ESTUDO PARA UMA CRECHE

IRMANDADE DE SANTA CRUZ
Largo Eng. Carlos Amarante, 11
4700-308 BRAGA

INDICE

I PARTE - CONSIDERANDO ALTERNATIVAS
Inclusão de um Parecer Técnico elaborado em 21-06-2023.

II PARTE – A NOSSA PROPOSTA FUTURA
A – Direito de Superfície
1 – Vantagens
2 - Desvantagens
B – Permuta
1 – Os Passos para permutar
2 – Se os Prédios a permutar não tiverem valor semelhante
3 – Documentação necessária
4 – Celebração da escritura
5 – Vantagens
6 - Desvantagens
C – Vender ou Permutar
1 – Vender o Imóvel
2 – Vantagens
3 - Desvantagens
D – Creche Feliz
1 – Desenvolver um Plano de Negócios
2 – Espaço e Licença de Localização
3 – Regulamento Interno
4 – Recursos Humanos
5 – Pedido de Licença de Funcionamento
6 – Seguros e Livro de Reclamações
7 – Requisitos Adicionais
8 – Licenciamento
9 – Exigências Fundamentais

III PARTE – A NOSSA PROPOSTA DE DECISÃO
E – Estudo de Viabilidade e Instalações
1 – Memória Descritiva
2 – Avaliações
3 – Plantas topográficas e de localização
4 – Projetos
5 – Regras a cumprir
6 – Rácios de Pessoal
7 – Direção Técnica
8 – Prioridade de Acesso

IV – PARTE – CONCLUSÕES
1 – Objetivo
2 – Base de Informação
3 – Metodologia
4 – Análise estratégica
5 – Legislação
6 – Sumário Executivo
7 – Referências
8 – Pressupostos de Exploração
9 – Linhas Orientadoras
10 - Anexos

I PARTE

CONSIDERANDO

AS

ALTERNATIVAS

PARECER TÉCNICO

(Elaborado em 21 de junho de 2023 pelo ROC Dr. Manuel Augusto Pires Fernandes)

SOBRE OS PRÉDIOS

DA RUA DO ANJO Nº 11A 15 E 17 A 21

EM BRAGA

1 – ELEMENTOS IDENTIFICATIVOS

1.1 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

IRMANDADE DE SANTA CRUZ

Largo Engenheiro Carlos Amarante, nº 11

4700-308 Braga

NIPC: 500.877.491

NISS: 20.006.318.223

1.2 – OBJETO SOCIAL

Os objetivos e fins encontram-se previstos no art.º 4.º dos Estatutos, salientando as valências de:

- Lar "ERPI" - Estrutura Residencial de Pessoas Idosos
- CD -Centro de Dia
- Creche
- Infantário
- SAD - Serviço de Apoio Domiciliário
- Assistência Religiosa

2 – ÓRGÃOS SOCIAIS

MESA GERENTE:

***Provedor*: Manuel Fernando da Rocha Rodrigues**
Vice-Provedor: José Pedro Bacelar Ferreira Junqueira de Almeida
Secretário: Filomena Maria Pereira Alves
Tesoureiro: João Manuel Gomes dos Santos
Vogal: João Miguel Carvalho Leite
Vogal: José Ferreira da Costa
Vogal: José Luís Gomes Medeiros
Vogal: José Manuel Salgado da Silva Dias
Suplente: José Augusto Pereira da Silva
Suplente: Ana Catarina Bacelar Ferreira Junqueira de Almeida
Suplente: Luís Jorge dos Santos Grangeia
Suplente: Maria Armanda do Couto Pedreira Almeida Sousa Pinto
Ministro de Culto: Revmo. Cónego Vitor José Novais
Órgão de Vigilância: Revmo. Cónego Vitor José Novais

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL:

***Presidente*: António de Oliveira Vieira**
***Primeiro Secretário*: Fernanda Augusta da Silva Braga da Cunha Gomes**
***Segundo Secretário*: José Alberto Magalhães de Sousa Dias**

CONSELO FISCAL:

***Presidente*: Manuel José Domingues**
***Vogal*: Luis Miguel Correia Barbosa**
***Vogal*: Luís Rodrigues Antunes**

3 - OBJETIVO

Decorria o ano de 2018 quando a Mesa Gerente teve uma ideia de avançar com a criação de uma nova unidade ERPI com a designação de POLO II a levar a efeito nos dois edifícios situados na Rua do Anjo com nºs. 11 a 21, encontrando-se inscrito na matriz predial urbana sob o nº 425 da União de freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro (anteriormente sob o nº 527 da freguesia de S. João do Souto) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 453 e outro inscrito na matriz predial urbana sob o nº 427 da União de freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro (anteriormente sob o nº 528 da freguesia de S. João do Souto) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 452.

De acordo com a leitura levada a efeito aos projetos existentes e que se anexa a este PARECER, dariam para 39 utentes distribuídos por:

- 5 quartos individuais;
- 9 quartos de casal e
- 8 quartos duplo

Atualmente outras hipóteses se colocam à consideração da Mesa gerente a saber:

- Constituir um direito de superfície, ou
- Uma parceria construtiva com permuta.

Neste contexto, o nosso trabalho consistiu na elaboração de um PARECER TÉCNICO de viabilidade económica e financeira, que permitirá à ISC avaliar qual a melhor solução a afetar aos referidos prédios.

3.1 - BASE DE INFORMAÇÃO

A informação utilizada para a elaboração deste PARECER baseou-se no suporte documental que nos foi entregue pela ISC em papel.

Procedemos à visita aos imóveis a serem afetos ao referido Projeto.

3.2 - METODOLOGIA

A metodologia de elaboração do parecer baseou-se em:

- Pesquisa e enquadramento legislativo das atividades a considerar no Estudo de viabilidade financeira;
- Enquadramento dos imóveis alvo e do seu estado atual;
- Condições dos imóveis e requisitos mínimos legais;

3.3 - ANÁLISE ESTRATÉGICA

Na perspetiva de exploração da atividade e na perspetiva de exploração imobiliária (direito de superfície com arrendamento e permuta e posterior arrendamento);

- A Exploração da Atividade teve por base:

Preços de mercado – Pesquisa por lares nas proximidades dos imóveis;
Rentabilidade – Rácios da atividade nas cidades de Braga; Amares e Vila Verde;
Investimento – Preços médios de construção e de equipamentos;

- A Exploração Imobiliária teve por base:

Preços de mercado – preços de referência no mercado de arrendamento.

4 - EM QUE CONSISTE O DIREITO DE SUPERFÍCIE?

O direito de superfície tipificado no art.º 1524.º do Código Civil consiste na **faculdade, perpétua ou temporária**, de construir ou manter uma obra em terreno alheio. Pese embora, o direito de superfície consagre a titularidade de um direito real, é vulgarmente confundido com arrendamento, cuja dinâmica com o bem emerge de uma relação de direito das obrigações

O direito de superfície constitui-se, nos termos do artigo 1528.º do Código Civil, mediante **contrato, testamento ou usucapião**, podendo, até, resultar da alienação de obra, desde que não inclua a propriedade do solo.

Aquando da constituição do direito de superfície convenciona-se o preço pago pelo superficiário sobre a aquisição do mesmo. E, não obstante, o **pagamento do valor estipulado ser sempre em dinheiro**, tal quantia tanto pode ser liquidada numa única prestação ou através de uma determinada prestação anual, perpétua ou temporária, à luz do disposto no artigo 1530.º do referido Código Civil.

Contudo, antes do início da obra, o uso e a fruição da superfície do terreno pertence ao proprietário do solo, o qual, no entanto, não pode impedir nem tornar mais onerosa a construção da obra, quando esta vier a suceder. De igual forma, conforme preceito do artigo 1533.º do Código Civil, o **uso e a fruição do subsolo pertencem, a todo o tempo, ao proprietário,** sendo este responsável por eventuais prejuízos causados ao superficiário em consequência da exploração que fizer do subsolo.

Além disso, por regra, o proprietário do solo goza, em último lugar, do **direito de preferência na venda ou dação** em cumprimento do direito de superfície, salvo nos casos em que sendo enfitêutico o prédio incorporado no solo se prioriza o direito de preferência do proprietário.

Pese embora no título constitutivo as partes poderem estipular a extinção do direito de superfície dependendo da verificação de qualquer condição resolutiva ou até em consequência da **destruição da obra**, o direito de superfície extingue-se também:

- No caso de o superficiário não concluir a obra dentro do prazo fixado ou, na falta de fixação, dentro do prazo de dez anos;
- Uma vez destruída a obra, o direito de superfície extingue-se se superficiário não reconstruir a obra, dentro dos mesmos prazos a contar da destruição;
- Quando constituído por tempo certo e tendo decorrido o prazo;
- Pela reunião, na mesma pessoa, do direito de superfície e do direito de propriedade;
- Por via do desaparecimento ou inutilização do solo;
- Pela expropriação por utilidade pública.

No caso de o direito de superfície ser temporário, o respetivo VPT obtém-se descontando ao valor da propriedade plena do imóvel o VPT do solo. Para este efeito, o VPT do solo é igual ao valor da propriedade plena do imóvel a que se deduz a percentagem de 10% por cada período indivisível de cinco anos de duração do direito de superfície, não podendo, porém, a dedução exceder 80%.

O Arrendamento de superfície no setor imobiliário, os contratos são normalmente celebrados para terrenos, considerados imóveis no sentido de edifícios, ou empresas.

Os contratos de arrendamento de superfície para terrenos devem ser feitos por escrito se forem celebrados por um período de arrendamento superior a um ano. Se a forma escrita não for cumprida, o contrato de arrendamento de superfície é válido por um período indefinido perante a lei. A recomendação geral para todas as formas de arrendamento de superfície é a seguinte: colocar tudo por escrito desde o início e ter todos os acordos assinados por ambas as partes.

O arrendatário é legalmente obrigado a deixar o objeto de arrendamento ao senhorio de forma a que sejam possíveis a utilização e a frutificação reguladas contratualmente.

Uma relação de arrendamento de superfície deve permitir ao arrendatário usar o objeto arrendado de forma empreendedora. Ele é, portanto, também obrigado a fazê-lo adequadamente e com o cuidado de um empresário prudente. Objetos de arrendamento utilizados devem ser consertados ou substituídos em caso de desgaste. Em caso de cessão ou rescisão de uma relação de arrendamento de superfície, o arrendatário é obrigado a devolver o objeto arrendado nas mesmas condições em que o recebeu.

Salvo disposição em contrário estabelecida contratualmente, um contrato de arrendamento de superfície pode ser rescindido com um prazo de seis meses antes do final de um ano de arrendamento.

É importante saber o seguinte: ao contrário do contrato de arrendamento imobiliário, o contrato de arrendamento de superfície não termina com a morte do arrendatário e as obrigações são transferidas para os respetivos herdeiros.

Pela natureza do contrato de arrendamento de superfície justifica-se a pretensão de que este seja celebrado por um período de tempo mais longo. Portanto, vale a pena conhecer e considerar as possíveis vantagens e desvantagens antes de celebrar o contrato.

Quanto mais detalhado e completo for o contrato, melhor ele poderá oferecer proteção contra possíveis disputas. Todos os detalhes sobre o objeto de arrendamento devem ser registados minuciosamente. Isso também inclui métodos de pagamento e períodos de aviso prévio.

5 - EM QUE CONSISTE A PERMUTA COM CONSTRUTORAS

A permuta física refere-se à troca de bens físicos. O proprietário entra no negócio com o terreno e, em troca, recebe da construtora em imóveis, ao invés de dinheiro. Nesse caso o contrato deve ser feito por escritura pública, a qual deve constar a data da entrega dos bens e as responsabilidades pelos tributos. Inicialmente, é importante destacar o que se entende por permuta como já foi referido é a troca de um objeto por outro. Na área imobiliária, a permuta é muito comum entre construtoras e proprietários de imóveis.

Contudo, apesar de se tratar de uma negociação corriqueira, vale lembrar que as construtoras/incorporadoras visam lucro e são sempre auxiliadas por um forte setor jurídico. Inúmeras são as formalidades e necessidades na negociação, para que o proprietário do terreno esteja amparado e seguro na permuta do seu imóvel.

Dentre tantas informações necessárias, convém destacar, a importância de se estabelecer no contrato de permuta uma garantia ao proprietário do terreno, que irá garantir a coisa futura.

Uma das garantias normalmente aceites é a garantia bancária. Apesar de bastante comum entre particulares e bancos, nada impede que na negociação de permuta, o proprietário do imóvel peça como garantia outros imóveis já prontos da construtora.

Isso significa dizer que, caso os imóveis permutados não sejam entregues, uma simples consolidação de propriedade dos bens dados em garantia já faz com que o proprietário não fique no prejuízo.

QUANTO MAIS AVALIADO E NOBRE FOR O PRÉDIO, MAIOR SERÀ A % DE GANHO DA ISC.

Existem outros tipos de permutas tais como;

- A Financeira e a
- Parceria pura e simples, que no nosso entendimento não se justificam para o nosso PARECER em concreto, uma vez que:

A grande vantagem de fazer a permuta ou o direito de superfície com o construtor, para a ISC, é que o imóvel irá valorizar muito, uma vez que ao longo do tempo o empreendimento e toda a infraestrutura criada pelo construtor gerou mais valia ao imóvel.

A Permuta pode ser uma opção de investimento que, muito provavelmente, renderá mais do que aplicações comuns de baixo risco.

Ora, isto não aconteceria se a ISC resolvesse fazer a ERPI POLO II por conta própria, porque não teriam capacidade financeira para rentabilizar o elevado investimento.

6 - LEGISLAÇÃO

As atividades de ERPI/lares de idosos estão reguladas pela Portaria nº 67/2012, de 21 de março, a qual estabelece a definição de estrutura residenciais para pessoas idosas (ERPI) e os requisitos da atividade.

Na eventualidade de optarem por Centros de Dia, por sua vez, estão regulados pelo Guião Técnico nº 8, aprovado pela Direção Geral de Ação Social.

Outra legislação relevante para as atividades propostas: - Portaria 987/93 de 6 de outubro – condições mínimas de segurança e de saúde nos locais de trabalho; - Decreto-Lei nº 243/86, de 20 de agosto - quadro geral de requisitos de higiene, segurança e saúde dos trabalhadores; - Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto (alterado pelo Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho) - condições de acessibilidade aos estabelecimentos de acesso público; Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro - Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE); - Decreto-Lei nº 113/2006, de 12 de junho – Regulamentação da higiene dos géneros alimentícios.

7 - SUMÁRIO EXECUTIVO

O Projeto tem por base a afetação de dois imóveis sitos na Rua do Anjo para estabelecer um Polo II ERPI ou arrendamento, quer por via do direito de superfície quer por via doa permuta:

- O imóvel, devido ao seu estado de conservação, necessita de obras de requalificação de raiz. Este imóvel poderá ser afetado integralmente à atividade, mas necessitará de um parecer favorável da Segurança Social para o estabelecimento de uma ERPI com lotação de 39 residentes. Estando por realizar as respetivas obras de demolição, construção, acabamentos e por realizar os investimentos em equipamento básico e a submissão do Projeto ao parecer da Segurança Social, e outras entidades.

8 - MERCADO CONCORRENCIAL

Foi elaborada a pesquisa de ERPI (com comparticipação da Segurança Social) no concelho e concelho limítrofes de Braga, tendo como principal critério a proximidade dos imóveis da ISC.

O preço médio cobrado pelos estabelecimentos analisados aos utentes em regime de quarto duplo é de 1 400 €/mês e por pessoa, incluindo já a comparticipação da Segurança Social, excluindo-se os de gama alta cujos valores rondam em média os 2 600€.

9 - PRESSUPOSTOS DE EXPLORAÇÃO

Não foi incluída no nosso parecer a possibilidade da ISC comparticipar uma parte das mensalidades dos utentes da ERPI.

Os pressupostos operacionais da exploração das ERPI foram definidos tendo em consideração uma gestão eficiente e com know-how sobre o setor.

Exploração da Atividade de ERPI por parte da ISC

9.1 - Proveitos:

Os utentes suportam preço de mercado, ou seja, a diferença que vai dos 490€ comparticipados pela Segurança Social até aos 1 500€ para os não dependentes, para os semi-dependentes 1 550€ e para os totalmente dependentes 1 600€.

Taxa de ocupação de 100% equivalente a uma ocupação total, ou seja, a ocupação máxima técnica possível, considerando a normal rotatividade dos utentes.

9.2 - Gastos:

Os pressupostos de gastos foram definidos de acordo com as práticas comuns do mercado e as condições físicas previstas para a ERPI, nomeadamente:

(i) subcontratação dos fornecimentos de refeições diárias;
(ii) serviços médicos três vezes por semana e de fisioterapia quatro vezes por semana;
(iii) gastos com serviços externos de lavandaria e vigilância e
(iv) estrutura de pessoal tal como definida legalmente.

(v) **GASTOS COM O PESSOAL**

QUADRO DE PESSOAL

QUANTª	CATEGORIA	VENCTº	SUBS. REF.	ENC.PAT.	TOTAL
1	Direção Técnica	1500,00	114,40	356,25	1970,65
1	Animadora	1100,00	114,40	261,25	1475,65
1	Encarregada	860,00	114,40	204,25	1178,65
1	Motorista	860,00	114,40	204,25	1178,65
1	Rececionista	790,00	114,40	187,62	1092,02
2	Enfermeira	2200,00	228,80	522,5	2951,30
6	Auxiliares Ação Direta	4560,00	686,40	1083	6329,40
4	Auxiliares Ação Direta	3040,00	457,60	722,00	4219,60
1	Cozinheiro	790,00	114,40	187,62	1092,02
3	Ajudantes Cozinheiro	2310,00	343,20	548,62	3201,82
4	Empregados Auxiliares	3040,00	457,60	722,00	4219,60
1	Administrativo	1100,00	114,40	261,25	1475,65
26	**TOTAIS**	**22150,00**	**2974,40**	**5260,61**	**30385,01**
	30385,01x14x1.03 Seguro =				**438151,8**

A estrutura de recursos humanos necessária para a persecução da atividade foi estimada conforme o estabelecido no artigo 12º da Portaria 67/2012, de 14 de março. Desta forma, a estrutura de pessoal da ERPI de Lisboa deverá ser composta por um total de 8 elementos, sendo que os seus vencimentos foram estimados de acordo com os valores médios praticados pelo mercado. Com o aumento da taxa de ocupação para 100%, não existe a necessidade de contratar mais pessoal.

Outros gastos com pessoal incluem gastos com seguros de trabalho, fardamento e outros custos residuais.

A proporção de gastos com pessoal sobre o VN é de cerca 58%, considerando uma da taxa de ocupação de 100%.

10 - EXPLORAÇÃO DA ATIVIDADE DE ERPI POR PARTE DA ISC

10.1 - Investimentos:

A ISC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;

A rentabilidade anual servirá para compensar custos com investimento.

- Obras de requalificação do imóvel: entre 1 200 000€ e 1 500 000€.
- Equipamento básico: 142 000€.
- Foi considerado para a elaboração deste PARECER um valor total de 1.500.000€

11 - EXPLORAÇÃO DA ATIVIDADE DE ERPI POR TERCEIROS

Caso a ISC opte por ceder a exploração a uma entidade externa, por via do direito de superfície, os pressupostos operacionais serão diferentes dos apresentados caso a exploração fosse efetuada pela própria ISC.

Neste caso, a Concessionária paga uma renda, após a conclusão da obra que venha a edificar de acordo com o projeto existente e executará todas as obras até ao licenciamento final.

O valor de renda será estabelecido pelo valor máximo que permita à entidade Construtora obter rentabilidade próxima do mercado e em função do seu investimento.
Assim a renda máxima possível para a ERPI será entre os 24 000€ e os 30 000€/ano;
A título indicativo analisámos a rendibilidade possível da exploração imobiliária dos imóveis de Braga, tendo por base os valores praticados no mercado de arrendamento de habitação.

De acordo com os dados obtidos junto de várias consultoras a renda indicativa para o imóvel com 22 quartos atingirá cerca de 132 000€/ano. Principais conclusões

12 - APRESENTAÇÃO DO PROJETO ERPI-POLO II

12.1 - Visão geral do projeto

O projeto ERPI – POLO II tem como objetivo oferecer um serviço de Lar de Idosos ou até Centro de Dia à comunidade bracarense, promovendo uma perspetiva de envelhecimento ativo, saudável, bem-sucedido e participativo.

O projeto conta com dois edifícios pertença do ativo fixo tangível da ISC, situados no centro de Braga, com o objetivo de estabelecer um lar de idosos ou centro de dia para os a comunidade bracarense que se encontrem com mais de 65 anos, sendo mais uma medida desenvolvida pela ISC de carácter social, dentro das várias já praticadas, que visa promover a solidariedade entre os Irmãos.

Para além dos quartos e zonas comuns (sala de convívio/atividades e refeições), o estabelecimento contará com áreas de apoio, como receção, cozinha simplificada, lavandaria, salas para pessoal, técnicos e serviços administrativos.

12.2 - Enquadramento Legal – Lar de Idosos

A atividade das residências assistidas está regulada pela Portaria 67/2012, que veio substituir o Despacho Normativo n.º 12/98, de 25 de fevereiro, e tem como objetivo central uniformizar a legislação já existente, garantir uma prática harmonizada ao nível das regras e definir condições de organização, funcionamento e instalação, a que devem obedecer as estruturas residenciais para pessoas idosas.

Na base desta portaria está o conceito de estrutura residencial para pessoas idosas (ERPI), que se entende como sendo o estabelecimento para alojamento coletivo, de utilização temporária ou permanente, em que sejam desenvolvidas atividades de apoio social e prestados cuidados de enfermagem.

Destina-se à habitação de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos. Pode estender-se igualmente a pessoas adultas de idade inferior a 65 anos, decorrente de situações de exceção devidamente justificadas e ainda a proporcionar alojamento em situações pontuais, decorrentes da ausência, impedimento ou necessidade de descanso do cuidador.

A capacidade da ERPI pode variar entre 4 e 120 residentes. Organiza-se por unidades funcionais, que correspondem a um conjunto de áreas fisicamente agrupadas e equipadas, para o alojamento dos residentes e para a prestação dos serviços previstos. A capacidade máxima de cada unidade funcional é de 60 residentes. Quando a capacidade da estrutura residencial for até 80 residentes, é dispensada a obrigatoriedade de existência de unidades funcionais.

A estrutura residencial deve estar inserida na comunidade, preferencialmente em local servido por transportes públicos, e ter acesso fácil a pessoas e viaturas. Deve funcionar, preferencialmente, em edifício autónomo ou num conjunto edificado autónomo, em obediência com parâmetros espaciais, conducentes ao bem-estar dos residentes e à facilidade no desenvolvimento das tarefas dos prestadores de serviços.

A Portaria estabelece que as ERPI deverão ser compostas por:
- Receção, Direção, Serviços técnico-administrativos, Instalações para o Pessoal, Área de Convívio e Atividades, Área de Refeições, Alojamento, Cozinha e Lavandaria, Serviços de Enfermagem e Serviços de Apoio. Quando exista mais do que uma unidade funcional, cada unidade é autónoma no que se refere às áreas funcionais referidas.

É também estabelecido um conjunto de atividades e serviços que devem ser prestados na residência, nomeadamente:

Alimentação; Cuidados de higiene pessoal; Tratamento de roupa; Higiene dos espaços; Atividades de animação sociocultural, lúdico-recreativas e ocupacionais; Apoio no desempenho das atividades da vida diária; Cuidados de enfermagem, bem como o acesso a cuidados de saúde e Administração de fármacos, quando necessários.

A Portaria 67/2012 preconiza diversos rácios entre o número de residentes e a estrutura de recursos humanos de forma a salvaguardar os requisitos de qualidade e assistência. Desta forma, para além da direção técnica (assegurada por um técnico com formação superior em ciências sociais e do comportamento, saúde ou serviços sociais e, preferencialmente, com experiência profissional para o exercício das funções), a estrutura residencial deve dispor de pessoal que assegure a prestação dos serviços 24 horas por dia, assegurando no mínimo:

Sempre que a estrutura residencial acolha idosos em situação de grande dependência, deverá considerar-se 1 enfermeiro por cada 20 residentes, 1 ajudante de ação direta por cada 5 residentes e 1 empregado auxiliar por cada 15 residentes.

Nos casos em que os serviços de higiene do ambiente, de tratamento de roupa e de confeção de refeições sejam objeto de contratualização externa pode dispensar–se o pessoal de cozinha e de limpeza.

12.3 - Enquadramento Legal – Centro de Dia

As normas reguladoras do funcionamento dos Centros de Dia, são definidas pelo Guião Técnico n.º 8, aprovado pela Direção Geral da Ação Social, em 1996.

Este estabelece que o Centro de Dia é uma resposta social desenvolvida em equipamento, que consiste na prestação de um conjunto de serviços que contribuem para a manutenção dos idosos no seu meio sociofamiliar, podendo atuar como um serviço autónomo ou integrado numa estrutura já existente (lar, centro comunitário ou estrutura polivalente).

Os principais objetivos destes estabelecimentos são a prestação de serviços de necessidades básicas, de apoio psicossocial, e o fomento das relações interpessoais ao nível dos idosos e destes com outros grupos etários, a fim de evitar o isolamento, sendo que, para a prossecução destes objetivos, o Centro de dia deverá disponibilizar às pessoas idosas as diversas formas de ajuda adequadas a cada situação.

Os principais serviços e áreas funcionais que deverão estar incluídas nestes estabelecimentos são as seguintes:

O Centro de Dia, além dos referidos serviços, poderá desenvolver refeições ao domicílio, serviços de apoio domiciliário e acompanhamento temporário, sendo que, para este último, deverá estar dotado de uma área funcional de alojamento temporário, que comportará um espaço dimensionado para 4 camas.

O utilizador do Centro de Dia poderá aceder aos serviços prestados pelo estabelecimento, de acordo com três modalidades: — Pagamento de uma quota mensal, usufruindo do estatuto de associado, que lhe dará um sentimento de maior pertença e participação;

— Pagamento unitário pelos serviços existentes, de acordo com as condições e preços estabelecidos no regulamento interno;

— Pagamento de uma mensalidade pelos serviços prestados

Existe liberdade para cada Centro definir os horários de funcionamento das atividades e dos turnos de refeições, de acordo com as necessidades locais, interesses e os recursos disponíveis.

O utilizador tem o direito de usufruir das ajudas adequadas à sua situação e que se situem no âmbito das atividades do Centro de Dia, participar nas atividades, com base nos seus interesses e disponibilidade e exigir respeito pela sua identidade, personalidade e privacidade, sendo que também tem o dever de cumprir as regras expressas no regulamento interno e comparticipar nos custos dos serviços prestados ou das atividades usufruídas, de acordo com o estabelecido.

O estabelecimento deverá contar com uma equipa de pessoal habilitada para a prossecução das atividades do estabelecimento, sendo que este deve ser gerido por um diretor técnico, responsável pela organização e desenvolvimento dos serviços.

A equipa de pessoal poderá ser própria do Centro, pessoal de outras estruturas e voluntários devidamente enquadrados. § Quando o Centro de Dia desenvolver serviços de apoio domiciliário, deverá integrar nos seus quadros de pessoal ajudantes familiares, que segundo o regulamentado no Guião Técnico n.º 7, destinado ao Serviço de Apoio Domiciliário, deverá contar com um técnico para cada 6 utentes.

12.4 Enquadramento Legal–Funcionamento do Estabelecimento

• De acordo com a Portaria 987/93 de 6 de outubro, que estabelece as prescrições mínimas de segurança e de saúde nos locais de trabalho, previstas no Decreto-Lei nº347/93, de 1 de outubro, as condições do estabelecimento deverão estar em concordância com as normas mínimas aplicadas na referida Portaria

• Desta forma, o estabelecimento deverá estar alinhado com as áreas mínimas por trabalhador já descontando o espaço de mobiliário (1,80m²), a cubagem mínima de ar por trabalhador (10,50m³), assim como a circulação de ar puro no edifício, a desobstrução das vias de emergência, largura das vias de circulação e a existência de locais de descanso e suas dimensões mínimas por trabalhador, entre outros requisitos.

• Além das condições mínimas de segurança e saúde no local de trabalho, é aprovado pelo Decreto-Lei nº 243/86, de 20 de agosto, o Regulamento Geral de Higiene e Segurança do Trabalho nos Estabelecimentos Comerciais, de Escritório e Serviços que define o quadro geral de requisitos a observar, por forma a assegurar a higiene, segurança e saúde dos trabalhadores seguindo as orientações da Organização Internacional do Trabalho.

• Este último documento legislativo estabelece uma área útil por trabalhador de 2 m² e um volume mínimo por trabalhador de 10 m², assim como a periocidade de limpeza dos locais e a regulação da atmosfera de trabalho, como a medição da temperatura ou da humidade, a iluminação ou o ruido. O documento estabelece ainda a superfície mínima dos refeitórios em função do número máximo de pessoas, sendo que até 25 pessoas deverão ter no mínimo 18,5 m² e a partir da 26ª pessoa e até à 74ª deverá ser acrescido de 0,65 m² por pessoa.

O Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, e últimas alterações no Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, definem as condições de acessibilidade aos edifícios afetos à administração pública ou regional, equipamentos coletivos e outros estabelecimentos de acesso público, cujos acessos efetuados através da via pública devem ser dotados de um percurso seguro e confortável acessível a todos, garantindo, assim, os direitos de pessoas com mobilidade condicionada.

• Tendo em conta que os estabelecimentos a desenvolver no Projeto acolherão pessoas idosas, as acessibilidades de pessoas com mobilidade reduzida estão definidas na presente Lei, como:

(i) a utilização de rampas, que deverão possuir a menor inclinação possível;
(ii) as dimensões de escadas em via pública ou em qualquer tipo de estabelecimentos;
(iii) o número de lugares de mobilidade reduzida por parque de estacionamento;
(iv) as instalações sanitárias, que deve ser constituída uma em específico para mobilidade reduzida;

entre outras especificidades relevantes para a atividade definida no Projeto, como a regulamentação acerca de ascensores e outras acessibilidades, principalmente para pessoas com mobilidade reduzida.

• É também aplicável, para projetos deste tipo, legislação relacionada com o regime jurídico de segurança contra incêndios em edifícios, aprovado com o Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de dezembro, sendo que nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 15º do mesmo, a Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro (Anexo 12), aprova o Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE).

• Os objetivos deste tipo de legislação são os de limitar e reduzir a probabilidade de ocorrência e o desenvolvimento de incêndios, assim como garantir a segurança das pessoas, facilitando a evacuação do edifício e permitir a intervenção eficaz e segura dos meios de socorro, prevendo que estes edifícios estejam servidos por vias de acesso adequadas a veículos de socorro, sendo que mesmo que em domínio privado devem possuir ligação permanente à rede viária pública.

• A higiene dos géneros alimentícios é regulada de acordo com o Regulamento (CE) nº 852/2004 do Parlamento Europeu e do Conselho de 29 de abril, executado em Portugal pelo Decreto-Lei nº

113/2006, de 12 de junho, definindo competência à ASAE e à Direção-Geral de Veterinária (DGV) de inspeção e fiscalização do cumprimento das normas de higiene e segurança alimentar e as regras específicas de higiene aplicáveis aos géneros alimentícios de origem animal, assim como a aplicação do regime sancionatório às entidades incumpridoras.

• De acordo com a mesma consideração, as contraordenações são puníveis com coima no montante mínimo de 500 € e máximo de 3 750 € ou 44 890 €, consoante o agente sancionado seja pessoa singular ou coletiva, respetivamente.

12.5 Apresentação dos Imóveis

Os edifícios a serem considerados como ERPI ou Centro de Dia em Braga situados na Rua do Anjo, nº 11 a 21.

O imóvel está localizado numa das principais artérias da zona citadina e a 50 km do Aeroporto de Sá Carneiro e a 500 metros da Central de Camionagem e da Estação de Comboios. Está servida de zonas verdes e transportes públicos.

O edifício existente, construído no início do século passado, conta com uma área de terreno total de cerca de 180m2 e uma área de implementação do edifício de 170 m2, estando o seu valor avaliado em cerca de 600.000€.

O prédio conta com 22 quartos dispersas pelos seus 4 pisos acima do solo.

O prédio encontra-se atualmente sem condições gerais de habitabilidade, sendo necessárias obras de requalificação, tendo em vista as áreas e requisitos mínimos para a instalação de uma ERPI ou Centro de Dia. Além do investimento com obras, será necessário equipar as instalações com os equipamentos básicos para cada zona funcional.

O Projeto para a exploração de uma ERPI neste edifício já obteve parecer prévio favorável da Câmara Municipal de Braga, tendo sido emitido a 16 de agosto de 2022.

12.6 - Áreas do Edifício

De acordo com a dimensão das áreas comuns e de residência do imóvel, a capacidade máxima para a ERPI será de 39 residentes.

As zonas comuns deverão estar servidas e equipadas com instalações sanitárias com separação de sexo e que permita também a utilização por pessoas com mobilidade reduzida. As áreas terão de dar resposta ao regulamentado.

Além dos espaços referidos na análise inicial pela Segurança Social e que fará parte integrante deste Parecer, o edifício poderá contará com uma cozinha simplificada, uma vez que a confeção dos alimentos poderá ser efetuada por uma entidade externa e ou pela própria ISC com a devida imputação de gastos depósito e separação da roupa, uma vez que os serviços de tratamento da roupa poderão ser efetuados também pela ISC com a respetiva imputação de gastos; e uma área de serviços de apoio, com fins de armazenagem de equipamento e outros produtos necessários ao funcionamento da estrutura residencial.

Além dos quartos, apresentados no projeto, todos os restantes espaços apresentam áreas mínimas conforme o legislado, sendo que está ainda proposto que em cada piso exista uma sala de estar e copa de apoio aos quartos, assim como espaços destinados a rouparia.

13 - MERCADO

13.1. Mercado – Beneficiários

Os principais beneficiários do Projeto serão os residentes em Braga, que poderão usufruir das instalações e serviços prestados quando se encontrarem com idade igual ou superior a 65 anos e com necessidade de acompanhamento especial numa altura avançada da sua vida.

13.2. Concorrência – Estabelecimentos concorrentes

Além dos projetos de ERPI criados por instituições semelhantes à ISC, foram ainda analisados, para efeitos de mercado, os estabelecimentos residenciais para idosos situados nos arredores dos imóveis destinados ao projeto.

- Asilo de S. José

- Santa Casa Misericórdia de Braga
- Centro Social de S. José de S. Lázaro
- Centro Social de Sobreposta
- Associação ASCREDNO
- Centro Social de Gualtar

13.3 - Pressupostos do Modelo de Negócio

Atendendo ao enquadramento realizado, uma vez que o projeto para o ERPI-POLO II já dispõe de parecer prévio da Câmara Municipal de Braga faltando tão somente o parecer positivo da Segurança Social para a referida exploração.

O modelo de negócio para a exploração das ERPI apresentada adiante corresponde à política corrente do mercado:

Os futuros residentes ficarão alojados no POLO II em regime permanente, mediante o pagamento de uma mensalidade, dependendo da tipologia de alojamento e do seu grau de dependência.

O valor da mensalidade inclui, para além do alojamento, serviços complementares, tais como a alimentação (7 refeições diárias), cuidados médicos, cuidados de enfermagem permanentes, fisioterapia dois dias por semana, terapia ocupacional, apoio social, higiene, convívio e lazer.

13.4 - Iremos apresentar conclusões considerando 3 possibilidades de rentabilidade do Projeto:

Os pressupostos operacionais da exploração das ERPI foram definidos tendo em consideração uma gestão eficiente e com know-how sobre o setor.

13.5 — Exploração por terceiros:

• Utentes suportam preço de mercado;
• ISC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;
• Entidade que explora paga renda que permita a viabilidade do negócio.

13.6 — Exploração pela ISC:

• Utentes suportam preço de mercado;
• ISC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;
• A rentabilidade anual servirá para compensar custos de investimento.

13.7 — Aluguer:

Apresentamos uma renda indicativa correspondente ao custo de oportunidade do imóvel, independentemente da atividade desenvolvida.

14 - RESULTADOS PREVISIONAIS DE EXPLORAÇÃO–ERPI–POLO II

14.1 - Pressupostos Macroeconómicos e Fiscais

- As variáveis macroeconómicas foram estimadas de acordo com a tendência evolutiva da economia portuguesa.
- Os pressupostos fiscais apresentados estão de acordo com as características do setor de atividade em que os estabelecimentos se inserem e com a legislação fiscal aplicável em Portugal.

14.2 - Pressupostos de Proveitos

Os proveitos do POLO II serão obtidos por via das mensalidades, pagas pelos residentes, que variam com os rendimentos de cada Utente, devendo o seu valor global atingir os 1.600€, dependendo da tipologia de alojamento e do grau de dependência. - Estimou-se uma taxa de ocupação de 100% logo no primeiro ano.

- Com base nestes pressupostos, o volume de negócios médio anual é de 748.800€.

Preço (€) Individual 1.600€

A taxa de ocupação de 100% equivale a uma ocupação total, ou seja, a ocupação máxima técnica possível, considerando a normal rotatividade dos utentes.

Estimou-se uma utilização de residentes autónomos e semi-dependentes numa proporção de 1 para 6 utentes.

Devido à dimensão da estrutura, não foram considerados utentes com elevado grau de dependência. Considerou-se a atualização dos preços a praticar de acordo com a taxa de inflação prevista de 4%.

14.3 - Pressupostos de Gastos Operacionais

Custos com Fornecimentos e Serviços Externos

Prevê-se um custo de mercado diário com a subcontratação da confeção de refeições em 6,50€ para os residentes (7 refeições diárias) e de 2,50€ para os funcionários (1 refeição principal). Os preços apresentados são atualizados à taxa de inflação prevista de 4%.

Para os serviços de saúde, foi considerada a contratação externa de médico.

De acordo com a estimativa efetuada para os FSE, estes custos deverão representar 10% do VN em ano cruzeiro.

Custos com Recursos Humanos

A estrutura de recursos humanos necessária para a persecução da atividade foi estimada conforme o estabelecido pela Portaria 67/2012, de 14 de março. Desta forma, a estrutura de pessoal da ERPI de Lisboa deverá ser composta por um total de 26 elementos, sendo que os seus vencimentos foram estimados de acordo com os valores médios praticados pelo mercado. Com uma taxa de ocupação para 100%, não existe a necessidade de contratar mais pessoal.

Outros gastos com pessoal incluem gastos com seguros de trabalho, fardamento e outros custos residuais.

A proporção de gastos com pessoal sobre o VN é de 58%, considerando uma da taxa de ocupação de 100%.

14.4 - Investimento

- O valor total de investimentos para a ERPI POLO II inclui os investimentos em equipamento básico e o custo com as obras de requalificação do edifício.

A estimativa do valor de investimento em equipamento básico tem por base um valor médio de mercado de 7.500€ por quarto.

Considerando a atual volatilidade nos preços da construção, o total de investimento na remodelação do edifício poderá variar entre 1.200.000€ e 1.500.000€.

Considera-se razoável a possibilidade de realizar os investimentos necessários para adaptação do edifício em 36 meses.

Estimou-se um valor de financiamento bancário equivalente ao valor total de investimentos (obras + equipamento) igual a 1.500.000€, sendo que os juros são capitalizados durante o período de construção.

O valor dos investimentos de substituição corresponde a 100% das amortizações e é considerado a partir do segundo ano de atividade.

14.5 - Estrutura de Financiamento

Considerando um valor médio de obras de requalificação do edifício de 1.500€ por m², o valor do financiamento inicial corresponde a 1.500.000€.

Foi considerada uma taxa de juro equivalente à Euribor a 1 ano + spread de 6%. ¡ O prazo de pagamento do empréstimo foi estimado em 15 anos, incluindo 2 ano de carência de reembolso de capital.

14.6 - Necessidades de Fundo de Maneio

Considerando os pressupostos apresentados, o VAL do projeto de exploração de ERPI, sem investimento, é aproximadamente 600.000€. Assim, o VAL do Projeto é inferior ao valor contabilístico do imóvel (valor de aquisição + investimento) que totaliza 2,100.000€. Refira-se também que o valor contabilístico do imóvel está abaixo ao seu valor atual, tendo em consideração o atual dinamismo do mercado imobiliário.

14.7 - Rendibilidade Concessão via direito de superfície

Num cenário de concessão da exploração pelo direito de superfície, foi estimado um valor de renda máxima a pagar à ISC que permita à empresa concessionária ter rentabilidades próximas do mercado e que face à recuperação do seu investimento.

Assim, a renda de concessão anual máxima é de 24.000€/ano, o que corresponde a um montante reduzido face ao investimento efetuado pelo Investidor e face ao custo de oportunidade de arrendamento/venda do imóvel para outros fins.

Neste cenário, os investimentos em obras de requalificação e em equipamentos e, por conseguinte, os juros com o financiamento, ficam a cargo do Investidor, sendo que a única fonte de proveito será a renda da concessão

14.8 - Arrendamento Imobiliário via Permuta

A título indicativo apresentamos a rendibilidade possível da exploração imobiliária com a obtenção de ¼ dos imóveis via permuta, tendo por base os valores praticados no mercado de arrendamento de apartamentos. No caso de Braga, de acordo com os dados obtidos junto de empresas do setor imobiliário, e com o imóvel localizado junto à zona histórica da Cidade, o valor por apartamento entre os 500€ e os 700€, correspondendo a uma renda anual de 33.600€ no primeiro ano e nos anos seguintes com atualizações d 4%.

Neste cenário, como no anterior, os investimentos em obras de requalificação e em equipamentos e, por conseguinte, os juros com o financiamento, ficam a cargo do Investidor construtor, sendo que a única fonte de proveito será a renda da concessão deduzida dos encargos com o IMI e os gastos com a depreciação do investimento afeto aos 25% dos bens pertença de imediato da ISC.

15 - CONCLUSÃO

O presente relatório foi preparado com base na informação fornecida e discutida com o Provedor da ISC. Não realizámos qualquer trabalho de natureza de uma auditoria, nem tencionámos confirmar de forma independente a informação que nos foi fornecida, pelo que não expressamos qualquer opinião sobre a sua veracidade e atualidade. Apesar de não termos qualquer razão para duvidar que a informação que nos foi fornecida é verdadeira e completa e que não nos foram omitidos factos relevantes, não garantimos que outras informações relevantes não pudessem ser obtidas caso se tivesse realizado uma investigação mais profunda. Os pressupostos apresentados foram definidos considerando todas as informações recebidas pela ISC, tendo sido por nós revistos e equacionados. Os resultados e fluxos financeiros poderão ser divergentes dos projetados pela hipótese de os acontecimentos e circunstâncias não ocorrerem conforme o esperado. Este relatório não poderá ser referido, na íntegra ou em parte, em nenhum documento, por uma terceira parte, sem o nosso expresso consentimento. A presente declaração não se destina a limitar a nossa responsabilidade de uma forma que contrarie o disposto na legislação nacional aplicável, nem a excluir a sua responsabilidade nos casos em que tal não é permitido por tal legislação.

II – PARTE

A NOSSA PROPOSTA

FUTURA

A - DIREITO DE SUPERFÍCIE

No seguimento do trabalho elaborado em 2023, é nosso entendimento reforçar e repetir muitas das definições que aí foram apresentadas e que há época não mereceu o Parecer Favorável para avançar com a construção de um POLO II de uma ERPI.

ASSIM:

O direito de superfície é uma figura jurídica prevista no nosso Código Civil e está consagrado nos artigos 1524º e seguintes. Nos termos do artigo 1524º, consiste *"na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio"*. que permite a uma pessoa, a quem chamamos superficiário, construir ou manter uma construção em terreno alheio, com a autorização do proprietário do solo.

Trata-se de uma solução particularmente útil em contextos urbanísticos, administrativos e económicos, pois permite separar a propriedade do solo da propriedade da construção nele edificada. Ou seja, quem constrói torna-se proprietário da edificação, embora não seja dono do terreno, parece improvável, mas é precisamente isso que permite o direito de superfície. Vejamos como esta solução funciona, quais os seus prós e contras, e quando pode fazer a diferença para particulares, investidores ou o setor público.

A problemática da contabilização do *direito de superfície* é, quanto a nós, muito complexa, em particular quando se trata *de* questão a resolver atendendo ao princípio da substância sobre a forma.

Na verdade, embora a forma esteja definida, a substância varia consoante a intenção que conduziu à constituição desse *direito*, designadamente em função da duração do contrato, e ao modo *de* processar o respetivo pagamento por parte do superficiário.

Assim, se a duração do contrato for curta e o pagamento for periódico, podemos dizer que, em substância, estamos perante um contrato *de* arrendamento. Nessa hipótese, o dono da raiz registará os recebimentos como rendas na conta 7873 Rendas e outros rendimentos em propriedades *de* investimento, e o superficiário dar-lhes-á idêntico tratamento, registando-os na conta 6261 Rendas a alugueres.

Se a duração do contrato for longa e a contraprestação for feita num único pagamento, já será mais razoável, quanto a nós, considerar que se trata *de* uma alienação *de* uma parte dos direitos conferidos ao proprietário do imóvel. Nesta hipótese, impor-se-á a avaliação do justo valor do *direito de superfície* – atendendo à duração e ao preço –, creditando a conta em que o bem estiver registado, por forma a reduzir o respetivo valor contabilístico. Por seu turno, o superficiário registará o valor do *direito* na conta 43 Ativos fixos tangíveis (havendo quem considere aceitável ou preferível o recurso à conta 44 Ativos intangíveis).

Não existindo nestas situações um critério objetivo para decidir qual a opção mais correta, tudo dependerá *de* uma análise casuística a levar a cabo pelo contabilista.

Este direito pode ser constituído gratuitamente ou mediante pagamento, podendo a sua constituição ocorrer por:

- Contrato, entre particulares ou com o Estado;
- Usucapião, quando alguém exerce o direito de forma contínua e prolongada, nos termos legais;
- Testamento, se aí estiver expressamente previsto.
- Há sujeição **a** impostos aplicáveis variando consoante a forma de constituição adotada.
- Se a ISC pretender promover a construção de frações nos prédios, mas não quer vender os terrenos. Nesse caso, pode atribuir o direito de superfície do terreno dos prédios a uma entidade privada, por exemplo, por um prazo de 50 anos.

A entidade constrói os prédios nesse terreno, tornando-se proprietária dos edifícios, mas não do solo. Durante o período do direito de superfície, pode vender, arrendar, ou até hipotecar.

Terminando o prazo (salvo renovação), a ISC pode reaver **o solo com as construções** ou negociar uma nova solução com os superficiários.

1 - VANTAGENS

Tal como acontece com qualquer solução legal, o direito de superfície tem os seus prós e contras. Pode ser uma excelente ferramenta em determinadas situações, mas também traz alguns desafios que não devem ser ignorados.

A esmagadora maioria das pessoas, quando compra uma casa, assume que adquire simultaneamente o imóvel e o terreno onde este se encontra implantado. Esta é, de facto, a situação mais comum. Mas existe uma figura jurídica — o direito de superfície — em que a realidade é diferente: o comprador adquire a habitação, mas não a propriedade do solo.

Nos termos do artigo 1528º do CC, o direito de superfície constitui-se por:

- Contrato — a forma mais comum; celebrado em regra por escritura pública, dado envolver um imóvel;
- Testamento;
- Usucapião;
- Alienação de obra pré-existente no terreno, desde que não inclua a propriedade do solo
- O direito de superfície pode ser constituído sem prazo (perpétuo) ou por prazo determinado, findo o prazo, e nos termos do artigo 1538º do CC, *"o proprietário do solo adquire a propriedade da obra",* significando que, terminado o contrato, os prédios podem reverter para o dono do terreno, salvo renovação ou acordo em contrário.

- Estamos perante uma cedência temporária *de* um *direito* real sobre um bem imóvel, mediante uma retribuição estabelecida no contrato. Parece-nos, por isso, que o respetivo tratamento contabilístico deverá ser análogo ao normalmente conferido a um contrato *de* arrendamento, que igualmente envolve a cedência temporária *de* um imóvel, tendo como contrapartida o pagamento *de* uma renda.

2 - DESVANTAGENS

- Caducidade do Contrato - Ao contrário da propriedade plena, o direito de superfície é temporário. Quando o prazo expira (ex: 50 ou 70 anos), a construção passa automaticamente a pertencer ao proprietário do terreno, a não ser que exista renovação contratual.

- Dificuldade no Crédito Habitação: Os bancos são frequentemente relutantes em conceder empréstimos para a construção ou compra de imóveis sob este regime. Como a garantia do banco sobre o terreno é limitada, as condições de financiamento são mais rigorosas e por vezes inviáveis.

- Falta de Independência: O superficiário fica sempre dependente das regras definidas pelo proprietário do solo. A lei (e o próprio contrato) dita os limites de uso, o que pode restringir remodelações profundas ou a transmissão do imóvel a terceiros.

- Valorização Inferior: No mercado imobiliário, edifícios ou casas construídas em terrenos sob direito de superfície tendem a desvalorizar-se à medida que o prazo do contrato diminui, tornando-se mais difíceis de vender.

- Risco de Extinção Antecipada: O incumprimento de deveres pelo superficiário (como o não pagamento da renda estipulada ou a mudança de destino da obra) pode levar o proprietário a exigir judicialmente a extinção do direito antes do prazo previsto.

- Acesso facilitado à habitação: Como não é necessário adquirir o terreno, o custo de acesso é menor, tornando-se uma excelente alternativa para construir casa própria em zonas onde os solos são muito caros.

- Autonomia e Transmissibilidade: O direito de superfície é um direito real autónomo. Isso significa que pode vendê-lo ou transmiti-lo por herança sem precisar de autorização do proprietário do solo.

- Garantia bancária: Permite dar o imóvel como garantia (hipoteca) para obter crédito à habitação, facilitando o financiamento.

- Uso flexível: Pode ser temporário (por um prazo longo, ideal para arrendamentos de longa duração) ou perpétuo, dependendo da legislação aplicável e do contrato.

- O direito de superfície (permitir a construção em terreno alheio) apresenta desvantagens críticas como a perda do imóvel no fim do prazo (revertendo para o dono do solo), dificuldade de financiamento bancário, incerteza na indemnização por obras e desvalorização patrimonial a longo prazo.

Nos termos do artigo 1534º do CC, o direito de superfície é transmissível. Isto significa que:
- Pode ser vendido a terceiros;
- Pode ser dado como garantia hipotecária, o que permite o acesso a financiamento bancário;
- É suscetível de herança;
- Para efeitos práticos, o superficiário pode, regra geral, transacionar o seu direito como se de uma propriedade plena se tratasse — com a ressalva das condicionantes do contrato que o originou e do prazo, quando esteja fixado.

- No entanto o artigo 1535º nº 1 do CC atribui ao proprietário do solo direito de preferência quando o superficiário pretende vender o seu direito. A reciprocidade não se verifica: o superficiário não tem, por lei, direito de preferência sobre a venda da propriedade do solo.

- A aquisição do direito de superfície pode estar sujeita a IMT e o IS, conforme a natureza do negócio e as partes envolvidas. Do ponto de vista do IMI, o superficiário pode igualmente ser sujeito passivo do imposto. As regras aplicáveis dependem dos termos concretos do contrato e da legislação fiscal em vigor.

Finalmente, distingue-se do arrendamento gerando uma relação entre pessoas; o direito de superfície gera uma relação entre uma pessoa e uma coisa.

O direito de superfície constitui-se, nos termos do artigo 1528.º do Código Civil, mediante contrato, testamento ou usucapião, podendo, até, resultar da alienação de obra, desde que não inclua a propriedade do solo.

Aquando da constituição do direito de superfície convenciona-se o preço pago pelo superficiário sobre a aquisição do mesmo. E, não obstante, o pagamento do valor estipulado ser sempre em dinheiro, tal quantia tanto pode ser liquidada numa única prestação ou através de uma determinada prestação anual, perpétua ou temporária, à luz do disposto no artigo 1530.º do referido Código Civil.

Contudo, antes do início da obra, o uso e a fruição da superfície do terreno pertence ao proprietário do solo, o qual, no entanto, não pode impedir nem tornar mais onerosa a construção da obra, quando esta vier a suceder. De igual forma, conforme preceito do artigo 1533.º do Código Civil, o uso e a fruição do subsolo pertencem, a todo o tempo, ao proprietário, sendo este responsável por eventuais prejuízos causados ao superficiário em consequência da exploração que fizer do subsolo.

Além disso, por regra, o proprietário do solo goza, em último lugar, do direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do direito de superfície, salvo nos casos em que sendo enfitêutico o prédio incorporado no solo se prioriza o direito de preferência do proprietário.

Pese embora no título constitutivo as partes poderem estipular a extinção do direito de superfície dependendo da verificação de qualquer condição resolutiva ou até em consequência da destruição da obra, o direito de superfície extingue-se também:

- No caso de o superficiário não concluir a obra dentro do prazo fixado ou, na falta de fixação, dentro do prazo de dez anos;
- Uma vez destruída a obra, o direito de superfície extingue-se se superficiário não reconstruir a obra, dentro dos mesmos prazos a contar da destruição;
- Quando constituído por tempo certo e tendo decorrido o prazo;
pela reunião, na mesma pessoa, do direito de superfície e do direito de propriedade;
- Por via do desaparecimento ou inutilização do solo;
- Pela expropriação por utilidade pública.

No caso de o direito de superfície ser temporário, o respetivo VPT obtém-se descontando ao valor da propriedade plena do imóvel o VPT do solo. Para este efeito, o VPT do solo é igual ao valor da propriedade plena do imóvel a que se deduz a percentagem de 10% por cada período indivisível de cinco anos de duração do direito de superfície, não podendo, porém, a dedução exceder 80%.

O Arrendamento de superfície no setor imobiliário, os contratos são normalmente celebrados para terrenos, considerados imóveis no sentido de edifícios, ou empresas.

Os contratos de arrendamento de superfície para terrenos devem ser feitos por escrito se forem celebrados por um período de arrendamento superior a um ano. Se a forma escrita não for cumprida, o contrato de arrendamento de superfície é válido por um período indefinido perante a lei. A recomendação geral para todas as formas de arrendamento de superfície é a seguinte: colocar tudo por escrito desde o início e ter todos os acordos assinados por ambas as partes.

O arrendatário é legalmente obrigado a deixar o objeto de arrendamento ao senhorio de forma a que sejam possíveis a utilização e a frutificação reguladas contratualmente.

Uma relação de arrendamento de superfície deve permitir ao arrendatário usar o objeto arrendado de forma empreendedora. Ele é, portanto, também obrigado a fazê-lo adequadamente e com o cuidado de um empresário prudente. Objetos de arrendamento utilizados devem ser consertados ou substituídos em caso de desgaste. Em caso de cessão ou rescisão de uma relação de arrendamento de superfície, o arrendatário é obrigado a devolver o objeto arrendado nas mesmas condições em que o recebeu.

Salvo disposição em contrário estabelecida contratualmente, um contrato de arrendamento de superfície pode ser rescindido com um prazo de seis meses antes do final de um ano de arrendamento.

É importante saber o seguinte: ao contrário do contrato de arrendamento imobiliário, o contrato de arrendamento de superfície não termina com a morte do arrendatário e as obrigações são transferidas para os respetivos herdeiros.

Pela natureza do contrato de arrendamento de superfície justifica-se a pretensão de que este seja celebrado por um período de tempo mais longo. Portanto, vale a pena conhecer e considerar as possíveis vantagens e desvantagens antes de celebrar o contrato.

Quanto mais detalhado e completo for o contrato, melhor ele poderá oferecer proteção contra possíveis disputas. Todos os detalhes sobre o objeto de arrendamento devem ser registados minuciosamente. Isso também inclui métodos de pagamento e períodos de aviso prévio.

B – PERMUTA

A permuta física refere-se à troca de bens físicos. O proprietário entra no negócio com o terreno e, em troca, recebe da construtora em imóveis, ao invés de dinheiro. Nesse caso o contrato deve ser feito por escritura pública, a qual deve constar a data da entrega dos bens e as responsabilidades pelos tributos. Inicialmente, é importante destacar o que se entende por permuta como já foi referido é a troca de um objeto por outro. Na área imobiliária, a permuta é muito comum entre construtoras e proprietários de imóveis.

Contudo, apesar de se tratar de uma negociação corriqueira, vale lembrar que as construtoras/incorporadoras visam lucro e são sempre auxiliadas por um forte setor jurídico. Inúmeras são as formalidades e necessidades na negociação, para que o proprietário do terreno esteja amparado e seguro na permuta do seu imóvel.

Dentre tantas informações necessárias, convém destacar, a importância de se estabelecer no contrato de permuta uma garantia ao proprietário do terreno, que irá garantir a coisa futura.

Uma das garantias normalmente aceites é a garantia bancária. Apesar de bastante comum entre particulares e bancos, nada impede que na negociação de permuta, o proprietário do imóvel peça como garantia outros imóveis já prontos da construtora.

Isso significa dizer que, caso os imóveis permutados não sejam entregues, uma simples consolidação de propriedade dos bens dados em garantia já faz com que o proprietário não fique no prejuízo.

Quanto mais avaliado e mais nobre for o prédio, maior será a % de ganho da ISC.

Existem outros tipos de permutas tais como;
- A Financeira e;
- Parceria pura e simples, que no nosso entendimento não se justificam para o nosso PARECER em concreto, uma vez que:

A grande vantagem de fazer a permuta ou o direito de superfície com o construtor, para a ISC, é que o imóvel irá valorizar muito, uma vez que ao longo do tempo o empreendimento e toda a infraestrutura criada pelo construtor gerou mais valia ao imóvel.

A Permuta pode ser uma opção de investimento que, muito provavelmente, renderá mais do que aplicações comuns de baixo risco.

Ora, isto não aconteceria se a ISC resolvesse fazer a CRECHE FELIZ - POLO II por conta própria, porque não teriam capacidade financeira para rentabilizar o elevado investimento.

A ISC detém dois imóveis, podendo celebrar com uma determinada sociedade um contrato de permuta e em sede de IMT, as permutas estão sujeitas a imposto pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre VPT, consoante a que for maior (artigo 2.º, n.º 5, alínea b) do CIMT).

Nos contratos de bens presentes por bens futuros, a transmissão relativamente a estes (bens futuros), ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que por força das disposições do código do IMT se tenha de verificar em data anterior (artigo 5.º, n.º 3 do CIMT).

Nos termos da parte final da alínea c) do artigo 4.º do CIMT entende-se por troca ou *permuta* o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros.

Na determinação do valor tributável, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os VPT (artigo 12.º, n.º 4, regra 4.ª do CIMT).

Para efeitos de *permuta*, considera-se que os imóveis a construir já são bens presentes quando existir projeto de construção aprovada pela câmara municipal.

Estamos condicionados à existência ou não de projeto aprovado das casas a construir, duas situações se colocam:

Primeira – Sem projeto de construção aprovado?

Neste caso não estará ainda em condições de fazer o contrato de *permuta*, devendo ser formalizado previamente um contrato de promessa de troca ou *permuta* com tradição de bens apenas para um dos permutantes, sendo o imposto desde logo devido pelo adquirente dos bens (a imobiliária) como de compra e venda se tratasse, fazendo-se o acerto de contas, com eventual reversão de sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo (contrato de *permuta*) – Cfr. artigo 4.º, alínea d) do CIMT.

Segunda – Existe projeto de construção aprovado?

As casas terão de ser avaliadas nos termos do CIMI, através do projeto de construção, já que o bem futuro adquire a natureza de prédio desde que se encontre aprovado o respetivo projeto de construção (artigo 14.º, n.ºs 2 e 3 do CIMT).

Para proceder à avaliação das casas a construir, deve apresentar cópia do referido projeto de construção aprovado pela câmara municipal, no serviço de finanças com a respetiva modelo 1, nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do CIMT.

Neste caso, como ainda não temos VPT das frações a construir para fazer a liquidação de IMT, será inicialmente emitida uma liquidação pela diferença declarada de valores (ou a "zeros" caso não exista diferença declarada), para realizar a escritura.

Posteriormente, quando forem avaliadas as casas após a sua construção, nos moldes acima referidos, será feita a liquidação definitiva pela AT relativa à *permuta* em função da diferença entre valores patrimoniais tributários, já que não há diferença declara de valores.

O valor tributável do imposto de selo segue as regras de determinação da matéria tributável do CIMT (artigo 9.º, n.º 4 do CIS).

A permuta de imóveis, traduz-se geralmente na prática na troca direta de um valor semelhante, que ocorre entre os proprietários. Se os imóveis não tiverem um valor semelhante, os proprietários fazem o acerto da diferença de valor.

Apesar de não estar prevista ou regulamentada legalmente, a permuta de imóveis é um negócio válido, porque se os imóveis não tiverem um valor semelhante, os proprietários fazem o acerto da diferença de valor, sendo os intervenientes simultaneamente vendedores e compradores, o que reduz o processo a apenas uma escritura pública, diminuindo os custos de notariado e registo.

1 - Os passos para permutar.

Começar por efetuar uma avaliação e acordo entre proprietários, não é obrigatório por lei, mas é essencial para que ambas as partes tenham um valor de referência justo. A avaliação pode ser feita por peritos independentes, bancos ou mediadores.

Ter um relatório técnico permite justificar o valor pedido e serve como base de negociação. No entanto, o preço final terá sempre de ser aceite pelos dois proprietários.

Depois da avaliação, o essencial é chegar a um acordo sobre os valores e as condições do negócio. É nesta fase que se discute se haverá ou não acerto financeiro entre os imóveis, quem suporta determinados encargos e quais as condições de pagamento.

Encontrando o possível comprador para o imóvel pretendido, é necessário tratar do CPCV – Contrato de promessa de compra e venda, cuja assinatura vai oficializar o negócio. Não sendo obrigatório, é importante que exista.

2 - Se os prédios a permutar não tiverem valor semelhante.

O proprietário que ficar com o imóvel de valor superior deve pagar o IS-Imposto der Selo e o IMT-Imposto Municipal sobre as transmissões Onerosas de imóveis, correspondente à diferença de -valor.

3 – Os documentos necessários:

- Identificação e NIF de ambas as partes;
- Certidão Permanente de Registo Predial de todas as inscrições ou descrições em vigor;
- Caderneta predial urbana;
- Licença de utilização (para imóveis construídos depois de agosto de 1951);
- Se a licença de utilização foi emitida após 30 de março de 2004, precisa também de apresentar a Ficha Técnica de Habitação;
- Certificado Energético;
- Comprovativo de pagamento de IS;
- Prova de pagamento do IMT.

4 – Celebração da escritura:

Através do serviço Notarial ou de documento particular autenticado, conforme já referido antes da escritura definitiva, é comum celebrar um **contrato-promessa de permuta**. Este documento tem força legal e define todas as condições do negócio.

No contrato devem constar:
- Identificação dos proprietários;
- Descrição dos imóveis envolvidos;
- Valor atribuído a cada imóvel;
- Diferença a pagar, caso exista;
- Data da escritura definitiva;
- Cláusulas penais em caso de incumprimento.
- Assim como no CPCV - Contrato-Promessa de Compra e Venda, as assinaturas devem ser reconhecidas presencialmente.

É também no contrato-promessa que se podem incluir **cláusulas de salvaguarda**, como:

- Penalizações por atrasos na escritura;
- Responsabilidade por eventuais dívidas associadas ao imóvel;
- Obrigações em caso de dificuldades com distrates ou hipotecas.

Estas cláusulas são fundamentais para evitar litígios e garantir proteção a ambas as partes.

5 - VANTAGENS

As duas principais vantagens da permuta face à venda e à compra de imóveis podem sintetizar-se da seguinte maneira.

- Menos burocracia - A permuta ocorre através da assinatura de um contrato-promessa, através do qual os proprietários se assumem como vendedor e comprador, poupando em custos notariais. Comparativamente com os processos de compra e venda, implica menos burocracia e é um processo mais direto e rápido.

- Menos impostos - Esta é uma das grandes diferenças, quando comparamos a permuta com a compra e venda tradicionais. Quando ocorre a compra de um imóvel, os valores do IMT e do Imposto do Selo a pagar são calculados de acordo com o valor total do negócio.

Na permuta, o valor do IMT e do Imposto do Selo a pagar diz respeito apenas à diferença de valores entre os respetivos imóveis.

Trocar de prédios não significa, necessariamente, vender primeiro para depois comprar. Existe uma alternativa mais simples e, em muitos casos, mais económica: a permuta de imóveis. Este tipo de negócio permite trocar um imóvel por outro, com ou sem acerto de valores, poupando em burocracias, custos e impostos.

6 – DESVANTAGENS

- Ainda assim, nem sempre é fácil encontrar quem esteja disposto a trocar e, sobretudo, quem tenha um imóvel que corresponda às suas necessidades.

- É estatisticamente mais difícil encontrar um comprador que nos conceda exatamente as frações que desejamos, e simultaneamente, tenha interesse no nosso.

- Acertar o valor real de mercado de ambos o prédio é complexo, especialmente se houver necessidade de pagamento de "tornas" (a diferença em dinheiro entre os dois bens).

C - VENDER OU PERMUTAR

A venda permite maior liberdade para escolher o novo imóvel e negociar o preço em dinheiro. A permuta (troca) é mais rápida e reduz custos fiscais, pois evita a duplicação de processos, mas exige encontrar alguém que queira exatamente o seu imóvel e ofereça o que procura.

Ora vejamos para uma melhor compreensão a fundo de cada opção ajudando a decidir qual caminho se adequa melhor à sua situação:

1 - Vender o Imóvel

Na venda tradicional, nós recebemos o valor em dinheiro e temos total liquidez para adquirir outra propriedade e ou reconstruir, mais concretamente a Rua do Anjo, nºs. 3 e 5, o que facilita a negociação com qualquer vendedor.

2 - Vantagens:

Maior poder de negociação, visto que com o dinheiro na mão, podemos escolher livremente qualquer opção futura.

Por outro lado, é muito mais fácil e rápido encontrar um comprador para os nossos prédios do que encontrar alguém que queira esses mesmos prédios exatamente em permuta.

3 - Desvantagens:

Pode levar meses ou até anos para fechar negócio, dependendo do mercado.

Muita burocracia e envolvendo dois processos distintos (vender o nosso e o comprador quer impor nos negócios outros imóveis, com o pagamento de comissões e impostos.

D – CRECHE FELIZ

Gratuidade - Rede de Cooperação: Através da Lei nº 2/2022 - Regulamentação complementar, a frequência em creches da rede pública e do setor social e solidário (IPSS) é gratuita para as crianças, abrangendo também algumas amas enquadradas pelo ISS. A criação dessa rede pública é desígnio constitucional medida crucial para que as crianças passem a ter as respostas que lhes são devidas.

Claro que existe uma diferença entre creche e infantário, diferença essa que se verifica na **faixa etária** e no **tipo de acompanhamento** oferecido.

Creche: Destina-se a bebés e crianças dos **0 aos 3 anos**. O foco principal é o cuidado físico, a higiene, as rotinas (sono e alimentação) e o desenvolvimento sensorial. Inclui a valência de berçário para os mais novos.

Infantário: Abrange crianças dos **3 aos 6 anos**. Funciona como uma escola de educação pré-escolar, com um foco pedagógico mais estruturado para preparar a criança para o ensino básico.

Uma creche feliz é um estabelecimento que acolhe crianças até aos 3 anos de idade, oferecendo cuidados individualizados e personalizados, enquanto os pais ou responsáveis estão impedidos de o fazer. Se pretende acolher crianças até aos 5 anos, deverá licenciar a atividade como Jardim de Infância, com autorização do Ministério da Educação.

Passo a passo para abrir a sua creche

1. Desenvolver um Plano de negócios

Esta tarefa encontra-se bastante simplificada, uma vez que somos perfeitamente conhecedores das necessidades locais.

- Análise das necessidades locais
- Decisão sobre o formato legal (Empresa, Associação ou IPSS)
- Serviços a prestar
- Estratégia de marketing e divulgação
- Plano financeiro (custos e receitas)
- Recursos Humanos
- Planta do espaço
- Identificação dos principais riscos.

2. Espaço e Licença de Utilização

- A creche pode funcionar em propriedade própria ou arrendada, mas necessita sempre da Licença de utilização, emitida pela Câmara Municipal.
- A fiscalização avalia as condições, localização, adequação funcional, segurança contra incêndios e normas de higiene e saúde.
- O tempo de espera para a aprovação pode ser de até 45 dias.

3. Regulamento Interno:

Todos os elementos aqui exigidos, já foram no passado aprovados pela Segurança Social, estando em pleno funcionamento.

- O regulamento interno é obrigatório e deve incluir:
- Condições de admissão dos utentes
- Cuidados e serviços a prestar
- Direitos e deveres
- Horário de funcionamento
- Preçário ou critérios de comparticipação familiar

4. Recursos Humanos

- A contratação de profissionais segue regras claras e obrigatórias.
- É aconselhável ter o quadro de pessoal definido antes do pedido de Licenciamento.
- O registo criminal de todos os profissionais é obrigatório.

5. Pedido de Licença de Funcionamento:

- Pode ser realizado online ou presencialmente nos centros distritais da Segurança Social.
- O tempo de espera para a aprovação pode ser de até 45 dias.
- Documentos necessários:
- Cartão de cidadão e NIF dos requerentes
- Extrato do registo comercial ou código de acesso à certidão permanente
- Cópia dos estatutos (se IPSS)
- Certidão do registo criminal
- Declaração da situação contributiva
- Comprovativo de posse ou contrato de arrendamento
- Licença de utilização
- Mapa de pessoal com habilitações
- Minuta do contrato com os utentes

6. Seguros e Livro de Reclamações:

- Seguro de incêndios
- Seguro escolar
- Livro de Reclamações

7. Requisitos Adicionais

- Instalações e equipamento adequados.
- Projeto de Regulamento Interno.
- Pessoal qualificado.
- Situação contributiva regularizada.
- Idoneidade do requerente e do pessoal.

8. Licenciamento

- O pedido de licenciamento só deve ser feito após a obtenção da licença de utilização.
- Pode solicitar pareceres prévios às entidades competentes (I.S.S., I.P.) para garantir a conformidade do projeto.
- Após a submissão do pedido, o Instituto da Segurança Social, I.P. verifica a documentação e efetua a análise legal e regulamentar.
- Se o processo estiver conforme, a licença/autorização é emitida e o requerente é notificado.
- O prazo para emissão da licença é de 30 dias após a receção do pedido devidamente instruído.

9 - As exigências fundamentais para avançar com o projeto:

9.1 - Escolha do Modelo Legal

Como já somos uma **IPSS** (Instituição Particular de Solidariedade Social) e já dispomos de um alvará teremos de solicitar o alargamento do mesmo para beneficiarmos dos apoios protocolares.

9.2 - Requisitos das Instalações e Espaço: O espaço é um dos fatores mais exigentes e deve ser pensado para garantir conforto e máxima segurança

9.3 - Licença de Utilização: O imóvel terá de estar licenciado pela Câmara Municipal para "Equipamento de Utilização Coletiva" (área da educação/infância).

9.4 - Área Mista: Precisa de espaços estruturados para receção, salas de atividades, berçário (com área de repouso e muda de fraldas), lactário, instalações sanitárias adaptadas a crianças, cozinha, vestiários para funcionários e área exterior de recreio.

9.5 - Segurança: Exigem-se planos de evacuação, sistemas de alarme de incêndio, portas corta-fogo, loiças em inox na cozinha e materiais adequados nos pisos e paredes. É ainda obrigatório cumprir todas as normas de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.

9.6 - Licenciamento e Burocracia: Só se deve dar início ao processo de licenciamento da atividade após obtenção de licença ou autorização de utilização.

Para o efeito, deve solicitar requerimento para o licenciamento ou autorização de construção junto da Câmara Municipal competente, no caso de ainda não os ter requerido.

O interessado pode solicitar previamente os pareceres das entidades competentes, designadamente do Instituto da Segurança Social, I.P., ao abrigo do art.º 13.º-B do RJUE, para aferir se o projeto está em conformidade com a legislação aplicável à construção do equipamento.

Será necessário anexar a documentação obrigatória (ver separador documentação) e a documentação obrigatória específica, desenvolvendo-se ao abrigo do princípio da liberdade contratual, previsto no artigo 405. º do Código Civil.

9.7 - Licenciamento da Segurança Social: Após submissão do pedido de licenciamento, os serviços do Instituto da Segurança Social, I.P. verificam se o pedido está devidamente instruído com a documentação exigida.

Após notificação da regular submissão do pedido, o Instituto da Segurança Social, I.P. efetua a análise legal e regulamentar.

A entidade, após confirmar que o pedido respeita todas as normas legais e regulamentares, cumpre as condições necessárias à concessão de licença (aferidas na visita de verificação), defere o pedido, emite a licença/autorização e notifica o requerente dando-lhe conhecimento do deferimento e do valor das taxas a pagar.

Se o requerente não apresenta o processo devidamente instruído, os serviços solicitam o envio da documentação em falta.

Face à não receção da documentação dentro do prazo estipulado, deverá ser comunicada ao requerente a intenção de indeferimento do requerimento, para que este seja ouvido.

Caso o requerente se pronuncie dentro dos 10 (dez) dias e entregue os elementos em falta, o pedido prossegue.

Quando o requerente não entrega os elementos, não dá resposta dentro do prazo ou a sua resposta e elementos apresentados não alteram o sentido de decisão, a entidade indefere o pedido, notifica o requerente, dando-lhe conhecimento desse despacho e arquiva o processo

9.8 - Aprovações Municipais: Deve respeitar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) e o Plano Diretor Municipal (PDM).

9.9 - Autoridade de Saúde e Bombeiros: São necessárias vistorias para garantir que as regras de higiene, saúde pública e segurança contra incêndios são rigorosamente cumpridas.

9.10 - Pode realizar o serviço presencialmente ou por e-mail: Presencialmente nos Centros Distritais do Instituto de Segurança Social, IP competentes,

Mediante requerimento online, através dos seguintes endereços de correio institucionais:

- iss-braga-licenciamento@seg-social.pt

9.11 - Equipa e Recursos Humanos

- Direção Técnica: Já se encontrará ser assegurada, por uma Educadora de Infância ou um profissional com licenciatura em Ciências da Educação ou Ciências Sociais e Humanas, já existente.

- Relação Adulto/Criança: Para cumprir rácios definidos por lei (o número máximo de crianças por cada educador ou auxiliar), que mudam consoante a idade dos utentes, teríamos que admitir mais duas Auxiliares de Ação Direta.

- Outros profissionais: Necessitaríamos também de mais uma auxiliar de ação educativa, cozinheiros e assistentes operacionais.

9.12 - Documentos relativos ao requerente:

- Fotocópia do cartão de identificação de pessoa coletiva ou do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão do requerente

- Fotocópia do cartão de identificação fiscal ou Cartão de Cidadão

- Extrato em forma simples do teor das inscrições em vigor no registo comercial ou código de acesso à respetiva certidão permanente e cópia dos estatutos, caso o requerente seja uma pessoa coletiva

- Certidão do registo criminal do requerente ou dos representantes legais da entidade requerente

- Declaração da situação contributiva perante a administração fiscal ou autorização para consulta dessa informação por parte dos serviços competentes da segurança social. **Documentos relativos às instalações e ao pessoal:**

- Documento comprovativo do título da posse ou utilização das instalações

- Autorização de utilização, sem prejuízo do disposto na alínea c) do art. 111º do RJUE

- Existência de pessoal adequado às atividades a desenvolver, com indicação das respetivas categorias, habilitações literárias e conteúdo funcional, (Quadro de Pessoal)

- Projeto de regulamento interno

- Minuta de contrato de prestação de serviços a celebrar com o utente ou seu representante, quando exigível

- Tratando-se de uma resposta social dirigida a crianças será necessário o registo criminal de cada trabalhador que exerça funções que envolvam contacto com menores para verificação da inexistência de inscrição de crimes tipificados na Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração da Lei n.º 113/2009, de 17 de setembro

Documentos relativos ao requerente, a acrescentar aos anteriores:

9.13 - Prazo

Prazo de emissão/decisão, após receção do requerimento devidamente instruído: 30 dias.

Caso os serviços não emitam decisão no prazo de 30 dias após receção do requerimento devidamente instruído, considera-se o pedido tacitamente deferido, valendo para efeitos legais o comprovativo da regular submissão do pedido e prova em como o requerente efetuou o pagamento das taxas devidas.

III - PARTE

A NOSSA

PROPOSTA

DE

DECISÃO

E - ESTUDO DE VIABILIDADE E INSTALAÇÕES

Apesar de ter sido assegurada em 2022, em Orçamento do Estado, a gratuitidade progressiva para a frequência de creche das crianças dos 0 aos 3 anos, a atual oferta continua a ser manifestamente insuficiente, limitando-se ao designado setor social e ensino particular e cooperativo. A inexistência de uma rede pública de creches tem como consequência que milhares de famílias não conseguem vagas para as suas crianças, de modo a tê-las devidamente enquadradas e a permitir a conciliação entre a vida profissional e a vida familiar.

Os Governos têm vindo a reconhecer a insuficiência da oferta de resposta em creche, existindo uma simplificação de procedimentos para instalação e ampliação das creches existentes, muito embora se pretenda salvaguardar o bem-estar e a segurança das crianças, adaptando um espaço existente que nos permitirá o funcionamento de mais vagas na nossa creche, o que não deixará de ser um caminho apontado para estas respostas.

A ISC procura ir ao encontro da importância da conciliação da vida profissional com a vida familiar, onde mais famílias passariam a ter tempo de qualidade com os seus filhos, atendendo às elevadas dificuldades de os Pais terem onde colocar os seus filhos durante o período laboral, salvaguardando as necessidades das famílias e o superior interesse das crianças.

No que respeita aos educadores de infância, importa notar que a portaria não reconhece, em momento algum, o seu trabalho pedagógico. Ademais, poderão estar em causa direitos laborais e condições de trabalho, em virtude das alterações, negativas introduzidas por esta portaria.

Construir de raiz um equipamento custa muito dinheiro e não é coisa que se faça com rapidez, temos a noção que necessitaremos de cerca de 600.000€,

Este é, no nosso entender, o valor necessário para reconstruir o Prédio da Rua do Anjo nºs. 3 a 5, descrito na matriz urbana sob o nº 421 da União de Freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro e omisso na Conservatória do Registo Predial de Braga, e aí instalar numa parte do prédio um novo polo de creche com capacidade para 40 crianças, cumprindo com todas as normas de licenciamento.

Fora os custos óbvios com manutenção e recursos humanos.

Localização e Espaço: Conforme foi referido anteriormente, dispomos de um espaço que poderá respeitar a legislação específica para creches (exige cerca de 2 a 4 m² por criança no espaço interior, áreas de repouso, salas de atividades, instalações sanitárias adaptadas e espaço exterior, muito embora cada sala deve ter uma área mínima de 2 m² por criança.

Adaptar o prédio da Rua do Anjo nº 3 a 5: Teremos que elaborar um projeto, que incluirá as atuais instalações devidamente reformuladas e submete-lo à aprovação da Câmara Municipal de Braga e pareceres favoráveis de entidades como a Autoridade de Saúde e a Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, Divisão do Património Histórico.

Acordo de Cooperação: Poderemos solicitar um alargamento da atual CRECHE que está já em funcionamento como IPSS comparticipada pelo Estado, deveremos proceder às inconformidades existentes e alargando a sua capacidade de 46 para o máximo de 90 vagas dos 0 aos 3 anos num aditamento de Cooperação com a Segurança Social, o que permite manter e aplicar o sistema de gratuitidade para os Pais.

Licenciamento e Fiscalização: O licenciamento é gerido e fiscalizado pelo Instituto da Segurança Social, garantindo que o espaço cumpre as normas de higiene, segurança e capacidade máxima.

1 – MEMÓRIA DESCRITIVA

1.1. Identificação e Enquadramento

- **Promotor** – IRMANDADE DE SANTA CRUZ

- **Localização da Obra:** Rua do Anjo 3 a 5 - BRAGA.

- **Objetivo:** Construção de raiz, ampliação e adaptação de um espaço existente para a resposta social de Creche Feliz.

1.2. Programa Funcional e Dimensionamento

O projeto deve justificar a capacidade máxima e a organização por salas, cumprindo as áreas mínimas exigidas por lei:

- **Sala Berçário:** Para crianças até aos 12 meses. Inclui zona de repouso, zona de muda/higiene e preparação de biberões.

- **Sala de 1 ano:** Para crianças dos 12 aos 24 meses. Com áreas de atividades e sanzala de repouso.

- **Sala de 2 anos:** Dos 24 aos 36 meses. Inclui ligação a sanitários adaptados.

- **Áreas Comuns/Atividades Polivalentes:** Espaço de receção, sala polivalente e instalações sanitárias para pessoal e visitantes.

1.3. Áreas de Serviço e Aprovisionamento

- **Copa de Leites/Apoio:** Para preparação e aquecimento de refeições.

- **Cozinha e Zona de Sujos/Limpos:** Para confeção ou receção de refeições (com circuitos separados para evitar contaminações cruzadas).

- **Lavandaria e Rouparia:** Zonas de tratamento de roupa.

- **Instalações para Funcionários:** Vestiários, instalações sanitárias e zona de descanso.

1.4. Espaços Exteriores

- **Recreio:** Zona vedada, com proteção solar e áreas verdes/pavimento amortecedor, já existente e certificada pela empresa instaladora.

- **Acessos:** Manteremos a mesma zona de acessos, pela Rua dos Falcões, uma vez que já se encontra licenciada para circulação fluida de viaturas Kiss and Go (estacionamento para largada e recolha rápida) e zonas pedonais seguras, evitando-se qualquer observação negativa por parte das entidades licenciadoras.

1.5. Condições de Segurança, Higiene e Acessibilidade

- **Acessibilidade condicionada:** Cumprimento do regime de acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada, com rampas, portas largas e sanitários adaptados.

O Decreto-Lei nº 126-A/2021 no seu artigo 8º A, refere como proceder quanto à dispensa de requisitos, devendo para o efeito justificar muito bem cada um dos quesitos de não cumprimento para que seja concedida a devida dispensa.

- **Segurança e Proteção:** Sistemas de segurança contra incêndios (SCIE), vedações adequadas, arestas vivas protegidas, ventilação e iluminação natural.

1.6. Materiais e Acabamentos

- **Paredes e Tetos:** Tintas laváveis, não tóxicas e com isolamento acústico.

- **Pavimentos:** Materiais quentes (ex: vinílicos ou madeira), antiderrapantes e de fácil higienização.

- **Torneiras:** Que não exigem movimentos de rotação.

Legislação e Enquadramento Legal (Portugal)

O projeto deve referir expressamente a observância dos regulamentos nacionais, existentes, nomeadamente:

- **Portaria n.º 262/2011:** Define as condições de instalação e funcionamento das creches.
- **Decreto-Lei n.º 163/2006:** Normas de acessibilidade a edifícios e espaços públicos.
- **Decreto-Lei nº 64/2007 de 14 de março**, simplificação de procedimentos de funcionamento e de licenciamento;
- **Decreto-Lei nº 126 A/2021 de 31 de dezembro,** que reporta como obter e justificar o não cumprimento dos requisitos de acessibilidades e outros, no seu artigo 8ºA.
- Regulamento de Segurança contra Incêndios em Edifícios (SCIE).

Para obter orientações detalhadas e para submetermos o projeto, consultamos o portal oficial da Segurança Social através do Guia Prático da Segurança Social.

Para avançarmos com o projeto, indicando:

- **A capacidade pretendida para 40 crianças.**
- **Trata-se de construção de raiz e remodelação num edifício existente.**
- **O espaço está integrado num projeto de IPSS (Instituição Particular de Solidariedade Social).**

IMPORTANTE

Se nas futuras instalações ao que tudo indica, tivermos espaços para arrendamento, será necessário a existência de dois elevadores e de duas entradas para cada uma das atividades, ou seja, não pode a entrada ser comum, por salvaguarda e proteção dos espaços associados às crianças.

2 - REGRAS A CUMPRIR:

Berçário (crianças até aos 12 meses): Dispor de sala de berço, zona de muda de fraldas, copa de leites (para preparação de biberões) e sala de repouso separada.

Salas de Atividades: Temos áreas mínimas por criança, boa iluminação natural, ventilação e mobiliário adequado e seguro.

Segurança: Portas com sistemas de segurança, proteções nas tomadas, escadas vedadas e espaço exterior (recreio) adaptado e seguro.

ALARGAMENTO – Nº de Crianças

	ATUAL	ALARGAMENTO	FUTURO
Berçário	10	10	20
12/24 meses	14	16	30
24/36 meses	16 (*)	20	40 (*) **consegue-se alterar para 20**
TOTAL	**40**	**46**	**90**

3 - RÁCIOS DE PESSOAL

Berçário: 1 adulto (preferencialmente 3 Auxiliar de Ação Educativa para o conjunto de 20 bebés.

Até aos 24 meses: 1 Auxiliar de Ação Educativa por cada 10 crianças.

Dos 24 aos 36 meses: 1 Auxiliar de Ação Educativa por cada 15 crianças.

4 - DIREÇÃO TÉCNICA

As funções de direção técnica de uma creche serão asseguradas, preferencialmente, por um (a) Educador(a) de Infância. Se a creche for independente e tiver uma capacidade igual ou inferior a 42 crianças, o diretor técnico pode acumular estas funções com o trabalho pedagógico direto na sala. Podem ainda assumir este cargo profissionais com licenciatura em Ciências Sociais e Humanas ou noutras áreas das Ciências da Educação, com experiência profissional recomendada.

A Direção Técnica é a responsável máxima pelo funcionamento, organização e qualidade dos serviços prestados, estando sujeita a regras específicas definidas pela legislação em vigor:

5 – PRIORIDADE DE ACESSO

- **Continuidade:** Crianças que frequentaram a creche no ano letivo anterior.
- **Saúde:** Crianças com deficiência ou incapacidade.
- **Vulnerabilidade familiar:** Filhas de pais estudantes menores, cuidadores informais principais, ou em situação de acolhimento/casa abrigo.
- **Laços familiares:** Crianças com irmãos pertencentes ao mesmo agregado familiar que já frequentam a creche
- **Apoio social e proximidade:** Beneficiários da Garantia para a Infância ou com Abono de Família (1º e 2º escalões), cujos encarregados de educação residam ou trabalhem na área de influência da creche.
- **Agregados específicos:** Crianças de agregados monoparentais ou famílias numerosas residentes/trabalhadores na área.
- **Proximidade geral:** Crianças cujos pais residam ou trabalhem na zona da creche

No âmbito do programa "Creche Feliz", o Estado paga às instituições aderentes um apoio mensal que pode chegar a **551,50€ por criança**. Este montante garante a gratuitidade total da mensalidade, abrangendo também atividades e serviços incluídos no projeto pedagógico.

Aos pais não pode ser cobrada qualquer mensalidade. No entanto, despesas de carácter facultativo, artigos pessoais (fraldas, babetes/batas e uniformes) e serviços de transporte continuam a ser da responsabilidade do agregado familiar

Para beneficiar desta medida, os Pais devem submeter o pedido através da app ou plataforma da Segurança Social, submissão esta que está ainda em discussão, pois não é aceitável que seja SS e informar de quem entra ou não entra.

- Outros passos a seguir e alternativas locais:

- Inscrição Obrigatória: O pedido de vaga no programa é feito exclusivamente na Segurança Social Direta ou através da respetiva aplicação.

- Creches Privadas: A rede de gratuitidade foi alargada a instituições privadas. Se não encontrar vaga nas instituições da rede solidária (IPSS), contacte creches privadas aderentes na zona de Braga.

- Amas da Segurança Social: Em situações de indisponibilidade de creche, pode verificar junto da Segurança Social a alternativa de acolhimento por amas credenciadas pelo sistema público.

- Monitorizar Candidaturas: Os critérios de prioridade (como ter irmãos a frequentar o mesmo espaço ou proximidade à residência/local de trabalho) são aplicados automaticamente. Mantenha os seus dados atualizados e confirme o estado da candidatura regularmente

O programa **Creche Feliz** garante a gratuitidade das creches da rede solidária (IPSS e Misericórdias) e cooperativa. As vagas são atribuídas de acordo com uma lista de prioridades definida por lei.

IV – PARTE

CONCLUSÕES

1 - OBJETIVO

Tendo ficado excluída a ideia de avançar com a criação de uma nova unidade ERPI com a designação de POLO II nos dois edifícios situados na Rua do Anjo nºs. 11 a 21, e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 425 da União de freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro (anteriormente sob o nº 527 da freguesia de S. João do Souto) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 453 e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 427 da União de freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro (anteriormente sob o nº 528 da freguesia de S. João do Souto) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 452; e de acordo com os projetos existentes, dariam para 39 utentes distribuídos por 5 quartos individuais; 9 quartos de casal e 8 quartos duplos pretendendo a ISC desenvolver um Projeto para a criação de um novo Polo ERPI.

Entendeu a Mesa Gerente, incluir no âmbito deste trabalho, mais três possíveis opções para referido imóvel situado na Rua do Anjo, nº 11 a 21 e incluindo o imóvel da Rua do Anjo, nºs. 3 e 5 e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 421 da União de freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro (anteriormente sob o nº 525 da freguesia de S. João do Souto) e omisso na Conservatória do Registo Predial de Braga:

- Constituir um direito de Superfície;
- Uma parceria construtiva com permuta, ou
- Vender os prédios Rua do Anjo, nos. 11 a 21 e com o produto dessa venda criar mais lugares de creche no Prédio da Rua do Anjo, nºs. 3 a 5, bem como ampliar o Museu e criar acessibilidades para o mesmo.

Neste contexto, o nosso estudo consistiu na elaboração de um PARECER TÉCNICO de viabilidade económica e financeira, que nos permitirá avaliar qual a melhor solução a afetar aos referidos prédios.

2 - BASE DE INFORMAÇÃO

A informação utilizada para a elaboração deste estudo foram os documentos entregues por dois Peritos Avaliadores.
Procedemos à visita aos imóveis a serem afetos ao Projeto.

3 - METODOLOGIA

A metodologia de elaboração do parecer baseou-se no trabalho já desenvolvido anteriormente e que constou de:

- Pesquisa e enquadramento legislativo das atividades a considerar no Estudo de viabilidade financeira;
- Enquadramento dos imóveis alvo e do seu estado atual;
- Condições dos imóveis e requisitos mínimos legais;

4 - ANÁLISE ESTRATÉGICA

Na perspetiva de exploração da atividade e na de exploração imobiliária (direito de superfície com arrendamento e permuta e posterior arrendamento), esta opção já desenvolvida e apresentada no início deste estudo, mostrou-se incomportável com as capacidades financeiras da Instituição e ao mesmo tempo mostrou-se não rentável.

- A Exploração da Atividade teve por base:

Preços de mercado – Pesquisa por lares e creches nas proximidades dos imóveis;
Rentabilidade – Rácios da atividade nas cidades de Braga; Amares e Vila Verde;
Investimento – Preços médios de construção e de equipamentos;

- A Exploração Imobiliária teve por base:

Preços de mercado – preços de referência no mercado de arrendamento.

5 - LEGISLAÇÃO

As atividades de ERPI/lares de idosos estão reguladas por Portaria nº 67/2012, de 21 de março, a qual estabelece a definição de estrutura residenciais para pessoas idosas (ERPI) e os requisitos da atividade, bem da CRECHE FELIZ, já referida neste trabalho

Na eventualidade de optarem por Centros de Dia, que não é a nossa opção, por sua vez, estão regulados pelo Guião Técnico nº 8, aprovado pela Direção Geral de Ação Social.

Outra legislação relevante para as atividades propostas: – Portaria 987/93 de 6 de outubro – condições mínimas de segurança e de saúde nos locais de trabalho; – Decreto-Lei nº 243/86, de 20 de agosto - quadro geral de requisitos de higiene, segurança e saúde dos trabalhadores; – Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto (alterado pelo Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho) - condições de acessibilidade aos estabelecimentos de acesso público; Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro - Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE); – Decreto-Lei nº 113/2006, de 12 de junho – Regulamentação da higiene dos géneros alimentícios.

6 - SUMÁRIO EXECUTIVO

O Estudo que apresentamos tem por base a venda de dois imóveis sitos na Rua do Anjo, nºs. 11 a 21, totalmente degradados e entaipados, para reconstruir o Prédio da Rua do Anjo, nºs 3 a 5 e nele estabelecer um Polo II CRECHE FELIZ e o 2º Piso para arrendamento:

– Todos estes imóveis, devido ao seu estado de conservação, necessitam de obras de requalificação de raiz. A ideia da Mesa Gerente de 2018 era afetar os imóveis da Rua do Anjo, nºs. 11 a 21 integralmente à atividade, mas necessitaria de um parecer favorável da Segurança Social para o estabelecimento de uma ERPI-POLO II com lotação de 39 residentes. Estando por realizar as respetivas obras de demolição, construção, acabamentos e por realizar os investimentos em equipamento básico e a submissão do Projeto ao parecer da Segurança Social, e outras entidades.

Claro que, também para o prédio da Rua do Anjo, nºs. 3 a 5 o investimento é menor e do produto da venda dos dois prédios poderemos criar 40 vagas para a CRECHE FELIZ, ampliar Museu e criar acessibilidades quer para o Museu quer para a Creche e ainda ficarmos com fundo de maneio para eventualidades futuras.

7 - REFERÊNCIAS

Foi elaborada a pesquisa de ERPI (com comparticipação da Segurança Social) no concelho e concelho limítrofes de Braga, tendo como principal critério a proximidade dos imóveis da ISC.

O preço médio cobrado pelos estabelecimentos analisados aos utentes em regime de quarto duplo é de 1 440 €/mês, excluindo-se os de gama alta cujos valores rondam em média os 2 400€.

Foi também efetuada uma pesquisa na CRECHE FELIZ (com comparticipação da Segurança Social) no concelho e concelho limítrofes de Braga, tendo como principal critério a proximidade dos imóveis da ISC.

O preço cobrado é o valor comparticipado pela Segurança Social, sendo de 551,50€.

8 - PRESSUPOSTOS DE EXPLORAÇÃO

Os pressupostos operacionais da exploração das ERPI foram definidos tendo em consideração uma gestão eficiente e com know-how sobre o setor, conforme já evidenciado no estudo inicial, sendo assim vamos basear-nos nos dados CRECHE FELIZ.

Exploração da Atividade de CRECHE FELIZ por parte da ISC

1. Proveitos:

Os utentes não suportam qualquer valor, uma vez que os comparticipados pela Segurança Social correspondem a 551,50€.

Taxa de ocupação de 100% equivalente a uma ocupação total, ou seja, a ocupação máxima técnica possível, considerando a normal rotatividade dos utentes.

2. Gastos:

Os pressupostos de gastos foram definidos de acordo com as práticas comuns do mercado e as condições físicas previstas para a CRECHE FELIZ, nomeadamente:

(vi) fornecimentos de refeições diárias;
(vii) serviços médicos e de psicólogo uma vez por semana;
(viii) gastos com serviços de lavandaria e vigilância e
(ix) estrutura de pessoal tal como definida legalmente.
(x) Exploração da Atividade de ERPI por parte da ISC

1. Investimentos:

A ISC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;
A rentabilidade anual servirá para compensar custos com investimento.
- Obras de requalificação do imóvel: na ordem dos 600 000€.
- Equipamento básico: 50 000€.

Custos com Recursos Humanos

QUADRO DE PESSOAL/MÊS

QUANTª	CATEGORIA	VENCTº	SUBS. REF.	ENC.PAT.	TOTAL
1	Direção Técnica – 10%	200	12	50	212
1	Aux. Ação Direta	950	120	303	1373
1	Aux. Ação Direta	950	120	303	1373
1	Aux. Ação Direta	950	120	303	1373
1	Aux. Ação Direta	950	120	303	1373
1	Aux. Ação Direta	950	120	303	1373
1	Educadora	2 500	120	800	3 420
	TOTAL	7 450	732	2 365	10 547

A estrutura de recursos humanos necessária para a persecução da atividade foi estimada conforme o estabelecido na Portaria. Desta forma, a estrutura de pessoal da CRECHE FELIZ deverá ser composta por um total de 6 elementos mais a Direção Técnica em acumulação de funções, sendo que os seus vencimentos foram estimados de acordo com os valores médios praticados internamente. Com a taxa de ocupação a 90%.

Outros gastos com pessoal incluem gastos com seguros de trabalho, fardamento e outros custos residuais.

A proporção de gastos com pessoal sobre o VN é de 35%, considerando uma da taxa de ocupação de 90%.

RESUMO

PROVEITOS

Nº UTENTES	VALOR UNIT.	Nº MESES	VALOR
46 x 90% de ocupação	551,50	12	273 985,00
TOTAL			273 985,00

GASTOS

Fornec. Ser. Externos	5 000,00	12	60 000,00
Gastos C/ Pessoal	10 547,00	14	147 658,00
Depreciações			20 000,00
Outros			10 000,00
TOTAL			237 658,00
RESULTADO POSITIVO			**36 327,00**

9 – LINHAS ORIENTADORAS

Iremos ter o cuidado ao pretendermos elaborar esta candidatura para o alargamento da nossa atual Creche IPSS em Braga, de encontrarmos um gabinete de arquitetura que para além de desenhar os edifícios, tenha também experiência específica em equipamentos sociais e conhecedor de toda a legislação da Segurança Social. O projeto exige o cumprimento rigoroso das normas técnicas de acessibilidade, áreas por criança e circuitos funcionais.

É nossa opinião que em Braga, destacam-se vários gabinetes aptos e com portefólio em edifícios de cariz institucional, tais como:

- Arquiteto Paulo Escada;
- Central de Arquitetos
- BIGArquitetura;
- Azo Arquitetos;
- Topos Atelier de Arquitetura;
- APTO Arquitetura, entre outros.

Ao selecionarmos o profissional e/ou Gabinete de arquitetura, devemos solicitar uma proposta e ter o cuidado em saber se a mesma refere que têm um conhecimento estrito da Legislação e Licenciamento, uma vez que devem dominar as portarias da Segurança Social e da Direção-Geral da Educação (DGESTE), que inclui:
- Rácio estrito de metros quadrados por criança;

- Separação física obrigatória entre valências (Berçário, Sala de Aquisição de Marcha e Salas dos 24 aos 36 meses);

- Dimensionamento específico de copas de leite, fraldários e instalações sanitárias infantis à escala;

- **Acessibilidade Universal**: Ausência total de barreiras arquitetónicas e rampas de inclinação suave;

- **Ergonomia Infantil**: Altura de janelas, puxadores de portas e louças sanitárias adaptadas à estatura das crianças;

- **Materiais:** Especificação de pisos amortecedores, fáceis de higienizar, cantos arredondados e tintas ecológicas não tóxicas;

- **Isolamento Acústico**: Criação de barreiras sonoras entre áreas de ruído (refeitório/recreio) e zonas de descanso (berçário);

- **Luz Natural**: Orientação solar inteligente para garantir salas iluminadas sem criar sobreaquecimento no verão.

- Conformidade com a Segurança Social: Adequação imediata às portarias que regulam as creches (ex: áreas de berçário, isolamento, refeitórios e espaços exteriores).

- Peças Desenhadas para Programas de Apoio: Preparação de memória descritiva, plantas de implantação e estimativas de custo nos moldes exigidos quer pela Segurança Social quer pelo Município de Braga.

- Articulação com Especialidades: Coordenação célere com engenheiros para projetos de segurança contra incêndios (SCIE) e acústica, fundamentais para a aprovação de IPSS.

Posteriormente, e dada a especificidade do projeto, devemos solicitar uma reunião de viabilidade

Abaixo, detalhamos como organizar cada uma dessas vertentes essenciais.

1. Plano de Negócios e Legalização

Antes de iniciar o projeto, é necessário estruturar a viabilidade da creche, claro que esta vertente não tem qualquer aplicabilidade, quer quanto ao Estudo de Mercado quer quanto ao Modelo Legal:

2. Projeto Arquitetónico e Espaço Físico

O espaço deve ser dimensionado para oferecer cerca de 3 m² de área útil por criança nos espaços internos, garantindo segurança e acessibilidade.

- Ambientes Necessários: Berçário, fraldário, lactário (para preparação de biberões e alimentos), salas de atividades adaptadas a cada faixa etária, instalações sanitárias adequadas, refeitório, copa, área administrativa e vestiário para funcionários.

- Segurança e Higiene: Utilize pisos antiderrapantes e paredes com materiais laváveis. As tomadas devem estar protegidas, as quinas dos móveis arredondadas e as portas/gavetas devem ter sistemas anti esmagamento. A cozinha e a lavandaria devem estar totalmente isoladas do acesso das crianças.

- Área Externa: Um parque infantil ("playground") ao ar livre ou jardim é fundamental para o desenvolvimento motor e contato com a natureza.

3. Projeto Pedagógico (Educação Infantil): O projeto pedagógico, já existente, é o documento orientador de toda a atividade educativa. Ele deve focar nas necessidades emocionais, afetivas e cognitivas das crianças.

Fundamentação Teórica: Base de princípios pedagógicos que vão orientar a prática diária (ex: pedagogia participativa, respeito pelo ritmo de cada criança).

- Rotina e Planificação: Organização dos tempos (acolhimento, higiene, refeições, sestas, atividades lúdicas) e dos espaços.

- **Envolvimento da Comunidade:** Estratégias para manter uma comunicação próxima e ativa com as famílias (reuniões regulares, relatórios de evolução).

- **Avaliação:** Definição de metodologias para observar e avaliar o desenvolvimento infantil e o sucesso do próprio projeto

10 – ANEXOS

- Memória descritiva

  * Creche – Rua Anjo 3 a 5
  * Prédios para venda – Rua do Anjo 11 a 21

- Plantas de ambos os prédios
- Projetos – (a elaborar após deliberação em assembleia geral)
  * Da Ampliação da Creche
  * PIP da Rua do Anjo, 11 a 21

- Modelo de anúncio a publicitar a venda