




PATRIRAM – TITULARIDADE E GESTÃO DE PATRIMÓNIO PÚBLICO REGIONAL, S.A.

PLANO DE ATIVIDADES BIÉNIO 2020/2021

Funchal, 13 de janeiro de 2020


adm. 1.ª A. 1.ª

Na prossecução do objeto social da sociedade e de acordo com o referido na Proposta de Orçamento para 2020, bem como no cumprimento do estabelecido no contrato de concessão, cabe à PATRIRAM, S.A. designadamente:

- a) Garantir a execução do contrato de concessão, com vista à otimização da exploração dos recursos que lhe estão concessionados;
- a) Promover uma política de custo real das aquisições e da utilização do património público, nomeadamente imputando às pessoas e entidades cujos serviços estejam instalados em imóveis concessionados, uma renda que exprima o preço comum de mercado aplicado à fruição em causa;
- b) Rentabilizar e maximizar os ativos afetos à concessão;
- c) Promover todas as ações necessárias ou convenientes à valorização do património imobiliário concessionado.

Nesse sentido, o Conselho de Administração da PATRIRAM, S.A, propõe-se concretizar para o biénio de 2020/2021 os seguintes objetivos estratégicos e empresariais:


a) *Empreitada de Reabilitação de um Prédio sito à Rua de São Pedro, 23, 25 e 27*

Lançamento de um procedimento através de concurso limitado por prévia qualificação para a realização da empreitada. O prazo de execução desta empreitada será de 15 meses contados da emissão de visto prévio por parte da secção Regional do Tribunal de Contas da Madeira (SRMTC). Este prédio destina-se às futuras instalações da Direção Regional de Inovação e Gestão da S.R. da Educação, que, presentemente, estão instaladas no Edifício Oudinott, estando as entidades em questão a pagar uma renda a privados.

Este prédio é propriedade da PATRIRAM, S.A. e foi adquirido à região em 2015.

b) *Reabilitação do Prédio localizado à Rua do Seminário N.ºs 6 e 8 no Funchal*

Lançamento de Procedimento para a elaboração do projeto de arquitetura e especialidades, para, posteriormente, avançar com a contratualização da empreitada de reabilitação do edifício, com vista a nele serem instalados serviços públicos que estejam atualmente a pagar rendas a entidades privadas.



c) Integração de Outros Ativos na PATRIRAM, S.A.

c.1) Prédio sito à Rua Nova de São Pedro, 50 (antiga junta freguesia de São Pedro)

Trata-se de um imóvel que é do domínio privado da RAM, o qual, atualmente, se encontra devoluto e em mau estado de conservação.

É intenção da PATRIRAM, S.A. e do acionista único RAM, integrar este prédio no acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A., tendo em vista a sua reabilitação para nele serem instalados o Museu do Max e da Música Tradicional Madeirense.


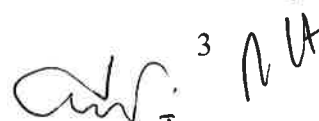
Assim, propomo-nos adquirir o referido prédio de forma a desenvolver as acções necessárias tendo em vista a sua reabilitação.

c.2) Aquisição de Imóveis a Entidades Privadas

Tendo em consideração:

- O objecto social da PATRIRAM, S.A.;
- A RAM ser o único acionista da PATRIRAM, S.A.;
- A escassez de imóveis da RAM que reúnam condições para serem transferidos para a PATRIRAM, S.A.;
- A necessidade de espaços para instalação de serviços públicos;
- A existência de serviços públicos que pagam rendas a terceiros;
- A continuidade da atividade que tem vindo a ser desenvolvida;
- A aplicação de rendas que exprimam o preço de mercado aplicável à fruição em causa;
- O aumento do acervo patrimonial da PATRIRAM.

Temos por objetivo a aquisição a entidades privadas de prédios, que se encontrem devolutos e por reabilitar, que possam reunir condições para futura instalação de serviços públicos.


3


Na sequência dos contratos de arrendamento celebrados, e no âmbito das obrigações de conservação/beneficiação dos imóveis que lhe estão concessionados, e tendo em vista a disponibilização de imóveis de qualidade, a PATRIRAM, S.A. irá dar continuidade aos concursos lançados em 2019, nomeadamente:

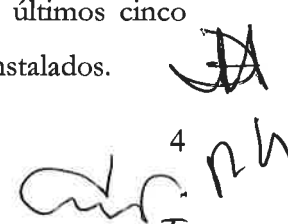
- a) Empreitada de “Conservação e Manutenção das Futuras Instalações da Secretaria Regional de Mar e Pescas à Av. Do Mar n.º 23 – 1º andar”;
- b) Empreitada de “Reparação das Instalações Sanitárias do Edifício Localizado à Rua Alferes Veiga Pestana”;
- c) Empreitada de “Beneficiação da Quinta da Ribeira – Centro de Juventude do Funchal”;
- d) Empreitada de “Reestruturação do Parque Aventura da Quinta Magnólia”.

Das Obrigações de Manutenção Decorrentes do Contrato de Concessão

No seguimento da caracterização dos imóveis que lhe estão concessionados, nomeadamente das características construtivas e do estado de conservação de cada imóvel, com identificação das patologias existentes, bem como do levantamento de todos os equipamentos mecânicos alocados a cada um dos imóveis (v.g. elevadores, aparelhos de ar condicionado e de AVC, sistemas de bombagem, etc.), a PATRIRAM, S.A. irá dar continuidade ao desenvolvimento dos contratos de manutenção em curso e lançar novos procedimentos para a elaboração de novos contratos de manutenção preventiva e curativa.

A PATRIRAM, S.A. dispõe de uma aplicação informática que agrega toda a informação relevante emergente dos acima referidos relatórios, sistematizando-a por rúbricas, e associando os diversos contratos em vigor (arrendamento, manutenção, empreitadas, etc.). Essa aplicação permitirá à PATRIRAM, S.A. chamar a si a gestão de tais contratos, com a celebração de contratos de manutenção preventiva e corretiva daqueles equipamentos, prevendo-se a obtenção de grandes economias de escala nos encargos atualmente gerados por aqueles contratos.

Ainda no que diz respeito à manutenção de edifícios, a PATRIRAM, S.A. propõe-se desenvolver e lançar um projeto piloto na área do “*Facility Management*”, que agregue a manutenção preventiva e corretiva dos diversos equipamentos e estruturas dos imóveis por si reabilitados nos últimos cinco anos, estando já contratualizada a manutenção preventiva e corretiva dos elevadores ali instalados.



Para que os objetivos *supra* sejam plenamente alcançados, a PATRIRAM,S.A. conta igualmente lançar um procedimento destinado à elaboração de um manual de utilização dos imóveis concessionados, no qual sejam claramente definidas quais as obrigações e direitos que cabem à PATRIRAM,S.A e quais aos direitos e obrigações a que os inquilinos estão vinculados, prevendo-se a criação da figura do responsável pela manutenção de cada edifício cujas atribuições passem por ser o elo de ligação entre a PATRIRAM,S.A. e a(s) futura(s) empresa(s) de manutenção (preventiva e/ou corretiva) dos acima mencionados equipamentos mecânicos.

Ainda no decorrer do biénio 2020/21, e no que se refere à conservação/beneficiação de edifícios que lhe estão concessionados, a PATRIRAM, S.A. prevê lançar vários procedimentos dos quais se destacam os seguintes:

- a) Substituição dos Elevadores do Edifício Localizado à Rua Dr. Pestana Júnior, nº 6, Funchal;
- b) Substituição da Cobertura do Pavilhão do Funchal;
- c) Reparação do Tanque de Rega e Reparações Diversas no Museu Quinta das Cruzes, Funchal;
- d) Intervenção nas Instalações Desportivas da Escola Básica e Secundária Dr.º Luis Maurílio da Silva Dantas, Câmara de Lobos;
- e) Substituição da Cobertura do Mercado Abastecedor do Funchal, localizado à Rua de São Martinho, Funchal.

A PATRIRAM, S.A. e o Mercado Imobiliário

No prosseguimento dos objetivos e na implementação das respetivas medidas anteriormente descritas, a PATRIRAM,S.A. irá também procurar promover a colocação de imóveis integrados no seu acervo patrimonial, ou que venham a ser transferidos para a sua esfera de atuação, junto de terceiros, que correspondam a entidades públicas ou privadas, por forma a possibilitar a utilização de uma parte significativa do património da PATRIRAM,S.A. por operadores de mercado e também, e sempre, em condições normais do mercado imobiliário.

Em cumprimento destas pretensões, o Conselho de Administração entende que todas as operações de gestão ou rentabilização do acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A. devem ocorrer respeitando os critérios normais decorrentes do mercado imobiliário, independentemente da entidade com a qual cada operação é contratada. Por isso, o Conselho de Administração pretende pautar as suas atuações a as

5
A
A h

propostas a efetuar, incluindo a contratação com a RAM e com serviços despersonalizados ou departamentos nela integrados, de acordo com as condições mutáveis e orientadoras de mercado, devendo as mesmas corresponder ao princípio central a ter em conta na gestão do acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A.

Neste sentido, a PATRIRAM, S.A. irá promover a realização de estudos e avaliações do mercado imobiliário da RAM, com vista a permitir a identificação e subsequente implementação de medidas destinadas à gestão e valorização dos imóveis. As avaliações em questão devem ser realizadas por entidade idónea experiente, pré-identificada pelo próprio Conselho de Administração, com vista a determinar o valor que deverá nortear a respetiva valorização, gestão ou arrendamento, o mesmo se aplicando naturalmente sempre que for considerada uma operação de alienação de imóveis ou outros ativos pertencentes à PATRIRAM, S.A..

Esta lógica pode ser alargada a determinados imóveis (integrados no domínio privado da RAM) com potencial imobiliário, funcionando, simultaneamente, como regulador do mercado e também como estímulo à utilização eficiente e economicista dos mesmos, os quais podem ser integrados no acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A.. A título meramente exemplificativo, indica-se um imóvel localizado no Porto Novo, com grande potencial comercial e que se encontra atualmente devoluto e o imóvel denominado “Quinta Valentim, no Funchal.

O Conselho de Administração considera ser útil sensibilizar a acionista RAM para a conveniência de promover a uma identificação conjunta de outros ativos que possam ser afetados ao acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A. e que possam revelar-se úteis à intervenção da PATRIRAM, S.A. no mercado imobiliário da RAM.

Recursos Humanos

Dotar a PATRIRAM, S.A. de meios técnicos e humanos aptos e eficazes para a prossecução dos objetivos – a promover em função das necessidades da PATRIRAM, S.A.

Os objetivos descritos no presente documento, conjugados com o volume de investimentos a realizar associado aos procedimentos legalmente exigíveis reclamam, portanto, o reforço dos quadros de pessoal da PATRIRAM, S.A. sob pena de inviabilização de grande parte dos mesmos. Nesse seguimento, a PATRIRAM, S.A. poderá ter a necessidade de proceder a novas contratações, bem como definir um organograma no qual possam vir a ser considerados cargos de chefia intermédios.



Relações institucionais com a RAM

No prosseguimento dos objetivos e na implementação das respetivas medidas e atenta a sua natureza simultânea de acionista única e de concedente, a PATRIRAM, SA. assegurará sempre uma relação institucional clara e transparente com a RAM, promovendo um diálogo constante quanto às atividades desenvolvidas e ao nível de obtenção dos objetivos preconizados para a PATRIRAM, S.A.

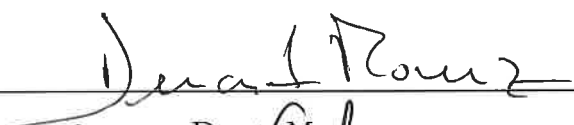
Neste sentido, o Conselho de Administração propõe-se submeter à validação da assembleia geral da PATRIRAM, S.A. (e consequente da RAM enquanto acionista único da sociedade) o presente documento.

Pelo exposto, realça-se que o Conselho de Administração entende dever sempre pautar as suas atuações e as propostas a efetuar por critérios de mercado, estabelecendo-se como princípio central para a gestão do acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A. a vigência de condições de mercado na contratação com a RAM e serviços despersonalizados ou departamentos nela integrados.

Funchal, 13 de janeiro de 2020

Aprovado para submissão à consideração do acionista único, em Assembleia Geral da PATRIRAM, S.A..

O Conselho de Administração,



Duarte Moriz



Rui Costa



Sandra Talhadas Bazenga Marques