

ACTA N.º 22

REUNIÃO ORDINÁRIA DE 14-06-2004

Aos catorze dias do mês de Junho, do ano dois mil e quatro, reuniu ordinariamente a Câmara Municipal de Aveiro, na sala das reuniões do Edifício dos Paços do Concelho, sob a Presidência do Sr. Presidente, Dr. Alberto Afonso Souto de Miranda, e com a presença dos Srs. Vereadores Dr. Eduardo Elísio Silva Peralta Feio, Eng.ª Lusitana Maria Geraldês da Fonseca, Dr. Manuel Fernando Ferreira Rodrigues, Dr.ª Marília Fernanda Correia Martins, Domingos José Barreto Cerqueira, Eng.º Ângelo Pereira Pires e Prof. Doutor Gonçalo Nuno Caetano Alves, em substituição do Dr. Luís Miguel Capão Filipe.

Pelas 14.30 horas foi declarada aberta a presente reunião.

O Sr. Vereador Dr. Joaquim Manuel da Silva Marques entra mais tarde.

APROVAÇÃO DE ACTAS: - Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a acta n.º 20.

RESUMO DIÁRIO DA TESOUREARIA: - A Câmara tomou conhecimento do balancete da tesouraria relativo ao dia 11 de Junho, corrente, o qual acusa o seguinte movimento em dinheiro: - Saldo do dia anterior em operações orçamentais – dois milhões vinte e dois mil seiscentos e três euros e oitenta e três cêntimos; Saldo do dia anterior em operações de tesouraria – seiscentos e dez mil novecentos e setenta e oito euros e um cêntimo; Receita do dia em operações orçamentais – dezanove mil novecentos e setenta e dois euros e setenta e sete cêntimos; Receita do dia em operações de tesouraria – quatrocentos e cinquenta e um euros; Despesa do dia em operações orçamentais – quarenta e um mil quarenta e um euros e sessenta cêntimos; Despesa do dia em operações de tesouraria – oitenta e sete euros e vinte e nove cêntimos; Saldo para o dia seguinte em operações orçamentais – dois milhões mil quinhentos e trinta e cinco euros; Saldo para o dia seguinte em operações de tesouraria – seiscentos e onze mil trezentos e quarenta e um euros e setenta e dois cêntimos.

PERÍODO DE ANTES DA ORDEM DO DIA

Intervenções dos Srs. Vereadores

Vereador Eng.º Ângelo Pires

- O Sr. Vereador proferiu uma nota positiva pelo facto de estarem a ser pintados os **muros junto ao Monumento ao Marnoto**.

- De seguida, referiu-se à falta de qualidade da **esfera gigante** alusiva ao **EURO 2004**, que está colocada na Ponte Praça, tendo considerado a ideia simpática, entendendo, contudo, que devia haver ali uma peça que fosse uma referência para Aveiro.

O **Sr. Presidente** assumiu que a qualidade da bola realmente não é a melhor, tendo dado conhecimento que está previsto que a mesma, após a realização do EURO, venha a ser colocada numa das rotundas próximas do Estádio Municipal.

- Ainda relativamente a este assunto, o **Vereador Dr. Eduardo Feio** informou que, dado o curto prazo de tempo para a realização dos concursos, a condição única de adjudicação foi a do preço mais baixo, o que não permitiu que se equacionassem outros parâmetros.

Vereador Prof. Doutor Caetano Alves

- Começou por fazer duas referências, a primeira ao concerto da **Orquestra Filarmonia das Beiras**, que teve lugar ontem à noite, no âmbito das Festas do EURO, e que lhe pareceu um acto cultural de grande interesse e relevância, e que poderá servir de exemplo para futuras Festas de Verão.

A segunda referência, foi para dar os parabéns à **Coligação PPD/PSD – CDS/PP**, porque não só ganhou as eleições no Concelho como, também, na futura Área Metropolitana, o que lhe pareceu ser um bom sinal para o futuro.

Vereador Domingos Cerqueira

- Considerou que a Festa do EURO está a resultar em Aveiro, tendo em conta as actividades e manifestações culturais que estão a decorrer, e que têm tido

grande receptividade por parte da população, colocando a cidade ao nível de algumas Cidades da Europa.

AGROVOUGA/2004: - O Sr. Vereador deu ainda conhecimento do orçamento apresentado pelo Parque de Feiras e Exposições, para a realização do certame em epígrafe, que terá lugar de 10 a 18 de Julho, próximo, no valor total de cento e trinta e quatro mil euros, o qual foi aprovado, por unanimidade.

Entretanto, chegou à reunião o Sr. Vereador Dr. Joaquim Marques

ORDEM DE TRABALHOS: - De seguida, deu-se início à apreciação dos assuntos constantes da Ordem de Trabalhos:

EURO 2004 - PRAÇA DA ALIMENTAÇÃO – ROSSIO: - Foi deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Presidente, datado 7 do corrente mês, que autorizou a adjudicação das áreas A, B e C da Praça em epígrafe, à ASSOCIAÇÃO DE BARES DE AVEIRO, pelo valor total de oito mil cento e setenta e dois euros, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.

IDEM - IDEM – FONTE NOVA: - Foi deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Presidente, datado de 7 do corrente mês, que autorizou a adjudicação das áreas pretendidas, pelos preços constantes das propostas, a todos os concorrentes admitidos, com base no discriminado no Quadro I do Relatório do Júri do Concurso.

IDEM - ATRIBUIÇÃO DE QUIOSQUES (REFRIGE E UNICRE): - Foi deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Presidente, datado de 8 de Junho, corrente, que autorizou as seguintes adjudicações, pelos valores a seguir mencionados: QUIOSQUES REFRIGE – ANABELA MAIA – Valor: 506,00 €; SCHERPA, LDA. – Valor: 507,00 €; NUNO RIBEIRO – Valor: 1.000,00 €; LUCIANA DE ALMEIDA NORONHA – Valor: 505,00 € e VITOR MANUEL CALDEIRA MILHEIRO – VALOR: 500,00 €; QUIOSQUES UNICER – JOSÉ PACIÊNCIA/FILIPE PACIÊNCIA – VALOR: 2.150,00 € e NUNO RIBEIRO – VALOR: 3.500,00 €, com base no Quadro I do Relatório do Júri do Concurso.

EURO 2004 - FORNECIMENTO E APLICAÇÃO DE MASTROS: -

Foi deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Presidente, datado de 3 do corrente mês, que anulou a consulta prévia para o fornecimento em epígrafe, e adjudicou a aquisição de quatro conjuntos de mastros, à Firma SARIFER, LDA., pelo valor unitário de três mil trezentos e sessenta euros, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.

IDEM - FORNECIMENTO DE CHAPA PERFILADA: - Foi

deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Presidente, datado de 3 do corrente mês, que adjudicou à Firma FTB – FÁBRICA DE TUBOS DA BARCA, S.A., o fornecimento acima mencionado, pelo valor de oito mil setecentos e quarenta e oito euros e trinta e oito cêntimos, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

ANTRAM – ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE TRANSPORTES PÚBLICOS DE MARCADORIAS – REGIÃO CENTRO: - Na sequência da

deliberação tomada na reunião de 26 de Abril, último, o Sr. Vereador Dr. Eduardo Feio deu conhecimento da informação n.º 105/04, prestada pelo Departamento de Desenvolvimento e Planeamento Territorial, que dá nota de duas localizações possíveis para parques de estacionamento de veículos pesados de mercadorias, sendo uma na Zona Industrial de Taboeira e outra na Zona Industrial de Nossa Senhora de Fátima.

CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA A INSTALAÇÃO DE UM RESTAURANTE NO MERCADO MUNICIPAL JOSÉ ESTEVÃO: - Presente um ofício da Firma TRAGOS E CHUPITOS –

RESTAURAÇÃO, LDA., a solicitar a alteração à cláusula primeira do contrato acima mencionado, no que respeita à data de início da concessão, tendo sido deliberado, por unanimidade, concordar com a referida alteração, passando o início da concessão a contar a partir de 15 do corrente mês.

CASA DO POVO DE ESGUEIRA – PROTOCOLO: - Foi deliberado, por unanimidade, aprovar as alterações efectuadas ao protocolo a renovar com a CASA DO POVO DE ESGUEIRA, porquanto a cláusula terceira é acrescida de mais uma alínea,

que estipula que a Casa do Povo de Esgueira se obriga a colaborar com esta Autarquia na organização, gestão e assessoria técnica e especializada nas áreas de realização de eventos desportivos, bem como a alteração da alínea d) da referida cláusula, no que respeita à entrega de relatório e plano de actividades.

O documento em análise encontra-se anexo à presente acta.

PARQUE DE FEIRAS E EXPOSIÇÕES – CONSTITUIÇÃO DA EMPRESA MUNICIPAL: - O Sr. Presidente submeteu à consideração do Executivo, o estudo de viabilidade económica e financeira, elaborado pela EURISKO - ESTUDOS, PROJECTOS E CONSULTORIA, S.A., em colaboração com esta Câmara Municipal e a Associação Industrial do Distrito de Aveiro, tendo em vista a constituição de uma sociedade para gerir e explorar o Parque de Exposições de Aveiro.

De seguida, o Sr. Presidente deu a palavra aos Srs. Vereadores Domingos Cerqueira e Eng.^a Lusitana Fonseca, que passaram a fazer a apresentação do estudo e, bem assim, dos respectivos estatutos.

Submetido o assunto à aprovação, foi deliberado, com as abstenções dos Vereadores Eng.^o Ângelo Pires, Dr. Joaquim Marques e Prof. Doutor Caetano Alves, aprovar a constituição da já mencionada Empresa Municipal, cujo estudo de viabilidade económica e financeira e respectivos Estatutos, se encontram em anexo e fazem parte integrante da presente acta, a constituir, logo que aprovada pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea l), do n.º 2, do art.º 53º, da Lei n.º 169/99, de 18/09, alterada pela Lei n.º 5-A/200, de 11/01.

O Sr. Vereador Dr. Joaquim Marques disse que o seu voto de abstenção se devia, unicamente, ao facto de não ter sido entregue, com a devida antecedência, qualquer documentação, no que foi corroborado pelos Srs. Vereadores Eng.^o Ângelo Pires e Prof. Doutor Caetano Alves.

ALAVARIUM ANDEBOL CLUBE – PROTOCOLO: - Por proposta da Sr.^a Vereadora Dr.^a Marília, foi deliberado, por unanimidade, aprovar o protocolo a celebrar entre esta Autarquia e o ALAVARIUM ANDEBOL CLUBE, relativo à cedência de utilização de uma parte do Complexo Desportivo do Instituto do Desporto de Portugal, sito na Rua Jaime Moniz, em Aveiro, para o exercício da actividade desportiva e promoção cultural do Clube.

O referido documento, cujo teor aqui se dá como transcrito, fica a fazer parte integrante da presente acta.

SUBSÍDIOS: - Face ao pedido formulado pela COLECTIVIDADE POPULAR DE CACIA – SECÇÃO NÁUTICA, foi deliberado, por unanimidade, atribuir um subsídio no valor de seis mil quinhentos e cinquenta e sete euros, para participar nas despesas com a aquisição de um barco “Skiff” pesado.

- Foi deliberado, por unanimidade, atribuir um subsídio à JUNTA DE FREGUESIA DE ESGUEIRA, no valor de doze mil cento e quarenta e cinco euros e dez cêntimos, para fazer face às despesas com a desmontagem e montagem do Pavilhão Verde, importância esta que deverá ser deduzida ao montante a transferir mensalmente para a referida Junta, relativa aos designados “duodécimos”.

JUNTA DE FREGUESIA DE SANTA JOANA: - De acordo com o pedido formulado pela JUNTA DE FREGUESIA DE SANTA JOANA, a solicitar a limpeza de entulhos e mato, nas traseiras das moradias da Rua Adelino Amaro da Costa, foi deliberado, por unanimidade, com base na informação n.º 154/2004, do Departamento de Serviços Urbanos, autorizar a execução dos referidos trabalhos, cujos custos se estimam no montante de quatrocentos e treze euros e trinta e três cêntimos, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

PUBLICIDADE: - Presente um requerimento do JARDIM DE INFÂNCIA DA MARTINHA, a solicitar autorização para a colocação de uma placa de dupla face, com o dizer “Creche e Jardim de Infância”, na Estrada Nacional 109, freguesia da Glória. Foi deliberado, por unanimidade, e de acordo com a informação n.º 411/04, da Divisão de Arquitectura e Paisagismo, indeferir o solicitado, uma vez que o tipo de publicidade em questão deverá ser efectuada dentro dos limites da propriedade privada do estabelecimento a que se refere, podendo, no entanto, a publicidade pretendida ser efectuada nos Mupis, localizados e concessionados pela Câmara Municipal.

OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA COM ESPLANADAS: - Face ao requerimento apresentado pela Firma XAMATE - REFEIÇÕES, LDA., a solicitar

autorização para a instalação de dez mesas e quarenta cadeiras, na Avenida Dr. Lourenço Peixinho, freguesia da Vera Cruz, foi deliberado, por unanimidade, e de acordo com a informação n.º 558/2004 da Divisão de Arquitectura e Paisagismo, indeferir a pretensão, uma vez que não se encontram asseguradas todas as normas existentes nesta Câmara e aplicáveis a esta situação, nomeadamente por não ser proposta a ocupação do espaço adjacente ao comércio, mas sim na placa central da Avenida Dr. Lourenço Peixinho.

Mais foi deliberado, que caso o requerente pretenda colocar a esplanada no passeio contíguo, será autorizado, para um total de 2 mesas e 8 cadeiras, e desde que sejam cumpridas as normas definidas para o efeito.

OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA: - De acordo com o requerimento apresentado por MIRANDA E MORAIS, LDA., a solicitar autorização para instalação de matraquilhos e carrinho com gelados, na área da esplanada, sita no Largo da Praça do Peixe, freguesia da Vera-Cruz, foi deliberado, por unanimidade, com base na informação n.º 559/04 da Divisão de Arquitectura e Paisagismo, indeferir o pedido, dado considerar-se que estes equipamentos deverão ser colocados dentro da área do próprio estabelecimento, para além de poderem vir a condicionar a realização de eventos.

- Presente um requerimento de MARNOTO & SILVA, a solicitar autorização para instalação de um quiosque durante o EURO 2004, na área destinada à esplanada, uma vez que a mesma irá ser retirada por motivos de segurança. Foi deliberado, por unanimidade, e de acordo com a informação n.º 555/04 da Divisão de Arquitectura e Paisagismo, indeferir o requerido, uma vez que no licenciamento da ocupação de espaço público para esplanadas, este espaço é entendido como extensão do estabelecimento, e não um espaço autónomo apoiado num quiosque, para além de poder vir a condicionar a realização de eventos.

ABATE DE ÁRVORES: - De acordo com a informação n.º 81/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 25 de Maio, último, a propôr o abate de uma árvore, com uma inclinação acentuada e com graves problemas ao nível do tronco, existente na Rotunda em frente ao Hospital Distrital de Aveiro, foi deliberado, por unanimidade, proceder ao abate da mesma e à respectiva substituição;

- Face à informação n.º 89/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 31 de Maio, último, a propôr a retirada de uma árvore que se encontra no asfalto, na baía da paragem de autocarros, situada na Av. de Santa Joana, foi deliberado, por unanimidade, proceder em conformidade;

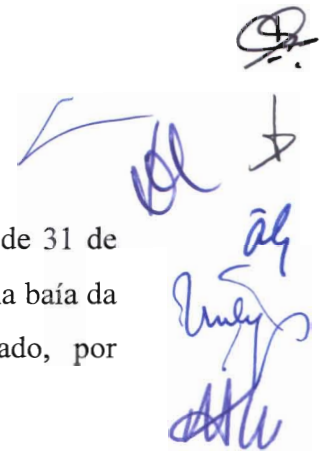
- Na sequência da deliberação tomada na reunião de 8 de Março, último, foi deliberado, por unanimidade, de acordo com a informação n.º 13/2004 do Departamento de Serviços Urbanos, proceder à abertura de novo procedimento, com vista ao abate de árvores no Largo S. Simão, na Quintã do Loureiro, na freguesia de Cacia, estimando-se os custos em novecentos euros, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

- Segundo a informação n.º 88/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 31 de Maio, último, foi deliberado, por unanimidade, proceder ao abate da árvore morta, existente na Rua de Angola e à respectiva substituição,

- De acordo com a informação n.º 87/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 31 de Maio, último, a propôr o abate imediato de uma árvore morta, existente na Rua de São Martinho, frente ao n.º 59 e uma nova plantação, foi deliberado, por unanimidade, proceder ao abate da mesma e à respectiva substituição;

- Face à informação n.º 18/2004 prestada pelo Encarregado de Cemitérios, de 27 de Maio, último, a propôr o abate de dois cedros, localizados no lote n.º 52 que foi concedido para edificação de jazigo (Capela), situado no Cemitério de Esgueira, foi deliberado, por unanimidade, proceder ao abate dos mesmos;

- Segundo a informação n.º 86/2004, prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 31 de Maio, último, a propôr o abate de seis árvores secas, situadas no parque de estacionamento entre a Universidade e o Hospital Distrital de Aveiro. Foi deliberado, por unanimidade, proceder apenas à substituição nos locais de largura igual ou superior a 2 m;



- Presente a informação n.º 80/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 25 de Maio, último, a dar nota da existência de três mortas e três com podridões avançadas ao nível do tronco, na Av.ª Fernando Augusto de Oliveira, em Cacia, identificadas no processo com as letras A, B e C. Foi deliberado, por unanimidade, proceder apenas à substituição e nova plantação das árvores A e B de acordo com a já referida informação;

- Face à informação n.º 77/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 24 de Maio, último, a propor o abate de uma árvore seca situada na Rua Sebastião Magalhães Lima, foi deliberado, por unanimidade, proceder ao abate da mesma e à respectiva substituição;

- De acordo com a informação n.º 76/2004 prestada pelo D.S.U./DPJEV, de 24 de Maio, último, a propôr o abate de uma árvore seca situada na Rua Jaime Moniz, foi deliberado, por unanimidade, proceder ao abate da mesma e à respectiva substituição.

CEDÊNCIA DE PLANTAS: - Presente um pedido formulado pela JUNTA DE FREGUESIA DE SANTA JOANA, a solicitar a cedência de 500 petúnias surfinias suspensas vermelho, 500 petúnias surfinias suspensas púrpura e 500 petúnias surfinias suspensas rosa claro, para colocar nos canteiros dos jardins daquela freguesia.

Foi deliberado, por unanimidade, com base na informação do Departamento de Serviços Urbanos, de 31 de Maio, último, indeferir o pedido, em virtude de não haver Fornecimento Contínuo de Herbáceas para o ano 2004.

- Foi ainda deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Vereador Dr. Eduardo Feio que autorizou a cedência das seguintes plantas:

- 12 Spatophilinas; 4 Dracaenas de 1,50m e 2 Ficus Benjamim de 1,50m, a título definitivo, à JUNTA DE FREGUESIA DE REQUEIXO, estimando-se os custos no valor de duzentos e setenta e dois euros e oitenta cêntimos, acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

- 50 vasos de cedros, à JUNTA DE FREGUESIA DE SANTA JOANA, para decoração da Urbanização da Igreja de Santa Joana, no âmbito da realização das Marchas dos Santos Populares, estimando-se os custos no valor de cento e cinquenta e quatro euros, com IVA incluído;

- 2 vasos com cedros, à GALERIA MUNICIPAL, para a exposição de Manuel Gamelas, estimando-se os custos no valor de dezanove euros e quatro cêntimos, com IVA incluído;

LIGAÇÃO INTERNACIONAL AVEIRO/SALAMANCA: - Foi distribuído por todos os membros do Executivo a Proposta de Antecipação da Calendarização da Construção da Linha de Alta Velocidade Aveiro/Salamanca, apresentada pela Associação Industrial de Aveiro, para efeitos de emissão de parecer numa próxima reunião.

PROCESSOS DE OBRAS: - Foram presentes e apreciados os seguintes processos de obras:

- N.º 469/02 de MANUEL TEIXEIRA, LDA. Relativo a uma operação de loteamento/emparcelamento, no Lugar da Quinta do Simão, freguesia de Esgueira, foi deliberado, por unanimidade, revogar a deliberação tomada sobre o assunto na reunião de 28 de Agosto, do ano findo, considerando a informação técnica prestada pela Divisão de Gestão Urbanística de 14 de Junho de 2004, cujo teor se dá aqui como transcrito;

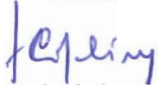
- N.º 663/99 de PLURISPAÇO - PROMOÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.. Nos termos do disposto no art.º 50º, do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, foi deliberado, por unanimidade, autorizar a recepção provisória parcial das obras de urbanização, especificadas no alvará n.º 28/2002, podendo ser reduzida a garantia bancária existente para o valor de trinta e três mil seiscentos e noventa e seis euros e oitenta e oito cêntimos, válida até à recepção definitiva das obras de urbanização;

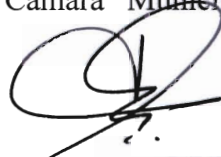
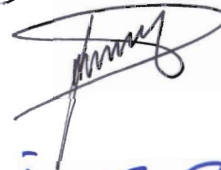


- N.º 421/2001 de AVELAR, COMPRA E VENDA DE PROPRIEDADES - CONSTRUÇÃO CIVIL, LDA.. Face ao pedido formulado pela Empresa, foi deliberado, por unanimidade, de acordo com a informação datada de 21 de Maio, último, do Departamento de Serviços Urbanos, proceder ao abate de 5 árvores de grande porte, existentes nas proximidades dos lotes 25 e 26, da Quinta do Cruzeiro, freguesia de Esgueira, uma vez que as mesmas impossibilitam a construção e dado o seu porte, não é viável a sua transplantação.

APROVAÇÃO EM MINUTA: - Finalmente, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a presente acta em minuta, nos termos do que dispõe o n.º 3, do Art.º 92º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na nova redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a qual foi lida e distribuída por todos os Membros da Câmara e por eles assinada.

E não havendo mais nada a tratar, foi encerrada a presente reunião.

Eram 18.30 horas.

Para constar e devidos efeitos, se lavrou a presente acta, que eu, , João Carlos Vaz Portugal, Director do Departamento Administrativo e de Pessoal da Câmara Municipal de Aveiro, subscrevo.



Câmara Municipal de Aveiro

PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO ENTRE A CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO E A CASA DO POVO DE ESGUEIRA

A Câmara Municipal de Aveiro, no âmbito do apoio ao associativismo e desenvolvimento de actividades de natureza social, cultural, desportiva e recreativa de interesse municipal, tem vindo ao longo dos últimos anos a apoiar inúmeras entidades existentes no concelho, designadamente, através da concessão de apoios financeiros e da disponibilização de infra-estruturas e equipamentos.

A Casa do Povo de Esgueira, fundada em 9 de Novembro de 1942, é uma associação de utilidade pública que tem por objectivo a promoção do desenvolvimento e bem estar da comunidade local

Considerando que a prática desportiva, para além de contribuir para o desenvolvimento individual e social do homem constitui fonte de bem estar físico e psíquico, e estando a Câmara Municipal de Aveiro ciente dos esforços que a Casa do Povo de Esgueira tem desempenhado nesse sentido, e reconhecendo a necessidade de apoio e impulso institucional de que esta Associação carece de modo a que prossiga cabalmente os fins a que se propôs,

É celebrado o presente PROTOCOLO DE COLABORAÇÃO entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO, adiante designada por C.M.A., pessoa colectiva de direito público n.º 505 931 192, representada pelo seu Presidente, Dr. Alberto Afonso Souto de Miranda, que outorga em nome dela e no uso das competências que lhe são atribuídas nos termos da alínea b) do n.º 4 do art. 64º, art. 67º e da alínea a) do n.º 1 do art. 68º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, para o que foi autorizado em reunião de Câmara Municipal de 14 de Junho de 2004.

SEGUNDO OUTORGANTE: CASA DO POVO DE ESGUEIRA, Associação de Utilidade Pública, pessoa colectiva n.º 500 957 398, com sede na Rua José Falcão, Esgueira, 3800 Aveiro, representada pelo seu Presidente da Direcção, Victor Rosendo de Campos Fernandes.

Que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira

(Objecto)

Constitui objecto do presente Protocolo a concretização do processo de cooperação entre a Câmara Municipal de Aveiro e a Casa do Povo de Esgueira no âmbito do associativismo desportivo, cultural e recreativo.

Cláusula Segunda

(Comparticipação Financeira)

Para a prossecução dos objectivos constantes na cláusula precedente, a C.M.A., compromete-se a prestar apoio financeiro à Casa do Povo de Esgueira, através da atribuição de um montante anual de seis mil euros (€ 6.000,00) a ser pago em sucessivas prestações mensais de quinhentos euros (€ 500,00) cada.

Cláusula Terceira

(Obrigações da Casa do Povo de Esgueira)

A Casa do Povo de Esgueira compromete-se perante a C.M.A a cumprir as seguintes obrigações:

- a) Promover o desenvolvimento de uma prática desportiva de alta qualidade para tanto garantindo, nomeadamente, a efectiva participação das suas equipas representativas nas modalidades de Futsal, Badmington e Ginastica em torneios, campeonatos e saraus, tal como previsto no Plano de Actividades , que se anexa ao presente protocolo e dele faz parte integrante;
- b) Promover e realizar os eventos lúdicos e recreativos previstos no Plano de Actividades, designadamente, torneios de sueca, espectáculos de variedades e jantares de convívio, fomentando assim o convívio entre a população;
- c) Colaborar com a Câmara Municipal de Aveiro, designadamente com a sua Divisão de Desporto, na organização, gestão e assessoria técnica especializada nas áreas de realização de eventos desportivos, projectos de

desenvolvimento desportivo, entre outras susceptíveis de cooperação entre as duas Outorgantes;

- d) Entregar à C.M.A., até ao dia 28 de Fevereiro de cada ano, um exemplar do respectivo relatório de actividades e contas respeitantes ao ano anterior e um exemplar do respectivo plano de actividades para esse mesmo ano.

Cláusula Quarta

(Fiscalização)

À C.M.A. assiste o direito de fiscalizar, a todo o tempo e quando tal considere necessário, o normal cumprimento do presente protocolo.

Cláusula Quinta

(Alteração do Protocolo)

Toda e qualquer alteração ao presente Protocolo carecerá, sempre, do prévio acordo escrito de ambas as partes intervenientes, podendo a C.M.A. condicionar tal alteração a consequente adaptação do texto ora outorgado.

Cláusula Sexta

(Rescisão contratual)

1 – O presente Protocolo poderá ser objecto de rescisão unilateral por qualquer um dos contratantes, por motivo de incumprimento ou cumprimento defeituoso, imputável à outra parte.

2 – A resolução contratual prevista no número anterior será comunicado à outra parte, por carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência mínima de trinta dias.

Cláusula Sétima

(Vigência)

O presente Protocolo tem a duração de um ano, iniciando-se a sua vigência na data da sua assinatura.

Este Protocolo, é feito em duas vias de igual teor, ficando um exemplar para cada um dos Outorgantes, e vai ser assinado por todos, livre, esclarecidamente e de boa-fé, rubricando-se, ainda, cada uma das páginas.

Aveiro e Paços do Concelho, 8 de Julho de 2004.

Pelo Primeiro Outorgante,

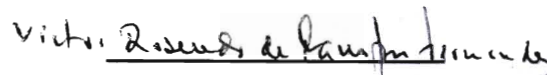
O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro



(Alberto Afonso Souto de Miranda)

Pelo Segundo Outorgante,

O Presidente da Direcção da Casa do Povo de Esgueira

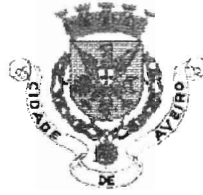


(Victor Rosendo de Campos Fernandes)

Reunião de
14/06/04

22

59
Am
P



Câmara Municipal de Aveiro

PROTOCOLO DE CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO

A Câmara Municipal de Aveiro, empenhada em promover e incentivar a prática e cultura desportivas no concelho, por forma a satisfazer os imperativos de bem estar físico e social da sua população, tem vindo a apoiar a promoção de competições desportivas da iniciativa dos diversos clubes da região e a celebrar contratos de desenvolvimento desportivo bem como protocolos de cooperação financeira com entidades locais.

Uma vez mais, a prática vem confirmar a política de apoio desportivo prosseguida por esta Câmara Municipal, quando hoje reunimos de novo esforços em prol da promoção do bem-estar da população e do incremento da sua participação desportiva. Desta vez tal será feito em parceria com o IND e com o Alavarium – Andebol Clube de Aveiro, através da possibilidade de utilização de parte do Complexo Desportivo pelo Clube Outorgante.

Tendo o Complexo sido cedido pelo IDP para que este Município melhor pudesse desenvolver as suas actividades desportivas na prossecução do bem estar da sua população, uma das formas de alcançar o fim previsto é a cedência do espaço em causa a entidades que se encaixem no objecto primeiro acordado, que promovam e divulguem a modalidade de Andebol, bem como o fomento, a prática e divulgação das actividades desportivas e de educação física dos seus associados.

Primeira outorgante: CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO, adiante designada por C.M.A. ou por Primeira Outorgante, pessoa colectiva de direito público n.º 505 931 192, representada pelo seu Presidente, o Ex.mo Sr. Dr. Alberto Afonso Souto de Miranda, que outorga em nome dela e no uso das competências que lhe são atribuídas nos termos da alínea b) do n.º 4 do art. 64º, do art. 67º e da alínea a) do n.º 1 do art. 68º todos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro e alínea b) do n.º 2 do art. 21º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, para o que foi autorizado em reunião de câmara datada de 14 de Junho de 2004.

Segunda outorgante: ALAVARIUM – ANDEBOL CLUBE DE AVEIRO, pessoa colectiva n.º 506 099 962, adiante abreviadamente designada por

AACA ou por Segunda Outorgante, representada pelo seu Presidente, o Ex.mo Sr. Eng. Paulo Elísio Figueiredo Malheiro de Sousa.

Cláusula 1ª

Objectivo

Constitui objectivo do presente Protocolo a regulação dos termos da cedência de utilização de uma parte do Complexo Desportivo IDP, sito na Rua Jaime Moniz, em Aveiro, de que o Primeiro Outorgante é legítimo comodatário através de título válido, ao AACA, facultando-lhe condições para que este melhor possa desenvolver as suas actividades desportivas, na prossecução do bem estar da população.

Cláusula 2ª

Objecto

1. A cedência abrange o Pavilhão do Complexo Desportivo IDP em si mesmo, incluindo a nave desportiva, balneários e a parte inferior das bancadas, como consta em planta anexa ao presente Protocolo e que dele faz parte integrante.

2. A cedência abrange ainda uma sala de apoio à musculação que será partilhada com o Clube Galitos de Aveiro, cujas despesas de conservação e manutenção serão repartidas equitativamente e pagas pelos clubes supra identificados.

Cláusula 3ª

Limites de Utilização

1. O Pavilhão supra identificado só poderá ser utilizado para o exercício da actividade desportiva e promoção cultural do Clube Outorgante ou de outros com quem este celebre contrato de aluguer, como forma de rentabilização do espaço, desde que previamente comunicado à CMA.

2. Será ainda permitida a exploração comercial do espaço de bar previsto para o efeito, situado no Complexo identificado na planta anexa, desde que esta não ponha em causa o bom funcionamento e higiene do local e seja cumprida a legislação em vigor aplicável à actividade de restauração e bebidas.

3. A ocupação do espaço para finalidade diferente da prevista no presente Protocolo implica a rescisão imediata do mesmo.

Cláusula 4ª

Obrigações da Segunda Outorgante

1. Constituem obrigações do AACA:

a) Assegurar a manutenção e guarda do espaço cedido;

- AA
/
- b) O pagamento das despesas correntes, nomeadamente com água, telefone, energia eléctrica e gás afectas àquela parte do Complexo;
 - c) Apresentação de um relatório anual de contas e das actividades realizadas naquele Complexo;
 - d) Garantir a promoção e divulgação da cidade de Aveiro em todas as suas actividades e representações;
 - e) Prestar toda a colaboração, sempre que solicitada, aos Serviços da Câmara Municipal de Aveiro em geral e à Divisão de Desporto em particular, relativamente a eventos ou iniciativas por ela promovidos ou participados.
2. Sem prejuízo da normal actividade do Clube e mediante acordo prévio a celebrar entre ambos os outorgantes, a CMA reserva-se o direito de utilizar anualmente, num máximo de 100 horas, o espaço agora cedido.
3. O horário previsto no número anterior concretizar-se-á na utilização do espaço pelos funcionários camarários e entidades que tenham por tradição a utilização do espaço agora em causa.

Cláusula 5ª **Utilização gratuita**

1. Durante o ano lectivo e dentro do horário escolar, as turmas da área de desporto da Escola Secundária José Estevão terão direito a utilizar gratuitamente a nave desportiva do Pavilhão ora cedido, devendo esta apresentar, até ao final do mês de Setembro de cada ano, o mapa de horas necessárias.

2. O AACAA obriga-se ainda a cumprir os termos e condições que tenham sido estabelecidas entre o IDP e instituições utilizadoras do Pavilhão.

Cláusula 6ª **Restituição**

1. A Segunda Outorgante é responsável pela boa conservação do Pavilhão, obrigando-se a restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, salvas as deteriorações decorrentes da sua normal e prudente utilização.

2. Para efeito do número anterior, foi elaborado um auto de recepção das instalações, que se encontra em anexo ao presente Protocolo e dele faz parte integrante.

Cláusula 7ª **Obras**

1. Ficam a cargo da Segunda Outorgante a realização de quaisquer obras de beneficiação e manutenção do bom funcionamento das instalações e ainda das redes de distribuição de água, electricidade, esgotos, saneamento e telefone que sirvam as partes ora cedidas.

2. A Segunda Outorgante não poderá realizar quaisquer obras que não sejam devida e previamente autorizadas e licenciadas pela CMA.

3. Quando as obras realizadas se traduzam em benfeitorias, estas passarão a fazer parte integrante do prédio, sem direito ao pagamento de qualquer indemnização.

Cláusula 8ª

Fiscalização

À Primeira Outorgante assiste o direito de fiscalizar, a todo tempo e quando tal considere necessário, o normal cumprimento do presente Protocolo, devendo a Segunda Outorgante prestar-lhe toda a colaboração que se revele necessária.

Cláusula 9ª

Rescisão contratual

1. O presente Protocolo poderá ser objecto de rescisão unilateral por qualquer das Outorgantes, por motivo de incumprimento ou cumprimento defeituoso, imputável à outra parte.

2. A rescisão prevista no número anterior será comunicada à outra parte, por carta registada com aviso de recepção e com uma antecedência mínima de seis meses.

Cláusula 10ª

Renovação sucessiva

1. O presente Protocolo tem a duração de cinco anos, renovando-se automática e sucessivamente nas mesmas condições por iguais períodos, salvo se for denunciado por qualquer uma das partes.

2. A denúncia prevista no número anterior deve ser comunicada à outra parte, por carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência mínima de noventa dias.

3. A rescisão ou denúncia do contrato de comodato celebrado entre esta Autarquia e o IDP, implica iguais efeitos no presente Protocolo.

Cláusula 11ª

Alteração

Toda e qualquer alteração ao presente Protocolo carecerá sempre do prévio acordo escrito das partes outorgantes, podendo a CMA condicionar tal alteração à consequente adaptação da redacção do texto ora outorgado.

Cláusula 12ª

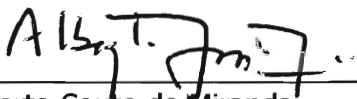
Entrada em vigor

O presente Protocolo entra em vigor na data da sua assinatura.

Livre, esclarecidamente e de boa-fé, o presente Protocolo é redigido em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das Outorgantes.

Aveiro e Paços do Concelho, 20 de Setembro de 2004.

Pelo Primeiro Outorgante,
O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro



Alberto Souto de Miranda

Pelo Segundo Outorgante
O Presidente do Alavarium Andebol clube de Aveiro



Paulo Elísio Figueiredo Malheiro de Sousa



PARQUE DE AVEIRO - E. M.

Estudo de viabilidade económico-financeira

GABINETE DE APOIO A PRESIDÊNCIA

Câmara Municipal de Aveiro

Índice

1. Introdução	1
2. Identificação da Empresa	3
3. Análise do Mercado Potencial	5
4. Componentes do Projecto	11
5. Carteira de Serviços da Empresa	16
6. Estimativa de Custos e Proveitos	17
7. Financiamento	29
8. Proveitos e Custos Financeiros	32

Praça do República
3810 Aveiro
Telefone: 234406300 • Fax: 234406302
cmaveiro@mail.telepac.pt

Introdução

A Lei 58/98, relativa à criação das empresas municipais, ao dotá-las de personalidade jurídica e de autonomia administrativa, financeira e patrimonial veio possibilitar a introdução de uma dinâmica empresarial na gestão autárquica, sem pôr em causa o seu rigor e transparência. Isto deve-se a várias ordens de factores:

1. É possível uma gestão dedicada, evitando dispersão de meios e, ao mesmo tempo, procurando no mercado quadros especialmente qualificados para essa tarefa (já que os mecanismos relativos à contratação são aqui mais flexíveis);
2. Ao contrário de que se passa com a Câmara o Dec. Lei 197/99 não se aplica à Empresa Municipal, aumentando assim significativamente a sua margem de manobra no campo da aquisição de bens e serviços;
3. A capacidade de endividamento da Empresa não conta para o nível de endividamento da Autarquia¹;
4. Há uma possibilidade acrescida de verificação das contas que estão sujeitas a publicação² e à sua fiscalização por parte de um Revisor Oficial de Contas (para além do controlo do Tribunal de Contas, nos termos da lei);
5. Existe a obrigatoriedade da utilização do POC (Plano Oficial de Contabilidade) e de outros importantes instrumentos de gestão de emprego universal como o Orçamento de Tesouraria, Planos de Exploração, Balanços Previsionais, etc.;
6. No caso da empresa ser detida a 100% pelo Município existe um poder de superintendência deste sobre a Administração (art. 16^º) ou, caso hajam outros accionistas, haverá uma Assembleia Geral com poderes idênticos aos das sociedades comerciais (art. 20^ª);

¹ Desde que a E. M. Não seja detida a 100% por ela, como será o caso.

² Os documentos de prestação de contas são idênticos aos das empresas, o que facilita a sua análise.

7. Há uma coincidência, nomeadamente, do mandato dos Administradores com o dos titulares dos órgãos autárquicos, o que implica uma maior dependência dos responsáveis da gestão face à vontade do poder político.

Assim, a constituição pela Câmara de Aveiro de uma empresa municipal com o objectivo específico de gerir a área do parque de Azurva-Taboeira, ao mesmo tempo que promove as condições para desenvolver rápida e eficazmente um projecto de grande amplitude, estabelece os mecanismos necessários à garantia de uma gestão rigorosa e ao seu acompanhamento por entidades independentes com particular competência técnica para o fazerem.

Capítulo

Identificação da Empresa

A empresa adopta a designação de *Parque de Aveiro - E.M.* (PDA-EM) terá a sua sede provisoriamente no edifício dos Paços do Concelho, na Praça da República em Aveiro.

O objecto da sociedade pode ser definido, globalmente, como o da coordenação e gestão das intervenções na área do Parque de Azurva-Taboeira.

Esta zona foi objecto de uma primeira definição no Plano Director Municipal publicado em Diário da República em 11 de Dezembro de 1995, onde é considerada como uma "unidade operativa tendo como objecto (...) a concentração de equipamento desportivo de apoio a todo o concelho".

A equipa de arquitectos que entretanto iniciou o respectivo estudo concluiu sobre a necessidade de alargar a área de intervenção inicialmente prevista (67 hectares), dada a exiguidade da mesma para comportar todos os equipamentos que se consideravam entretanto necessários para a cidade.

Assim, ao longo de 1996 foram acordados sucessivos alargamentos, até se chegar à área global de 235 hectares (sempre em zonas contíguas, maioritariamente de mata, parte em reserva agrícola e outra menor - no extremo leste da zona - em reserva ecológica).

Em 1999, tendo em atenção o facto do Euro 2004 se realizar num dos equipamentos de maior "peso" previstos para a zona, foi decidido acelerar-se todo o processo conducente à elaboração do respectivo Plano de Pormenor, tal como previsto em sede de PDM. Suportado nesta decisão, em Agosto de 1999 foi finalmente aprovado em reunião de Câmara o Programa-Base que servirá de documento orientador para a concretização daquele.

Durante o período que antecedeu a elaboração do Programa-Base foi levada a cabo uma reflexão que conduziu à fixação dos seguintes pressupostos:

1. Estabelecer, sempre que possível, um perfil para os equipamentos constantes do Plano capazes de atrair investimentos privados, tornando assim mais viável - e rápida - a sua concretização.
2. Aproveitar a configuração do Parque não só no sentido de explorar a componente desportiva, mas igualmente maximizar a turística; a indústria dos tempos livres (e do lazer) é, na actualidade, cada vez mais importante sendo, por outro lado, facilmente enquadrável dentro de um conceito de "turismo sustentável", plenamente compatível com as características do Parque.
3. Incluir igualmente a zona da Quinta da Condessa (aproximadamente 23 hectares) dentro do âmbito do complexo, já que a sua morfologia e localização se enquadram perfeitamente dentro do espírito das funcionalidades previstas para a zona.
4. Provocar a geração de sinergias entre os diferentes equipamentos de modo a que estes se complementem, contribuindo em simultâneo para a criação de uma imagem global do Parque como espaço privilegiado de convívio com a Natureza e de uma prática de vida saudável (minimizando ainda a carga de edificações).

Podemos em síntese definir a **PDA - E.M.** da seguinte maneira:

- (i) **Âmbito de actuação** - Delimitado geograficamente pela área de 258 hectares prevista em sede de PDM (mais as sucessivas ampliações entretanto feitas).
- (ii) **Política de gestão** - Desenvolver - em parceria com investidores privados, sempre que isso se revelar possível - todo o complexo do Parque, dentro de um critério de máximo rigor, transparência e minimizando o investimento da Autarquia.
- (iii) **Objectivo estratégico** - Criar para a Aveiro um novo pilar de desenvolvimento ligado à indústria do lazer, potenciando as vantagens competitivas da cidade nesse âmbito e tirando partido de outras infra-estruturas criadas e a criar.
- (iv) **Missão da Empresa** - Garantir para o Parque um desenvolvimento sustentável, isto é, ecologicamente equilibrado, economicamente viável a longo prazo e capaz de garantir o bem-estar das comunidades envolvidas.

Análise da dimensão do mercado potencial

As oportunidades de realizar negócios na área de intervenção previamente definida têm a ver com vários factores, nomeadamente:

- As perspectivas de atrair investidores à zona, em função da filosofia geral do projecto e dos equipamentos para ela previstos;
- O tipo (e grau) de envolvimento da E. M. nas diferentes parcerias a estabelecer com os promotores privados;
- A criação de fontes de receita que sustentem a empresa durante e após a conclusão do Projecto, de modo ainda a garantir as condições para que esta possa continuar a promover o Parque - atraindo a si permanentemente visitantes - e a proceder à sua manutenção (funcionando como uma espécie de "administradora de condomínio" para toda a área em causa).

Globalmente, e no que respeita às potencialidades do Projecto, as expectativas podem desde já considerar-se bastante favoráveis. Primeiro há que levar em linha de conta o enquadramento dos equipamentos a instalar no conjunto do tecido urbano e da região.

Aveiro é uma cidade com uma grande capacidade para atrair pessoas dentro de novos segmentos da actividade turística, por muitos considerados a grande indústria do século XXI. Segundo a World Tourism Organization (WTO) as receitas da actividade foram em 1995 de 399 mil milhões de dólares à escala mundial, prevendo-se que as mesmas atinjam 2 triliões de dólares em 2020³ (o que corresponde a um crescimento estimado de 500%).

³ Mais de 420 mil milhões de contos (cerca de 20.000 vezes o PIB português de 1999).

Por sua vez, as receitas globais do Turismo em Portugal foram em 1995 de mais de 660 milhões de contos. Em 1999 elas representavam cerca de 5% do PIB o que equivale a aproximadamente 1.100 milhões de contos, o que significa que também aqui o crescimento desta actividade tem sido significativa.

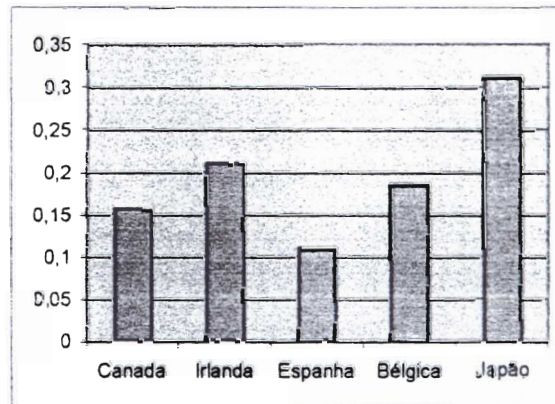
Isto deve-se a várias ordens de factores, dentro das quais podemos citar:

1. Aumento do poder de compra das famílias;
2. Mais tempos livres;
3. Necessidade de procurar actividades que compensem o "stress" do dia-a-dia;
4. Melhoria dos factores de mobilidade.

Para além do turismo tradicional de "sol e praia" podemos identificar diversos nichos que particularmente interessam a uma cidade como Aveiro [a cidade, por exemplo, já hoje um lugar de atracção para muitas actividades de natureza empresarial, vai em breve ter um novo parque de feiras e um pavilhão multi-usos que vão certamente aumentar grandemente as condições para o exercício do chamado "turismo MICE]:

a) O Turismo MICE⁴ (o turismo profissional ligado a feiras, congressos, seminários, exposições e a "viagens de incentivo"). Esta actividade representou na UE em 1996 um volume de negócios de aproximadamente 32 mil milhões de contos⁵. Só no Reino Unido, por exemplo, em 1998 a este segmento deveu-se 23% da receita turística total (ou seja cerca de 1.806 milhões de contos).

Peso das viagens profissionais no Turismo internacional



⁴ Meetings, Tourism, Incentive, Conventions and Exhibitions.

⁵ La Gazette Officielle du Tourism n.º 1336, 1996.

⁶ Em relação ao número total de visitas (dados da OCDE).

Quando comparado em valores este peso aumenta significativamente já que o turista de negócios gasta mais dinheiro que os outros turistas. Segundo dados do INE referentes ao quarto trimestre de 1999 a despesa média por indivíduo foi de 104.100\$ neste segmento, 57.100\$ no segmento Lazer, Recreio e Férias e 23.200\$ no VFA (Visita a Familiares e Amigos). Em Portugal estima-se que este segmento represente, em quantidade, 11% da procura total.

Por outro lado, segundo estudos realizados nos Estados Unidos referentes a 1999, cerca de 9% dos turistas MICE aproveitam para praticar golfe e ténis⁷ (obviamente esta percentagem é global, pelo que o rácio será bastante mais elevado considerando só os locais onde existam estes equipamentos).

b) Eco-Turismo / Turismo de Saúde

Nestes dois segmentos podemos considerar as actividades ao ar livre em geral que impliquem uma maior proximidade com a Natureza. Por sua vez, este nicho está ligado a um turismo terapêutico nas suas vertentes de combate ao stress, o que assume cada vez mais importância na actualidade.

Aqui poderíamos considerar uma multiplicidade de variantes complementares como as actividades desportivas não competitivas⁸, as caminhadas, os passeios a cavalo, o "fitness", etc.

É difícil quantificar o peso quer do Eco-Turismo, quer do turismo dito "terapêutico"⁹, mesmo à escala mundial. Segundo a *Ecotourism Society*, no entanto, estimava-se que em 1994 o turismo "verde" representasse um *turnover* de 166 mil milhões de dólares, ou seja quase 40% das receitas turísticas mundiais (entre 15 e 20% se retirarmos o relativo à vida selvagem)¹⁰. Pelas características da sociedade actual, compreende-se que, segundo o *World Resources Institute*, o Eco-Turismo tenha, por outro lado, taxas de crescimento anuais na ordem do 10 a 30%, bastante superiores à actividade turística no seu conjunto.

Em Portugal não existem dados específicos para estes sectores (e do "turismo de saúde" na sua definição lata atrás definida), mas se se considerarem

⁷ Isto é mais de 830.000 turistas.

⁸ Como o golfe, embora, dada a importância deste, o vamos incluir numa categoria à parte.

⁹ Onde se incluem, por exemplo, outros nichos como o Termalismo.

¹⁰ *Ecotourism Statistical Fact Sheet, The Ecotourism Society (1998)*

aproximadamente 20% do total, certamente que não se pecará por excesso¹¹. Teremos, assim, valores nunca inferiores a 180 a 200 milhões de contos / ano.

O Eco-Turismo é, sem dúvida, um segmento da indústria do lazer que pode igualmente ter uma importância estratégica para a cidade, potenciando o Parque outras condicionantes que deverão, no seu conjunto, contribuir para afirmar Aveiro como um centro de atracção de quem procura o contacto com a Natureza e um ambiente urbano em que seja possível uma relação de maior proximidade e fluidez com os equipamentos existentes¹².

Não só a cidade, como também o complexo lagunar da Ria e a Reserva de S. Jacinto, para só citar alguns exemplos, terão no Parque de Azurva-Taboeira um equipamento que irá contribuir para consolidar a imagem de Aveiro como um destino a ter em conta na área das actividades de lazer que não se centram exclusivamente no binómio sol / praia, antes procurando gerar um contraponto ao estilo de vida actual e que as pessoas procuram cada vez mais (não só nas férias mas igualmente aos fins-de-semana ou complementando deslocações profissionais, como congressos, estágios académicos, etc.)

c) Turismo desportivo

Aqui incluem-se aqueles se deslocam para praticarem (em centros de estágio, por exemplo) actividades ligadas ao desporto profissional. Também se poderá considerar num âmbito mais lato, toda a prática desportiva / recreativa ligada aos desportos em geral e que têm particulares efeitos sobre a actividade turística (como o ténis, o hipismo, a vela, etc.).

Neste sentido a vela, por exemplo, é uma das actividades que podem gerar importantes sinergias com os equipamentos a construir na zona do Parque. Como se sabe, Portugal tem uma procura de lugares em marinas bastante superior à oferta. O facto de estarem previstos a curto prazo várias destas infra-estruturas para a região de Aveiro, representa mais uma oportunidade para gerar tráfego para o Parque (muitos dos velejadores são, em simultâneo praticantes de golfe, ténis, passeios a cavalo, etc.)¹³.

No que respeita a esta última actividade, é de registar que Aveiro tem o maior número de criadores de cavalo a nível nacional. O equipamento previsto para a zona do Parque¹⁴, satisfaria não só a procura de potenciais clientes dispostos a dar

¹¹ O chamado "turismo de habitação" ou "turismo em espaço rural" também se inclui aqui.

¹² Neste sentido, o aumento das zonas pedonais ou o reforço das infra-estruturas para uso da bicicleta vão de encontro a este objectivo).

¹³ As marinas ficarão, no máximo, a cerca de 10 minutos por via rápida do Parque.

¹⁴ Ver adiante.

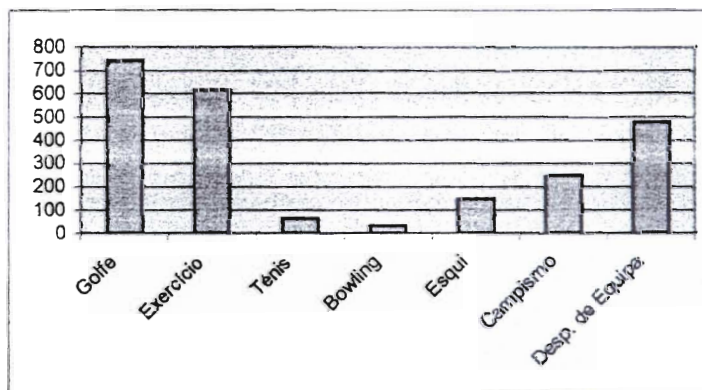
passaios a cavalo pelos percursos previstos, mas também outro tipo de utilizadores (através do aluguer de boxes e "clusters", desbaste de animais, etc.).

O golfe é um equipamento especial, e que podemos considerar estratégico, na zona do complexo. Para além de ocupar a maior área prevista - entre sessenta e setenta hectares - esta é sem dúvida uma actividade com um grande potencial de atrair investidores e de promover uma utilização mais extensiva do espaço.

Nos Estados Unidos, por exemplo, existem aproximadamente 26 milhões de praticantes de golfe, gerando uma receita directa de 4.400 milhões de contos/ano¹⁵. Isto corresponde a 530 milhões de "rounds" o que dá uma despesa média por "round" de 6928 escudos. O número de campos é de 15.000, o que equivale a uma média de 1.760 utilizadores por campo. Cada praticante gasta cerca de 169 contos com este desporto (17% em equipamentos e os restantes 83% em fees, jóias, etc.).

Os golfistas representam 33% de todos os desportistas (contra, por exemplo, 14% dos praticantes de ténis, 34% dos de "hiking", etc.). O golfista é ainda aquele que gasta mais dinheiro com a sua actividade (o que é revelador do seu poder de compra)¹⁶:

Despesas pessoais com as actividades desportivas



No Japão existirão aproximadamente 15 milhões de golfistas e na Europa cerca de 2,5 milhões (pequenos países com dimensão de Portugal, como a Bélgica, têm 27.000 golfistas, a Holanda 85.000, a Dinamarca 60.000)¹⁷.

¹⁵ Dados relativos a 1998 da National Golf Foundation.

¹⁶ National Sporting Goods Association (1999). Os valores indicados são em milhões de dólares.

¹⁷ Dados da revista "Golfe Europeu".

Portugal tem pouco mais de 60 campos de golfe e aproximadamente 6.700 praticantes nacionais inscritos, o que é manifestamente pouco, quando comparado com os valores acima descritos¹⁸. No entanto, considerando o rápido crescimento do número de clubes, bem como o envelhecimento, aumento do poder de compra e mudança dos hábitos da população, que procura cada vez mais actividades relaxantes próximas da Natureza, estima-se que este valor venha a evoluir bastante rapidamente.

Se considerarmos, no entanto, os praticantes estrangeiros, este cenário muda de figura (Portugal tem, como é sabido, condições ímpares para a prática da modalidade) - o *turnover* global do negócio deve rondar os 50 milhões de contos ano, estimando-se em setecentas mil o número de voltas realizadas (o que corresponderá a receitas directas para cima dos três milhões de contos; excluindo portanto estadas e outros proveitos)¹⁹.

Registe-se ainda a importante tendência que se tem verificado nos últimos anos de associar o golfe a outras actividades turísticas (e nomeadamente o turismo de habitação), o que tem tornado estes investimentos particularmente apetecíveis para os promotores privados.

Também esta componente irá ter-se em linha de conta na zona do Parque, embora represente um peso bastante diminuto em termos de área ocupada total (ver adiante). Para além de constituir uma fonte suplementar de receita que ajudará a viabilizar o empreendimento no seu conjunto - prevê-se ainda outro pequeno núcleo de construção na zona do ténis, perfazendo um total de aproximadamente 130 habitações - a disseminação da componente alojamento em áreas perfeitamente delimitadas e controladas irá contribuir para que o Parque tenha uma ocupação permanente, mantendo-o vivo ao longo de todo o dia e um pouco por toda a parte.

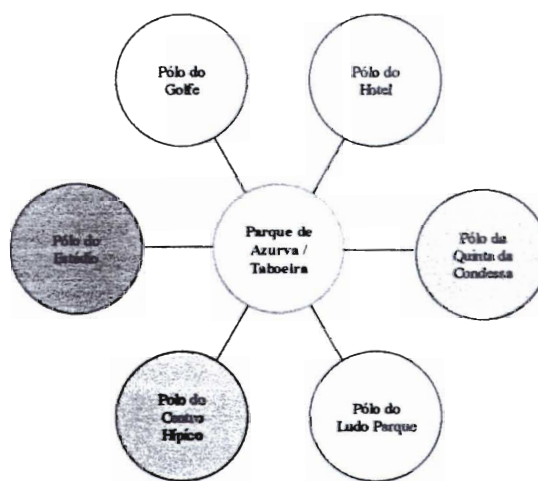
¹⁸ Dados da Federação Portuguesa de Golfe.

¹⁹ Segundo artigo publicado recentemente na revista *Exame*.

Componentes do Projecto do Parque

A construção do novo Estádio Municipal com capacidade para 30.000 pessoas é um equipamento âncora que não só contribuirá para divulgar a existência do Parque como para gerar tráfego directo na mesma zona, não só através dos eventos desportivos, mas igualmente de outras actividades ligadas à prática do lazer (concertos, festivais de música, etc.). Note-se ainda que o Estádio comportará uma série de "corporate facilities" ligadas aos camarotes que irão ser instaladas para visionar os espectáculos no relvado. Aqui se incluem salas para banquetes e pequenas recepções, etc. Os empresários que vierem a servir-se destes equipamentos serão ainda utilizadores potenciais de uma série de outras estruturas disponibilizadas no Parque, gerando-se assim, mais uma vez, sinergias mútuas.

Para além do Golfe com 60 hectares, de um Centro Hípico com 13 hectares (incluindo um picadeiro coberto, dois campos de saltos, 50 boxes e dois "clusters" de 6 boxes cada), há ainda a salientar uma zona de campos de Ténis (no polo do hotel) incluindo quatro "courts" *indoor* e dezasseis descobertos.



Outros equipamentos ligados ao Lazer

Outros empreendimentos vão ser instalados no Parque indo contribuir para lhe transmitir a imagem de grande centro de lazer, gerar tráfego - de modo a que os equipamentos se sustentem mutuamente e não se crie, por outro lado, um ambiente de ocupação demasiado difusa - e garantir a coerência e qualidade global do empreendimento. Neste sentido a Empresa deverá ainda zelar para o estrito cumprimento das orientações definidas em sede de Plano de Pormenor.

Aqui há a salientar o seguinte:

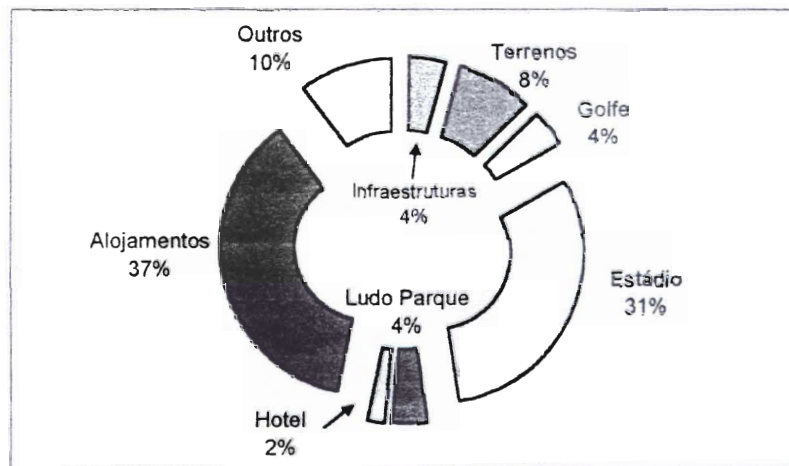
- Um "Ludo Parque" (com pavilhões poli-desportivos e campos a céu aberto multi-uso para a prática desportiva não profissional, zona de desportos radicais, pista de gelo, *bowling*, montanha russa, pavilhão da realidade virtual, mini-golfe, zona de restauração, etc.) [ocupando uma área de 15 hectares];
- O chamado "Pólo do Hotel" que corresponde à zona central do complexo e que inclui os seguintes equipamentos:
 - Um Hotel (que pode funcionar como "hotel de estrada" para apoio a quem circule no IC1 / IP5 ou se desloque da A1 ou ainda para servir os utilizadores dos outros equipamentos: golfe, centros de conferências, estágios desportivos, torneios, etc.);
 - Centro de *Fitness* / *Health Club* / Squash / Ginásio;
 - Complexo de Piscinas (incluindo uma piscina tropical coberta) e Ténis;
 - Zona de Bares / Restauração
 - Pólo administrativo e comercial
 - *Starting Point* para percursos e trilhos pedonais e cicláveis

A área total prevista para o "Pólo do Hotel" é de aproximadamente 17 hectares.

- Pólo da "Quinta da Condessa" - Esta é uma área com aproximadamente 23 hectares situada a norte do complexo, tratando-se de uma zona de particular beleza, quer paisagística, quer arquitectónica, já que inclui um bonito solar. Este é um sítio privilegiado para o chamado "turismo cultural" (embora o espaço possa ser utilizado para uma série de outras actividades). Aqui prevê-se desenvolver um parque temático relativo às actividades rurais, bem ainda como um *hot spot* para encontros-debates e seminários com empresários, académicos, artistas, etc. que integrem a parte cultural e formativa com um período de relaxe e convívio com a Natureza.

Como se pode constatar pela descrição acima feita, o potencial de atractividade do Parque de Azurva-Taboeira é bastante elevado já que ele, integrando um projecto coerente de dinamização de actividades ligadas à indústria do Lazer, cria não só equipamentos necessários à cidade (e que até agora não existiam), como proporciona para os potenciais investidores áreas de negócio capazes de gerar mais-valias não só graças aos clientes do concelho, mas igualmente de toda a região Centro e mesmo da vizinha Espanha (a região de Aveiro é visitada anualmente por mais de 40.000 espanhóis).

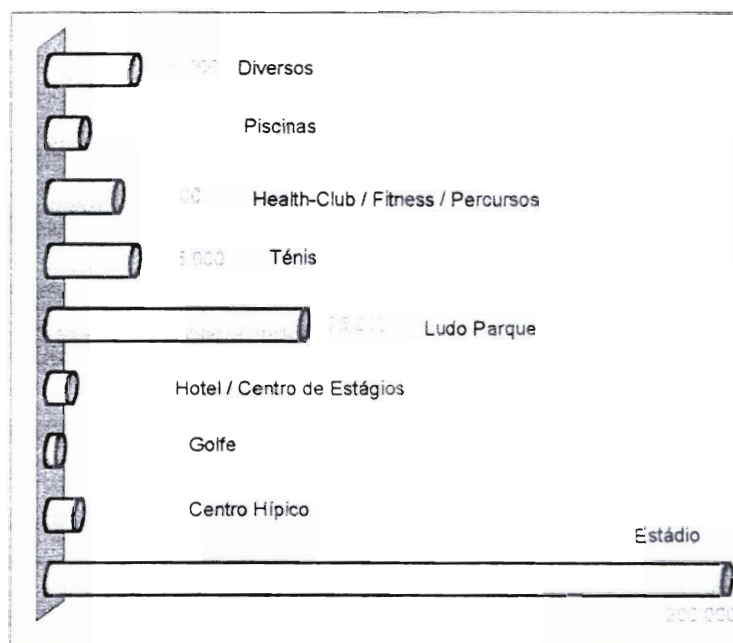
Distribuição dos Investimentos



Para um investimento total no Complexo rondando os 26 milhões de contos, estima-se uma distribuição segundo o gráfico acima indicado. A participação directa da Autarquia - através da empresa municipal - nestes valores é limitada quer porque uma boa parte dos investimentos serão privados, quer porque parte dos mesmos são passíveis de ser financiados por sistemas de incentivos a que a Câmara tem acesso²⁰ (caso do PITER e da Medida 2.3 do novo QCA para a Região Centro, na componente turística, INDE, para a parte desportiva, etc.) com participações a fundo perdido que, na maior parte dos casos, andam à volta dos 50%).

²⁰ Naturalmente, também os investidores privados terão, nalguns casos, acesso a financiamentos no âmbito do QCA III.

Número estimado de visitantes-ano

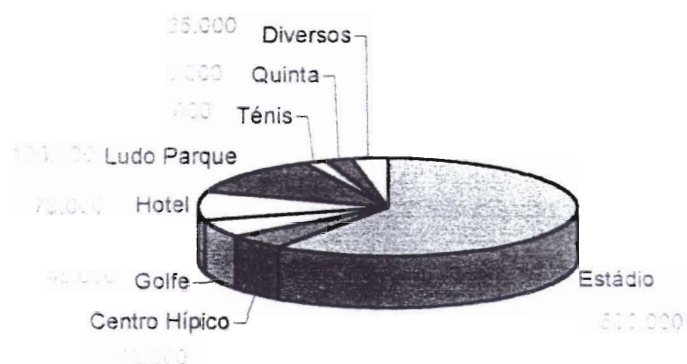


O número de utilizadores anuais do Parque descrito no quadro acima rondará, no total, as 375.000 pessoas por ano (após os equipamentos estarem todos funcionais). Este valor corresponde a uma média de pouco mais de mil pessoas por dia, embora, naturalmente, as visitas incidam mais ao fim-de-semana. O Estádio terá, obviamente, o maior peso na geração de tráfego, equivalendo sensivelmente a 54% do total.

Estes visitantes deverão produzir aproximadamente receitas directas no montante de 836.000 contos. A estes valores deverá ser acrescido os relativos à venda de imobilizado (componente de alojamento) que deverá permitir nos três anos subsequentes à sua disponibilização um encaixe equivalente a 15 milhões de contos.

Apesar de alguns investimentos apresentarem uma perspectiva de rentabilidade limitada, as componentes alojamento turístico / golfe / hotel / "Ludo Parque" permitirão à Câmara, através da PDA-EM, dispor de um forte poder negocial e, assim, garantir financiadores para o todo o Parque no seu conjunto.

Distribuição estimada das Receitas Operacionais Anuais do Parque
(em milhares de escudos / 2005 / preços 2000)



Embora não diga respeito directamente à Empresa a análise da rentabilidade dos diferentes componentes do Investimento, a viabilidade destes reveste-se no entanto para si de grande importância já que, para além de as participações sociais na área do Parque serem uma das suas fontes previstas de receita, só a atractividade dos potenciais negócios nesta área para os investidores privados pode garantir o desenvolvimento de um Projecto com tom grande dimensão num curto prazo de tempo (até 2005).

Por outro lado, e como se referiu atrás, há ainda uma série de equipamentos que não têm interesse - só por si - para esses investidores, mas tornam-se necessários por outras razões: quer porque a cidade carece deles (caso do Centro Hípico, por exemplo), quer porque podem gerar sinergias com as outras infra-estruturas e, assim, garantir mais tráfego para os de maior rentabilidade (como o Ténis na sua complementaridade com o Golfe e a componente de Alojamento e Turística no seu todo).

Carteira de Serviços da Empresa

3.1. — Actividades a desenvolver pela empresa de acordo com as orientações e objectivos estabelecidos no ponto anterior.

A empresa levará a cabo as actividades que a seguir se descrevem, sendo que a maioria das mesmas servirão igualmente como fonte de receita:

- a) Venda de terrenos que serão adquiridos directamente aos proprietários ou à Autarquia e que serão posteriormente objecto de execução de projectos e/ou loteamento de acordo com as diversas finalidades definidas no Plano de Pormenor;
- b) Participações sociais - em posição a definir caso a caso - nas diversas SBU's (unidades estratégicas de negócio) do Parque;
- c) Contratação e gestão das empreitadas das infra-estruturas fundamentais (arruamentos, águas, luz e esgotos, telemática, etc.);
- d) Gestão da manutenção do Parque após o seu desenvolvimento;
- e) Elaboração de estudos e projectos, maioritariamente destinados à área de intervenção (mas que poderão numa fase posterior ser vendidos a outras entidades, tirando partido do know-how e da clientela entretanto adquirida);
- f) Realização de auditorias e administração (acompanhamento e fiscalização) dos empreendimentos levados a cabo na zona de intervenção;
- g) Cobrança das tarifas e licenças relativa às infra-estruturas instaladas;
- h) Iniciativas de promoção institucional junto de potenciais utilizadores dos equipamentos / pólos do Parque.

Custos e Proveitos da Sociedade

4.1. – *Recitas*

A – Terrenos

As receitas com as vendas de terrenos poderão ser repartidas em três tipos:

1. Terrenos loteados para alojamentos;
2. Outros terrenos com Projecto²¹;
3. Terrenos sem Projecto.

No total, a PDA-EM deverá vender um total correspondente a aproximadamente 41% da área do Parque (cerca de 95,4 hectares), sendo o restante ocupado por infra-estruturas, acessibilidades e outras áreas de uso comum. O preço médio de venda dos terrenos de tipo 1 será de 14.000\$ o m², o dos do tipo 2 a 4.000\$ (cabe aqui uma grande diversidade de ocupações, pelo que este é um valor global) e os de tipo 3 a 2.000\$. Assim, estima-se obter o seguinte quadro de receitas:

Proveitos com a Venda de Terrenos
(em milhares de escudos)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Para Habitação				33.178	374.601	407.558	815.337
Outros c/ Projecto	13.250	96.000	120.200	136.546	375.302	458.702	1.200.000
Sem Projecto	37.500	151.000	281.650	300.016	328.425	401.409	1.500.000

²¹ Com eventuais arranjos paisagísticos e /ou projecto dos equipamentos a instalar.

B – Prestação de Serviços

Aqui integram-se um vasto leque de actividades, de acordo com a descrição já feita acima. Entre estas salientamos:

B1 - Execução de Projectos

Há projectos que poderão ser feitos directamente pelos técnicos da Empresa (por exemplo o dos arranjos na envolvente do Estádio, estacionamento e campos de treino) ou subcontratados a terceiros, como pode ser o caso da parte imobiliária [aqui foi calculada uma comissão de 3% sobre o custo total dos Projectos que deve rondar os 520.000 contos].

Os projectos de infra-estruturas gerais (com um custo estimado de 1.000.000 de contos) também deverão dar à PDA-EM 25.000 contos de receita com a sua elaboração. Para outros Estudos e Projectos considerou-se, nomeadamente, que dos investimentos totais previstos para a área cerca de 30% necessitarão de recorrer a gabinetes externos, o que equivalerá a uma despesa com projectos nunca inferior a 324.000 contos. Deste valor estima-se que a empresa venha a obter cerca de 10% através de subcontratações.

B2 - Auditorias

As receitas com auditorias têm a ver com a necessidade de executar um acompanhamento e um controlo tão aproximado quanto possível de obras “pesadas” propriedade da Câmara, como é o caso do Estádio ou das infra-estruturas básicas e, pontualmente, da construção de outros equipamentos em relação aos quais é preciso controlar a sua conformidade com as orientações do Plano de Pormenor. Considerou-se aqui uma média de 2% incidindo sobre construções no montante de 18 milhões de contos.

B3 – Administração e Supervisão de Obras

Estima-se que aproximadamente 10 milhões de contos dos investimentos a realizar (dentro dos quais se destaca a obra do Estádio no montante de 6 milhões) necessitarão desta função que será exercida directamente por funcionários da empresa, para o que serão integrados no quadro dois técnicos mais um engenheiro. A receita total prevista para esta rubrica será de 108 mil contos, correspondendo sensivelmente a 1% do valor das obras a acompanhar.

Receitas com Prestação de Serviços
(valores em milhares de escudos)

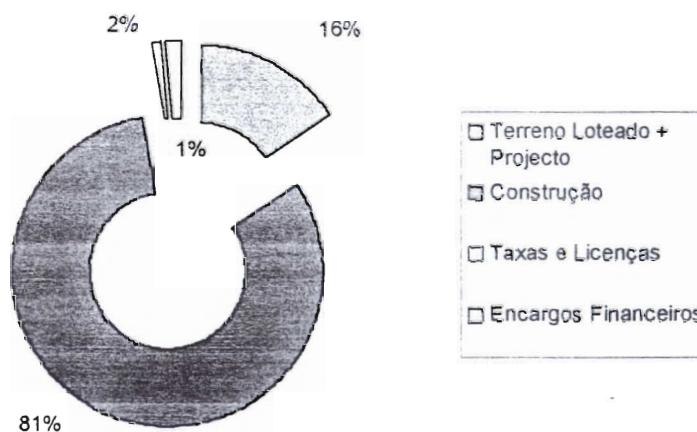
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Projectos Habitação				27.158	40.738	67.898	135.792
Proj. Infraest. Gerais		10.000	15.000				25.000
Outros Estudos / Proj.	1.500	2.500	4.860	6.480	8.100	12.960	36.400
Auditorias		5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	28.800
Admin. + Supervisão			32.400	21.600	27.000	27.000	108.000
Total							

C – Participações Sociais

As receitas provenientes deste campo são de estimativa difícil já que, só perante cada situação – parceiro - em concreto será possível determinar quer o grau de envolvimento da PDA-EM, quer o perfil específico do negócio e a sua potencial rentabilidade.

De qualquer modo, há um negócio que, quer pelo seu potencial em termos de geração de receitas, quer pelo poder negocial que a Câmara, através da empresa aí terá, se reveste de uma não negligenciável importância: trata-se da componente imobiliária.

O custo directo²² estimado de construção na área prevista para o efeito (7,5 hectares) é de aproximadamente 9.214.392 contos, distribuídos da seguinte forma:



Esta empresa deverá recorrer bastante à alavancagem através da contracção de Passivo remunerado, o que não é grave dada a facilidade de oferecer garantias reais sobre os seus Activos (terrenos, nomeadamente). Este endividamento – no montante estimado de 2.600.000 contos no seu total, embora as operações de obtenção de crédito se realizem em diferentes momentos – permitirá maximizar a rentabilidade dos capitais próprios (ROE) aplicados nesta operação.

Note-se que, segundo o modelo sugerido, a EM transforma 2.150.000 contos de terrenos loteados em participações nesta Empresa a constituir, detendo aproximadamente 33% do seu capital social. Prevê-se que o preço de venda por m² destas construções – obedecendo, obviamente, a elevados padrões de qualidade e integrando-se na filosofia do Parque – será de 200.000\$, o que gerará lucros brutos na ordem dos 5.500.000 contos (isto a realizar no prazo de dois a três anos).

²² Excluindo custos de funcionamento.

Assim, o ganho líquido estimado, após impostos, para a EM com esta participação será na ordem dos 1.260.000 contos.

Para além das receitas com a sua participação na Sociedade Imobiliária (que poderá eventualmente integrar-se na empresa que vai explorar a JBU do golfe), a Parque de Aveiro - EM, poderá realizar outros ganhos provenientes da sua posição de *holding* em outros empreendimentos como o Ludo Parque ou o complexo do Hotel, para só citar alguns exemplos que se afiguram com óptimas perspectivas. De qualquer modo, e seguindo uma estimativa conservadora, prevê-se obter de participações sociais as seguintes receitas:

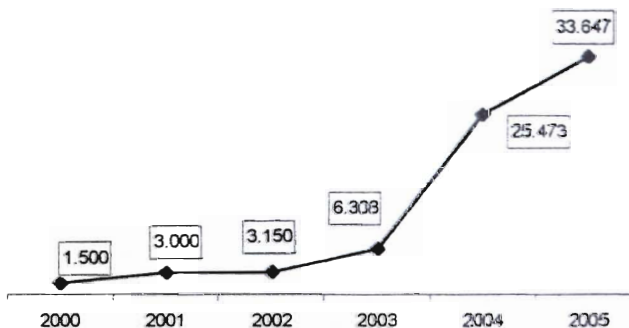
Receitas das Participações Sociais
(em milhares de escudos)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Operação Imobiliária					606.000	654.000	1.260.000
Outras Participações						50.000	50.000

D - Outras Receitas

Para além das receitas acima citadas há ainda a considerar outras tais como:

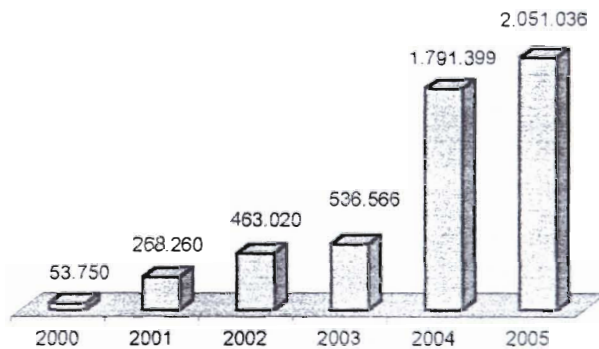
- Administração do Parque (obras comuns de manutenção e embelezamento, segurança, etc.);²³
- Organização de iniciativas em espaços propriedade da Empresa / Câmara ou outros (como a Quinta da Condessa, etc.);
- Tarifas relativas à utilização de infra-estruturas propriedade da Empresa (eventualmente, por exemplo, uma ETAR a construir na área);
- Concepção e lançamento de acções de promoção do Parque;
- Serviços de consultoria para outros empreendimentos idênticos a desenvolver noutras regiões.



²³ O já atrás citado serviço de "condomínio."

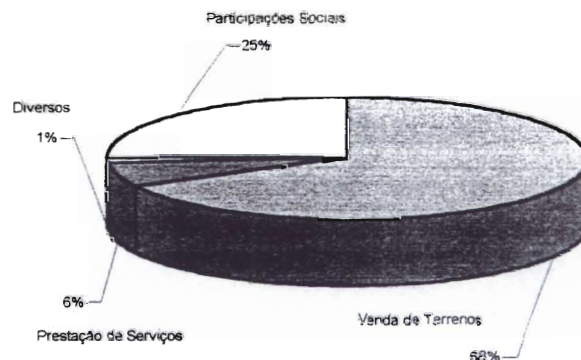
Prevê-se, como se pode ver no gráfico acima, até 2005 a obtenção de receitas nesta área no montante de 73.077 contos.

Receitas previsionais globais da PDA-EM
(em milhares de escudos)²⁴



As vendas deverão evoluir de acordo com o quadro acima indicado, reflectindo esta evolução o desenvolvimento de cada um dos pólos. O elevado volume de receitas previstas para o ano de 2004 e 2005 advém do facto de se prever para essa altura a conclusão da componente imobiliária do Projecto que (embora extremamente reduzida em termos de ocupação de áreas²⁵) é um factor fundamental em termos de geração de "cash". Note-se, como já se referiu, que os proveitos decorrentes desta operação não advém do facto da Empresa se transformar em promotora imobiliária, mas apenas de vir a deter uma participação minoritária (abaixo dos 40%) numa parceria a constituir para o efeito.

Distribuição Acumulada das Receitas



²⁴ Todos os valores são indicados a preços constantes relativos a 2000.

²⁵ Apenas 3,3% do total, em termos de edificações efectivas (8,2% considerados os loteamentos).

Embora gestão de cada uma das SBU's do Parque venha a encontrar-se maioritariamente na mão de privados, a Empresa negociará participações – por cedência de Activos (nomeadamente terrenos ou direitos de superfície) – nas situações que julgar mais conveniente, constituindo este vector uma das suas mais importantes fontes de rendimento, como se pode ver pelo gráfico acima.

4.2. Custos

A - Terrenos

Sem dúvida que o encargo mais significativo, em termos de Tesouraria, da empresa vai ser o relativo à aquisição de terrenos, os quais, no seu conjunto, deverão representar um investimento na ordem dos 3,3 milhões de contos.

No quadro abaixo descreve-se a distribuição estimada dessa despesa, atendendo já ao facto das diferentes utilizações previstas para os solos, de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Pormenor.

Aquisições de terrenos

Valor	Hectares	Peso Rel.	Custo m ²
217.423	5,4	3%	4.000\$
600.000	30	14%	2.000\$
1.500.000	60	28%	1.000\$
360.000	40	13%	900\$
612.515	77	36%	800\$
	212		

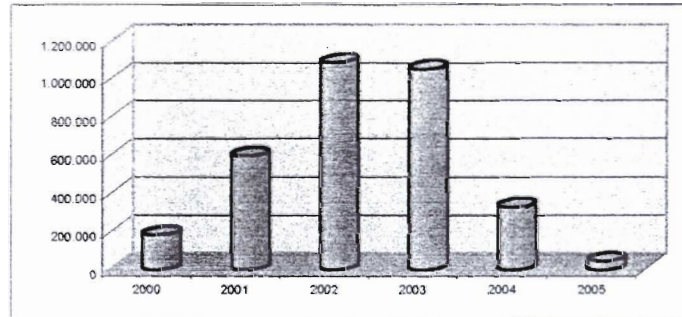
O plano de aquisições deverá ter em atenção os seguintes factores:

- a) Evitar movimentos especulativos (que de qualquer modo serão sempre limitados pelo facto, nomeadamente, da reserva feita à utilização dos solos em sede de PDM);
- b) O enquadramento respectivo com as prioridades em termos de construção;
- c) A oportunidade em termos de posição negocial;
- d) A minimização, tanto quanto possível, do tempo de retenção dos terrenos na posse da Empresa de modo a limitar as necessidades de recurso ao crédito.

Genericamente prevê-se que, numa fase inicial, se arranque com a compra dos terrenos a que corresponde a área de aproximadamente 40 hectares do polo do Estádio. Caso alguns destes terrenos já estejam na posse da Câmara no momento do arranque da Empresa, poder-se-á fazer uma venda pelo preço do custo, ou outro mecanismo que se julgue mais oportuno na altura (note-se que, nesta fase, a

PDA-EM será detida a 100% pela Autarquia) e que reflecta com transparência as condições do mercado.

Distribuição Prevista da Aquisição de Terrenos



Para além dos terrenos que, no caso da PDA-EM deve ser considerado, na maior parte dos casos, uma “mercadoria” que é necessário “stockar” os encargos de funcionamento da Empresa deverão ser os que se indicam a seguir:

B – Pessoal

A rubrica de custos com o pessoal inclui, no ano de cruzeiro, a seguinte distribuição (a preços constantes de 2000):

Encargos com Remunerações

	Qtd.	Venc.
Director Geral	1	550 ²⁶
Engenheiro	1	400
Dir. Com / Marketing	1	400
Arquitecto	2	300
Técnicos Const. Civil (TCC)	2	150
Administrativo	2	120
Total Ano (inc. encargos)	9	58.716

As três primeiras funções descritas no quadro acima deterão ainda funções no Conselho de Administração da PDA-EM.

Haverá ainda lugar à distribuição de incentivos de carácter variável que terão a ver com a produtividade do pessoal, de modo a estimular o seu desempenho. Dos trabalhadores assinalados, um dos administrativos e um dos arquitectos serão contratados a prazo, visando fazer face a necessidades pontuais em termos de actividade; os TCC voltarão à Câmara depois de 2005. Nos FSE's encontram-se

²⁶ Valores líquidos referentes ao ano de 2005.

ainda considerados a prestação de outros serviços por terceiros como o ROC, um TÔC e um Jurista.

A estrutura da Empresa é, como se pode verificar, bastante ligeira, nomeadamente quando comparada com o volume de receitas previstas. Note-se, no entanto, que os proveitos com a parte de habitação desaparecerão depois de 2005, tratando-se estes “apenas” da *cash flow* da PDA-EM durante a fase de arranque do Parque. Daqui se justifica o ênfase dado às subcontratações (nomeadamente para as tarefas ligadas a auditorias e à parte dos trabalhos de arquitectura). Um dos trabalhadores da área administrativa estará inteiramente dedicado ao processo de aquisição de terrenos.

Um engenheiro, de preferência com experiência na área do planeamento, é particularmente importante para acompanhar e supervisionar o andamento das diferentes frentes de obra, bem como um arquitecto para fazer a ligação entre a equipa projectista do Plano de Pormenor e os empreendimentos específicos a desenvolver.

Os TCC's são fundamentais para um dos serviços de maior peso a prestar pela Empresa que é o relativo à administração e fiscalização das obras.

Os encargos com pessoal deverão ter, assim, a seguinte evolução:

Custos com o Pessoal
(valores em milhares de escudos)

2000	2001	2002	2003	2004	2005
9.887	35.927	49.263	56.472	57.986	58.716

C – Fornecimentos e Serviços Externos

De entre os FSE's o encargo mais significativo tem a ver com as operações de *outsourcing* destinadas a obter determinados serviços que não se justifica realizarem-se internamente quer pelo seu elevado grau de especialização, quer porque o recurso aos mesmo tem um carácter pontual no decurso da vida da Empresa. Há aqui a considerar, nomeadamente, o seguinte:

- Projectos de Arquitectura;
- Auditorias (como controlos de qualidade de projectos, diagnósticos ambientais, etc.);
- Serviços vários de engenharia obtidos através de subcontratação por negócios estabelecidos com promotores da área de intervenção.

Os serviços de um jurista, Técnico de Contas²⁷ e um ROC serão igualmente realizados através de entidades externas.

²⁷ Caso a PDA-EM decida implementar internamente sistemas de contabilidade analítica para controlar a gestão de obras sua propriedade, é possível que o TOC venha a ser integrado aos quadros da Empresa.

Globalmente, prevê-se que os FSE's tenham a seguinte evolução:

Fornecimentos e Serviços Externos
(valores em milhares de escudos)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Electricidade e Combustíveis	120	576	634	700	765	820
Comunicação	120	480	528	590	620	650
Rendas e Alugueres	600	1.200	1.224	1.248	1.273	1.299
Seguros	120	120	125	125	130	130
Honorários	1.020	2.040	2.080	2.122	2.164	2.208
Trabalhos Especializados	160	7.880	11.000	30.614	33.064	48.769
Publicidade e Propaganda	500	800	1.200	2.500	1.000	800
Outros	800	1.100	1.280	1.350	1.458	1.575

Os valores citados incluem ainda, nomeadamente:

- Despesas com duas viaturas;
- Seguros das viaturas e instalações (os encargos com pessoal já foram considerados na respectiva rubrica);
- Rendas de instalações com um valor inicial de 100.000\$ mês (já que a sede na CMA terá um carácter provisório);
- Em "Outros" consideram-se diversos custos com carácter residual tais como "Limpeza, Higiene e Conforto", "Livros e Documentação Técnica", "Deslocações e Estadas", etc.

D - Amortizações

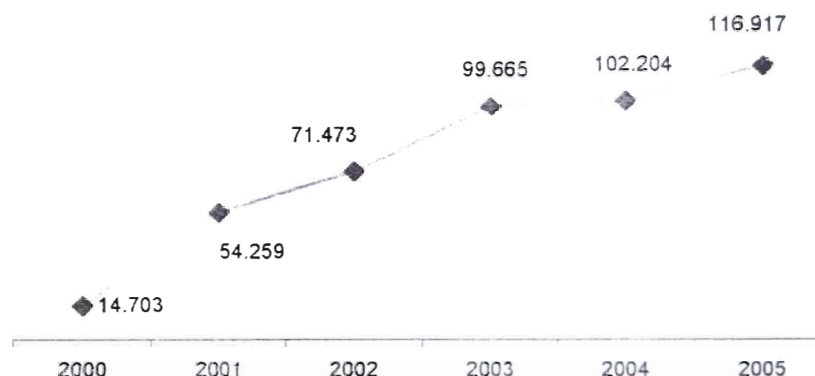
Os investimentos que se pretende realizar serão os seguintes:

Investimentos		Taxa	Amort
Informática	2.500	25,0%	800
Viaturas	9.600	25,0%	2.400
Mobiliário	800	12,5%	100
Central Telefónica	580	20,0%	116
Outros Comunicação	300	20,0%	60
Software	1.200	33,3%	400
Diversos	1.000	20,0%	200

Assim, pretende-se adquirir duas viaturas, uma de uso comum, outra do tipo "todo-o-terreno", no montante global de 9.600 contos. A aquisição de "software"

inclui uma aplicação de CAD. Em termos de computadores consideraram-se quatro PC's e três impressoras, sendo uma do tipo "plotter".

Assim, globalmente, as despesas operacionais – excluindo as relativas à aquisição de terrenos - deverão seguir a seguinte evolução (valores em milhares de escudos):



Nas evolução dos custos de exploração pesa particularmente, como já se disse, o recurso à subcontratação, nomeadamente no que diz respeito aos trabalhos de arquitectura e engenharia referentes a estudos e projectos, auditorias e gestão de empreitadas, etc.

Note-se, no entanto, que este custo subentende sempre a respectiva receita em termos de serviços prestados pela Empresa, quer directamente, quer por intermediação, o que significa que qualquer volatilidade observada neste proveito também implicará imediatamente a redução do respectivo custo.

Custos Previsionais de Exploração
(em milhares de escudos)

Rubrica	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pessoal	9.887	35.927	49.263	56.472	57.986	58.716
Outsourcing	160	7.880	11.000	30.614	33.061	48.769
Outros FSE's	3.280	6.316	7.071	8.635	7.410	7.482
Amortizações	1.325	4.076	4.076	3.876	3.676	1.876
Outros	50	60	63	68	71	74

De acordo com os quadros acima descritos prevê-se que os Resultados Operacionais da Empresa tenham a evolução que abaixo se descreve. Em relação aos terrenos note-se, como já se referiu, que a política de compras, embora tenda a procurar minimizar as aquisições para "stock", terá necessariamente de o fazer por força da estratégia já acima citada, nomeadamente a de evitar movimentos especulativos que, eventualmente, se sobreporão aos encargos financeiros

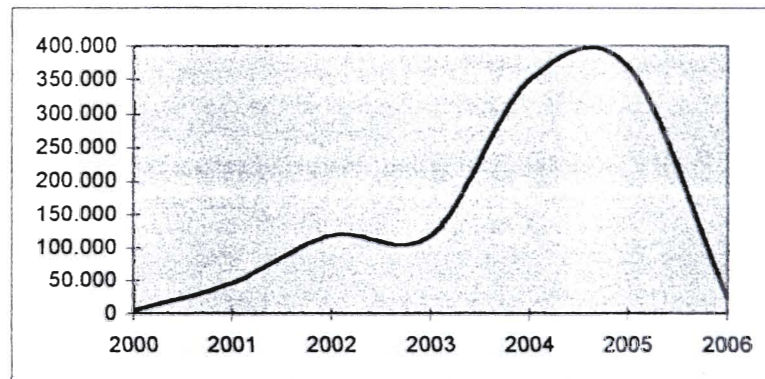
decorrentes de uma aquisição adiantada em relação à respectiva necessidade de venda.

Resultados antes de Impostos e da Função Financeira

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Proveitos						
Vendas de Terrenos	50.750	247.000	401.850	469.740	1.078.328	1.267.669
Prestação de Serviços	1.500	18.260	58.020	60.998	81.598	45.720
Outros prov. Operac.	1.500	3.000	3.150	6.308	25.473	33.647
Total	53.750	268.260	463.020	537.046	1.185.399	1.347.036
Custos						
Aquisição de Terrenos	34.493	167.876	273.122	319.264	732.898	861.586
FSE's	3.440	14.196	18.071	39.249	40.471	56.251
Pessoal	9.887	35.927	49.263	56.472	57.986	58.716
Amortizações	1.325	4.076	4.076	3.876	3.676	1.876
Outros	50	60	63	68	71	74
Total	49.195	222.135	344.595	418.929	835.102	978.503

Naturalmente que após 2005, concluído o grosso dos projectos, há uma alteração substancial do perfil dos custos e proveitos da Empresa. Em consequência deste facto os encargos com "outsourcing" praticamente desaparecem, havendo igualmente uma redução sensível nos encargos com pessoal, etc. (donde o facto, já atrás mencionado, de parte dos trabalhadores serem recrutados a prazo ou requisitados à Câmara).

Evolução estimada dos Resultados de Exploração



Assim, em 2006 prevê-se que o RAIEF seja apenas de 22.357 contos (117.400 contos de proveitos e 83.005 de despesas) contra 368.000 no ano anterior.

Como se pode ver pelo gráfico, após 2004-2005 a Empresa entra numa fase de maturidade, devido ao facto de as suas receitas advirem essencialmente das actividades relacionadas com a administração do Parque: cobrança de tarifas e outros serviços de “condómino”, iniciativas de carácter cultural, recreativo e desportivo e administração geral da área (isto para além das receitas provenientes das participações sociais).

Quanto aos proveitos relativos à conta 784 do POC, relativas às participações em sociedades terceiras existentes na área do Parque e que serão analisadas no próximo ponto, estas terão de ser necessariamente objecto de um processo negocial, caso a caso, tendo em conta – a cada momento – os seguintes factores:

- Poder negocial da Autarquia;
- Rentabilidade previsível dos negócios;
- Interesse relativo de associação com cada um dos promotores.

Capítulo

Estrutura Financeira do Projecto

A necessidade de recorrer a crédito bancário para a Empresa é limitado, já que o processo de engenharia financeira relativo à criação da mesma prevê a associação a parceiros que tragam um *apport* de capital que permita à sociedade fazer face às necessidades de liquidez, nomeadamente para a aquisição de terrenos.

Assim, se numa fase inicial - e por uma questão de celeridade do processo - a Empresa deverá ser detida a 100% pela Autarquia, logo que se encontre um parceiro estratégico este deverá ser associado a esta.

O facto de a Autarquia vir a ser sempre detentora da maioria do Capital na Empresa, permitirá por esta via alavancar a sua participação nas outras empresas em que vier a participar na área do Parque, minimizando o seu esforço de investimento, ao mesmo tempo que continuar a poder qualificar a sua quota de participação.

Os contactos preliminares e interesse que tem havido por parte de vários grupos económicos quer nacionais, quer estrangeiros, auguram para esta estratégia bons resultados, ao mesmo tempo que a posição negocial da Autarquia sai reforçada.

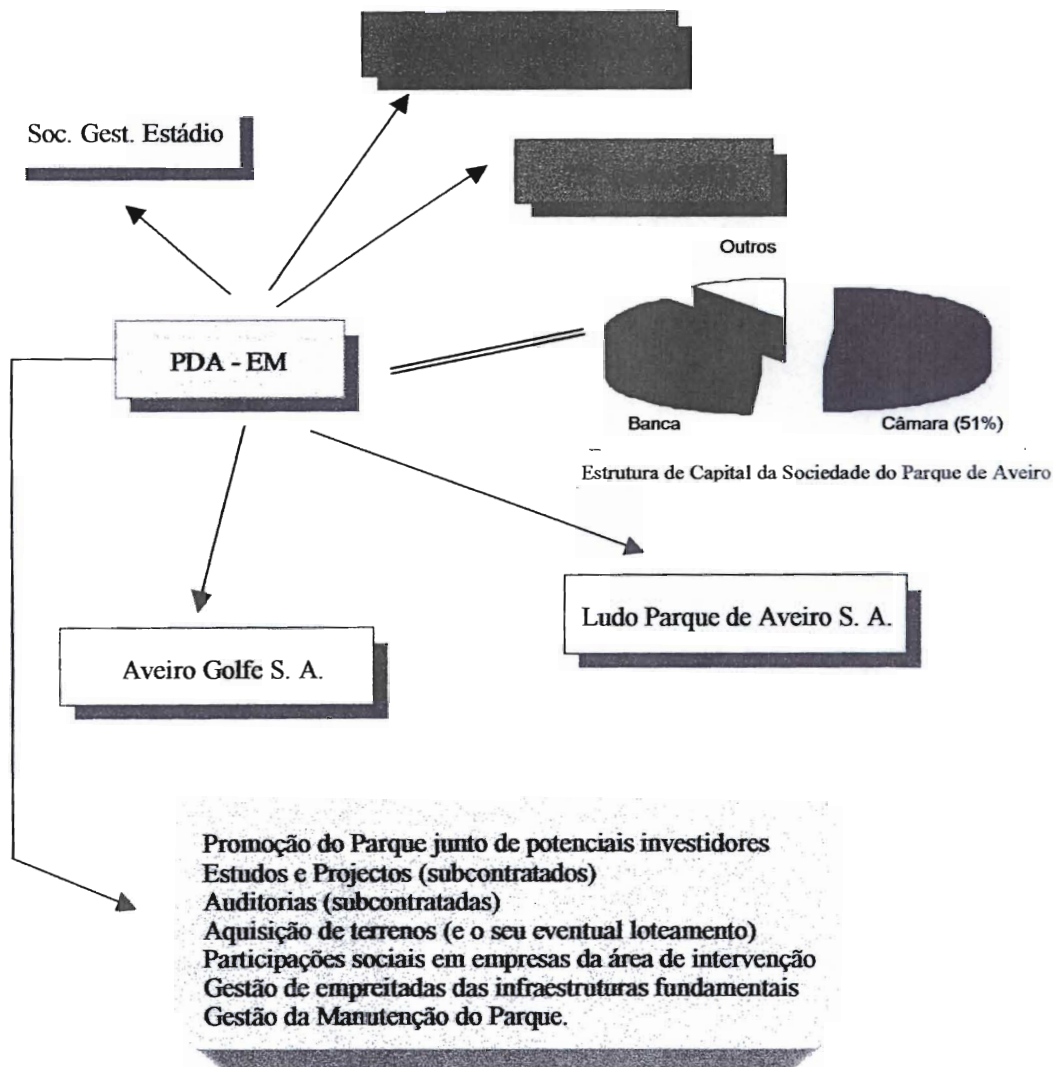
A Empresa funcionará, em boa parte, e como já se tem vindo a referir, como uma *holding*, entrando nas diversas firmas que os promotores privados vierem a constituir na zona do Parque como parceiro, em regra minoritário, excepto quando o interesse público - nomeadamente relativamente aos empreendimentos que forem imperativos levar adiante e não encontrarem sócios privados - assim o exigir.

Nem todos os projectos a implementar no Parque terão necessariamente um carácter empresarial, pelo que a PDA-EM poderá ainda entrar em diversos tipos de estruturas e associações a definir caso a caso, de acordo com os diferentes interlocutores.

PARQUE DE AVEIRO - EM

No quadro seguinte evidencia-se um possível modelo de desenvolvimento deste processo:

Estrutura da Empresa e suas potenciais ramificações



O montante e tipo de participação da PDA-EM (como sócia, accionista ou associada) dependerá de cada situação em concreto, bem como do "share" respectivo. Nalguns casos terá como objectivo gerar mais-valias que ajudem a financiar outros projectos da Câmara, noutros assegurar a salvaguarda de interesses municipais (públicos) junto dos empreendedores privados e noutros ainda entrar com "cash" onde estes não tenham meios ou interesse em estarem presentes. No geral cada polo deverá estar associado a unidades de negócio que se auto-sustentem económico-financeiramente.

Idealmente, os parceiros da Empresa deveriam ser entidades financeiras à qual se poderão eventualmente associar outros promotores como, por exemplo, as associações empresariais da cidade, de modo a mobilizar os Aveirenses para este Projecto ambicioso mas, ao mesmo tempo, vital para a cidade.

Como se pode ver pelo quadro da página anterior haverá equipamentos que deverão conduzir à criação de estruturas especiais para a sua gestão, como é o caso de uma sociedade com a finalidade de administrar a construção do complexo do Estádio, bem como a de procurar parceiros para a sua posterior rentabilização. Neste caso a Autarquia, como dona do empreendimento, deverá constituir essa empresa, embora, a prazo, a sua posição deva ser minoritária na mesma, já que não é sua vocação gerir este tipo de estruturas.

No geral, cada entidade privada seguirá, naturalmente, o seu próprio modelo de financiamento, que não cabe aqui descrever, já que o mesmo dependerá da respectiva estratégia neste campo.

Quanto à PDA-EM prevê-se, pelas razões atrás apontadas, um recurso limitado ao endividamento, embora se admitam operações de Tesouraria, nomeadamente para a aquisição de terrenos (estes poderão funcionar como garantias reais para novos créditos que venham a ser necessários). Os encargos financeiros serão analisados no ponto seguinte.

O capital inicial da Empresa será de 50.000 contos²⁹, devendo ser posteriormente aumentado após a entrada do parceiro estratégico. Dado o volume de Activos a manter na posse da PDA-EM ser relativamente reduzido, posteriores necessidades de recursos - que não Passivo remunerado - deverão entrar sobre a forma de suprimentos.

O perfil da estrutura accionista a criar deverá ser debatida com o(s) outro(s) sócios, sendo no entanto condição à partida que a Câmara Municipal de Aveiro mantenha aqui uma posição nunca inferior a 51%.. Esta posição é importante até para obter acessos a financiamentos em que é fundamental que a Autarquia detenha controlo.

Após 2005 poder-se-ão encarar outros modelos de participação a debater com o(s) outro(s) parceiro(s) envolvido(s).

²⁹ Realizado em numerário, admitindo-se que, de futuro, possa haver um reforço da posição da Câmara de modo a garantir os seus objectivos em termos de controlo societário.

Proveitos e Custos Financeiros

8.1. Proveitos

Como já foi referido atrás aqui integrar-se-ão os ganhos relativos às participações de capital. Como se disse atrás é difícil neste momento fazer uma previsão de todas as receitas originárias destas participações, embora se prevejam ganhos particularmente significativos com a componente imobiliária, apesar do seu peso diminuto no conjunto do Parque.

Outras participações também se afiguram com um potencial de rentabilidade bastante interessante, mas neste momento é problemático quantificar o seu retorno efectivo (caso do complexo do Hotel, o Ludo Parque, etc.).

Haverá ainda outros investimentos que, embora não se afigurem rentáveis sob o ponto de vista das respectivas TIR's, poderão – e deverão – ter contas de exploração equilibradas, como é o caso do Estádio e do Centro Hípico.

Outros investimentos, como o complexo de Ténis, embora por si próprios não se prevejam rentáveis mesmo na óptica operacional, ao integrarem-se numa SBU mais ampla, acabam por, globalmente, não prejudicar – antes potenciar – os outros projectos de que fazem parte.

Assim, e partindo de uma perspectiva conservadora, estimam-se os seguintes ganhos financeiros:

Proveitos Relativos às Participações Sociais

	2004	2005
Imobiliário	606.000	654.000
Outras		50.000
Total	606.000	704.000

Após 2005 as receitas provenientes da parte imobiliária tenderão a desaparecer, prevendo-se um ligeiro incremento das restantes (cerca de 80 a 100.000 contos /ano).

8.2. Custos

Aqui integram-se essencialmente os encargos relativos aos empréstimos contraídos para a aquisição de terrenos e a uma operação de *leasing* relativa aos equipamentos a adquirir, de modo a não sobrecarregar a Tesouraria da Empresa na sua fase de lançamento. O *leasing* respeitará à compra das viaturas e do equipamento informático, segundo o seguinte plano:

Programa de Locação Financeira

	2000	2001	2002	2003
Amortização	1207	4106	4405	2140
Encargos Financeiros	247	618	320	29

O valor mensal das rendas é de 363.000\$ e a operação será a 36 meses, com 2% de valor residual e uma taxa de juro prevista de 6,5%. O montante total dos equipamentos a adquirir por esta via é de 12.100 contos.

Os encargos com outro passivo têm a ver com diversas operações que visam financiar quer a aquisição de terrenos que se destinam a ficar de posse da sociedade, quer a construção de diferentes equipamentos (como o Estádio ou as infra-estruturas). Prevê-se ainda o recurso a operações de Tesouraria para fazer face a necessidades pontuais de endividamento.

Assim tem-se:

		Taxa	Amort.	Obs
Conta Corr. Caucionada	350.000	6,5%		Tecto de Utilização
Empréstimo M-LP 1	1.000.000	6%	15 anos	Início Set. 2001
Empréstimo M-LP 2	1.000.000	6%	10 anos	Início Set. 2003

Há ainda a referir o seguinte:

- a) Há um suprimento da Câmara à sociedade para financiar, nomeadamente, a construção do Estádio no montante de 1.500.000 contos (posteriormente mais 0,5 milhões para financiar a construção de infra-estruturas);
- b) A sociedade gestora do Estádio vai transferir para a PDA-EM 1.200.000 contos como contrapartida de obter a exploração do Estádio.

PARQUE DE AVEIRO - EM

Note-se ainda que haverá transferências do Estado no montante de 2.200.000 contos (dos quais 1.500.000 para as obras do Estádio) como apoio à execução dos diferentes investimentos considerados neste estudo.

Assim, chegamos ao Balanço da Empresa:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Activo						
Incorpóreo	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Corpóreo						
Terrenos	100.000	400.000	569.547	640.389	708.636	708.636
Equipamentos	8.700	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480
Edifícios e Outras Infraest.				6.000.000	7.150.000	7.150.000
Subtotal	108.700	415.480	585.027	6.655.869	7.874.116	7.874.116
Imobilizações em Curso		800.000	4.500.000	800.000		
Invest. Financeiros		40.000	170.453	170.453	170.453	170.453
Total	110.200	1.256.980	5.256.980	7.627.822	8.046.069	8.046.069
Amort. Acumuladas	1.325	5.401	9.477	13.353	17.029	18.905
Imob. Líquido	108.875	1.251.579	5.247.503	7.614.469	8.029.040	8.027.164
Circulante						
Existências	47.755	125.615	644.313	661.372	28.242	0
Dívidas de Terceiros	547	526	589	720	618	624
Subtotal	48.302	126.141	644.902	662.092	28.860	624
Disponibilidades	15.198	56.309	50.106	11.299	378.130	278.221
Total do Activo	172.375	1.434.029	5.942.511	8.287.860	8.436.030	8.306.009
Situação Líquida						
Capital Próprio	50.000	100.000	100.000	690.000	690.000	690.000
Reservas + Res. Transit.	0	3.016	12.004	4.692	-32.387	454.583
Resultado do Exercício	3.016	8.988	-7.312	-37.079	486.970	575.336
Total da Situação Líquida	53.016	112.004	104.692	657.613	1.144.583	1.719.919
Passivo						
Dívidas a M-L Prazo						
Sócios			1.500.000	2.000.000	2.000.000	1.500.000
Empréstimos Associadas			1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Banca		1.000.000	966.667	1.900.001	1.783.335	1.616.669
Subtotal	0	1.000.000	3.666.667	5.100.001	4.983.335	4.316.669
Curto Prazo						
Instituições de Crédito	40.000	150.000	150.000	350.000		
Fornecedores c/c	17.820	85.713	138.820	164.538	371.508	437.824
Fornecedores Imobilizado	60.893	81.787	44.769	17.853	17.062	0
Estado e outros EP's	646	4.526	11.813	12.605	16.167	10.097
Subtotal	119.359	322.026	345.402	544.996	404.737	447.921
Acréscimos e Diferimentos			1.825.750	1.985.250	1.903.375	1.821.500
Total do Passivo	119.359	1.322.026	5.837.819	7.630.247	7.291.447	6.586.090
Passivo +SL	172.375	1.434.029	5.942.511	8.287.860	8.436.030	8.306.009

Os Resultados Líquidos da empresa obtêm-se na sequência do que se disse:

Resultados Líquidos Previsionais

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
RAIEF	4.555	30.125	37.425	-11.883	117.297	135.533
Resultado Financeiro	-247	-21.285	-64.987	-75.696	496.500	604.500
Proveitos					606.000	704.000
Custos	247	21.285	64.987	75.696	109.500	99.500
Resultado Extraordinário	0	4.000	20.250	50.500	81.875	81.875
Proveitos		4.000	20.250	50.500	81.875	81.875
Custos						
RAI	4.308	12.840	-7.312	-37.079	695.672	821.908
IRC	1.292	3.852			208.702	246.572

Assim tem-se que, apesar dos fortes investimentos verificados, é possível constatar que a Empresa, após estes verificados, consegue obter resultados bastante satisfatórios (em 2005 o ROE é de 33%).

A criação de uma sociedade, detida inicialmente a 100% pela Autarquia para gerir a construção do Estádio e, posteriormente, proceder à sua gestão, irá, como se referiu, permitir financiar a PDA-EM em mais 1,2 milhões de contos.

Esta empresa (EMA – EM) terá os seguintes objectivos:

- a) Gerir directamente a construção do Estádio (propriedade da Câmara / PDA-EM);
- b) Procurar parceiros para a sua posterior gestão;
- c) Gerir o estádio após a sua construção.

Na fase actual, como se referiu, esta empresa será detida a 100% pela PDA-EM e o seu quadro de pessoal será comum. Quando forem encontrados os parceiros a empresa transformar-se-á numa sociedade anónima em que a Câmara Municipal de Aveiro deterá uma posição minoritária (tendo a nova sociedade que pagar uma renda à Câmara pelo uso do Estádio).

Alcança-se, assim, o objectivo de minimizar o esforço da Autarquia, ao mesmo tempo que se criam condições para atrair os parceiros privados, assegurando a rentabilidade global do negócio.

Aveiro, Junho de 2000