



MADALENAGIR S.A.

ELEMENTOS PREVISIONAIS DE INVESTIMENTO E EXPLORAÇÃO PARA O QUADRIENIO 2009-2012

» NOTA PRÉVIA

O papel da autarquia na promoção do desenvolvimento concelhio é cada vez mais complexo face aos novos desafios colocados ao Concelho, que potenciam um recentrar do papel desempenhado pelo Concelho da Madalena no contexto da Ilha do Pico e das Ilhas do Triângulo, decorrente do incremento da actividade turística, bem como da melhoria das acessibilidades entre estas ilhas.

O desenvolvimento sustentável do concelho, passando também pelas dinâmicas geradas externamente e pela presença de políticas públicas e do investimento privado, assenta, desta forma, na potenciação das sinergias a estabelecer no seio da região, onde o Município de Madalena se deve assumir como um exemplo de qualidade.

Neste momento, revela-se de primordial importância a criação de novas formas de actuação que dêem resposta às prioridades em ascensão, resultantes do surgimento de novas necessidades tanto ao nível das questões sociais e urbanas, como económicas e culturais.

Vários factores determinaram que, nas últimas décadas, o modelo de gestão burocrática tradicionalmente seguido pela administração local entrasse em crise. Os programas de modernização e reforma administrativa nos vários países centraram-se, em geral, em garantir que a administração local se oriente para objectivos, funcione melhor e custe menos, prosseguindo a transformação de uma cultura de regras numa cultura de objectivos.

Hoje, será dado um passo que garantirá uma nova atitude do poder autárquico, que corresponde a uma intervenção qualitativa, e que aponta, de forma generalizada, para a qualificação e excelência dos equipamentos públicos ao serviço da população em geral, e de sectores de actividade em expansão.

» 1. INTRODUÇÃO

O presente Plano de actividades tem como objectivo, apresentar o investimento directo a concretizar com a finalização da execução das empreitadas que dizem respeito a um conjunto de equipamentos públicos ou de interesse municipal para o desenvolvimento do Concelho da Madalena do Pico, obras estruturantes para o Turismo e para o Lazer da ilha do Pico e para a actividade económica e fixação de população, os quais, conjugados com outras obras estruturantes a serem executadas pela autarquia e pela empresa Municipal, potenciará o desenvolvimento integrado do concelho, bem como criará sinergias e complementaridades nas actividades económicas, que serão por si só um impulsionador e catalisador do desenvolvimento, que se quer sustentado, do concelho da Madalena do Pico.



Será apresentado num primeiro nível, a caracterização geral dos equipamentos, os seus objectivos gerais e os impactos económicos e sociais, resultantes da sua implementação, o qual deverá ser avaliado em complementaridade com os investimentos que já foram realizados, directamente pelo Município.

Segue-se um segundo nível, que compreenderá a análise económico-financeira dos projectos específicos a serem desenvolvidos pela Empresa no âmbito das suas competências delegadas pelo Município, centrada nas seguintes variáveis fundamentais: investimento e financiamento, custos de exploração e proveitos de exploração.

Pretende-se, desta forma, demonstrar a necessidade dos investimentos em equipamentos e infra-estruturas estruturantes para o Concelho da Madalena e mesmo para a Ilha do Pico, onde a Madalenagir S.A. surge em conjugação de esforços com a autarquia, assumindo um papel de planeamento e desenvolvimento do projecto, bem como, durante a fase de exploração, de promoção e projecção do concelho e da Ilha do Pico no contexto regional.

» 2. A SOCIEDADE ANÓNIMA, MADALENAGIR S.A.

A empresa MADALENAGIR S.A. foi constituída em 04 de Março de 2007, com uma estrutura accionista detida a 49% pela Madalena Progresso E.M. e os restantes 51% detidos por 4 empresas privadas do ramo da construção civil e obras públicas. O Conceito para a realização e implementação desta Parceria mista de capitais Publico Privados foi delineado e lançado a concurso no ano de 2006, na vigência da Lei 58/98 de 18 de Agosto, que regulava o funcionamento do sector empresarial Municipal. Assim, esta empresa foi concebida com objectivo de delinear e executar projectos de desenvolvimento e gerir equipamentos públicos, recorrendo a financiamentos bancários, arranjanado meios financeiros de forma a levar a cabo um conjunto de investimentos que o poder autárquico não podia executar, por via das limitações ao endividamento a que as autarquias estavam sujeitas.

A optimização das valências a desenvolver pela Madalenagir S.A. estará fortemente associada à visão dos projectos como um conjunto e à sua complementaridade com outros equipamentos e às potencialidades da sua localização e acessibilidades.

O processo de planeamento dos investimentos a concretizar entre 2009-2012 pela Madalenagir S.A., será efectuada por fases:

	2007/2008	2009				2010				2011				2012			
		1TRIM.	2TRIM.	3TRIM.	4TRIM.												
pavilhão multiusos- 3672 M2																	
projecto(pavilhão+arranjos exteriores)																	
lançamento de concurso publico																	
empreitada																	
Aquisição de terrenos																	
AUDITORIO 1350 M2																	
projecto/licenciamento																	
lançamento de concurso publico																	
empreitada																	
Campo De jogos de S. Mateus																	
projecto																	
empreitada																	
EDIFICIO SOCIO-EDUCATIVO																	
aquisição do Edifício																	
projecto para melhoria instalações																	
Concurso para execução de empreitada																	
empreitada																	
PARQUE EMPRESARIAL DA MADALENA																	
Aquisição de Terrenos (7€/m2)																	
Elaboração de projecto/ aprovação de licenciamento																	
Concurso para execução de empreitada																	
empreitada																	
Promoção e vendas de Lotes																	
PARQUE HABITACIONAL DA MADALENA																	
Aquisição de Terrenos (15€/m2)																	
Elaboração de projecto/ aprovação de licenciamento																	
Concurso para execução de empreitada																	
empreitada																	
Promoção e vendas de Lotes																	

Numa fase subsequente, e no âmbito da sua actividade de organização, gestão e apoio ao funcionamento dos equipamentos a cargo da MADALANGIR S.A., terá por missão primordial a satisfação plena dos utentes dos equipamentos, através da qualidade dos serviços que oferece.

A proposta de valor da MADALENAGIR S.A. assentará:

- Na *inovação*, enquanto capacidade de responder de forma criativa aos desafios que se lhe colocam, impondo a flexibilidade como marca distintiva de uma organização moderna, que beneficiará dos enquadramentos arquitectónicos, urbanísticos e culturais de vanguarda nos equipamentos a seu cargo;
- No *dinamismo*, como a capacidade de concretizar qualquer projecto, antecipando as necessidades dos seus utentes, e oferecendo um serviço de chave na mão, planeado em estreita colaboração com o cliente, e ajustado à sua concepção do evento;
- No *rigor*, como a capacidade de potenciar os meios disponíveis, sem nunca desvirtuar os parâmetros sociais, financeiros e éticos.

A MADALENAGIR S.A. assegurará e reforçará, desta forma, a sua posição no mercado, através da oferta de um alargado leque de espaços e meios adequados às necessidades da população em geral e de quem nos visita.

3. OBJECTIVOS GERAIS DOS EQUIPAMENTOS

O custo global dos diferentes projectos compreenderá basicamente as seguintes componentes:

- Aquisição dos terrenos
- Elaboração de estudos e projectos técnicos
- Custos com a construção das infra-estruturas/ edifícios
- Custos operacionais, incluindo custos de comerciais e financeiros

3.1 PAVILHÃO MULTIUSOS

Neste âmbito, o Equipamento Colectivo designado por Pavilhão Multiusos a ser implementado na zona da Madalena, o qual será de manifesto interesse turístico para a ilha do Pico, quiçá mesmo para o Grupo Central da Região Autónoma dos Açores, uma vez que se trata de um equipamento com uma implantação de cerca de 3.600 m², o que lhe confere uma dimensão única e impar na ilha do Pico. Assim, sobre este investimento á a referir o seguinte;

Localização e área do prédio

O terreno disponível, localiza-se centro da vila, junto da Câmara Municipal e apresenta uma área de 2.500 M², ocupando parte significativa a nascente do quarteirão onde se insere. É limitado a norte pela Rua Urbano Prudêncio da Silva a nascente pela Rua Urbano Prudêncio da Silva e a sul pela Região Autónoma dos Açores e a oeste pelo Município da Madalena.

Descrição e justificação da proposta para a edificação

Para o Concelho da Madalena, foi identificado a necessidade de se dotar de um espaço desportivo coberto com capacidade para acolher público no seu interior. Trata-se de um investimento relevante para o Concelho e para a ilha,

desde início de tornou fundamental articular neste equipamento outras valências importantes para a vida social e cultural da vila. Deste modo, perante as actuais condições da biblioteca municipal e a ausência de um espaço para palestras e cinema, decidiu-se não incluir, no presente projecto, outros espaços dedicados a estes programas, os quais serão desenvolvidos em espaços distintos, dando uma resposta adequada às necessidades que se tem colocado aos munícipes nos últimos tempos

Não sendo um concelho de grande concentração populacional e procurando construir um equipamento proporcionado, consideraram-se alguns valores máximos de utentes, servindo de referência para o dimensionamento dos diferentes espaços e serviços de apoio. Assim, irá optar-se por desenvolver uma área desportiva com uma capacidade para cerca de 500 pessoas sentadas em bancadas, e instalações de apoio, campo desportivo e volume interno dimensionados para a organização de eventos de acordo com os regulamentos das diferentes modalidades previstas - futsal, voleibol e basquetebol.

Os diversos programas deverão organizados a partir de um átrio principal de entrada. Deste átrio deverá aceder-se directamente às bancadas desportivas. Deverá ser prevista a instalação de uma cafetaria \ bar, de apoio ao pavilhão.

A proposta, pela volumetria, mancha de implantação, índice de impermeabilização, alinhamento de cérceas, desenho e uso, deverá cumprir com os diferentes requisitos aplicáveis.

3.2 AUDITÓRIO

O auditório irá ser projectado tendo como objectivo um espaço com cerca de 200 lugares numa plateia, prevendo-se camarins e outras instalações de apoio ao palco,

O auditório, deverá dispor de uma cabine de projecção, duas de tradução e um palco com cerca de 7m de profundidade apoiado por um espaço posterior de reserva.

Deverá ter-se em atenção a consulta prévia ao Conselho Técnico para Espectáculos, de forma a incorporar as normais observações que são sempre feitas por este órgão, nomeadamente no n.º de lugares sentados por fila no auditório, saídas de emergência e circuitos de acesso a pessoas com mobilidade reduzida.

A proposta, pela volumetria, mancha de implantação, índice de impermeabilização, alinhamento de cérceas, desenho e uso, deverá cumprir com os diferentes requisitos aplicáveis.



Inserção urbana e paisagística da edificação

Devem ser respeitados os alinhamentos previstos no projecto de reconversão do centro da Madalena, garantindo-se o afastamento à via e o desenho e largura de passeios, rampas de acesso e localização de mobiliário urbano.

Pretende-se, assim, por um lado, aumentar a competitividade do sector turístico do concelho através do incremento, diversificação, qualificação e articulação dos diversos segmentos constitutivos do sistema turístico local e, por outro, promover hábitos de lazer saudáveis em espaços desportivos e lúdicos inseridos no contexto urbano.

A oportunidade e a pertinência destes projectos de investimento decorrem da sua importância particular para o Concelho, onde se observa uma oferta inexistente deste tipo de estruturas.

Desta forma espera-se concretizar os seguintes objectivos:

- Reforço da imagem da Madalena do Pico com um conjunto de equipamentos modernos e disponíveis para a população da ilha e dos seus visitantes;
- Atracção de novos visitantes para o concelho, com possíveis impactos sobre os restantes segmentos turísticos e sobre o nível de rendimento concelhio;
- Melhoria da qualidade de vida, de quem reside no Concelho de Madalena.

No entanto, os investimentos em equipamentos de interesse municipal e com uma vertente acentuada na dinamização da actividade económica do Concelho, não se esgota no Pavilhão Multiusos, do auditório e do edifício sócio educativo, a sociedade anónima de capitais públicos surge no contexto económico da ilha, como dinamizadora de outras áreas, como sejam a da promoção e reordenamento dos espaços industriais e habitacionais, tendo como objectivo final a atracção de mais investimento para o concelho com efeitos multiplicadores sobre a economia local.

Assim, o plano de investimentos poderá ser ajustado para novas vertentes, nomeadamente na promoção de uma zona industrial de forma a cativar e fomentar a capacidade de atracção do Concelho, bem como na deslocalização de unidades industriais e pequenas oficinas para um local que permita a sua concentração em termos de infra-estruturas, permitindo igualmente uma optimização na gestão do espaço territorial. Esta nova vertente a ser explorada dependerá fundamentalmente da evolução económicas da Região e da ilha do Pico.

3.3 EQUIPAMENTO SOCIO-EDUCATIVO DA MADALENA

A proposta para este novo equipamento, visa dotar o concelho com um espaço lúdico para diferentes actividades ocupacionais para os diferentes extractos sócio económicos do Concelho, permitindo a ocupação dos tempos livres da população.

» 4. IMPACTOS ECONÓMICOS E SOCIAIS

4.1. Impacto Sobre o Turismo

A relação procura/oferta de alojamento, definida na estratégia de desenvolvimento turístico da Região, deverá ser garantida nas relações que a hotelaria estabelece com a recepção de eventos, em particular.

Importa verificar se as acções de promoção dos Açores, em particular no exterior, contemplam o esforço da transformação e consolidação destas novas procuras em novos mercados, rentabilizando no tempo um esforço promocional das nossas ilhas, inegavelmente associado ao bom desempenho organizacional e imagem externa do destino Açores.

3.4 INFRA-ESTRUTURAS HABITACIONAIS E EMPRESARIAIS

Pretende-se desenvolver um conjunto de infraestruturas em terrenos já identificados e pré negociados com os proprietários para a implementação de lotes habitacionais e lotes empresariais, tendo por objetivo no primeiro caso fixar população jovem no concelho da Madalena do Pico, e no 2º caso reordenar e concentrar as indústrias locais ou zona perfeitamente localizada fora da vila da Madalena, oferecendo um parque empresarial perfeitamente ordenado e organizado.

4.2. Impacto na Qualidade de Vida Urbana

Tendo em consideração a reconhecida insuficiência (ou em certos casos, inexistência) de áreas similares ao Pavilhão Multiusos, não será excessivo afirmar que a implementação e gestão do conjunto do equipamento proposto contribuirão para a melhoria da qualidade de vida urbana.

5. CARACTERIZAÇÃO DOS PROJECTOS E DA ACTIVIDADE DA EMPRESA



O investimento a concretizar nos nomeadamente nos diversos equipamentos, Pavilhão Multiusos, auditório, Edifício Socioeducativo, zona empresarial e zona habitacional , constituirão encargos da MADALENAGIR. S.A.

O Pavilhão Multiusos e Auditório, complementado com a futura Biblioteca, tem igualmente objectivo de requalificação de espaços que presentemente estão abandonados e sem perspectiva de qualquer ocupação e contribuirá para o ordenamento urbano e servirá os residentes e visitantes do ponto de vista de fruição e do lazer activo.

Numa primeira linha de análise, a sustentabilidade dos equipamentos a explorar deverá ser perspectivada num todo integrante com as restantes infra-estruturas vocacionadas para a potenciação turística do Concelho. Assim, estas infra-estruturas estarão aptas a induzir novas valências e centralidades, tal como diagnosticado no ponto anterior.

Com um investimento global situado nos 7,4 milhões de euros, não se obterá na totalidade o retorno directo associado à realização destas infra-estruturas durante o período em análise, já se encontram em plena fase de investimento. No entanto, a prazo, o potencial que as infra-estruturas encerram são uma evidente mais-valia para a valorização de toda a Vila, potenciando num contexto global a capacidade de oferta e atractividade económica da ilha do Pico.

6. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

No âmbito deste Plano serão tidos em conta os pressupostos apresentados no **Anexo I**, para um período de análise de 4 anos, utilizando a metodologia de preços correntes, de forma a garantir uma imagem mais fiel do desempenho da empresa.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Anexo I-Pressupostos Técnicos, Económicos e Financeiros					
		2009	2010	2011	2012
Inflação					
Taxa de Inflação (estimativa)		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Índice		1	103,02%	104,57%	106,14%
Impostos					
Taxa de IRC		17,50%	17,50%	17,50%	17,50%
Taxas de IVA					
Reduzida		4%	4%	4%	4%
Intermédia		8%	8%	8%	8%
Normal		14%	14%	14%	14%
Custos com Pessoal					
Encargos com Segurança Social (Entidade Patronal)		20,60%	20,60%	20,60%	20,60%
Encargos com Segurança Social (Trabalhador)		11%	11%	11%	11%
Taxa Média de Retenção na Fonte de IRS		10%	10%	10%	10%
Taxa Seguro Acidentes de Trabalho		0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Prazo médio de recebimento					
Prestação de Serviços	meses	0	0	0	0
Prazos médios de pagamento					
De Mercadorias	meses	2	2	2	2
De FSE	meses	2	2	2	2
De Imobilizado	meses	2	2	2	2

6.1. Investimento e Financiamento

O presente Plano de Actividades Plurianual tem como objectivo quantificar e analisar os investimentos a realizar no âmbito das medidas preconizadas pela empresa, bem como as respectivas fontes de financiamento.

6.1.1. Investimento

Tal como foi referido, o investimento a levar a cabo pela MADALENAGIR S.A., será executado até final de 2012.

O Investimento global estimado ascende a 7,4 milhões de euros, incluindo encargos financeiros, terrenos, projectos e empreitadas, conforme se apresenta no Quadro seguinte;

ANEXO -Obras/Projectos	VALOR	2007/2008	2009	2010	2011	2012
pavilhão multiusos- 3672 M2	2.516.997,07					
projecto(pavilhão+arranjos exteriores)	206.552,07	206.552,07				
fiscalização	56.095,00			11.219,00	33.657,00	11.219,00
empreitada	2.243.800,00			224.380,00	1.346.280,00	673.140,00
terrenos(inclui IMT)	10.550,00			10.550,00		
AUDITORIO 1350 M2	1.378.444,06					
projecto	113.089,06	113.089,06				
fiscalização	36.855,00			1.842,75	22.113,00	12.899,25
empreitada	1.228.500,00			61.425,00	737.100,00	429.975,00
Campo De jogos de S. Mateus	684.502,00					
projecto						
fiscalização	0,00					
empreitada	684.502,00	634.502,00	50.000,00			
EDIFICIO SOCIO-EDUCATIVO	882.040,00					
projecto	20.000,00			20.000,00		
fiscalização	6.000,00				6.000,00	
empreitada	856.040,00		656.040,00		200.000,00	
PARQUE EMPRESARIAL DA MADALENA	1.515.360,00					
projecto	59.850,00			59.850,00		
fiscalização	35.910,00				25.137,00	10.773,00
empreitada	1.197.000,00				837.900,00	359.100,00
Terrenos (7€/m2)	222.600,00		222.600,00			
PARQUE HABITACIONAL DA MADALENA	483.734,40					
projecto	16.359,00			16.359,00		
fiscalização	9.815,40				7.852,32	1.963,08
empreitada	327.180,00				261.744,00	65.436,00
Terrenos (15€/m2)	130.380,00		130.380,00			
TOTAL	7.461.077,53	954.143,13	1.059.020,00	405.625,75	3.477.783,32	1.564.505,33

Anexo Plano Global de Investimento

euros

	2008	2009	2010	2011	2012
IMOBILIZADO CORPÓREO	634.502,00	706.040,00	309.416,75	2.345.150,00	1.127.233,25
Terrenos	0,00		10.550,00	0,00	0,00
Edifícios e Outras Construções	634.502,00	706.040,00	298.866,75	2.345.150,00	1.127.233,25
Equipamento Básico	0	0	0	0	
Equipamento Transporte	0	0	0,00	0	
Equipamento Administrativo	0,00	0	0		
Mobiliário de Escritório	0,00	0	0	0	
Equipamento Informático	0,00	0	0	0	
Fotocopiadoras, Telefones e Fax	0,00	0	0	0	
IMOBILIZADO INCORPÓREO	319.641,13	0,00	20.000,00	0,00	0,00
Despesas de Instalação	0	0	0	0	
Estudos e Projectos	319.641,13	0,00	20.000,00	0,00	0,00
JUROS DURANTE A CONSTRUÇÃO	52.273,53	48.163,50	71.578,70	90.799,71	120.547,50
Juros Bancários	52.273,53	48.163,50	71.578,70	90.799,71	120.547,50
INVESTIMENTO CIRCULANTE E FUNDO DE MANEIO	0,00	352.980,00	76.209,00	1.132.633,32	437.272,08
Fundo de Maneio	0,00	0,00	0,00	0,00	
Investimento Isoleamentos	0,00	352.980,00	76.209,00	1.132.633,32	437.272,08
Total do Investimento	1.006.416,66	1.107.183,50	477.204,45	3.568.583,03	1.685.052,83
Total do Investimento-acumulado	1.006.416,66	2.113.600,16	2.590.804,61	6.159.387,64	7.844.440,47

Os Investimentos a realizar serão amortizados de acordo com o Decreto Regulamentar nº25/2009, pelo método de quotas constantes, tendo as amortizações, no ano de início de actividade de exploração (2013), conforme se apresenta no **Anexo IV**.

anexo IV-Mapa de Amortizações

	V. Aquis.	V. Aquis.	Taxa	2009	2010	2011	2012				
	2007/2008	2009	2010	2011	2012	total					
Imobilizado Corpóreo								5.984,45	5.984,45	28,29	9.131,59
Terrenos		0,00	0,00	10.550,00	0,00						
Edifícios e Outras Construções		0,00	0,00	0,00	5.461.983,13	5.461.983,13	2,00%	0	0		9.103,31
Equipamento Básico		0,00	0,00	0,00	0,00	0					0,00
Equipamento de Transporte	23.824,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0	25,00%	5958,16	5958,16	0	0,00
Equipamento Administrativo	226,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0	12,50%	28,285	28,285	28,285	28,285
Mobiliário de Escritório		0,00	0,00	0,00	0,00	0	12,50%	0	0	0	0
Equipamento Informático	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	33,33%	0	0	0,00	0,00
Fotocopiadoras, Telefones e Fax		0,00	0,00	0,00	0,00	0	25,00%	0	0	0,00	0,00
Imobilizado Incorpóreo								0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas de Instalação			0	0	0	0	33,33%	0	0,00	0,00	0,00
Projectos		0,00	0,00	0,00	0	0	33,33%	0,00	0,00	0,00	
Amortizações do Exercício								5.984,45	5.984,45	28,29	9.131,59
Amortizações Acumuladas								5.984,45	11.968,89	11.997,18	21.128,77

6.1.2. Financiamento

A empresa apresenta um capital inicial de 50.000,00 euros subscrito integralmente e já utilizado na actividade da empresa, pelo que não produz efeito financeiro no presente plano de actividades.

Tal como está definido no plano inicial de actividades o investimento é coberto a 100% por financiamento bancário. Assim prevê-se utilizar entre 2009 e 2012 o restante valor do financiamento contratualizado. (**Anexo V**).

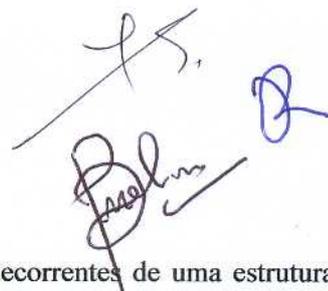
Anexo V- Financiamento do Investimento					
	euros				
	2008	2009	2010	2011	2012
CAPITAIS PRÓPRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital Social					
CAPITAIS ALHEIOS	1.006.416,66	1.217.183,50	677.204,45	3.258.583,03	1.685.052,83
Empréstimo Bancário M/L Prazo-investimento	954.143,13	1.169.020,00	605.625,75	3.167.783,32	1.564.505,33
Empréstimo Bancário M/L Prazo-enc. Fin.-construção	52.273,53	48.163,50	71.578,70	90.799,71	120.547,50
financiamento anual	1.006.416,66	1.217.183,50	677.204,45	3.258.583,03	1.685.052,83
total acumulado	1.006.416,66	2.223.600,16	2.900.804,61	6.159.387,64	7.844.440,47

6.2. Custos de exploração.

Os Custos dos serviços de gestão e administração representam o conjunto dos custos de Estrutura e de Exploração da empresa, ou seja, todas as Despesas suportadas e a incorrer de forma a serem prestados os serviços necessários, com as características qualitativas e quantitativas exigidas, consoante os serviços prestados.

A Estrutura de Custos da empresa integra os custos inerentes ao Quadro de pessoal, à Gestão diária dos serviços prestados e Amortizações do imobilizado.

Os Custos de exploração durante os anos de 2009-2012, resultam em exclusivo da actividade de investimento e como tal serão levadas a trabalhos para a própria empresa e passarão a Imobilizado em curso, as quais depois de concluídas serão imobilizados da própria empresa.



6.2.1. Pessoal Afecto ao Projecto

Tendo em conta as necessidades operacionais, em termos de Recursos humanos, decorrentes de uma estrutura desta natureza, nomeadamente, a manutenção e funcionamento do Pavilhão Multiusos, o qual se prevê a sua entrada em funcionamento no primeiro trimestre de 2013, tendo em conta a sua conclusão no final de 2012, prevê-se o início do recrutamento de pessoal apenas em Dezembro de 2012 e tendo como objectivo proporcionar um conjunto eficiente de serviços, mantendo em condições de limpeza e de conservação dos equipamentos, julgamos adequado e apropriado para os próximos anos o seguinte Quadro de pessoal:

Anexo VI- Quadro de Pessoal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Gestor Municipal	3	3	3	3	3	3	3
Licenciada	1	1	1	1	1	1	1
vigilantes						2	2
administrativos						1	1
limpeza						2	2
							0
							9

Os Custos com pessoal estimados para o ano de 2010 cifraram em 15,8 mil euros reflectindo a existência de 1 funcionário, os quais são considerados como o quadro mínimo para o funcionamento e operacionalização desta estrutura com o máximo de eficiência.

Nas estimativas apresentadas foram considerados os Encargos com Vencimentos, Segurança social e Seguro de acidentes de trabalho (**Anexo VII**).

Anexo VII-Custos com Pessoal

	V. Mensal	Nº Func.- 2009/2012	Nº Func.- 2013 e seguinte s	Frac.dias/ meses	2009	2010	2011	2012
Remunerações					24.402,00	25.139,55	25.516,64	25.899,39
Administração (privados)	200,00	2	2	14	5.600,00	5.769,26	5.855,80	5.943,64
Licenciada	1.343,00	1	1	14	18.802,00	19.370,29	19.660,84	19.955,76
vigilantes	650,00		2	14	0,00	0,00	0,00	0,00
administrativos	450,00		1	14	0,00	0,00	0,00	0,00
limpeza	450,00		2	14	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Abonos					1.033,34	1.064,57	1.080,54	1.096,75
Subsídio de Alimentação	4,27	1	6	242	1.033,34	1.064,57	1.080,54	1.096,75
Encargos Sociais					5.026,81	5.178,75	5.256,43	5.335,28
Segurança Social					5.026,81	5.178,75	5.256,43	5.335,28
Seguros					195,22	201,12	204,13	207,20
Seguro Acidentes Trabalho					195,22	201,12	204,13	207,20
Total de Custos com Pessoal					30.657,37	31.583,99	32.057,75	32.538,61
Retenções								
IRS					2.440,20	2.513,96	2.551,66	2.589,94
Segurança Social					2.684,22	2.765,35	2.806,83	2.848,93
Total de Retenções					5.124,42	5.279,31	5.358,50	5.438,87
Pagamentos ao Pessoal					20.310,92	20.924,82	21.238,69	21.557,27

Não se encontram previstas mais variações na Estrutura do Quadro de pessoal ao longo do período de Exploração em análise, encontrando-se apenas contemplada a actualização dos níveis salariais de acordo com os níveis de inflação previstos.

No entanto, com a entrada em actividade e consequente exploração dos equipamentos deverá ser avaliado em função da utilização dos mesmos se o quadro previsto para o funcionamento das diversas estruturas é adequado ou não de forma a manter os serviços mínimos pretendidos.

6.2.2. Fornecimentos e Serviços Externos

No que concerne aos custos inerentes à gestão diária da empresa, nomeadamente material de escritório, consumo de energia e despesas de comunicação, entre outros, procedeu-se a uma estimativa com base numa análise a estruturas similares (**Anexo VIII**).

A discriminação e justificação destes Custos, será devidamente fundamentada com os Orçamentos anuais, os

quais poderão sofrer ajustamentos em função da evolução dos custos dos produtos e serviços, os quais dependem dos mercados sabendo-se que a evolução dos preços cada vez mais instáveis e imprevisíveis.

Anexo VIII-Fornecimentos e Serviços Externos

	Estimativa Anual-	2009	2010	2011	2012
Subcontratos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fornecimentos e Serviços					
Electricidade					
Combustíveis	600,00	600,00	618,14	627,41	636,82
Água	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Fluidos	100,00	100,00	103,02	104,57	106,14
Ferramentas e Utens. de Desg. Rápido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Livros e Documentação Técnica	200,00	200,00	206,05	209,14	212,27
Material de Escritório	480,00	480,00	494,51	501,93	2.632,18
Artigos para Oferta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendas e Alugueres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas de Representação	720,00	720,00	741,76	752,89	764,18
Comunicação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguros	700,00	700,00	721,16	731,97	742,95
Royalties	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transporte de Mercadorias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transporte de Pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deslocações e Estadas	4.800,00	4.800,00	4.945,08	5.019,26	5.094,55
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorários	3.710,00	3.710,00	3.822,13	3.879,47	3.937,66
TOC	2.760,00	2.760,00	2.843,42	2.886,07	2.929,36
ROC	950,00	950,00	978,71	993,39	1.008,30
Contencioso e Notariado	1.200,00	1.200,00	1.236,27	1.254,81	1.273,64
Conservação e Reparação	1.000,00	1.000,00	1.030,23	1.045,68	6.368,18
Publicidade e Propaganda	10.000,00	10.000,00			10.613,64
Limpeza Higiene e Conforto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vigilância e Segurança	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabalhos Especializados	119.400,00	119.400,00	122.573,63	124.196,23	125.843,17
Outros Fornecimentos e Serviços	5.000,00	5.000,00	5.151,13	5.228,39	5.306,82
Total	147.910,00	147.910,00	141.643,09	143.551,74	163.532,19
Fornecedores C/C		24.651,67	23.607,18	23.925,29	27.255,37
Pagamentos no Ano		123.258,33	118.035,91	119.626,45	136.276,83

6.3. Proveitos de Exploração

A previsão dos Proveitos baseou-se no pressuposto de a empresa estar no período em análise em investimentos , pelo que todos os custos serão levados a trabalhos para a própria empresa , prevendo-se em 2011 e 2012 receitas derivados da realização e promoção dos loteamentos habitacional e empresarial

Anexo X-PROVEITOS				
	2009	2010	2011	2012
Vendas		0,00	1.199.456,64	0,00
<i>Venda de bilhetes- Multiusos</i>				
<i>Venda de bilhetes- Auditório</i>				
<i>Cessão exploração - campo de jogos s. Mateus</i>				
<i>Cessão exploração -socio educativo</i>				
<i>loteamento habitacional</i>			290.240,64	290.240,64
<i>Loteamento empresarial</i>			909.216,00	909.216,00
<i>Prestações de Serviços</i>				
<i>Proveitos Suplementares-contrato programa</i>				
<i>Subsídios ao investimento</i>				
<i>Contrato Programa com CMM</i>				
Trabalhos para a própria em presa	233.940,31	252.052,25	282.489,27	374.352,91
Proveitos e Ganhos Financeiros				
Proveitos e Ganhos Extraordinários				
	233.940,31	252.052,25	1.481.945,91	374.352,91

6.4. Conclusões

O presente Plano, reflecte, na sua generalidade, a estrutura orgânica e funcional da empresa MADALENAGIRS.A., atento às competências que lhe são atribuídas pela Madalena Progresso EM.

Disporá, cumulativamente, apos em entrada em funcionamento de verbas provenientes do Contratos-Programa, garantindo desta forma a compensação para a cobertura financeira necessária ao pagamento dos custos relativos á amortização do serviço da dívida no montante que se vier a apurar e em função dos rendimentos esperados pela exploração dos equipamentos.

Para efeitos da análise económica do desempenho da Empresa foi tido em atenção o investimento nos diversos equipamentos e as receitas de exploração dos diversos equipamentos, os quais se revelam da maior importância para o Município e para o Concelho, tendo sido possível identificar a estrutura de custos necessária ao desenvolvimento dos projectos e a sua exploração.

A partir da análise ao Orçamento de Tesouraria (**Anexo X**), construído com base nos fluxos estimados de pagamentos e recebimentos para o período em análise, pode verificar-se que no final de cada período existem valores de



disponibilidades gerados pela empresa, Estes valores têm origem nos prazos de pagamento estabelecidos tanto para pagamentos ao estado como a fornecedores.

Os resultados apurados na conta de exploração previsional (**Anexo XI**) reflectem a cobertura de custos através do financiamento bancário contraído para o período em análise

Considerações Finais

A estrutura operacional proposta permitirá estabelecer uma actuação mais concreta e programada sobre questões de primordial importância para o concelho, como sejam a da gestão de equipamentos públicos, enquadrada tanto no âmbito do serviço público, como na perspectiva de eficiência económica.

Ao referido dado acresce a definição de um conceito programático que permite rentabilizar os meios existentes, aumentar o investimento em infra-estruturas e, conseqüentemente, incrementar a atractividade do concelho.

Considera-se que o investimento e modelo de financiamento adoptado justificar-se-ão no tempo se, como previsto, se vier a ser realidade no seu todo, destinando-se ao usufruto da população local e visitantes.

Neste momento de decisão, em que são apresentados os resultados do plano de actividades e os resultados previsionais, convém referir que existe muito ainda a fazer em benefício do desenvolvimento do concelho.

Espera-se que os elementos expressos neste Plano constituam um instrumento útil na busca de novas perspectivas de actuação, que conduzam a novos e importantes investimentos no concelho de madalena e da própria Ilha do Pico.

Madalena do Pico, 02 Dezembro 2008

Anexo X-Orçamento de Tesouraria					
	2008	2009	2010	2011	2012
ACTIVIDADES OPERACIONAIS					
Recebimentos		0,00	0,00	1.199.456,64	1.199.456,64
De clientes		0,00	0,00	1.199.456,64	1.199.456,64
Do estado e outros entes públicos		0	0	0	0
De Contratos Programa					
De Contratos de Gestão					
Relacionados com rubricas extraordinárias		0	0	0	0
Pagamentos		153.720,49	149.418,78	189.049,11	211.870,39
A fornecedores de Matérias e Mercadorias		0	0	0	0
A fornecedores de FSE		123.258,33	118.035,91	119.626,45	136.276,83
De despesas com pessoal		20.310,92	20.924,82	21.238,69	21.557,27
Ao estado e outros entes públicos		10.151,23	10.458,05	48.183,97	54.036,30
Relacionados com rubricas extraordinárias					
Outros Pagamentos					
Fluxo de tesouraria das actividades operacionais		-153.720,49	-149.418,78	1.010.407,53	987.586,25
ACTIVIDADES INVESTIMENTO					
Recebimentos		0,00	0,00	0,00	0,00
Imobilizações		0	0	0	0
De Contratos Programa					
Juros de aplicações financeiras		0	0	0	0
Pagamentos	954.143,13	1.059.020,00	405.625,75	3.477.783,32	1.564.505,33
Investimentos financeiros					
Empreitadas/projectos	954.143,13	706.040,00	329.416,75	2.345.150,00	1.127.233,25
produtos e trabalos em curso		352.980,00	76.209,00	1.132.633,32	437.272,08
Fluxo de tesouraria das actividades de investimento	-954.143,13	-1.059.020,00	-405.625,75	-3.477.783,32	-1.564.505,33
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimentos	954.143,13	1.325.796,50	727.204,45	3.108.583,03	1.685.052,83
Empréstimos obtidos	1.006.416,66	1.317.183,50	727.204,45	3.108.583,03	1.685.052,83
Aumento de capital individual					
Pagamentos	52.273,53	48.163,50	71.578,70	136.361,35	216.101,04
Empréstimos obtidos				45.561,64	95.553,54
Encargos financeiros	52.273,53	48.163,50	71.578,70	90.799,71	120.547,50
Prestações suplementares					
	901.869,60	1.277.633,00	655.625,75	2.972.221,68	1.468.951,79
Varição de Tesouraria	-52.273,53	64.892,51	100.581,22	504.845,89	892.032,71
Disponibilidade no inicio do período		-52.273,53	12.618,98	113.200,21	618.046,10
Disponibilidade no final do período	-52.273,53	12.618,98	113.200,21	618.046,10	1.510.078,80

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

Anexo XI-Conta de Exploração Previsional

euros

Proveitos de Exploração	2007/2008	2009	2010	2011	2012
Vendas- habitação e parque empresarial		0,00		1.199.456,64	1.199.456,64
- Loteamento habitacional				290.240,64	290.240,64
- Parque Empresarial a Madalena				909.216,00	909.216,00
Prestações de Serviços					0
Proveitos Suplementares	500,00	0,00	0,00	0,00	0
Subsídios ao investimento		0,00	0,00		0,00
Contrato Programa com CMM					
Subsídios á exploração de actividades int. geral		0,00	0,00	0,00	0,00
Contrato de Gestão com CMM					
Trabalhos para a própria empresa	134.005,14	233.940,31	252.052,25	282.489,27	374.352,91
Proveitos e Ganhos Financeiros	3.269,38				
Proveitos e Ganhos Extraordinários					
Total Proveitos	137.774,52	233.940,31	252.052,25	1.481.945,91	1.573.809,55
Custos de Exploração					
Custo das Mercadorias Vendidas				999.547,20	999.547,20
Fornecimentos e Serviços Externos	51.338,22	147.910,00	141.643,09	143.551,74	163.532,19
Impostos	12.570,54	1.000,00	1.030,23	1.045,68	1.061,36
Custos com Pessoal	21.058,08	30.657,37	31.583,99	32.057,75	32.538,61
Outros Custos e Perdas Operacionais		0	0	0	0
Amortizações		5.984,45	5.984,45	28,29	9.131,59
Custos e Perdas Financeiras	52.273,53	48.163,50	71.578,70	90.799,71	120.547,50
Custos e Perdas extraordinarias	534,15	225,00	231,80	235,28	238,81
Total de Custos	137.774,52	233.940,31	252.052,25	1.267.265,63	1.326.597,27
Resultados Antes Impostos	0,00	0,00	0,00	214.680,28	247.212,27
Imposto		0,00	0,00	37.569,05	43.262,15
Resultados Líquidos	0,00	0,00	0,00	177.111,23	203.950,13

Handwritten signatures and initials at the bottom left, including the name 'José António Marques'.