

AVALIAÇÃO DO INVESTIMENTO A REALIZAR EM LISBOA E PORTO



ABRIL 2014



0.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	3
II. DIMINUIÇÃO DOS GASTOS	7
III. INVESTIMENTOS A REALIZAR	10
IV. NECESSIDADES DE TESOURARIA E FINANCIAMENTO	12
V. ANÁLISE ECONÓMICA DO INVESTIMENTO	11
VI. ANÁLISE FINANCEIRA DO INVESTIMENTO	14
VII. DEDUÇÃO DO IVA SUPORTADO	19
VIII. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20



I.

INTRODUÇÃO

Da leitura que fazemos da função da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas ela entronca em duas vertentes fundamentais, que se consubstanciam no cumprimento das normas e formalidades legais inerentes à regulamentação e disciplina da profissão e na criação de meios, métodos e formas de atuação que, em respeito absoluto pelo descrito, facilite e disponibilize os recursos práticos e logísticos para o cumprimento da sua missão.

Naquele conceito deve encontrar-se a racionalidade necessária para não só cultivar a independência da instituição, mas também conseguir a sua serventia pelo menor preço possível, possibilitando por essa via eventuais meios financeiros que poderão ser utilizados noutras áreas ao serviço dos técnicos oficiais de contas.

Também naquele conceito, em nosso entender, devem enquadrar-se as naturais e legítimas preocupações, anseios e aspirações dos profissionais, entendidos estes como seres humanos, na sua grandeza e na sua fraqueza, o que pressupõe, dentro do possível, a criação de condições para que cada um, num espaço próprio em que ele se identifica e é identificado, nos períodos menos ativos da sua vida, possa encontrar o carinho, a compreensão e um espaço de amizade e realização dos seus próprios sonhos. Esta é a aspiração já longínqua e que temos denominado por «Casa do TOC», um espaço onde nos possamos encontrar, nos sintamos bem e onde cada um se encontre num espaço de amizade e confraternização.

Por outro lado, a Ordem, atenta a sua dimensão, tem nobres compromissos a cumprir, nomeadamente os relativos à qualidade da prestação profissional, o que obriga a um programa extenso e variável de formação aos seus membros, necessitando para tanto de condições materiais para a sua execução.

Nos últimos cinco anos, conforme as contas que adiante se demonstram, a Ordem, em Lisboa e no Porto, pelo arrendamento de espaços e equipamentos para ministrar a formação, pagou 1 915 696,57 euros, o que nos dá uma média anual de gastos com a formação nestas duas cidades de 383 139,30 euros.

Surgiram, entretanto, espaços em Lisboa, a nascente das instalações da Ordem, o antigo cinema «Estúdio 444», que liga diretamente com o auditório da Ordem. Com obras de adaptação, terá capacidade para cerca de 1 100 pessoas.

Para apoio ao auditório, nomeadamente para os *coffee break*, será adquirido um espaço a Norte do auditório que com ele liga internamente, com sensivelmente 380 metros quadrados, onde será possível obter uma utilização multiusos.



Espaço em Lisboa para o Auditório

-  OTOC
-  Garagem
-  Estúdio 444

A «Casa do TOC» que, de momento, se pretende seja apenas um ponto de encontro dos profissionais, será uma espécie de centro de dia. Num futuro próximo, quando as condições o permitirem, poderá desenvolver valências de internamento, naturalmente depois de concertadas as ações a desenvolver com as respetivas entidades para o efeito vocacionadas.

Para a «Casa do TOC» será adquirido um edifício na Avenida Gago Coutinho, com cerca de 1 100 metros quadrados de área:



Espaço em Lisboa para a Casa do TOC



Edifício no Porto



II. DIMINUIÇÃO DOS GASTOS

Com base nos elementos contabilísticos dos últimos cinco anos, procedemos a um levantamento dos gastos em arrendamento de espaços e aluguer de equipamentos necessários à formação ministrada nas duas principais cidades do país.

II.1 – GASTOS COM O ALUGUER DOS ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS

Apresentamos os quadros identificando a origem dos gastos com espaços e equipamentos necessários, sobretudo, aos eventos de formação nos últimos cinco anos, em Lisboa e no Porto.

II.2 – FORMAÇÃO EM LISBOA

Formação em Lisboa	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Espaços	241 136,40	93 320,55	136 698,97	247 230,00	162 966,11	881 352,03
Equipamentos	142 234,20	42 647,84	57 498,97	138 972,51	60 972,23	442 325,75
Total Geral	383 370,60	135 968,39	194 197,94	386 202,51	223 938,34	1 323 677,78

II.3 – FORMAÇÃO NO PORTO

Formação no Porto	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Espaços	104 527,00	73 870,00	80 880,02	67 919,83	96 105,03	423 301,88
Equipamentos	34 223,90	31 119,43	53 576,46	17 030,35	32 766,77	168 716,91
Total Geral	138 750,90	104 989,43	134 456,48	84 950,18	128 871,80	592 018,79

II.4 – TOTAL DE GASTOS EM LISBOA E PORTO

TOTAIS	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Espaços	345 663,40	167 190,55	217 578,99	315 149,83	259 071,14	1 304 653,91
Equipamentos	176 458,10	73 767,27	111 075,43	156 002,86	93 739,00	611 042,66
Total Geral	522 121,50	240 957,82	328 654,42	471 152,69	352 810,014	1 915 696,57

Conforme se pode constatar, o volume de gastos nos últimos cinco anos totalizou 1 915 696,57 euros, pelo que, em termos médios, o investimento irá propiciar a sua diminuição anual em 383 139,32.



II.5 – QUADROS COM OS GASTOS DESAGREGADOS, POR TIPO DE EVENTO

Em Lisboa, os gastos suportados foram os seguintes, por tipologia de evento.

FORMAÇÃO/LISBOA	2009	2010	2011	2012	2013	Total
EVENTUAL						
Espaços	51 993,60	43 449,60	28 457,52	31 438,80	40 899,96	196 239,48
Equipamentos	26 500,20	25 025,18	17 582,85	19 175,38	24 914,89	113 198,50
Sub-total	78 493,80	68 474,78	46 040,37	50 614,18	65 814,85	309 437,98
SEGMENTADA						
Espaços	23 219,88		9 778,50	1 937,25	738	35 673,63
Equipamentos	11 610,00		4 889,25	968,63		17 467,88
Sub-total	34 829,88	0	14 667,75	2 905,88	738	53 141,51
PERMANENTE						
Espaços	15 750,12					15 750,12
Equipamentos	9 360,00					9 360,00
Sub-total	25 110,12	0	0	0	0	25 110,12
REUNIÕES LIVRES						
Espaços	28 753,20	27 996,15	25 184,25	25 184,25	37 367,40	144 485,25
Equipamentos		4 678,66				4 678,66
Sub-total	28 753,20	32 674,81	25 184,25	25 184,25	37 367,40	149 163,91
CONFERÊNCIAS						
Espaços	20 142,00	13 427,40	52 131,30	20 317,14	43 709,02	149 726,86
Equipamentos	27 792,00	12 944,00	32 259,37	18 294,41	10 396,96	101 686,74
Sub-total	47 934,00	26 371,40	84 390,67	38 611,55	54 105,98	251 413,60
EXAMES						
Espaços	11 803,20	8 447,40	9 677,64	10 720,68	14 641,92	55 290,84
Sub-total	11 803,20	8 447,40	9 677,64	10 720,68	14 641,92	55 290,84
CONGRESSOS						
Espaços	89 474,40		11 469,76	157 631,88	25 609,81	284 185,85
Equipamentos	66 972,00		2 767,50	100 534,09	25 660,38	195 933,97
Sub-total	156 446,40	0	14 237,26	258 165,97	51 270,19	480 119,82
FORMAÇÃO/LISBOA						
Espaços	241 136,40	93 320,55	136 698,97	247 230,00	162 966,11	881 352,03
Equipamentos	142 234,20	42 647,84	57 498,97	138 972,51	60 972,23	442 325,75
Total geral	383 370,60	135 968,39	194 197,94	386 202,51	223 938,34	1 323 677,78



No Porto, os valores encontram-se assim distribuídos, por tipologias de eventos:

FORMAÇÃO/PORTO	2009	2010	2011	2012	2013	Total
EVENTUAL						
Espaços	41 250,00	37 585,00	28 920,00	34 334,99	35 445,03	177 535,02
Equipamentos	11 880,00	17 373,00	12 006,99	12 516,99	13 271,98	67 048,96
Sub-total	53 130,00	54 958,00	40 926,99	46 851,98	48 717,01	244 583,98
SEGMENTADA						
Espaços	19 130,00	2 660,00	14 625,02	3 509,99	3 782,50	43 707,51
Equipamentos	3 600,00	1 260,00	8 384,99	1 755,01	505,00	15 505,00
Sub-total	22 730,00	3 920,00	23 010,01	5 265,00	4 287,50	59 212,51
PERMANENTE						
Espaços	8 740,00					8 740,00
Sub-total	8 740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 740,00
REUNIÕES LIVRES						
Espaços	16 720,00	17 600,00	17 300,00	17 499,85	20 900,00	90 019,85
Equipamentos	1 760,00				450,00	2 210,00
Sub-total	18 480,00	17 600,00	17 300,00	17 499,85	21 350,00	92 229,85
CONFERÊNCIAS						
Espaços	9 450,00	7 000,00	7 140,00	3 350,00	1 537,50	28 477,50
Equipamentos	16 983,90	12 486,43	23 855,24	2 758,35	0,00	56 083,92
Sub-total	26 433,90	19 486,43	30 995,24	6 108,35	1 537,50	84 561,42
EXAMES						
Espaços	9 237,00	9 025,00	9 225,00	9 225,00	12 300,00	49 012,00
Sub-total	9 237,00	9 025,00	9 225,00	9 225,00	12 300,00	49 012,00
CONGRESSOS						
Espaços			3 670,00		22 140,00	25 810,00
Equipamentos			9 329,24		18 539,79	27 869,03
Sub-total	0,00	0,00	12 999,24	0,00	40 679,79	53 679,03
FORMAÇÃO/PORTO	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Espaços	104 527,00	73 870,00	80 880,02	67 919,83	96 105,03	423 301,88
Equipamentos	34 223,90	31 119,43	53 576,46	17 030,35	32 766,77	168 716,91
Total Geral	138 750,90	104 989,43	134 456,48	84 950,18	128 871,80	592 018,79



III.
INVESTIMENTO
A REALIZAR

EM LISBOA

Local	Aquisição	IMT	Outros custos	Custos totais de aquisição	Obras	TOTAL CONCLUÍDO
ESTÚDIO 444	1 175 000	76 375	10 575	1 261 950	1 840 080	3 639 030
Garagem	500 000	32 500	4 500	537 000		
Casa TOC Lisboa	1 200 000	78 000	10 800	1 288 800	100 000	1 388 800
TOTAL	2 875 000	186 875	25 875	3 087 750	1 940 080	5 027 830

NO PORTO

	Base	IVA	Total obras
Obras	2 700 000	162 000	2 862 000
Equipamentos	530 000	121 900	651 900
Total Porto	3 230 000	283 900	3 513 900

Assim, o custo total do investimento a realizar no Porto será de 6 540 900 euros, que incluem o imposto de selo correspondente à transmissão onerosa.

Local	Aquisição	Outros custos	Custos totais de aquisição	Obras	TOTAL CONCLUÍDO
Porto	3 000 000	27 000	3 027 000	3 513 900	6 540 900

INVESTIMENTO GLOBAL

	Aquisição	IMT	Outros custos	Custos totais de aquisição	Obras	TOTAL CONCLUÍDO
Lisboa	2 875 000	186 875	25 875	3 087 750	1 940 080	5 027 830
Porto	3 000 000	0	27 000	3 027 000	3 513 900	6 540 900
Provisão para alterações						431 270
TOTAL do Investimento	5 875 000	186 875	52 875	6 114 750	5 453 980	12 000 000



IV. NECESSIDADES DE TESOURARIA E FINANCIAMENTO

Para concretizar este investimento, temos que obter um financiamento.

Assim, temos necessidade de pagar, nos próximos dois anos, 11 568 730 euros, distribuídos entre os momentos da aquisição (6 114 750 euros) e os momentos das fases das obras (5 453 980 euros), de acordo com o que vier a ser contratualizado. Para efeitos de imprevistos e margens de segurança, considerou-se um valor de financiamento total de 12 milhões de euros.

No caso da aquisição, temos condições simuladas que apresentamos nos quadros abaixo.

IV.1 – NECESSIDADES DE TESOURARIA

Antes de avançar para as necessidades de financiamento, apresentamos o mapa das necessidades de pagamento, de acordo com as condições colocadas aos conhecidos interessados.

Pagamento	Auditório	Casa TOC Lx	Porto	TOTAL
Mês 1	1 798 950	1 288 800	327 000	3 414 750
Mês 2			2 200 000	2 200 000
Mês 3			41 667	41 667
Mês 4			41 667	41 667
Mês 5			41 667	41 667
Mês 6			41 667	41 667
Mês 7			41 667	41 667
Mês 8			41 667	41 667
Mês 9			41 667	41 667
Mês 10			41 667	41 667
Mês 11			41 667	41 667
Mês 12			41 667	41 667
Mês 13			41 667	41 667
Mês 14			41 667	41 667
Totais.....	1 798 950	1 288 800	3 027 000	6 114 750

No que diz respeito a obras, prevemos um prazo de 18 meses, quer para Lisboa quer para o Porto, com início em setembro. O critério aplicado foi o de pagamentos mensais em função do valor estimado para as obras.



Pagamento	Lisboa	Porto	Total
Mês 1	107 782	195 217	302 999
Mês 2	107 782	195 217	302 999
Mês 3	107 782	195 217	302 999
Mês 4	107 782	195 217	302 999
Mês 5	107 782	195 217	302 999
Mês 6	107 782	195 217	302 999
Mês 7	107 782	195 217	302 999
Mês 8	107 782	195 217	302 999
Mês 9	107 782	195 217	302 999
Mês 10	107 782	195 217	302 999
Mês 11	107 782	195 217	302 999
Mês 12	107 782	195 217	302 999
Mês 13	107 782	195 217	302 999
Mês 14	107 782	195 217	302 999
Mês 15	107 782	195 217	302 999
Mês 16	107 782	195 217	302 999
Mês 17	107 782	195 217	302 999
Mês 18	107 782	195 217	302 999
SOMAS	1 940 080	3 513 900	5 453 980

Da adição das partes, resulta o mapa seguinte, onde se somam as parcelas constantes dos mapas anteriores.

Plano global de pagamentos

Data	Aquisição	Obras	Mensal	Acumulado
Mês 1	3 414 750		3 414 750	3 414 750
Mês 2	2 200 000		2 200 000	5 614 750
Mês 3	41 667		41 667	5 656 417
Mês 4	41 667		41 667	5 698 083
Mês 5	41 667	302 999	344 666	6 042 749
Mês 6	41 667	302 999	344 666	6 387 414
Mês 7	41 667	302 999	344 666	6 732 080
Mês 8	41 667	302 999	344 666	7 076 746
Mês 9	41 667	302 999	344 666	7 421 411
Mês 10	41 667	302 999	344 666	7 766 077
Mês 11	41 667	302 999	344 666	8 110 742
Mês 12	41 667	302 999	344 666	8 455 408
Mês 13	41 667	302 999	344 666	8 800 073
Mês 14	41 667	302 999	344 666	9 144 739
Mês 15		302 999	302 999	9 447 738
Mês 16		302 999	302 999	9 750 737
Mês 17		302 999	302 999	10 053 736
Mês 18		302 999	302 999	10 356 734
Mês 19		302 999	302 999	10 659 733
Mês 20		302 999	302 999	10 962 732
Mês 21		302 999	302 999	11 265 731
Mês 22		302 999	302 999	11 568 730
TOTAL	6 114 750	5 453 980	11 568 730	



IV.2 – NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO

O valor total a pagar no decurso do investimento é de 11 568 730 euros, arredondados para os 12 milhões, por prudência.

Assim, a nossa previsão, face aos recursos disponíveis e esperados no decurso do futuro próximo, é o seguinte:

Origem	Valores
Capital próprio	5 000 000 €
Capital alheio	7 000 000 €
Total	12 000 000 €

Quanto ao capital próprio, a nossa Ordem dispõe, neste momento, de disponibilidades que pode afetar a este fim no valor de 4 500 000 euros.

Assim, face à realidade atual e às datas previstas para pagamento, estamos em condições de recorrer às nossas disponibilidades atuais, no valor de (4 500 000 euros) e às previsivelmente realizáveis no decurso do período agendado para os compromissos identificados nos quadros supra (500 000 euros).

Quanto aos restantes 7 000 000 de euros a nossa perspetiva é a de obter um financiamento a médio e longo prazo nos mercados financeiros, não se antevendo grandes dificuldades para o efeito.

Assim, tendo em conta os valores acima identificadas e uma taxa de juro para uma operação de locação financeira de 2,3 por cento, temos o seguinte plano de financiamento a 15 anos.



V. ANÁLISE ECONÓMICA DO INVESTIMENTO

Face ao contexto que vivemos, não é possível prever com segurança razoável o futuro para os próximos 15 anos. Por isso, o ponto de partida da nossa análise foi o do cálculo médio mensal, com base nos dados atrás apresentados.

É óbvio que este investimento acarreta mais gastos dos que até agora consagrados. Por outras palavras, para que o investimento persista, há gastos que teremos de acrescentar à estrutura da Ordem para que eles permaneçam e atinjam os fins a que nos propusemos.

Abaixo, vamos apresentar dois cenários, sendo o primeiro mais favorável que o segundo. No entanto, cremos firmemente que a realidade será mais próxima da primeira demonstração, face ao que conhecemos do mercado de auditórios nas duas cidades.

V.1 – HIPÓTESE 1

V.1.1 – ACRÉSCIMOS DE GASTOS

Para a realização dos objetivos pretendidos que reflexos é que a mudança que se vai operar terá na estrutura dos gastos da OTOC? Entendemos que teremos a seguinte estrutura de gastos para as duas cidades:

Gastos gerais	mensais	anuais
Luz	500	6 000
Água	150	1 800
IMI		17 625
Manutenção e limpeza	5 000	60 000
Segurança e seguros	6 000	72 000
Depreciações		180 000
Juros médios anuais		90 468
TOTAIS ...		427 893

V.1.2 – ACRÉSCIMOS DE RÉDITO

O quadro resultante teve por base os pressupostos dos preços hoje praticados nos eventos que levamos a cabo nas duas cidades.

Para tal, com base nos valores e lotação de cada um dos espaços que utilizamos nas duas cidades, obtivemos o seguinte quadro:



Valor unitário/dia				
Local		S/ IVA	IVA	Valor C/ IVA
Lisboa	AIP Feiras, Congressos e Eventos	4 887,50	1 124,13	6 011,63
	Aluguer do Auditório I-CCL	7 100,00	1 633,00	8 733,00
	Aluguer do Auditório I-CR FIL	6 742,00	1 550,66	8 292,66
	Auditório Cardeal Medeiros	2 656,00	610,88	3 266,88
	Fundação Oriente	6 049,00	1 391,27	7 440,27
	Centro Cultural de Belém	7 925,00	1 822,75	9 747,75
Porto	Seminário M:N:S. Rosário de Vilar	3 777,32	868,78	4 646,10
	Europarque	6 497,50	1 494,43	7 991,93
	AMTC-A. Museu dos Transportes	2 500,00	575	3 075,00
	Alfândega do Porto (1)	7 610,00	1 750,30	9 360,30
	Fundação Cupertino de Miranda (2)	1 975,00	454,25	2 429,25
(1) A acrescentar o aluguer de equipamento no valor de 9 269,9, IVA incluído.				
(2) Não inclui equipamentos de vídeo e som				

Quer numa quer noutra cidade, face aos preços e lotações constantes do quadro anterior encontrámos um valor, prudente e razoável, para cada um dos locais.

Utilizando em Lisboa um valor para o arrendamento de espaços e equipamentos de 4 000 euros por dia e para o Porto, nas mesmas condições, um valor de 3 500 euros por dia.

No Porto, a base de previsão para os parques de estacionamento é de 5 euros/dia, tendo em conta a possibilidade de 22 dias x 12 meses x 30 parques (7 920 parqueamentos anuais).

Para esta hipótese consideramos um arrendamento médio de 3 dias por semana/12 dias mês para os auditórios.

Rendimento	Valor unitário	média anual	Rendimento anual
Lisboa	4 000	144	576 000
Porto	3 500	144	504 000
Parque	5	7 920	39 600
Total...			1 119 600

V.1.3 – RESULTADO

Com estes pressupostos, temos de analisar o resultado obtido pelo investimento, tendo em conta a realidade inicialmente apresentada.

Benefícios globais anuais	
Rendimento	1 119 600
Poupança	383 139
Total	1 502 739



Ao rédito obtido com a atividade gerada pelos investimentos, temos de acrescentar a poupança que teremos com a sua utilização. Consideramos o valor médio dos últimos cinco anos, isto é, 383 139 euros. Assim, os investimentos geram benefícios económicos totais de 1 502 739 euros ano.

Com estes valores, teremos uma demonstração de resultados que terá a seguinte composição:

Total do benefício	1 502 739
Gastos acrescidos	427 893
Resultado	1 074 847

Em resumo, com base nos pressupostos anualizados atrás indicados, o resultado obtido será da ordem dos 1 074 847 euros anuais.

V.2 – HIPÓTESE 2

Neste cenário, atendendo à natureza fixa dos gastos, estes não sofrem qualquer alteração, pelo que, considerando um arrendamento médio de 2,5 dias por semana/10 dias mês para os auditórios, mantendo os preços e reduzindo a metade as previsões para o estacionamento, isto é, o valor anual corresponde à utilização de 22 dias x 12 meses x 15 parques (3 960 parqueamentos anuais).

Rendimento	Valor unitário	média anual	Rendimento anual
Lisboa	4 000	120	480 000
Porto	3 500	120	420 000
Parque	5	3 960	19 800
Total...			919 800

V.2.3 – RESULTADO

Com estes novos dados, teremos o seguinte valor de benefícios económicos anuais.

Benefícios globais anuais	
Rendimento	919 800
Poupança	383 139
Total	1 302 939

Com a redução da atividade, o resultado agora obtido será o apresentado no quadro abaixo, isto é, de 875 047 euros.

Total do benefício	1 302 939
Gastos acrescidos	427 893
Resultado	875 047



VI.

ANÁLISE FINANCEIRA DO INVESTIMENTO

Para que a nossa análise fique completa, temos de projetar os fluxos financeiros necessários, bem como os que o investimento irá gerar para a instituição.

Tal como antes laborámos, vamos persistir na anualização desses mesmos fluxos. Por outro lado, face à nossa experiência nesta matéria, tendo em conta o funcionamento do mercado e os prazos médios de pagamento da nossa instituição, vamos considerar que estes fluxos ocorrem dentro do mês a que dizem respeito.

VI.1 – HIPÓTESE 1

VI.1.1 – ACRÉSCIMOS DE PAGAMENTOS

Face ao que acima se indicou, retiramos as depreciações e vamos incluir o pagamento médio anual do capital, tal como fizemos com o cálculo dos juros. A verdade é que o fluxo financeiro anual corresponde a um valor de 714 559 euros. Como é óbvio, nos primeiros anos serão mais juros do que capital e no final do contrato de locação, serão mais capital do que juros. No entanto, os fluxos serão sempre do mesmo valor, excepto na última prestação.

Gastos gerais	mensais	anuais
Luz	500	6 000
Água	150	1 800
IMI		17 625
Manutenção e limpeza	5 000	60 000
Segurança e seguros	6 000	72 000
Reembolso anual médio de capital		466 667
Juros médios anuais		90 468
TOTAIS ...		714 559

VI.1.2 – ACRÉSCIMOS DE RECEBIMENTOS

O quadro dos réditos mantém-se inalterável, pelas razões acima indicadas, pelo que os seus valores se mantêm.

Rendimento	Valor unitário	média anual	Rendimento anual
Lisboa	4 000	144	576 000
Porto	3 500	144	504 000
Parque	5	7 920	39 600
		Total...	1 119 600

VI.1.3 – RESULTADO

Com estes pressupostos, temos de analisar o resultado obtido pelo investimento, tendo em conta a realidade inicialmente apresentada.



Benefícios globais anuais	
Rendimento	1 119 600
Poupança	383 139
Total	1 502 739

Assim, com estes valores encontrados, teremos uma demonstração de resultados que terá a seguinte composição:

Total do benefício	1 502 739
Gastos acrescidos	714 559
Resultado	788 180

Em resumo, com base nos pressupostos anualizados atrás indicados, a Ordem obterá um resultado de 788.180 euros anuais.

VI.2 – HIPÓTESE 2

VI.2.1 – ACRÉSCIMOS DE PAGAMENTOS

Tal como no cenário anterior, a estrutura de gastos mantém-se pelas mesmas razões.

VI.2.2 – ACRÉSCIMOS DE RECEBIMENTOS

Neste cenário, mantivemos as mesmas circunstâncias previstas na análise económica correspondente.

Rendimento	Valor unitário	média anual	Rendimento anual
Lisboa	4 000	120	480 000
Porto	3 500	120	420 000
Parque	5	3 960	19 800
Total...			919 800

VI.2.3 – RESULTADO

Com estes novos dados, teremos o seguinte valor de benefícios económicos anuais.

Benefícios globais anuais	
Rendimento	919 800
Poupança	383 139
Total	1 302 939

Com a redução de atividade, o resultado agora obtido será o apresentado no quadro abaixo, isto é, prevê-se um excedente financeiro de 588 380 euros.

Total do benefício	1 302 939
Gastos acrescidos	714 559
Resultado	588 380



VII. DEDUÇÃO DO IVA SUPPORTADO

Não despiciente será uma abordagem do IVA suportado nestas operações. Também a ter em conta o facto de, no Porto, face à localização, a taxa a aplicar nas obras será a taxa reduzida.¹

Bastará atentar ao quadro dos preços praticados, quer em Lisboa quer no Porto, para fazermos uma ideia dos valores em causa. Na análise, tivemos em conta o IVA apenas para efeitos do esforço financeiro uma vez que, pelo lado do direito à dedução, terá de ser analisado ano a ano, em função da afetação real da parte sujeita e não sujeita do volume negócios.

Como é do conhecimento geral, o CIVA dispõe o direito à dedução do IVA em função da atividade estar ou não sujeita. No caso dos sujeitos passivos mistos, como é o nosso caso, a dedução do IVA pode ser exercida na proporção da atividade sujeita. Ora, sendo nossa pretensão arrendar os espaços e alugar os equipamentos, estamos perante uma atividade sujeita a IVA, pelo que os custos suportados com a aquisição dos bens e serviços para a colocação do investimento em funcionamento também serão dedutíveis, na proporção correspondente. Tenhamos em conta que a regularização do IVA terá de ser anual, em função da atividade sujeita anualmente.

Dados os valores em causa, apresentamos um quadro com três cenários, meramente indicativos, que nos permitem fazer uma ideia da recuperabilidade do IVA suportado neste investimento.

Iva recuperável	IVA suportado	646 679
Cenário 1	129 336	20%
Cenário 2	258 672	40%
Cenário 3	388 008	60%

Como se pode constatar, estamos perante um valor recuperável significativo que não pode ser desprezado.

No entanto, será uma preocupação a ter em conta ano a ano, na medida da utilização do investimento objeto deste relatório e que, durante os 19 anos seguintes ao da conclusão do investimento será objeto de regularizações anuais.

Finalmente, por estas razões, apesar de ser um benefício económico, na medida em que deixa de ser custo económico, não consideramos na análise que aqui se apresenta.

¹ No endereço eletrónico abaixo, temos informação mais pormenorizada quanto a esta matéria.
http://www.portovivosru.pt/pdfs/ddp/projecto_DEL_ARU_CHP_2012.pdf



VIII.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Muitas questões se poderão colocar, umas a favor, outras contra o projeto que apresentamos aos membros. Uma coisa é certa e indesmentível: em projetos anteriores, muitos deles polémicos, sempre soubemos ter a oportunidade do investimento e optar por uma política de construção do nosso próprio património em preterição de suportar património alheio.

O vasto património que a Ordem hoje possui, não obstante, em termos relativos, a sua curta longevidade, penso ser a maior e mais evidente demonstração do cuidado que colocamos nos investimentos que realizamos e nas opções de gestão que temos vindo a materializar ao longo dos anos.

A oportunidade, admitindo opiniões diferentes, em nosso entender, é a mais adequada, pois acentuando-se alguns elementos de recuperação económica e um renascer do crescimento nas economias emergentes, tudo indicia que essa retoma terá os seus efeitos no valor de aquisição de bens. Daí ser nosso entendimento que este é o momento ideal para se negociarem melhores preços para a execução do projeto que apresentamos.

Mas mesmo que estejamos enganados, atendendo à contingência das premissas em que assentam as opções tomadas, que riscos é que efetivamente corremos com este projeto de investimento?

A redução dos gastos com a formação, atendendo à sua continuidade, nada indicia a sua diminuição, mas sim o seu eventual aumento, atenta a necessidade de rentabilidade dos espaços utilizados.

Ora, tendo a Ordem, em média, nos últimos cinco anos 383 139,30 euros de poupança e um aumento de gastos na ordem dos 714 559 euros, então temos uma diferença, que será o efetivo aumento de gastos, de 331 419,70 euros anuais, o que, a dividir por 12, dará um aumento de gastos de 27 618,30 euros.

Ora, é inconcebível que uma estrutura moderna, nos centros do Porto e de Lisboa que não gerem réditos mensais, no mínimo, daquele valor. Teremos naturalmente que nos interrogar. Se para os outros gera receitas, porque não o há de gerar para nós?

Por outras palavras, e conforme se demonstra, o risco no investimento é praticamente nulo, pelo que apenas teremos a ganhar com estas apostas. Em substância, pretendemos substituir gastos por investimentos. É dentro deste espírito e no da construção de uma Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas cada vez mais forte e independente nas suas necessidades que apelo aos membros participantes na Assembleia Geral um voto favorável para o projeto que vos é apresentado.

Lisboa, 23 de abril de 2014

O Bastonário, António Domingues de Azevedo