



PATRIRAM –

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

PLANO DE ATIVIDADES BIÉNIO 2018/2019

Funchal, 02 de fevereiro de 2018

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized, cursive name. Below it, the initials "F." and "1 B" are written.

Na prossecução do objeto social da sociedade e de acordo com o referido no Relatório e Contas referente ao ano de 2017, bem como no cumprimento do estabelecido no contrato de concessão, cabe a PATRIRAM, S.A. designadamente:

- a) Garantir a execução do contrato de concessão, com vista à optimização 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 os seguintes objetivos estratégicos e empresariais:

- a) Conclusão da empreitada de requalificação do edifício denominado Museu Photographia Vicentes, que lhe está concessionado, concluindo-se a reabilitação de um imóvel classificado, devolvendo-o à cidade, com a transformação daquele espaço num museu condigno que possa mostrar todas as suas valências a todo o público que o visita, eliminando-se as barreiras arquitetónicas às pessoas com capacidade de locomoção reduzida, conferindo-lhe maior funcionalidade, dignidade e visibilidade, quer junto da população residente, quer junto dos inúmeros turistas que atualmente visitam aquele equipamento cultural;
- b) Conclusão de empreitada de Recuperação e Reabilitação de um prédio urbano sito à Rua da Carreira, n.ºs 107 e 109, adquirido em 2015, conhecido por “antigo Lar do Estudante” sendo que tal edifício irá albergar a sede da Secretaria Regional da Saúde, atualmente instalada no edifício pertencente a uma entidade privada.
- c) Conclusão da empreitada de Recuperação e Requalificação paisagística e ambiental da Quinta Magnólia, sita à Rua Dr. Pita, 15, no Funchal, integrada em espécie no capital social da PATRIRAM, S.A. Trata-se de um imóvel de inegável valor histórico com diversas valências a nível cultural, lúdico e desportivo, agora em recuperação, nomeadamente os magníficos jardins e classificação das espécies, em parceria com o Jardim Botânico, a reabilitação da casa mãe, dos



2

trilhos e roteiros pedestres para usufruto de visitantes, bem como dos campos de ténis e *squash*, criando-se ainda três campos de padel.

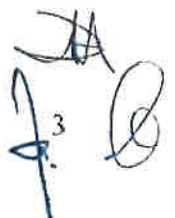
- d) Ainda no decorrer do ano 2018 a PATRIRAM, S.A. pretende lançar um procedimento por concurso limitado por prévia qualificação para a realização da empreitada de reabilitação de um prédio sito à Rua de São Pedro, adquirido em 2015. Decorre atualmente a fase de elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades;
- e) A PATRIRAM, S.A. prevê igualmente lançar em 2018 concurso para projeto de arquitetura e especialidades tendo em vista a reabilitação de um prédio sito à Rua do Seminário n.ºs 6 e 8, com vista a nele serem instalados serviços públicos que estejam atualmente a pagar rendas a entidades privadas.

Naturalmente, e decorrente dos deveres e obrigações acima melhor identificados, serão imputadas à RAM rendas que exprimam o preço de mercado aplicável à fruição em causa

Por outro lado, e 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 2017, nomeadamente:

- a) Reparação da fachada do Edifício da Secretaria Regional do Turismo e Cultura localizado na Av. Arriaga n.ºs 18, Funchal;
- b) Separação dos Ramais de Energia e Água do Balneário afeto à Direção Regional da Juventude e Desporto (DRJD), localizado no Piso 1 do Edifício do Ateneu sito à Rua dos Ferreiros n.º 164 a 168 e Rua dos Netos n.º 42 e 48, Funchal;
- c) Reparação das Redes de Abastecimento de Águas e Esgotos no Pátio do Edifício 'Palacete dos Barões de São Pedro', localizado à Rua dos Ferreiros n.º 165, Funchal;
- d) Ligação do ramal de esgotos do centro de saúde da Santa à rede pública.

Das obrigações de manutenção decorrentes do contrato de concessão



No seguimento do procedimento de caracterização dos imóveis que lhe estão concessionados, nomeadamente as características construtivas e estado de conservação de cada imóvel, com identificação das patologias existentes, bem como um 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 proceder à identificação dos diversos contratos de manutenção existentes, com indicações precisas sobre a data da respetiva celebração e termo, eventuais prazos de renovação, com vista à sua agregação por tipos de prédios (escolas, centros de saúde, edifícios puramente administrativos, etc.).

De posse dessa informação, a PATRIRAM, S.A. contratualizou a elaboração 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.

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 que à manutenção de edifícios diz respeito, 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.

Ainda no decorrer do corrente ano, 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) Consolidação de Fundações e Estruturas do edifício Museu Quinta das Cruzes localizados à Calçada do Pico n.º 1, Funchal;
- b) Beneficiação e Conservação no Centro Cultural John dos Passos, Ponta do Sol;
- c) Beneficiação do edifício Conservatório Escola da Artes, localizado à Avenida Luís de Camões n.º 1, Funchal;
- d) Beneficiação do Edifício Escola Secundária Jaime Moniz, localizado ao largo Jaime Moniz, Funchal – Fase 2.

A PATRIRAM, S.A. e o mercado imobiliário

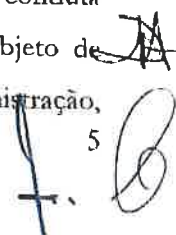
No prosseguimento dos objetivos e na implementação das respetivas medidas anteriormente descritas, a PATRIRAM, S.A. deverá ainda procurar promover a colocação de imóveis integrados no seu acervo patrimonial, ou que venham a ser transferidos para a sua esfera de atuação, junto de terceiros, que correspondam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

Em cumprimento deste desiderato, o Conselho de Administração entende que todas as operações de gestão ou rentabilização do acervo patrimonial da PATRIRAM, S.A. sejam sempre justificadas por critérios normais de mercado, independentemente da entidade com a qual cada operação é contratada. Por isso o Conselho de Administração entende dever sempre pautar as suas atuações a 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.

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 sob sua gestão.

À semelhança do que tem vindo a acontecer, o Conselho de Administração privilegiará na sua conduta a obtenção do requisito de que todos os imóveis a integrar na PATRIRAM, S.A. sejam objeto de avaliação por entidade idónea experiente, pré-identificada pelo próprio Conselho de Administração,

5



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..

O Conselho de Administração entende ainda útil sensibilizar a acionista RAM para a conveniência de promover 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. nos mercado imobiliário da RAM.

O Conselho de Administração entende que esta lógica de funcionamento pode ser estendida a certos imóveis integrados no domínio privado da RAM, com potencial de funcionamento simultaneamente como regulador do mercado, mas também como estímulo à sua utilização eficiente, e que possam 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.

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 conseqüente da RAM enquanto acionista único da sociedade) o presente documento.

Para além disso e ao nível das condições económicas a praticar nas relações a estabelecer com a RAM, 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, 02 de fevereiro de 2018

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

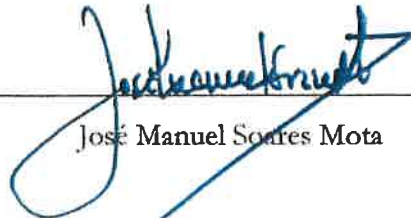
O Conselho de Administração,



Nuno Eduardo de Matos Natividade



Duarte Miguel Ferreira da Silva Moniz



José Manuel Soares Mota