

*Parque Residencial
Sénior do Centro
Bem Estar Social
de Seixas*



CBES seixas
CENTRO BEM ESTAR SOCIAL

- ✧ Manuel Vilares
- ✧ André Terleira | Artur Dionísio
- ✧ João Leão



PORQUÊ A APRESENTAÇÃO PÚBLICA?

OUVIR

LEGITIMAR

PARTICIPAR



CENTRO BEM ESTAR SOCIAL DE SEIXAS





CENTRO BEM ESTAR SOCIAL DE SEIXAS

- ❖ Origem Casa de S. Bento
- ❖ Afirmação pela ação - 70 anos
- ❖ Missão
- ❖ Sopa dos Pobres
- ❖ Ligação com a comunidade Seixense (Hóquei, Rancho, Futebol...)

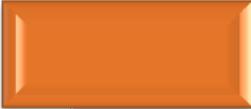


CENTRO BEM ESTAR SOCIAL DE SEIXAS

- ❖ Última década
- ❖ Situação inicial
- ❖ Investimento feito
- ❖ Situação atual



CBESS- SITUAÇÃO ATUAL

- 
- Capacidade/Lotação
 - Única Valência

Formação

- Autonomia
- Atual Edifício

- 
- Estatuto de IPSS
 - Protocolo com a Seg. Social
 - 70 anos de conhecimento
 - Estabilidade económica-financeira
 - Ligação com a comunidade



LARES DE HOJE



Respondem às
necessidades dos
MAIS VELHOS
de amanhã?



LARES DE AMANHÃ



No futuro os lares vão ser substituídos por residencias séniores assistidas.



PARQUE RESIDENCIAL SÉNIOR DO CENTRO BEM ESTAR SOCIAL DE SEIXAS

- RESIDÊNCIAS

- SERVIÇOS
Fisioterapia | Serviços de Saúde | Capela
Piscina | Bar | Quiosque | Cabeleireiro ...
-

- LIGAÇÃO COM A COMUNIDADE



FUNCIONAMENTO E ORGANIZAÇÃO

Reconfiguração do atual edifício

Instituição únicas

Aumento da capacidade de residentes

Economia de escala

- Cozinha/lavandaria/serviços administrativos;
- Recursos Humanos;
- Quadros Técnicos.



ANTE-PROJECTO ECONÓMICO - PREMISSAS



- ❖ Investimento (valor central) € 4.370.000,00
- ❖ Anos de implementação: 2022 a 2024
- ❖ Atividade operacional a partir de 2025
- ❖ Financiamento do investimento:
 - 80% de subsídios a fundo perdido: € 3.496.000,00
- ❖ Utilização dos subsídios a fundo perdido
 - 20% em 2022
 - 40% em 2023
 - 40% em 2024

PREMISSAS



- ❖ Financiamento bancário m/prazo (84m): € 750.000,00
- ❖ Autofinanciamento: € 124,000,00
- ❖ N° de utentes total: 100 (60 polo 2; 40 edifício atual)
- ❖ N° de colaboradores total: 73 (49 atuais + 24 criação emprego)

PREMISSAS



- ❖ Salários, mensalidade dos utentes e comparticipação segurança social atualizados 2% ao ano
- ❖ As receitas incorporam as mensalidades atuais dos atuais utentes (58) + mensalidades dos utentes adicionais (42) no valor base de € 1000,00 – atualizadas anualmente 2%
- ❖ A comparticipação atual da segurança social também foi atualizada 2% ao ano

PREMISSAS

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E CALENDARIZAÇÃO DO INVESTIMENTO					CALENDARIZAÇÃO DO INVESTIMENTO			
<u>CBESSEIXAS</u>								
Objecto	un	área	valor/m2	Total parcial	2022	2023	2024	
Demolições	1	-	-	130 000,00 €	130000			
Movimentação de terras	1	-	-	50 000,00 €	50000			
Edifício Principal	1	2500	675,00 €	1 687 500,00 €	187500	750000	750000	
Equipamentos de apoio	1	900	675,00 €	607 500,00 €	0	107500	500000	
habitação T1	24	65	675,00 €	1 053 000,00 €	153000	450000	450000	
habitação T2	4	110	675,00 €	297 000,00 €	97000	100000	100000	
Áreas Ajardinadas	1	4500	250,00 €	1 125 000,00 €	0	325000	800000	
Projetos/especialiades	1	-	-	50 000,00 €	50000			
TOTAL				5 000 000,00 €	667500	1732500	2600000	
				INCENTIVO A FUNDO PERDIDO	80%	534000	1386000	2080000
<u>ESTIMATIVA OPTIMISTA</u>								
Objecto	un	área	valor/m2	Total parcial				
Demolições	1	-	-	65 000,00 €	65000			
Movimentação de terras	1	-	-	25 000,00 €	25000			
Edifício Principal	1	2500	500,00 €	1 250 000,00 €	150000	550000	550000	
Equipamentos de apoio	1	900	500,00 €	450 000,00 €	0	75000	375000	
habitação T1	24	65	500,00 €	780 000,00 €	100000	340000	340000	
habitação T2	4	110	500,00 €	220 000,00 €	70000	75000	75000	
Áreas Ajardinadas	1	4500	200,00 €	900 000,00 €	0	250000	650000	
Projetos/especialiades	1	-	-	50 000,00 €	50000			
TOTAL				3 740 000,00 €	460000	1290000	1990000	
				INCENTIVO A FUNDO PERDIDO	80%	368000	1032000	1592000
				MÉDIA	4 370 000,00 € %	563 750	1 511 250	2 295 000
				INCENTIVO A FL	80%	451000	1209000	1836000
				RECEBIMENTO DO INCE		699200	1398400	1398400

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL E CALENDARIZAÇÃO

CBESSEIXAS - COM PÓLO 2

ANO	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ATIVO						
1. DISPONIVEL	378 597	540 005	705 360	874 741	1 048 228	1 225 903
2. REALIZAVEL						
2.1. CREDITOS CURTO PRAZO	47 999	47 999	47 999	47 999	47 999	47 999
2.2. -PROVISOES	0	0	0	0	0	0
3. EXISTENCIAS						
3.1. M.P.S.C. 0	1 372	1 372	1 372	1 372	1 372	1 372
3.2. P.A.S.A. 0	0	0	0	0	0	0
3.3. -PROVISOES 0%	0	0	0	0	0	0
4. CREDITOS MEDIO-LONGO PRAZO	0	0	0	0	0	0
5. IMOBILIZADO BRUTO						
5.1. FINANCEIRO	3 940	3 940	3 940	3 940	3 940	3 940
5.2. CORPOREO	7 246 692	7 246 692	7 246 692	7 246 692	7 246 692	7 246 692
5.3. INCORPOREO	144	144	144	144	144	144
5.4. EM CURSO	0	0	0	0	0	0
6. AMORTIZACOES E REINTEGRACOES ACUMUL.	(2 110 726)	(2 319 426)	(2 528 126)	(2 736 826)	(2 945 526)	(3 154 226)
7. CUSTOS ANTECIPADOS	5 191	5 191	5 191	5 191	5 191	5 191
8. TOTAL DO ACTIVO	5 573 209	5 525 917	5 482 571	5 443 252	5 408 039	5 377 015
PASSIVO						
9. DEBITOS CURTO PRAZO						
9.1. EMPREST. OBTIDOS (BANCOS)	0	0	0	0	0	0
9.2. FORNECEDORES	0	0	0	0	0	0
9.3. SPE	0	0	0	0	0	0
9.4. DIVERSOS	156 535	156 535	156 535	156 535	156 535	156 535
10. DEBITOS MEDIO-LONGO PRAZO						
10.1. BANCOS + CREDORES IMOBILIZ	552 804	449 301	342 384	231 939	117 852	0
10.2. SUPRIMENTOS DE SOCIOS	0	0	0	0	0	0
10.3. DIVERSOS	0	0	0	0	0	0
11. PROVEITOS ANTECIPADOS	0	0	0	0	0	0
12. TOTAL DO PASSIVO	709 340	605 837	498 919	388 475	274 387	156 535
SITUACAO LIQUIDA						
13. CAPITAL SOCIAL	535 839	535 839	535 839	535 839	535 839	535 839
14. PREST SUPLEMENTARES	0	0	0	0	0	0
15. RESERVAS/RES TRANSITADOS	4 278 994	4 328 030	4 384 241	4 447 813	4 518 939	4 597 814
16. RESULTADOS LIQUIDOS DEPOIS DE IMPOSTOS	49 036	56 211	63 572	71 125	78 875	86 827
17. DIVIDENDOS ANTECIPADOS	0	0	0	0	0	0
18. TOTAL DA SITUACAO LIQUIDA	4 863 869	4 920 080	4 983 652	5 054 777	5 133 652	5 220 479
19. TOTAL PASSIVO + SITUACAO LIQUIDA	5 573 209	5 525 917	5 482 571	5 443 252	5 408 039	5 377 015

BALANÇOS PREVISIONAIS

ANO	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS						
1.1. MERCADO INTERNO	1 089 829	1 111 625	1 133 858	1 156 535	1 179 665	1 203 259
1.2. MERCADO EXTERNO	0	0	0	0	0	0
2. OUTROS PROVEITOS	720 799	734 015	747 495	761 245	775 270	789 575
3. VARIACAO P.A.S.A.	0	0	0	0	0	0
4. TOTAL (1+2+3)	1 810 627	1 845 640	1 881 353	1 917 780	1 954 935	1 992 834
5. CUSTO EXIST. VEND. CONS. NAC	130 638	133 251	135 916	138 634	141 407	144 235
6. CUSTO EXIST. VEND. CONS. IMP	0	0	0	0	0	0
7. SUBCONTRATOS 0,00000%	0	0	0	0	0	0
8. FORNECIMENTOS SERVICOS TERCEIROS						
8.1. ENERGIA E COMBUSTIV 0,00000%	134 371	137 058	139 799	142 595	145 447	148 356
8.2. COMISSOES E ROYALTI 0,00000%	0	0	0	0	0	0
8.3. OUTROS F.S.T. 0,00000%	313 532	319 803	326 199	332 723	339 377	346 165
9. IMPOSTOS						
9.1. DIRECTOS 0,00000%	0	0	0	0	0	0
9.2. INDIRECTOS 0,00000%	0	0	0	0	0	0
10. DESPESAS C/ PESSOAL	978 611	998 183	1 018 147	1 038 510	1 059 280	1 080 466
11. OUTRAS DESPESAS E ENCARGOS 0,00000%	0	0	0	0	0	0
12. AMORTIZ E REINTEGR DO EXERCICIO	208 700	208 700	208 700	208 700	208 700	208 700
13. PROVISOES DO EXERCICO	0	0	0	0	0	0
14. TOTAL (5+...+13)	1 765 852	1 796 995	1 828 761	1 861 163	1 894 212	1 927 922
15. RESULTADOS CORRENTES EXERCICIO (4-14)	44 775	48 644	52 591	56 617	60 724	64 912
16. ENCARGOS FINANCEIROS						
16.1. DE FUNCIONAMENTO 0,00000%	0	0	0	0	0	0
16.2. DE FINANCIAMENTO	20 739	17 433	14 019	10 492	6 849	3 085
17. RES. EXTRAORD. E DE EXERC. ANTER. (-)	(25 000)					
18. RESULTADOS ANTES IMPOSTOS (15-(16+17))	49 036	56 211	63 572	71 125	78 875	86 827
19. PROVISAO P/ IMPOSTOS S/ LUCRC 0,00%	0	0	0	0	0	0
20. RESULTADOS LIQUIDOS (18-19)	49 036	56 211	63 572	71 125	78 875	86 827

CBESSEIXAS - COM PÓLO 2

ANO	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. MOVIMENTOS DE EXPLORACAO						
RECEBIMENTOS						
DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	1 089 829	1 111 625	1 133 858	1 156 535	1 179 665	1 203 259
DE PROVEITOS SUPLEMENTARES	720 799	734 015	747 495	761 245	775 270	789 575
RECEBIM CRED CPRAZO 31-12-2020						
REEMBOLSOS DE IVA	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECEB. DE EXPLORACAO (I)	1 810 627	1 845 640	1 881 353	1 917 780	1 954 935	1 992 834
PAGAMENTOS						
DE MAT. PRIMAS SUBS. E DE CONSUMO	130 638	133 251	135 916	138 634	141 407	144 235
DE SUBCONTRATOS	0	0	0	0	0	0
DE FORN SERV EXT(excepto Subcontr)	447 903	456 861	465 998	475 318	484 825	494 521
DE IMPOSTOS	0	0	0	0	0	0
DE CUSTOS COM PESSOAL	978 611	998 183	1 018 147	1 038 510	1 059 280	1 080 466
DE OUTROS CUSTOS OPERACIONAIS	0	0	0	0	0	0
DE SALDO FORNECEDORES C/C 2020						
DE SALDO SPE 2020						
DE OUTROS CREDORES C/GERAIS 1994						
DE ADIANTAMENTOS DE CLIENTES						
TOTAL PAGAM. DE EXPLORACAO (II)	1 557 152	1 588 295	1 620 061	1 652 463	1 685 512	1 719 222
SALDO DE EXPLORACAO (I)-(II)	253 475	257 344	261 291	265 317	269 424	273 612
2. MOVIMENTOS DE REPARTICAO						
PROV EXTRAOR LIQ DE CUSTOS EXTRAOR	(25 000)	(25 000)	(25 000)	(25 000)	(25 000)	(25 000)
ENCARGOS FINANCEIROS DE FUNCIONAME	0	0	0	0	0	0
DIF CAMB EMPR EXT N/ AFECTO PROJ	0	0	0	0	0	0
ENCARGOS FINANCEIROS FINANCIAMENTO	20 739	17 433	14 019	10 492	6 849	3 085
IMPOSTO SOBRE RENDIMENTO EXERCICIO	0	0	0	0	0	0
TOTAL PAGAMENTOS DE REPARTICAO	(4 261)	(7 567)	(10 981)	(14 508)	(18 151)	(21 915)
3. IMOBILIZADO CORPOREO do PROJECTO + IVA	0	0	0	0	0	0
4. OPERACOES DE CAPITAL						
RECEBIMENTOS						
REALIZACAO DO CAPITAL SOCIAL	0	0	0	0	0	0
AUTOFIN DA EMPRESA P/ O PROJECTO	0	0	0	0	0	0
EMPR BANC MLP AFECTO AO PROJ	0	0	0	0	0	0
SUBSIDIO A FUNDO PERDIDO						
TOTAL RECEB. DE OPERACOES DE CAPIT	0	0	0	0	0	0
PAGAMENTOS						
REEMB. EMPR. MEDIO-LONGO PRAZO						
-EMPRESTIMOS BANCARIOS	100 198	103 503	106 917	110 445	114 088	117 852
-CREDITO FORNECEDOR IMOBILIZ				0	0	0
TOTAL REEMB EMPREST MLP	100 198	103 503	106 917	110 445	114 088	117 852
SALDO OPERACOES DE CAPITAL	(100 198)	(103 503)	(106 917)	(110 445)	(114 088)	(117 852)
SALDO TRANSITADO (31-12-2020)	221 059	378 597	540 005	705 360	874 741	1 048 228
SALDO DO ANO	157 538	161 408	165 355	169 381	173 487	177 676
SALDO ACUMULADO	378 597	540 005	705 360	874 741	1 048 228	1 225 903

CBESSEIXAS - COM PÓLO 2

INDICADORES DA EMPRESA COM PROJECTO

ANO	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LIQUIDEZ GERAL	2,73	3,77	4,82	5,90	7,01	8,15
COBERTURA IMOBILIZ	1,05	1,09	1,13	1,17	1,22	1,27
SOLVABILIDADE TOTAL	686%	812%	999%	1301%	1871%	3335%
COEF ENDIVIDAMENTO	13%	11%	9%	7%	5%	3%
RENTAB. VENDAS	4%	5%	6%	6%	7%	7%
RENTAB. CAP. PROPRIO	1%	1%	1%	1%	2%	2%
RENTAB. ACTIVO	1%	1%	1%	1%	2%	2%
MEIOS LIBERTOS TOT.	278 475	282 344	286 291	290 317	294 424	298 612
M.LIB.TOT./VENDAS	26%	25%	25%	25%	25%	25%
CUSTOS FIXOS TOTAIS	1 521 582	1 544 119	1 567 065	1 590 425	1 614 206	1 638 415
CUSTOS VARIIV. TOT.	265 009	270 309	275 716	281 230	286 855	292 592
MARGEM BRUTA VENDAS	1 545 618	1 575 331	1 605 637	1 636 550	1 668 081	1 700 242
PONTO CRITICO VENDAS (apos enc. financ.)	1 782 470	1 809 073	1 836 157	1 863 728	1 891 796	1 920 367
RES. ANTES IMPOSTOS	49 036	56 211	63 572	71 125	78 875	86 827
RES. LIQUIDOS	49 036	56 211	63 572	71 125	78 875	86 827

INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS



CONCLUSÃO

Embora limitados relativamente à informação e ao tempo para a elaboração deste ESTUDO PRELIMINAR, mas alicerçados em 10 anos de experiência da maior parte da Direção da Instituição, as projeções a que chegamos, sustentadas nas premissas enunciadas no início deste trabalho, revelam-se animadoras pois:

- ❖ os números apresentados são conservadores – limitados nos proveitos estimados, folgados nos gastos



CONCLUSÃO

Ainda assim:

- ❖ os Resultados Líquidos Previsionais da Instituição com Pólo2 apresentam-se positivos
- ❖ demonstra-se capacidade financeira para a execução do projeto e reembolso do financiamento bancário mencionado
- ❖ os Indicadores Económico-Financeiros da Instituição são francamente favoráveis e com tendência de saírem reforçados



FINALMENTE
O CBESSEIXAS SAI REFORÇADO NA
SUA CAPACIDADE DE BEM SERVIR A
3ª IDADE E ENQUANTO INSTITUIÇÃO



Obrigado pela vossa presença!

geral@cbeseixas.com