



Parecer do Conselho Fiscal

Alteração ao Plano de Atividades e Orçamento 2022

Foi-nos solicitado pelo Conselho de Administração da “ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.” a elaboração de Parecer sobre a alteração ao Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (doravante PAO 2022 - alteração), documento que havia sido inserido no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira a 13 de setembro de 2021 e aprovado, após parecer favorável da UTAM, pelo Despacho n.º 30/2022-SET de 15 de janeiro de 2022.

O Conselho Fiscal conferiu que o PAO 2022 - alteração, com data de 12 de julho de 2022, foi elaborada em conformidade com as instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2022, aprovadas pelo SET em 29 de julho de 2021.

A presente alteração do PAO 2022, versa sobre os pontos i. Recursos Humanos e ii. Rácio de Eficiência Operacional-REO.

Para todos os pontos não alterados no presente documento, mantém-se válido o conteúdo do PAO 2022, aprovado pelo Despacho acima referido.

Procedeu o Conselho Fiscal à análise da nova redação do PAO2022 – alteração, tendo concluído que:

I. Custos – Recursos Humanos

Estando já aprovado um aumento em gastos com o pessoal de 53.000€, bem como o incremento de 2 colaboradores, é justificada a revisão neste ponto, de modo a otimizar desde já as condições de gestão, ainda no decorrer deste exercício.

De referir também, que com a cessação de funções dos anteriores membros do Conselho de Administração, há a necessidade de realizar o fecho de contas e proceder

ao pagamento do montante de 51.500€, não previstos no PAO 2022. Não se encontrava igualmente previsto o valor referente ao processo em curso de uma eventual cessação de funções de uma colaboradora em baixa médica prolongada, cuja indemnização poderá rondar os 50.000€.

O atual quadro de recursos humanos da sociedade, embora complementado com a partilha de recursos da acionista Parpública, é bastante exíguo, justificando assim a contratação de um elemento que assegure a coordenação entre os colaboradores das várias áreas da sociedade, bem como entre estes e o novo Concelho de Administração, e ainda de um técnico que reforce as competências internamente, ao nível da avaliação imobiliária certificada e do estudo económico.

Items	Orçamento 2022 PAO 2022	Alteração do Orçamento 2022	Delta Custos Pessoal 2022
Impacto Órgãos Sociais Cessantes - Ajuste Final (1)	0 €	51.500 €	51.500 €
Impacto Novos Órgãos Sociais (2)	380.562 €	321.132 €	-59.430 €
Novas Contratações / Retorno Colaboradores 2022 (3)	67.954 €	73.459 €	5.505 €
Baixa Longa Duração - Colaboradora (4)	45.743 €	23.356 €	-22.387 €
Eventual Indemnização / RMA - Colaboradora (5)	0 €	50.000 €	50.000 €
Despesa sem Alteração	461.753 €	461.753 €	0 €
Total Custo com Pessoal	956.012 €	981.200 €	25.188 €

(1) Impacto do acerto final de contas incluindo pagamento de férias não gozadas e proporcionais não orçamentados para 2022;

(2) Impacto na despesa pelo facto do vogal da Administração acumular com a Vice Presidência da PARPÚBLICA e se estimar a eventual entrada do 3º administrador somente em Setembro 2022;

(3) Impacto líquido das contratações não efetuadas / retornos de colaboradores previstos em Orçamento 2022 e as 2 contratações que se prevê vir ainda a concretizar (início em Julho de 2022);

(4) Impacto da baixa prolongada de uma colaboradora que permitiu poupar integralmente o seu custos orçamentado até Junho. Por precaução considerou-se o seu retorno em Julho de 2022;

(5) Eventual pagamento de indemnização por rescisão amigável do contrato de trabalho de uma colaboradora até final de 2022, algo que não foi considerado no Orçamento inicial de 2022

(6) Em termos orçamentais o montante total orçamentado para a rubrica 01 - gastos com pessoal foi de 946.012€ pois os 10.000€ relativos a formação são considerados na rubrica 02 - Aquisições de serviços.

II. Rácio de Eficiência Operacional-REO

As alterações na rubrica Gastos com Pessoal implicam a correção do quadro Rácio Custos/Volume de Negócios (2019-2022). Conforme já devidamente justificado, houve necessidade de rever a fórmula (em 2019), dada a ausência de vendas e as perspetivas do seu reduzido peso no volume de negócios, e, atualmente, com a retirada de mais de 220,00 M€ de ativos em carteira, mercê de novas políticas públicas de habitação, o rácio tal como se apresenta não é comparável. Assim, verifica-se que o rácio de eficiência operacional é inferior ao registado em 2019 (PAO 2022 alterado é 0,16, o qual compara com 0,48 de 2019), tendo a sociedade cumprido o Despacho ao abrigo do qual se elaborou o PAO 2022, mesmo alterado.

unidade: euros

PRC	Previsão Alterado	Previsão Aprovado	Execução	Execução	Execução	Var. 2022/2019	
	2022	2022	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	0,00	0,00	6.626.392,75	-	54.011.720,00	- 54.011.720,00	-100%
(2) FSE	6.954.000,00	6.954.000,00	2.034.939,81	2.100.728,86	2.463.969,00	4.490.031,00	182%
(3) Gastos com o pessoal	981.200,00	956.012,47	833.268,09	853.502,05	897.715,00	83.485,00	9%
(4) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3)	7.935.200,00	7.910.012,47	9.494.600,65	2.954.230,91	57.373.404,00	- 49.438.204,00	-86%
(5) Volume de Negócios (VN)	51.069.029,47	51.069.029,47	57.313.892,48	46.436.099,78	119.503.577,73	- 68.434.548,26	-57%
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
Indemnizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
(6) GO/VN (4)/(5)	0,16	0,15	0,17	0,06	0,48	- 0,32	-68%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	750,00	750,00	67,55	194,16	811,00	-61,00	-8%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	209,95	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	47.124,16	47.124,16	38.549,39	39.035,82	44.731,00	2.393,16	5%
(7) + (8) + (9)	47.874,16	47.874,16	38.826,89	39.229,98	45.542,00	2.332,16	5%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	350.000,00	350.000,00	126.378,10	115.248,71	354.953,00	- 4.953,00	-1%

(a) Os gastos associados à frota deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis e/ou electricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos

Procedeu o atual Conselho Fiscal à análise da nova redação do PAO 2022 – alteração, de 12 de julho de 2022, tendo concluído que o mesmo responde e fornece informação detalhada e fundamentada, com vista à autorização para o incremento em sede de encargos de pessoal, que as projeções para 2022 aditadas no presente documento registam, bem como a revisão da fórmula do rácio de eficiência operacional.

PARECER

Face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer favorável à aprovação das alterações introduzidas ao PAO 2022 - Alteração, atendendo ao seu reduzido impacto na estrutura de custos constantes do PAO de 2022 autorizado, e consequente manutenção e respeito pelos pressupostos nele elencados, respondendo de forma eficaz aos propósitos de gestão, igualmente, por se tratar de uma retificação/clarificação de um dos indicadores essenciais de comparação, resultante de alterações de política pública de habitação, evidenciando com mais rigor os impactos das medidas públicas na gestão dos ativos da ESTAMO.

Lisboa, 20 de julho de 2022

O Conselho Fiscal

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia A. Borges Lopes e Belino Pinto