit nos regimes de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA) e nos contratos de subarrendamento que temos em vigor;
  - A informação na base de dados está registada por freguesias da cidade de Braga, o que nos permite obter a renda média por freguesia (ANEXO II, coluna B);
- Atendendo ao atual estado de conservação dos fogos que gerimos, consideramos que as rendas médias desvalorizadas em 30%;
- A renda média desvalorizada por freguesia é aplicada aos processos de apoio social à habitação que a Bragahabit tem nas respetivas freguesias (ANEXO II, coluna G);
  - A previsão do valor das rendas para o ano de 2017 é apurado diretamente na Contabilidade da empresa, com registo de agosto de 2016.

- O montante do esforço social que a Bragahabit terá para 2017, resultará da diferença entre o somatório das rendas médias desvalorizadas que obterá nos seus contratos de arrendamento e subarrendamento, e o somatório das rendas que estão

nos processos com arrendamento apoiado, cujo regime legal impõe valores socialmente mais baixos;

É este valor que serve de base ao apoio que solicitamos ao Município de Braga através do presente contrato-programa, como valor correspondente á devida indemnização compensatória, por delegação de competência das responsabilidades sociais.

Para o ano de 2017 e de acordo com os cálculos, que abaixo se apresentam, o montante necessário é de 1.000.000,00 (um milhão de euros).

TOTAL DAS RENDAS COM RENDA MÉDIA DE MERCADO	2.073.725,48 €
TOTAL DAS RENDAS COM RENDA MÉDIA DE MERCADO - Desvalorizadas em 30%	1.636.707,84 €
TOTAL DAS RENDAS SOCIAIS A RECEBER EM 2017	577.500,01 €
VALOR DO ESFORÇO SOCIAL À HABITAÇÃO	1.059.207,83 €

Correspondente a:

RENDA APOIADA			
2016			2017
	MÉDIA VETUSTEZ	SOMT	SOMT
Número de processos atualizados		487	487
Somatório das rendas de mercado	121.393,79 €	1.456.725,48 €	1.456.725,48 €
Atualização rendas /vetustez média	30,00%		1.019.707,84 €
Somatório das rendas calculadas	25.221,81 €	302.661,72 €	300.000,00 €
Somatório Subsídios	96.171,98 €	1.154.063,76 €	719.707,84 €

Handwritten signature and initials.

### SUBARRENDAMENTO

2016			2017
	TOTAL ANUAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		189	195
Somatório das rendas de arrendamento	47.067,52 €	564.810,24 €	581.300,00 €
Somatório das rendas calculadas	22.189,07 €	266.268,83 €	257.746,51 €
Somatório Subsídios	24.878,45 €	298.541,42 €	323.553,49 €

### RESIDÊNCIAS PARTILHADAS

2016			2017
	TOTAL ANUAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		32	32
Somatório das rendas de mercado/arrendamen	1.992,83 €	23.913,90 €	27.000,00 €
Somatório das rendas calculadas	1.466,63 €	17.599,50 €	17.500,00 €
Somatório Subsídios	526,20 €	6.314,40 €	9.500,00 €

### APOIO SOCIAIS ESPECÍFICOS

2016			2017
	TOTAL ANUAL	ANO	ANO
Número de processos atualizados		3	3
Somatório das rendas de arrendamento	725,00 €	8.700,00 €	8.700,00 €
Somatório das rendas calculadas	187,79 €	2.253,50 €	2.253,50 €
Somatório Subsídios	537,21 €	6.446,51 €	6.446,50 €

# BRAGA-ABIT

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA



Gaspar Castro Romeu Silva  
Associação S.R.O.C., Lda.  
Praça Camil Castelo Branco,  
31 - Sala 43 - 4700-209 Braga

## ANEXO II

Base de dados das rendas de mercado - 2016

Fonte: contratos de subarrendamento e de apoio direto ao arrendamento.

Freguesia	Nº contratos Base Dados	Renda média da mercado	Nº Contratos da Bragahabit com inquilinos	Contratos da Bragahabit a valores mercado	Contratos da Bragahabit - renda média social	Contratos da Bragahabit a valores sociais	Valor Indemnização Compensatória
A	B	C	D	E	F	G	H
Adãofo	1	275,00	0	0		0,00	0,00
Gualtar	10	237,20	0	0		0,00	0,00
Mre de Tibães	3	200,00	0	0		0,00	0,00
Padim da Graça	1	180,00	0	0		0,00	0,00
Palmeira	3	226,67	1	2.720,04	33,00	396,00	2.324,04
São Vicente	61	251,77	131	395.782,44	65,96	103.673,40	292.109,04
São Vitor	123	250,64	271	815.081,28	43,24	140.611,80	674.469,48
UF-Maximinos, Sé e Cividade	153	241,07	55	159.106,20	49,54	32.696,40	126.409,80
UF-São Lázaro e São João Souto	102	246,22	7	20.682,34	70,86	5.952,24	14.730,10
UF-Caleirós, Aveleda e Vimleiro	12	241,42	0	0,00		0,00	0,00
UF-Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e S	2	276,62	0	0,00		0,00	0,00
UF-Este (São Pedro e São Mamede)	3	191,67	0	0,00		0,00	0,00
UF-Ferrelros e Gondizalves	55	242,02	10	29.042,68	72,10	8.652,00	20.390,68
UF-Lomar e Arcos	13	234,21	7	19.673,58	82,57	6.935,88	12.737,70
UF-Meralim (São Palo), Panolas e Parada	2	190,00	0	0,00		0,00	0,00
UF-Meralim (São Pedro) e Frossos	1	190,00	0	0,00		0,00	0,00
UF-Morreira e Trandelas	4	220,25	0	0,00		0,00	0,00
UF-Nogueira, Fraião e Lameças	26	251,58	0	0,00		0,00	0,00
UF-Nogueiró e Tenões	1	250,00	0	0,00		0,00	0,00
UF-Real, Dume e Semelha	26	243,95	5	14.636,93	62,40	3.744,00	10.892,93
Total	602		487	1.456.725,49		302.661,72	1.154.063,77

**PARECERES/INFORMAÇÕES**

**DESPACHOS/DELIBERAÇÕES**

Proceder em conformidade.

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

O Presidente da Câmara Municipal

\_\_\_\_\_  
Dr. Ricardo Rio

**INFORMAÇÃO N.º : DCPCG016**

**DATA: 2016/11/07**

**ASSUNTO:**

Informação de Cabimento Prévio Quando os Encargos Decorrem por Conta do Próximo Ano Económico – Contrato-Programa com a Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M..

Exmo. Presidente da Câmara Municipal,

Considerando que o encargo orçamental associado ao Contrato-Programa com a Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação, E.M. decorre por conta do próximo ano económico (Orçamento para 2017), propõe-se a dispensa da apresentação da informação de cabimento relativo ao procedimento de despesa mencionado, no montante de 1.000.000.00€, atestando para o efeito que, os encargos associados ao Contrato-Programa a celebrar serão suportados pelo orçamento de 2017, através da rubrica "0102.04010101 – Empresas públicas municipais e intermunicipais", inscrito nas Grandes Opções do Plano para 2017 com o n.º "2017/19 – Contrato-Programa com a Bragahabit EM".

À Consideração superior,

O CHEFE DA DIVISÃO DE CONTABILIDADE, PLANEAMENTO E CONTROLO DE GESTÃO,

  
Sandro Louro