



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

**PLANO DE ATIVIDADES BIÉNIO 2022/2023**

Funchal, 11 de janeiro de 2022

Na prossecução do objeto social da sociedade e de acordo com o referido na Proposta de Orçamento para 2022, 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 2022/2023 os seguintes objetivos estratégicos e empresariais:

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

O contrato da empreitada foi celebrado em maio de 2021.

Nesta data, aguardamos parecer da Câmara Municipal do Funchal, para dar início aos trabalhos.

Esta empreitada tem um prazo de execução previsto de 15 meses.

Este prédio destina-se a instalar os serviços da Direção Regional de Inovação e Gestão da Secretaria Regional da Educação que, presentemente, estão instalados no 'Edifício Oudinot', e 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***

Reabilitação do edifício que, está concessionado à PATRIRAM, com vista à sua valorização patrimonial e à instalação de serviços públicos que estejam atualmente a pagar rendas a entidades privadas.

Presentemente, está em curso o procedimento de contratualização da empreitada, que tem um prazo previsto de execução de 10 meses.



**c) *Reabilitação do Prédio sito à Rua Nova de São Pedro, 50 (antiga junta freguesia de São Pedro)***

Trata-se de um imóvel adquirido, pela PATRIRAM, S.A. à RAM, em 2020, tendo em vista a sua reabilitação com o objetivo de instalar, o ‘Museu do Max e da Música Tradicional Madeirense’. Prevê-se que o projeto de arquitetura e especialidades para a realização desta obra fique concluído no primeiro trimestre de 2022 e que o concurso para a execução da empreitada possa ser lançado no segundo trimestre de 2022.

**d) *Integração de Outros Ativos na PATRIRAM, S.A.***

***d.1) Aquisição do Imóvel denominado “Quinta Valentim”***

Trata-se de um imóvel que a PATRIRAM, S.A. tem especial interesse em adquirir à RAM, dada a proximidade à Quinta Magnólia, ao potencial de rentabilização do mesmo, nomeadamente através da instalação de serviços públicos, que se encontrem a pagar rendas a privados e ao consequente aumento do acervo patrimonial desta sociedade.

De salientar, ainda, que o mesmo reúne condições para proporcionar uma extensão da Quinta Magnólia, através da construção de um parque de estacionamento que irá permitir uma maior oferta da capacidade de parqueamento para os muitos utentes/visitantes da Quinta Magnólia.

Prevê-se, no decorrer de 2022, adquirir este imóvel para, posteriormente, lançar o concurso para a execução do projeto de arquitetura, bem como, lançar o concurso para a contratualização da respetiva empreitada, em 2023.

***d.2) Aquisição de Imóveis a Entidades Privadas***

Tendo em consideração:

- O objeto 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/privados;
- A continuidade da atividade que tem vindo a ser desenvolvida;
- A aplicação de rendas que expressem 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 e que possam reunir condições para futura instalação de serviços públicos.

*e) No que concerne à conservação/beneficiação de edifícios que lhe estão concessionados, a PATRIRAM, S.A. prevê lançar e concluir vários procedimentos, dos quais se destacam os seguintes:*

1. Execução da Empreitada de “Substituição da cobertura do edifício da AT-RAM”, com início em 2021 e conclusão em 2022;
2. Conservação/Beneficiação de 2 frações autónomas localizadas na Rua da Alegria, onde se encontram instalados os serviços da UCAD;
3. Conservação/Beneficiação do edifício onde está instalada a Direção Regional da Cultura, que consiste na reparação de patologias para garantir as condições normais de segurança e funcionamento do mesmo, aliada a uma intervenção de reparação e pintura das paredes e coberturas;
4. Conservação/Beneficiação do edifício onde está instalado o Laboratório Regional de Engenharia Civil, que tem como objetivo a reparação de patologias de forma a garantir as condições normais de segurança e funcionamento do mesmo, aliada a uma intervenção de reparação e pintura das paredes;
5. Conservação/Beneficiação Exterior do Edifício onde está instalado o Conservatório - Escola das Artes da Madeira;
6. Conservação/Beneficiação do Edifício localizado à Avenida das Comunidades Madeirenses, n.º 23, onde se encontra atualmente instalada a Secretaria Regional do Mar e das Pescas, que consiste na execução de obras de conservação/manutenção do edifício, de forma a melhorar as condições dos serviços públicos aí instalados, bem como a adaptação de alguns espaços às necessidades de novos serviços a instalar;
7. Conservação/beneficiação do edifício onde está instalado o Mercado Abastecedor do Funchal, localizado à Rua de São Martinho, Funchal;
8. Cobertura do Campo de Ténis n.º3 do empreendimento “Quinta Magnólia”, com o objetivo de melhorar esta infraestrutura, o que irá permitir aumentar a oferta recreativa e de lazer, aos seus utilizadores .



4  
M.H.

***f) 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 e elétricos alocados a cada um dos imóveis (v.g. elevadores, aparelhos de AVAC, sistemas de bombagem, etc.), a PATRIRAM, S.A. irá dar continuidade ao desenvolvimento dos contratos de manutenção em curso e, iniciar um novo contrato de manutenção para instalações especiais, cujo procedimento se encontra em preparação, prevendo-se o seu início em 2022.

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 estejam claramente definidas quais as obrigações e direitos que cabem à PATRIRAM, S.A. e quais os 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.

**A PATRIRAM, S.A. e o Mercado Imobiliário**

No prossecução dos seus 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  
Mh

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. Neste sentido, a PATRIRAM, S.A. poderá ter a necessidade de proceder a novas contratações.



Implementação de um Sistema de Avaliação de Desempenho, conforme preconizado no Regulamento de Carreira Profissional, aprovado em 2019, de modo a permitir a promoção e progressão nas carreiras, dos colaboradores da PATRIRAM S.A.

### **Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas**

Implementar o novo Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, aprovado pelo Conselho de Administração a 30 de dezembro de 2021, junto de todos os colaboradores da PATRIRAM S.A. e proceder à sua divulgação no sítio da internet da empresa.

### **Relações institucionais com a RAM**

Na prossecução dos seus 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

Neste sentido, o Conselho de Administração propõe-se submeter à validação da Assembleia Geral da PATRIRAM, S.A., 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.

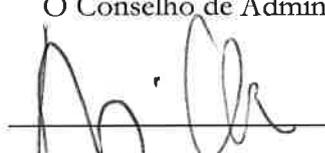
Funchal, 11 de janeiro de 2022

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

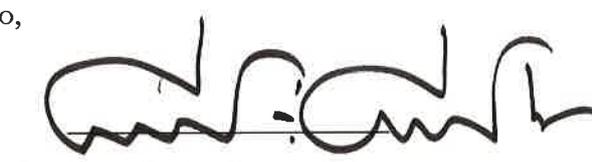
O Conselho de Administração,



Duarte Moniz



Rui Costa



Sandra Talhadas Bazenga Marques