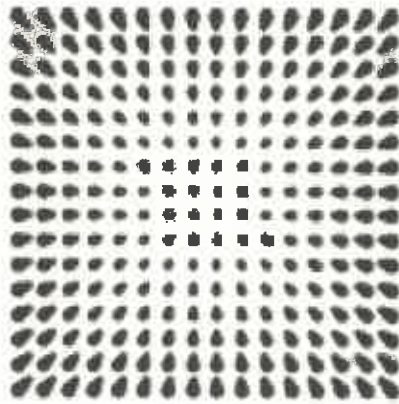


**CELEBRAÇÃO DE UM CONTRATO DE CONCESSÃO**

**RELATIVO AO ESTACIONAMENTO PÚBLICO NA CIDADE DE S. JOÃO DA MADEIRA**

**ESTUDO DE AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA**



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

**NOVEMBRO DE 2020**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
28-01-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE  
S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de fev de 2021

**CONCURSO PARA A CELEBRAÇÃO DE UM CONTRATO DE CONCESSÃO DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO NA CIDADE DE S. JOÃO DA MADEIRA**

**ESTUDO DE AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA**

**1. INTRODUÇÃO**

O presente relatório visa explicitar as principais opções tomadas no âmbito do desenvolvimento de um estudo de avaliação da viabilidade económico-financeira do procedimento concursal relativo à escolha do futuro concessionário responsável pelo seguinte objeto da concessão:

- a) Obra pública para conceção, construção, exploração, gestão, manutenção e fiscalização do parque de estacionamento integrado no projeto imobiliário de reabilitação urbana, tal como previsto no respetivo Anexo;
- b) Exploração, gestão, manutenção e fiscalização dos parques de estacionamento público subterrâneos do Mercado e da rua João de Deus;
- c) Exploração, gestão, requalificação, manutenção e fiscalização dos lugares públicos de estacionamento pago na via pública, na área definida no respetivo Anexo ao Caderno de Encargos e até ao limite de lugares concessionados aí previstos.

O presente estudo visa igualmente determinar as condições mínimas que irão ser previstas no Caderno de Encargos, para efeitos da partilha, entre o Concessionário e o Município, da receita gerada pela cobrança das taxas e tarifas de estacionamento.

**2. PRESSUPOSTOS DE RECEITA**

Para efeitos de determinação da receita estimada que irá ser gerada pela cobrança das taxas e tarifas de estacionamento, ao longo do período de 20 anos que constitui o prazo da concessão foram considerados os pressupostos que se apresentam nos pontos seguintes.

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
REUNIÃO DE 28-01-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 28 de Janeiro de 2021

**2.1. RECEITA DO PARQUE SUBTERRÂNEO JOÃO DE DEUS**

Tomou-se por referência, como ponto de partida, os períodos de tempo faturados em 2018, no âmbito da exploração do Parque João de Deus, disponibilizados no ficheiro excel "Taxa Ocupação PJD e PRA 14-15-16-17-18", considerando todos os períodos de permanência, como tarifa diurna, exceto o que se insere no intervalo de "mais de 6 horas de permanência", em que se considerou que, neste caso, se tratava de uma permanência no período noturno. A estes períodos de tempo, ponderados pelo número de ocorrências em cada período, aplicou-se o tarifário previsto na Anexo ao Caderno de Encargos para vigorar durante o período da concessão, assumindo-se que as taxas aí fixadas vigorariam no primeiro ano da concessão (que se assumiu ser 2022), sendo estas taxas atualizadas nos anos seguintes de acordo com a evolução do IPC.

O quadro seguinte evidencia este racional:

Período horário	N.º ocorrências	Horas totais por período	Tarifa ajustada	Receita
1	2	3=1*2	4	5=2*4
00:15	3 442	860,50	0,00	0,00
00:30	4 140	2 070,00	0,00	0,00
00:45	3 566	2 674,50	0,10	356,60
01:00	3 017	3 017,00	0,20	603,40
01:15	3 285	4 106,25	0,30	985,50
01:30	3 374	5 061,00	0,40	1 349,60
01:45	2 664	4 662,00	0,55	1 465,20
02:00	1 844	3 688,00	0,70	1 290,80
02:15	1 383	3 111,75	0,80	1 106,40
02:30	1 054	2 635,00	0,90	948,60
02:45	937	2 576,75	1,05	983,85
03:00	783	2 349,00	1,20	939,60
03:15	645	2 096,25	1,30	838,50
03:30	600	2 100,00	1,40	840,00
03:45	549	2 058,75	1,55	850,95
04:00	474	1 896,00	1,70	805,80
04:15	415	1 763,75	1,80	747,00
04:30	321	1 444,50	1,90	609,90
04:45	306	1 453,50	2,05	627,30
05:00	234	1 170,00	2,20	514,80
05:15	192	1 008,00	2,30	441,60
05:30	127	698,50	2,40	304,80
05:45	167	960,25	2,55	425,85
06:00	155	930,00	2,70	418,50
>06:00	4 509	28 181,25	2,55	11 497,95
<b>TOTAL</b>		<b>82 572,50</b>		<b>28 952,50</b>

Dado que as ocorrências registadas apenas contemplam o período até 27-11-2018, considerou-se a projeção para os restantes dias do ano mantendo o mesmo nível de atividade, apurando-se um nível de receita para o primeiro ano da concessão neste parque de estacionamento de 31.926,47 euros, a preços de DEZ2020.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
N.º 28-01-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Secção: Orçunário de 18 de fev de 2021

**2.2. RECEITA DO PARQUE SUBTERRÂNEO RENATO ARAÚJO**

Tomou-se por referência, como ponto de partida, os períodos de tempo faturados em 2018, no âmbito da exploração do Parque da Rua Renato Araújo, disponibilizados no ficheiro excel "Taxa Ocupação PJD e PRA 14-15-16-17-18", considerando todos os períodos de permanência, como tarifa diurna, exceto o que se insere no intervalo de "mais de 6 horas de permanência", em que se considerou que, neste caso, se tratava de uma permanência no período noturno. A estes períodos de tempo, ponderados pelo número de ocorrências em cada período, aplicou-se o tarifário previsto na Anexo ao Caderno de Encargos para vigorar durante o período da concessão, assumindo-se que as taxas aí fixadas vigorariam no primeiro ano da concessão (que se assumiu ser 2022), sendo estas taxas atualizadas nos anos seguintes de acordo com a evolução do IPC.

O quadro seguinte evidencia este racional:

Período horário	N.º ocorrências	Horas totais por período	Tarifa ajustada	Receita
00:15	17 075	4 268,75	0,00	0,00
00:30	20 359	10 179,50	0,00	0,00
00:45	14 329	10 746,75	0,10	1 432,90
01:00	9 964	9 964,00	0,20	1 992,80
01:15	7 090	8 862,50	0,30	2 127,00
01:30	4 803	7 204,50	0,40	1 921,20
01:45	3 223	5 640,25	0,55	1 772,65
02:00	2 181	4 362,00	0,70	1 526,70
02:15	1 647	3 705,75	0,80	1 317,60
02:30	1 224	3 060,00	0,90	1 101,60
02:45	922	2 535,50	1,05	968,10
03:00	717	2 151,00	1,20	860,40
03:15	723	2 349,75	1,30	939,90
03:30	645	2 257,50	1,40	903,00
03:45	675	2 531,25	1,55	1 046,25
04:00	679	2 716,00	1,70	1 154,30
04:15	538	2 286,50	1,80	968,40
04:30	530	2 385,00	1,90	1 007,00
04:45	467	2 218,25	2,05	957,35
05:00	384	1 920,00	2,20	844,80
05:15	294	1 543,50	2,30	676,20
05:30	297	1 633,50	2,40	712,80
05:45	292	1 679,00	2,55	744,60
06:00	240	1 440,00	2,70	648,00
>06:00	6 299	39 368,75	2,55	16 062,45
<b>TOTAL</b>		<b>137 009,50</b>		<b>41 686,00</b>

Dado que as ocorrências registadas apenas contemplam o período até 27-11-2018, considerou-se a projeção para os restantes dias do ano mantendo o mesmo nível de atividade, apurando-se um nível de receita para o primeiro ano da concessão neste parque de estacionamento de 45 967,95 euros, a preços de DEZ2020.

### 2.3. RECEITA DO NOVO PARQUE SUBTERRÂNEO A CONSTRUIR

Relativamente a este novo parque de estacionamento subterrâneo, apenas se dispõe de informação relativamente ao número de lugares públicos que é exigido no Caderno de Encargos – 80 lugares.

Deste modo, assumiram-se os seguintes pressupostos para a estimativa de receita a ser gerada por este novo parque:

- Data de início da exploração – início do segundo semestre de 2023;
- Receitas anuais – considerou-se uma média simples da receita por lugar assumida nos dois parques de subterrâneo atualmente em funcionamento, como referência para o apuramento da receita por lugar a considerar no novo parque. No primeiro ano de funcionamento apenas se considerou o rendimento de um semestre.

Com base nestes pressupostos, a receita do primeiro ano inteiro de operação foi estimada em 15.057 euros, a preços de DEZ2020.

### 2.4. RECEITAS DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO DE SUPERFÍCIE

No que se refere à estimativa das receitas provenientes do estacionamento de superfície, considerou-se como ponto de partida a receita de exploração gerada por estes espaços no exercício de 2015, no montante de 302.465 euros. A opção pelo ano de 2015 deveu-se ao facto de ter sido o melhor dos anos, no período de 2014 a 2018; com base na informação disponibilizada no ficheiro "Receitas parcómetros".

Com base na taxa de estacionamento praticada atualmente, de 0,60 cêntimos por hora, apurou-se o número de horas ocupadas correspondentes àquela receita ( $302.465/0,6=504.108$ ).

Considerando o período de taxa dos estacionamentos de superfície, apurou-se um número máximo potencial de horas de estacionamento de 10 horas por dia útil e 4 horas por cada sábado, a que corresponde um total de horas potenciais de 2.412.208 horas ( $261*10+52*4$ ).

Seguidamente apurou-se a taxa média de ocupação de 20,9%, dividindo o total de horas potenciais pelo número de horas ocupadas ( $504.108/2.412.208$ ).

A partir desta taxa, e considerando o tarifário previsto para cada zona de estacionamento apurou-se a receita total destes espaços, para o primeiro ano de operação, de acordo com o seguinte quadro:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
RECEBIMOS DE 28/01/2021  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de Fev. de 2021



Localização	ZONA	n.º de lugares	Nº horas anuais potenciais por lugar	Taxa de ocupação	Nº horas ocupadas por ano	Receita hora	Receita total anual
RUA COLEGIO CASTILHO	A	9	2 818	20,90%	589	0,80	4 240
LARGO DE SANTO ANTONIO	A	6	2 818	20,90%	589	0,80	2 827
RUA ALAO DE MORAIS	A	12	2 818	20,90%	589	0,80	5 654
RUA 11 DE OUTUBRO	A	18	2 818	20,90%	589	0,80	8 480
PRACETA JULIO DINIS	A	24	2 818	20,90%	589	0,80	11 307
RUA JULIO DINIS	A	14	2 818	20,90%	589	0,80	6 596
RUA DR MACIEL	A	18	2 818	20,90%	589	0,80	8 951
AV. DA MISERICORDIA	B	95	2 818	20,90%	589	0,60	12 367
AV. DR RENATO ARAUJO	B	177	2 818	20,90%	589	0,60	62 542
RUA JOAO DE DEUS	B	93	2 818	20,90%	589	0,60	11 660
RUA VISCONDE DE S. JOAO DA MADEIRA	B	91	2 818	20,90%	589	0,60	10 954
AV BENJAMIM ARAUJO	B	75	2 818	20,90%	589	0,60	26 501
RUA DURBALINO LARANJEIRA	B	91	2 818	20,90%	589	0,60	10 954
RUA COMBATENTES DA GRANDE GUERRA	B	27	2 818	20,90%	589	0,60	9 540
RUA CAMILO CASTELO BRANCO	B	4	2 818	20,90%	589	0,60	1 413
RUA 5 DE OUTUBRO	B	6	2 818	20,90%	589	0,60	2 120
AV DA LIBERDADE	B	115	2 818	20,90%	589	0,60	40 635
AV. ENG. ARANTES E OLIVEIRA	B	72	2 818	20,90%	589	0,60	25 441
RUA OLIVEIRA JUNIOR	B	30	2 818	20,90%	589	0,60	10 600
RUA PADRE OLIVEIRA	B	8	2 818	20,90%	589	0,60	2 827
RUA VASCO DA GAMA	B	19	2 818	20,90%	589	0,60	4 594
RUA DA IGREJA	B	14	2 818	20,90%	589	0,60	4 947
RUA EÇA DE QUEIROS	B	14	2 818	20,90%	589	0,60	4 947
RUA DE SANTO ANTONIO	B	21	2 818	20,90%	589	0,60	7 420
CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES	B	24	2 818	20,90%	589	0,60	8 480
RUA PEDRO ALVARES CABRAL	B	24	2 818	20,90%	589	0,60	8 480
<b>TOTAL EXISTENTES</b>		<b>856</b>					<b>314 479</b>
RUA DA LIBERDADE	A	9	2 818	20,90%	589	0,80	4 240
RUA EÇA DE QUEIRÓS	B	4	2 818	20,90%	589	0,60	1 413
RUA VISCONDE DE S. JOÃO DA MADEIRA	B	5	2 818	20,90%	589	0,60	1 767
RUA OLIVEIRA JÚNIOR	B	3	2 818	20,90%	589	0,60	1 060
RUA 5 DE OUTUBRO	B	16	2 818	20,90%	589	0,60	5 654
RUA DO CALVÁRIO	C	4	2 818	20,90%	589	0,50	1 178
RUA GAGO COUTINHO	C	6	2 818	20,90%	589	0,50	1 767
RUA SACADURA CABRAL	C	9	2 818	20,90%	589	0,50	2 650
RUA DR SERAFIM LEITE	C	17	2 818	20,90%	589	0,50	5 006
RUA DO BARROCO	C	12	2 818	20,90%	589	0,50	3 533
RUA DA IGREJA	C	4	2 818	20,90%	589	0,50	1 178
RUA DO DOURADO	C	8	2 818	20,90%	589	0,50	2 356
<b>TOTAL NOVOS</b>		<b>97</b>					<b>31 801</b>
<b>TOTAL GLOBAL</b>		<b>953</b>					<b>346 280</b>

Apura-se assim uma receita para o primeiro ano de 346.280 euros, a preços de DEZ2020.

De salientar que se assumiu que os novos lugares de estacionamento estariam em condições de ser explorados a partir do início de 2022.

28-01-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão:

Ordem de 2021/15

**2.5. EVOLUÇÃO ANUAL DAS RECEITAS DE ESTACIONAMENTO**

Foi assumido pelos responsáveis do Município que existe potencial de otimização da exploração dos espaços de estacionamento, e indiretamente dos próprios parques subterrâneos, sobretudo por via de um reforço das ações de fiscalização e de uma melhor operacionalização dos parquímetros, para além de outros benefícios potenciais decorrentes de um aumento de eficiência operacional da gestão conjunta de todas as áreas de estacionamento.

Deste modo, assumiu-se como pressuposto um crescimento real da receita gerada em 2% ao ano, durante todo o período da Concessão.

**3. PRESSUPOSTOS DE GASTOS OPERACIONAIS**

Com base na troca de informação ocorrida com os responsáveis do Município, consideraram-se os seguintes encargos anuais, com natureza operacional (em euros a preços de DEZ2020):

Tipologia de encargo	Valor /ano
Consumíveis dos parquímetros	2 400
Sistema de Via Verde	1 440
Sistema SBS	1 380
Consumíveis correntes	5 000
Manutenção corrente	10 000
Outros	5 000
Encargos pessoal	162 750
<b>Total ano</b>	<b>187 970</b>

No que se refere em particular aos encargos com pessoal, os mesmos foram apurados de acordo com o seguinte racional:

	N.º colaboradores	Vencimento mês	Encargos	Total ano
Overheads	1	1 800	450	31 500
Fiscalização	4	1 200	300	84 000
Manutenção	1	900	225	15 750
Ápelo	2	900	225	31 500
<b>TOTAL</b>				<b>162 750</b>

Dada a natureza da operação, em que os pagamentos serão "a pronto", sem exigências de concessão de crédito, as necessidades de fundo de manei serão previsivelmente negativas. Deste modo, não se considerou qualquer necessidade de investimento em fundo de manei.

Por outro lado, optou-se por uma análise dos fluxos financeiros em termos anuais, considerando a sua ocorrência em termos lineares ao longo do ano, entendendo-se que tal opção não teria implicações nas conclusões globais a extrair do modelo.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
LEI Nº 28 701-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de fev de 2021  
Elaboração:

**4. PRESSUPOSTOS DE GASTOS DE INVESTIMENTO**

Com base na troca de informação ocorrida com os responsáveis do Município, consideraram-se os seguintes dispêndios associados ao investimento a realizar pelo futuro concessionário no início da operação (valores em euros a preços de DEZ2020):

Investimentos Iniciais	Quantidade	Valor unitário	Total
Compensação ao anterior Concessionário	1	250 000	250 000
Reabilitação do pavimento em betuminoso	855	75	64 125
Reabilitação do pavimento em cubo de granito	45	25	1 125
Aquisição de Parómetros	76	5 500	418 000
Sistema de gestão de vagas (smart parking)	1	75 000	75 000
Equipamento de fiscalização	2	1 500	3 000
Sinalização vertical	160	135	21 600
Sinalização horizontal	8 145	3	24 435
<b>Total</b>			<b>857 285</b>

No que se refere aos investimentos a efetuar na reabilitação do pavimento, assumiu-se a necessidade de os mesmos serem repetidos no 11.º ano de vida da concessão.

A este dispêndio haverá que acrescer o custo de construção do parque de estacionamento subterrâneo, o qual, de acordo com as especificações do Caderno de Encargos, deverá ser integrado no projeto imobiliário de reabilitação urbana cujas especificações constam do respetivo Anexo. Assumiu-se que o dispêndio associado a este investimento ocorreria integralmente no ano de 2022.

No que se refere à concretização do projeto imobiliário de reabilitação urbana, o estudo desenvolvido baseou-se nos seguintes pressupostos (valores em euros a preços de DEZ2020):

Pressupostos	Mínimo	Máximo	Valor considerado
<b>Rendimentos</b>			
Valor potencial de construção área habitacional	1.200	1.500	1.480
Valor potencial de construção área comercial	450	900	765
<b>Gastos</b>			
Custo potencial de construção área habitacional			850
Custo potencial de construção área comercial			400
Custo potencial de construção área estacionamento			400
<b>Rendimentos</b>			
Valor potencial de construção área habitacional	1.074	1.480	1.589.520
Valor potencial de construção área comercial	264	765	201.960
Valor potencial de construção área estacionamento	450		
			<b>1.791.480</b>
<b>Gastos</b>			
Custo potencial de construção área habitacional	1.074	850	912.900
Custo potencial de construção área comercial	264	400	105.800
Custo potencial de construção área estacionamento privado	450	400	180.000
Custo potencial de construção área estacionamento público	2.000	400	800.000
			<b>1.998.500</b>
<b>Valor líquido do projeto imobiliário sem o parque público</b>			<b>592.980</b>

JOÃO DA MADEIRA  
 28-701-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
 Sessão: Ordinária de 18 de Fevereiro de 2021



Foi assim assumido, relativamente aos valores de venda, que os mesmos se situariam dentro do intervalo considerado entre valores mínimos e máximos, no percentil 70% deste intervalo.

Foi igualmente assumido que a fase de construção se repartiria entre 2022 e 2023, de forma uniforme ao longo destes dois anos, enquanto a fase de venda ocorreria, também de forma uniforme, entre 2023 e 2024.

Infere-se dos quadros anteriores que o projeto imobiliário, em si mesmo, contribui de forma favorável para o valor global da concessão em 592.980 euros. Note-se que neste apuramento não está considerado o valor de 800.000 euros a despendar na construção do parque de estacionamento.

No que se refere ao investimento a realizar na construção do Parque Público, e não obstante na solução preconizada no Caderno de Encargos o mesmo se inclui no projeto imobiliário de reabilitação urbana, enquanto parcela autónoma do parque de estacionamento sobre o qual será desenvolvida a construção, enquanto parque subterrâneo, pelo menos de forma parcial, a quantificação do gasto a incorrer neste investimento baseou-se nos seguintes pressupostos:

- Área total de construção – 2.000 metros quadrados
- Custo de construção por metro quadrado – 400 euros:

Daqui resulta o seguinte valor global do investimento a realizar na construção da componente pública do Parque de Estacionamento (valores em euros a preços de DEZ2020):

Gastos	Área	Valor m2	Valor total
Custo potencial de construção área estacionamento público	2 000	400	800 000

Em termos globais, o investimento inicial estimado a realizar ascenderá a 2.855.835 euros, decomposto nas seguintes componentes (valores em euros a preços de DEZ2020):

Construção do parque público de estacionamento	800.000
Outros investimentos operacionais	857.285
<b>Total Investimento relacionado com a Concessão</b>	<b>1.657.285</b>
Investimento no projeto imobiliário	1.198.550
<b>Total Investimento Inicial</b>	<b>2.855.835</b>

Foi assumido que os investimentos operacionais ocorreriam em 2021, considerando-se a atualização dos respetivos valores de acordo com a evolução do IPC prevista para 2021 (1,4%), enquanto os investimentos a realizar na construção do novo parque de estacionamento, bem como o restante projeto imobiliário ocorreriam de forma contínua ao longo de 2021 e 2022, considerando-se a atualização dos respetivos valores de acordo com a evolução do IPC prevista para 2021 (1,4%) e para 2022 (1,5%).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
28-01-2021  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de Fev. de 2021



O respetivo serviço da dívida seria o seguinte:

Data	Utilização capital	Prestação mensal	Juros	Amortização Capital	Capital em Dívida
01/01/2022	800 000,00				800 000,00
30/06/2022		262 908,35	15 780,82	247 127,53	552 872,47
31/12/2022	700 000,00	262 908,35	11 148,33	251 760,02	1 001 112,45
30/06/2023		262 908,35	19 857,68	243 050,67	758 061,79
31/12/2023		262 908,35	15 285,85	247 622,50	510 439,29
30/06/2024		262 908,35	10 180,82	252 727,53	257 711,75
31/12/2024		262 908,35	5 196,60	257 711,75	0,00

Este financiamento seria garantido pela hipoteca do terreno e pelo próprio valor de construção.

O segundo financiamento seria destinado a cofinanciar o investimento associado à concessão, incluindo a componente de investimento no parque de estacionamento público, sendo contraído pelo prazo de dez anos. Teria como garantias associadas a consignação da quota-parte das receitas geradas pelas tarifas de estacionamento que serão pertença da concessionária e teria o seguinte serviço da dívida:

Data	Utilização capital	Prestação mensal	Juros	Amortização Capital	Capital em Dívida
01/01/2022	1 000 000,00				1 000 000,00
30/06/2022		61 152,52	19 726,03	41 426,49	958 573,51
31/12/2022		61 152,52	19 329,04	41 823,48	916 750,03
30/06/2023		61 152,52	18 184,30	42 968,22	873 781,81
31/12/2023		61 152,52	17 619,27	43 533,25	830 248,56
30/06/2024		61 152,52	16 559,48	44 593,04	785 655,52
31/12/2024		61 152,52	15 842,26	45 310,26	740 345,26
30/06/2025		61 152,52	14 685,20	46 467,32	693 877,95
31/12/2025		61 152,52	13 991,62	47 160,90	646 717,05
30/06/2026		61 152,52	12 828,03	48 324,49	598 392,56
31/12/2026		61 152,52	12 066,22	49 086,30	549 306,26
30/06/2027		61 152,52	10 895,83	50 256,69	499 049,56
31/12/2027		61 152,52	10 063,03	51 089,49	447 960,07
30/06/2028		61 152,52	8 934,66	52 217,86	395 742,21
31/12/2028		61 152,52	7 979,90	53 172,62	342 569,58
30/06/2029		61 152,52	6 795,08	54 357,44	288 212,14
31/12/2029		61 152,52	5 811,62	55 340,90	232 871,24
30/06/2030		61 152,52	4 619,14	56 533,38	176 337,87
31/12/2030		61 152,52	3 555,74	57 596,78	118 741,09
30/06/2031		61 152,52	2 355,30	58 797,22	59 943,88
31/12/2031		61 152,52	1 208,73	59 943,79	0,00
	1 000 000,00	1 223 050,40	223 050,49	999 999,91	

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
REUNIÃO DE 28/01/2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE  
S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de fev de 2021

Note-se que a taxa de juro de 4% que é considerada pode ser encarada como conservadora, sendo admissível que um concorrente com uma estrutura financeira sólida, diretamente ou através da sua estrutura acionista, poderá conseguir negociar condições mais favoráveis, com a inevitável alavancagem financeira que lhe estará associada.

## 6. PARTILHA DE RECEITA COM O MUNICÍPIO

A situação económica e financeira da Concessão, tal como resulta da modelização resultante dos pressupostos assumidos permite gerar fundos suficientes para garantir uma partilha de receitas com o Município.

Para o efeito, considerou-se adequada uma expectativa de obtenção de uma TIR – Taxa Interna de Rentabilidade em torno dos 10,08% por parte do futuro Concessionário, atendendo ao nível de risco associado a este tipo de negócio, o qual não é particularmente significativo, dado que o nível de procura de espaços de estacionamento numa cidade com as características de São João da Madeira, com elevada concentração no seu núcleo central não apresenta Índices de grande variabilidade.

Por outro lado, as reconhecidas fragilidades que existem atualmente, ao nível da fiscalização, são suscetíveis de gerar expectativas de ganhos de eficiência significativos, o que tenderá a reduzir o risco e a potenciar as receitas futuras.

Neste enquadramento, um modelo económico-financeiro com um nível de rentabilidade com esta expressão permite acomodar uma partilha de 50% das receitas brutas gerada pela exploração, desconsiderando naturalmente o IVA que lhe está associado.

De salientar, no entanto, que este nível de partilha é gerador de défices operacionais nos cinco primeiros anos de operação e de resultados líquidos negativos durante a primeira metade da Concessão, exceto no segundo e terceiro anos, em que, fruto da operação imobiliária, são evidenciados resultados positivos com alguma expressão, bem como excedentes de exploração, o que permite o reembolso, no terceiro ano, de parte dos suprimentos, não obstante a necessidade de novos fundos acionistas entre o quarto e o nono ano.

Contudo, o nível de receitas gerado na segunda metade da concessão, num período em que se perspetiva que a dívida bancária já esteja integralmente liquidada, permite a obtenção de níveis de *cash-flow* bastante elevados, que acomodam o reembolso de todo o esforço acionista desenvolvido na primeira metade da concessão, assegurando ainda a obtenção de níveis de rentabilidade adequados.

O mapa seguinte evidencia o que poderá ser o comportamento das receitas brutas decorrentes da exploração dos parques de estacionamento, bem como o nível de partilha que se perspetiva que seja assegurado (valores expressos a preços correntes).

CAM. MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
28-01-2021

SESSÃO: Ordinária de 18 de Fevereiro de 2021  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita bruta de exploração	430 113	460 879	493 260	510 693	531 925	552 751	575 123	596 358	622 532	647 682
Partilha de 50% das receitas brutas	215 056	230 439	246 640	255 347	265 663	276 395	287 562	299 179	311 266	323 841

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receita bruta de exploração	673 849	701 072	729 395	758 863	789 521	805 312	821 418	837 846	854 603	871 695	13 266 350
Partilha de 50% das receitas brutas	336 924	350 536	364 698	379 432	394 761	402 656	410 709	418 923	427 302	435 848	6 633 175

De salientar que este nível de partilha de receitas com o Município, assumindo as projeções efetuadas, será gerador de receitas para a edilidade que correspondem a um total de pagamentos ao Município de na ordem dos 6.633.175 euros, a preços correntes, equivalente a um VAL – Valor Atualizado Líquido, à taxa de 8%, de 2.967.607 euros, ao longo dos 20 anos da Concessão.

Em face do exposto, entende-se que o estabelecimento, ao nível do Caderno de Encargos de um nível mínimo de partilha de receitas brutas resultantes da exploração dos parques de estacionamento e dos estacionamentos de superfície, na ordem dos 50% é adequado e compatível com uma exploração equilibrada e rentável da Concessão.

## 7. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE – ALTERNATIVA SEM PROJETO IMOBILIÁRIO

Dado que, no âmbito da preparação do processo concursal, foi equacionada a possibilidade de não ser considerado o desenvolvimento de um projeto imobiliário de reabilitação urbana, ficando o futuro Concessionário apenas com a obrigação de construir um parque de estacionamento de superfície, foi igualmente analisada esta situação.

Para o efeito, consideraram-se os mesmos pressupostos que foram assumidos no modelo financeiro que foi desenvolvido no contexto do desenvolvimento do projeto imobiliário (modelo base), com as seguintes diferenças:

- Consideração de um custo de investimento no parque de 425.000 euros, a preços de DEZ2020, em vez dos 800.000 euros considerados no modelo base como custo do parque subterrâneo Integrado no projeto imobiliário.
- Desconsideração do financiamento a três anos, no montante de 1.500.000 euros, que era especificamente para financiar o projeto imobiliário;
- Menor exigência de financiamento através de suprimentos, tendo sido considerados menos 30.000 euros, em termos acumulados, ao longo do projeto.

Com base nestes pressupostos alterados, e considerando uma TIR na ordem dos 9,99%, sensivelmente idêntica à que foi considerada no modelo base, o modelo comporta um nível de partilha de receita com o Município na ordem

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
101-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de Setembro de 2021



dos 42,6%, a que corresponderia um montante de pagamentos por parte do futuro Concessionário na ordem dos 5.651.465 euros, a preços correntes, equivalente a um VAL de 2.528.401 euros (descontados à mesma taxa de 8%.

O quadro seguinte permite comparar as duas situações:

	<b>Modelo com projeto Imobiliário</b>	<b>Modelo sem projeto Imobiliário</b>	<b>Diferença</b>
Nível de partilha de receita	50%	42,6%	7,4 p. p.
Montante de receitas partilhadas	6.633.175	5.651.465	981.710
VAL das receitas partilhadas	2.967.607	2.528.401	439.206

Conforme se evidencia no quadro anterior, para níveis de rentabilidade sensivelmente idênticos, a opção pela inclusão do projeto imobiliário de reabilitação urbana é claramente mais vantajosa para o Município, numa lógica exclusivamente financeira, gerando um benefício adicional que se estima em 981.710 euros, a preços correntes, e 439.206 euros, apurado em termos de VAL.

Contudo, a este tipo de avaliação haverá ainda que acrescer as vantagens que resultam da inclusão do projeto imobiliário no contexto da reabilitação urbana da zona envolvente do futuro parque de estacionamento a construir, bem como as que resultam de um melhor reordenamento do espaço, com a não ocupação de áreas de superfície com estacionamento e a melhor comodidade e segurança que resulta para os utentes do parque.

## **8. ANÁLISE CUSTO BENEFÍCIO ASSOCIADO AO PROCESSO DE AQUISIÇÃO DO TERRENO**

O terreno onde se prevê o desenvolvimento do futuro projeto imobiliário de reabilitação urbana ainda não é propriedade do Município, perspetivando-se que este assumirá o ónus da respetiva aquisição, seja por via de processo expropriativo ou aquisitivo, consoante o que vier a ser decidido.

De acordo com a informação disponibilizada, a avaliação que foi efetuada conduziu a uma estimativa de valorização deste terreno que poderá ascender a cerca de 385.000 euros, embora em caso de discordância por parte dos atuais proprietários, o valor final a pagar possa exceder este montante, consoante o que for a decisão judicial, se o litígio evoluir para os tribunais.

Importa assim analisar, numa perspetiva de análise Custo-Benefício, o Impacte financeiro para o Município resultante do investimento nesta aquisição.

Dado que o investimento na aquisição do terreno ocorrerá, qualquer que seja a solução preconizada, isto é, com ou sem desenvolvimento do projeto imobiliário de reabilitação urbana, a comparação terá de ser efetuada tendo por referência o valor estimado de receitas que se perspetiva que venha a ser partilhado pelo futuro Concessionário com o Município.

Assim sendo, e conforme referido no ponto anterior, o VAL da partilha de receitas estima-se que se situe em 2.967.607euros, com o desenvolvimento do projeto imobiliário, ou em 2.528.401euros, sem desenvolvimento do projeto.

Em face do exposto, conclui-se que o investimento a efetuar pelo Município com a aquisição do terreno (estimado em 385.000 euros de acordo com a avaliação do terreno) tenderá a ser rapidamente recuperado com o modelo de partilha de receitas que vier a ser considerado, sendo esta recuperação naturalmente mais rápida optando-se pela solução de desenvolvimento do projeto imobiliário de reabilitação urbana, na medida em que a percentagem de receitas a partilhar com o Município é superior nesta solução.

Naturalmente que se poderá argumentar que pende alguma incerteza sobre o que será o valor definitivo a pagar aos atuais proprietários do terreno onde se desenvolverá o projeto imobiliário, dada a contingência de um eventual litígio que possa evoluir para o foro judicial.

Contudo, a margem de benefício para o Município é de tal modo elevada (2.967.607euros, com o desenvolvimento do projeto imobiliário, ou em 2.528.401euros, sem desenvolvimento do projeto) que ainda que a decisão final implicasse um valor a pagar que triplicasse o montante de 385.000 euros apurado no âmbito da avaliação efetuada, o projeto continuarla a revelar-se muito favorável para o Município, como se evidencia no quadro seguinte (valores em euros):

	Valor atualizado líquido	
	Com projeto	Sem projeto
Compensação estimada a receber pelo Município	2 967 607	2 528 401
Valor estimado a pagar pelo terreno	385 000	385 000
<b>Benefício líquido (cenário estimado)</b>	<b>2 582 607</b>	<b>2 143 401</b>
Compensação estimada a receber pelo Município	2 967 607	2 528 401
Valor estimado a pagar pelo terreno num cenário ultra pessimista	1 155 000	1 155 000
<b>Benefício líquido (cenário ultra estimado)</b>	<b>1 812 607</b>	<b>1 373 401</b>

Naturalmente que se poderá colocar a possibilidade de transferir para o futuro concessionário a responsabilidade pelo pagamento do valor do terreno que vier a ser acordado, ou determinado, aos atuais proprietários, por acordo ou na sequência de decisão judicial.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
 ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
 Sessão: Ordinária de 18 de fev de 2021  
 18 de fev de 2021  
 2021

Contudo, em nossa opinião, os concorrentes, perante uma situação de Incerteza quanto ao valor a pagar, tenderão a acautelar este risco no âmbito da apresentação das propostas, cotando esse montante de uma forma majorada, com a inevitável penalização da percentagem de partilha com o Município que irão refletir nas suas propostas, pelo que se afigura mais prudente que este risco seja alocado ao próprio Município, que para além de dispor de meios próprios adequados para o gerir, ainda que no contexto de um litígio judicial, irá dispor de receitas mais do que suficientes para fazer face a essa responsabilidade, decorrente da partilha de receitas a que o futuro concessionário estará obrigado.

#### **9. ANÁLISE DA OPÇÃO PELA CONCESSÃO, POR COMPARAÇÃO COM A ALTERNATIVA DE DESENVOLVIMENTO DO PROJETO ATRAVÉS DE MEIOS PRÓPRIOS DO MUNICÍPIO**

Importa finalmente avaliar as vantagens decorrentes da opção pelo modelo de Concessão, por comparação com uma solução em que a exploração da atividade dos parques de estacionamento se mantivesse na esfera do atual concessionário, e em que a exploração das zonas de estacionamento de superfície continuasse a ser assegurada pelo Município, através de exploração direta ou mediante a contratualização deste serviço com uma terceira entidade.

Para o efeito, será necessário projetar o que seria a evolução neste segundo contexto.

Relativamente às receitas dos parcómetros, os dados históricos evidenciam a seguinte evolução relativamente à receita auferida pelo Município, relativamente ao período de 2016 a 2018 em que assegurou a sua exploração (valores em euros):

2017	206.979
2018	195.472
2019	263.410

Considerou-se uma projeção correspondente à média destes três últimos anos, ponderada pela evolução do IPC considerado no modelo financeiro. Adicionalmente, considerou-se a renda paga pelo atual concessionário dos parques de estacionamento subterrâneos, cuja média dos últimos três anos foi de 4.512 euros.

No que se refere a despesas, foram consideradas as despesas médias dos últimos três anos, com base na informação disponibilizada, apurando-se os seguintes valores (em euros):

Serviço de transporte de valores	3 598
Serviço de gestão e manutenção CPE	29 212
Outros custos	11 813
<b>Total despesas</b>	<b>44 623</b>

Assesão: *Galvanes* de *18* de *fev* de *2021*

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
28-01-2021

Estes montantes foram depois projetados para os anos seguintes com base na evolução estimada do IPC.

Com base nestas projeções apura-se uma estimativa de receita líquida do Município, ao longo do período de 20 anos, no montante de 4.445.340 euros, a que corresponde um VAL de 2.076.358 euros.

Naturalmente que a este volume de receita haveria que deduzir os investimentos que irão ser exigidos ao futuro Concessionário. Mesmo desconsiderando o investimento no novo parque de estacionamento, que se admite que, no contexto de uma gestão pública, não seria possível construir, bem como a compensação a pagar ao atual concessionário, no montante de 250.000 euros, ainda assim haveria que despende o montante de 607.285 euros, considerando a mesma tipologia de investimento exigido ao futuro Concessionário, de que resulta um VAL líquido de 1.469.073 euros.

Deste modo, no contexto de manutenção da situação atual, com o Município a assegurar a gestão direta dos espaços de estacionamento de superfície, e mantendo-se o atual Concessionário dos parques subterrâneos, seria expectável que ao longo dos próximos vinte anos o VAL da receita líquida de encargos que poderia ser auferida pelo Município pudesse ascender a cerca de 1.469.073 euros.

Ora, este montante compara com o VAL das receitas que se estima que venham a ser arrecadas pelo Município, no contexto da Concessão que resultará do futuro processo concursal, as quais ascendem a 2.967.607 euros, ficando assim demonstrada a clara vantagem da opção pelo modelo de Concessão, nos termos constantes do respetivo projeto de Caderno de Encargos.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
RECEBIMOS EM 28-01-2021  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DA S. JOÃO DA MADEIRA  
Secção Ordinária

## 10. CONCLUSÕES

Face ao exposto ao longo do presente relatório é possível concluir o seguinte:

- a) Considerando uma taxa interna de rentabilidade de 10,08%, o modelo económico-financeiro da futura Concessão, tendo por base os pressupostos assumidos no presente relatório, comporta um nível de partilha de receita bruta gerada pelas tarifas de estacionamento correspondente a 50%, valor que se propõe que seja considerado no Caderno de Encargos como nível mínimo de partilha de receita exigido.
- b) O modelo de exploração com inclusão do projeto imobiliário de reabilitação urbana apresenta-se mais vantajoso para o Município, permitindo incrementar as receitas que se estima que venham a ser obtidas pelo Município em cerca de 439.206 euros, em termos de VAL, considerando uma taxa de desconto de 8%.
- c) A opção por um modelo de concessão, comparativamente a uma solução de manutenção da situação atual, com o Município a assegurar a gestão direta dos espaços de estacionamento de superfície, mantendo-se o atual concessionário a gerir os parques subterrâneos, revela-se muito mais vantajosa, sendo expectável que tal permita ao Município incrementar as suas receitas, decorrentes da partilha que irá ser assegurada pelo futuro Concessionário, num montante que se poderá aproximar dos 1.498.534 euros, em termos de VAL, considerando uma taxa de desconto de 8%.
- d) A operação de aquisição do terreno onde se perspetiva que irá ser desenvolvido o projeto imobiliário de reabilitação urbana, por um montante estimado de 385.000 euros, revela-se favorável aos interesses do Município, numa perspetiva económico-financeira, dado que a mesma será compensada com as suas receitas futuras, ao longo dos próximos 20 anos, que se estimam em 2.967.607 euros, as quais refletem um incremento estimado em 1.498.534 euros, comparativamente à situação de "nada fazer" mantendo a situação atual de gestão direta dos espaços de estacionamento de superfície, continuando o atual concessionário a gerir os parques subterrâneos (valores expressos em termos de VAL, considerando uma taxa de desconto de 8%).

C/ MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
PRELIMINAR DE 28-01-2021

Sessão: Ordinária de 18 de Fev de 2021  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE  
S. JOÃO DA MADEIRA



- e) A opção pela alocação ao Município do risco associado ao valor a pagar pelo terreno onde será desenvolvido o projeto imobiliário e o novo parque de estacionamento revela-se, em nossa opinião, a solução mais adequada, dada, por um lado, a valorização negativa desta incerteza que seria refletida nas condições das propostas a apresentar pelos concorrentes, traduzida numa percentagem inferior de partilha de receltas e, por outro, as melhores condições de que o Município dispõe para gerir este tipo de riscos, ainda que em sede judicial, sendo certo que a folga de valor acrescentado que este projeto aduz para o Município é de tal forma significativa que acomoda facilmente os riscos decorrentes de uma eventual decisão judicial agravar, ainda que significativamente, o valor a pagar pelo terreno.

Lisboa, 30 de novembro de 2020

**VITOR ALMEIDA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.**  
Representada por:

Assinado por: **VÍTOR MANUEL BATISTA DE ALMEIDA**

Num. de Identificação: B104886686

Data: 2020.12.14 10:21:30+00'00'



Vitor Manuel Batista de Almeida

(Inscrito na SROC sob o n.º 881 e na lista de auditores de CMVM sob o n.º 20180331)

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
FEV 28 - 01 - 2021

ASSEMBLÉIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
Sessão: Ordinária de 18 de fev. de 2021

