



ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Relatório | 2025

Aquisição, Oneração e
Alienação dos bens imóveis do
domínio privado do Estado e
dos Institutos Públicos

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2025

- 2.1 Aquisição de imóveis em 2025
- 2.2. Oneração de imóveis em 2025
- 2.3. Alienação de imóveis em 2025
- 2. 4 Permuta de imóveis em 2025

3. CONCLUSÃO

QUADROS

Quadro 1 | Imóveis adquiridos pelo Estado e imóveis adquiridos por institutos públicos

Quadro 2 | Imóveis alienados pelo Estado e imóveis alienados por institutos públicos

Quadro 3 | Permuta

Quadro 4 | Comparativo 2024/2025

ANEXOS

Anexo 1 | Mapa 1 – Aquisição de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2025

Anexo 2 | Mapa 2 - Oneração de imóveis do Estado em 2025

Anexo 3| Mapa 3 – Alienação de imóveis do Estado e de institutos públicos em 2025

Anexo 4| Mapa 4 – Permuta de imóveis do Estado em 2025

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório é elaborado de acordo e para os efeitos previstos no artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, a sua redação atual¹, tendo em vista a apresentação de informação pelo Governo à Assembleia da República sobre a aquisição, oneração e alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

O Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual², veio estabelecer o novo modelo de gestão integrada do património imobiliário público, considerando-se como tal os imóveis do domínio privado do Estado e da administração indireta do Estado, conferindo à ESTAMO, Participações Imobiliárias S. A. (ESTAMO) todos os poderes e competências anteriormente cometidos à Direção-Geral do Tesouro e Finanças em matéria de gestão integrada do património imobiliário do Estado e dos institutos públicos.

A alienação e aquisição de imóveis do Estado e de institutos públicos encontra o seu enquadramento legal junto do referido Decreto-Lei n.º 280/2007, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público, da Lei Orçamental e respetivo decreto-lei de execução orçamental em vigor em cada ano civil.

Nessa decorrência, a inobservância do Decreto-Lei n.º 280/2007, designadamente quando não tenha sido recolhida a competente autorização do membro do governo responsável pela área das finanças, não tenha havido instrução do respetivo processo junto da ESTAMO e não exista comunicação sobre a concretização da operação imobiliária, pode prejudicar a qualidade da informação reportada.

Assim, são refletidas as operações patrimoniais tramitadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com intervenção da ESTAMO, apresentando-se, em anexo ao presente documento, os mapas nos quais consta a identificação e localização dos imóveis, o valor da avaliação, o valor da transação e a identificação dos contratantes:

Mapa 1 – Aquisição de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2025

Mapa 2 – Oneração de imóveis do Estado em 2025

Mapa 3 - Alienação de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2025

Mapa 4 – Permuta de imóveis do Estado

¹ Alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio, e pela Lei Orgânica n.º 2/2023, de 18 de agosto.

² Alterado pelo Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 130/2025, de 24 de dezembro.

2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2025

2.1 Aquisição de imóveis em 2025

De acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e no Decreto-Lei n.º 13-A/2025, de 10 de março³, a competência para autorizar a aquisição onerosa, para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais menores sobre bens imóveis, é definida em função do valor da despesa, podendo recair no ministro das finanças, juntamente com o membro do governo responsável pela tutela, no Primeiro-Ministro ou no Conselho de Ministros, em conformidade com o regime para a realização de despesa pública.⁴⁵

No ano de 2025, o Estado Português adquiriu 4 imóveis destinados à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, no montante global de € 2 616 000,00, e que melhor se explicita no Mapa 1 anexo ao presente relatório.

No que concerne aos institutos públicos, houve lugar à aquisição de um imóvel pelo valor de € 420 000,00, igualmente refletida no referido Mapa 1.

O valor total despendido foi de € 3 036 000,00, representando as aquisições efetuadas pelo Estado, 86 % daquele valor, conforme se demonstra no quadro seguinte:

Quadro 1
Imóveis adquiridos pelo Estado e imóveis adquiridos por institutos públicos

Adquirente	N.º	Valor de transação (€)	%
Estado Português	4	2 616 000,00	86%
Institutos públicos	1	420 000,00	14%
Total	5	3 036 000,00	

Pelo Estado Português foram ainda adquiridos mais 2 imóveis, por permuta, destinados à expansão do Museu Nacional de Arte Antiga e que serão reportados no Ponto 2.4 deste relatório.

³ Estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2025.

⁴ Em conformidade com o disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, reprimado pela Resolução n.º 86/2011, de 11 de abril.

⁵ Importa referir que às aquisições para o Estado por via expropriativa não se aplica o referido Decreto-Lei n.º 280/2007, pelo que a ESTAMO não tem intervenção naqueles procedimentos.

2.2 Oneração de imóveis em 2025

Para além da constituição de direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, regulada no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, podem ainda ser constituídos outros direitos reais de. No ano de 2025, foi constituída uma servidão para passagem de uma linha mista de 30kV, num prédio do Estado em Sines, pelo valor de € 9 570,00, conforme consta no Mapa 2 anexo a este documento.

2.3 Alienação de imóveis em 2025

De acordo com o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, os imóveis do domínio privado do Estado e os imóveis dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente podem ser objeto de alienação. Podem igualmente ser vendidos imóveis afetos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza.

Em 2025, foram alienados 5 imóveis, propriedade do Estado Português, no montante global de € 22 237 660,00, e 2 imóveis, propriedade de dois institutos públicos, no valor global de € 1 150 288,00. De notar que, para o resultado alcançado pelo Estado Português, contribuiu decisivamente a alienação do imóvel, sito em Berlim, pelo valor de € 22 000 000,00. A discriminação dos imóveis alienados vai apresentada no Mapa 3 anexo a este relatório.

O valor global das alienações foi de € 23 387 948,00, conforme se expõe no quadro seguinte:

Quadro 2

Imóveis alienados pelo Estado e imóveis alienados por institutos públicos

Entidade Alienante	N.º	Valor de Transação (€)	Entidade Adquirente (Setor)
Estado Português	3	225 460,00	Administração Local
	1	12 200,00	Famílias
	1	22 000 000,00	ISFLSF*
	Subtotal	22 237 660,00	
Institutos públicos	1	325 088,00	Administração Local
	1	825 200,00	Sociedades não financeiras públicas
	Subtotal	1 150 288,00	
Total	7	23 387 948,00	

**Instituições sem fins lucrativos ao serviço das famílias*

Pelo Estado Português foram ainda alienados mais 5 imóveis, por permuta, destinados à expansão do Museu Nacional de Arte Antiga e que serão reportados no Ponto 2.4 deste relatório.

2.4 Permuta de imóveis em 2025

De acordo com o artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, podem ser efetuadas permutas de imóveis do Estado e dos institutos públicos desde que os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Estado ou para o instituto público e que o valor da avaliação dos imóveis a adquirir não exceda em 50% os imóveis dados em permuta.

Em 2025, no âmbito da ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, o Estado Português formalizou duas permutas que vão evidenciadas no Mapa 4 anexo a este relatório.

Na primeira permuta, o Estado adquiriu um imóvel pelo valor de transação de € 3 700 000,00 e transmitiu um imóvel pelo valor de € 3 000 000, 00, tendo despendido o montante de € 700 000,00, a título de tornas.

Relativamente à segunda permuta, foi adquirido um imóvel pelo valor de transação de € 1 318 200,00 e transmitidos 4 imóveis no valor global de € 955 000, 00, tendo sido efetuado o pagamento a título de tornas no valor de € 363 200,00.

No quadro seguintes, resumem-se as permutas acima descritas.

Quadro 3
Permuta de imóveis – Expansão do Museu Nacional de Arte Antiga

Entidade Alienante	Imóveis alienados	Valor de Transação (€)	Imóveis adquiridos	Valor de Transação (€)
Estado Português	1	3 000 000,00	1	3 700 000,00
	Tornas	700 000,00		
Estado Português	4	955 000,00	1	1 318 200,00
	Tornas	363 200,00		
Total	5	5 018 200,00		5 018 200,00

3. CONCLUSÃO

Em face do que antecede, regista-se que em 2025 foram adquiridos menos imóveis do que em 2024, sendo o valor de transação (8,1 M€) substancialmente inferior porquanto no exercício anterior (22,8 M€) se registou aquisição de um imóvel em Berlim pelo valor de transação de 16,9 M€ e a aquisição de 5 terrenos contíguos destinados à expansão do Hospital de Lisboa Oriental com o valor de transação de 4,8 M€.

Inversamente, no que respeita às alienações, no ano de 2025 registou-se um incremento no valor de transação sustentado pela alienação do imóvel em Berlim pelo valor de transação de 22,0 M€. De notar que, mesmo que tal alienação não se tivesse verificado, ainda assim o valor de transação atingiria o montante de € 5,342 948,00, claramente superior ao registado em 2024 (€ 1 891 618,00).

Por último, e no sentido oposto ao verificado em 2024, o valor de transação dos imóveis alienados (22,8 M€) ultrapassa largamente o valor de transação dos imóveis adquiridos (8,1 M€).

Quadro 4
Comparativo 2024/2025

	2024		2025	
	N.º de imóveis	Valor de transação (€)	N.º de imóveis	Valor de transação (€)
Aquisições (inclui imóveis adquiridos por permuta)				
Estado Português	8	16 878 480,00	6	7 634 200,00
Institutos públicos	5	5 916 517,00	1	420 000,00
Total	13	22 794 997,00	7	8 054 200,00
Alienações (inclui imóveis alienados por permuta)				
Estado Português	4	1 891 618,00	5	26 192 660,00
Institutos públicos	0	0,00	2	1 150 288,00
Total	4	1 891 618,00	7	27 342 948,00
				22 000 000,00

(Não inclui o montante de € 1 063 200,00 suportados pelo Estado a título de tornas)

Lisboa, 28 de janeiro de 2026

ANEXOS

ANEXO 1 | MAPA 1
Aquisição de imóveis pelo Estado em 2025

Designação do Imóvel	Entidade Adquirente		Entidade Alienante		Valor da Avaliação	Valor da Transação	Data Efetiva da Transação	Direito Adquirido / Modalidade da Aquisição
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Fração autónoma letra "A" do prédio urbano sito na Avenida 24 de julho, 106, 106-A, 106-B, 106-C, 106-D e 106-E, tornejando para o Pátio Gomes Pereira, 3 e 4, Lisboa	ESTADO PORTUGUÊS, representado pela ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	501 481 036	"MTRIK"- Consultoria e Investimentos Imobiliários, S.A. "Incentivoradical" - Investimentos Imobiliários, Lda. "Megdream" - Investimentos e Empreendimentos, Lda. "Dádivabsoluta", Lda.	506 140 717 513 231 781 507 871 146 513 753 702	940 784,00 €	940 784,00 €	13/02/2025	Propriedade/Compra e Venda
Fração autónoma letra "B" do prédio urbano sito na Avenida 24 de julho, 106, 106-A, 106-B, 106-C, 106-D e 106-E, tornejando para o Pátio Gomes Pereira, 3 e 4, Lisboa	ESTADO PORTUGUÊS, representado pela ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	501 481 036	"MTRIK"- Consultoria e Investimentos Imobiliários, S.A. "Incentivoradical" - Investimentos Imobiliários, Lda. "Megdream" - Investimentos e Empreendimentos, Lda. "Dádivabsoluta", Lda.	506 140 717 513 231 781 507 871 146 513 753 702	228 606,00 €	228 606,00 €	13/02/2025	Propriedade/Compra e Venda
Fração autónoma letra "C" do prédio urbano sito na Avenida 24 de julho, 106, 106-A, 106-B, 106-C, 106-D e 106-E, tornejando para o Pátio Gomes Pereira, 3 e 4, Lisboa	ESTADO PORTUGUÊS, representado pela ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	501 481 036	"MTRIK"- Consultoria e Investimentos Imobiliários, S.A. "Incentivoradical" - Investimentos Imobiliários, Lda. "Megdream" - Investimentos e Empreendimentos, Lda. "Dádivabsoluta", Lda.	506 140 717 513 231 781 507 871 146 513 753 702	355 935,00 €	355 935,00 €	13/02/2025	Propriedade/Compra e Venda
Fração autónoma letra "D" do prédio urbano sito na Avenida 24 de julho, 106, 106-A, 106-B, 106-C, 106-D e 106-E, tornejando para o Pátio Gomes Pereira, 3 e 4, Lisboa	ESTADO PORTUGUÊS, representado pela ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	501 481 036	"MTRIK"- Consultoria e Investimentos Imobiliários, S.A."Incentivoradical" - Investimentos Imobiliários, Lda."Megdream" - Investimentos e Empreendimentos, Lda."Dádivabsoluta", Lda.	506 140 717 513 231 781 507 871 146 513 753 702	1 090 675,00 €	1 090 675,00 €	13/02/2025	Propriedade/Compra e Venda
Subtotal					2 616 000,00 €	2 616 000,00 €		

Aquisição de imóveis por institutos públicos em 2025

Designação do Imóvel	Entidade Adquirente		Entidade Alienante		Valor da Avaliação	Valor da Transação	Data Efetiva da Transação	Direito Adquirido / Modalidade de Aquisição
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio urbano sito no Lugar da Lage ou Estrada Nova, Loteamento da Lage ou Rua Álvares Cabral, 3, Braga	Serviços Sociais da Guarda Nacional Republicana	501 433 813	Joaquim Gonçalves de Moura Carolina Gonçalves da Cunha Moura	-	423 750,00 €	420 000,00 €	22/08/2025	Propriedade/Compra e Venda
Subtotal					423 750,00 €	420 000,00 €		
TOTAL					3 039 750,00 €	3 036 000,00 €		

ANEXO 2 | MAPA 2
Oneração de imóveis do Estado em 2025

Designação do Imóvel	Entidade Alienante		Entidade Adquirente		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio rústico denominado "Bornel", freguesia de Sines, em Sines	Estado Português	501 481 036	Parque Eólico de Moncorvo, Lda,	509 012 191	9 570,00 €	9 570,00 €	04/12/2025	Ajuste direto/Servidão de passagem de uma linha mista de 30kV
				TOTAL	9 570,00 €	9 570,00 €		

ANEXO 3 | MAPA 3

Alienação de imóveis do Estado em 2025

Designação do Imóvel	Entidade Alienante		Entidade Adquirente		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Fração autónoma letra "C" do prédio sito no Largo do Posto Médico- Bloco Comercial- Bairro de Santa Maria, Pontinha, Odivelas	Estado Português	501 481 036	Município de Odivelas	504 293 125	55 400,00 €	55 400,00 €	29/04/2025	Ajuste direto
Quota- parte correspondente a 1/2 do prédio sito na Rua Álvaro Castelões, 40, Cuba	Estado Português	501 481 036	Mariano Joaquim Dionísio Caixeiro Mariana Júlia Sota Rolim Caixeiro	–	12 200,00 €	12 200,00 €	02/10/2025	Ajuste direto
Prédio urbano sito na Avenida do Sabor, 49, Mogadouro	Estado Português	501 481 036	Município de Mogadouro	506 851 168	148 500,00 €	148 500,00 €	02/10/2025	Ajuste direto
Prédio urbano sito no Lugar de Eiras, Abrigada, Alenquer	Estado Português	501 481 036	Município de Alenquer	501 305 734	21 560,00 €	21 560,00 €	02/10/2025	Ajuste direto
Prédio urbano sito Hiroshimastrasse, 25 e Hildebrandstrasse, 10, Berlim, Alemanha	Estado Português	501 481 036	Fundação Friedrich Ebert	VR 2392	18 600 000,00 €	22 000 000,00 €	27/08/2025	Ajuste direto
Subtotal					18 837 660,00 €	22 237 660,00 €		

Alienação de imóveis de institutos públicos em 2025

Designação do Imóvel	Entidade Alienante		Entidade Adquirente		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio urbano sito na Estrada Nacional 125, Bemparece, Lagoa	Instituto da Vinha e do Vinho, IP	501 722 335	Município de Lagoa	506 804 240	325 088,00 €	325 088,00 €	12/03/2025	Ajuste direto
Terreno para construção sito na Rua Dr. Felicissimo de Campos, Maximinos, Braga	Instituto do Emprego e da Formação Profissional, IP	504 442 600	TUB- Transportes Urbanos de Braga, EM	504 807 684	825 200,00 €	825 200,00 €	29/05/2025	Ajuste direto
Subtotal					1 150 288,00 €	1 150 288,00 €		
TOTAL					19 987 948,00 €	23 387 948,00 €		

ANEXO 4 | MAPA 4

Permuta de imóveis do Estado em 2025

Bens adquiridos				Bens dados em permutas						Valor da Transação	Valor entregue pelo Estado Português a título de tornas	Data da transação
Designação do imóvel	Adquirente		Valor da Avaliação	Designação do imóvel	Entidade Adquirente		Direito Adquirido	Valor da Avaliação				
	Identificação	NIF			Identificação	NIF						
Prédio urbano sito na Avenida 24 de julho, 102, 102-A, 102-B, 102-C, 102-D e 102-E, Lisboa	Estado Português	501 481 036	3 700 000 €	Prédio sito Rua António Cândido, 17, Lisboa	"Lisimóvel" - Admnistração, Compra e Venda de Propriedades, SA	502 008 849	Propriedade	3 000 000,00 €	3 700 000,00 €	700 000,00 €	01/07/2025	
Prédio urbano sito na Avenida 24 de julho, 104 e 104-A (terreno para construção), Lisboa	Estado Português	501 481 036	1 318 200 €	Prédio urbano sito na Rua Vítor Bastos, 3, Lisboa	"Socramoas", Unipessoal, Lda.	513 727 523	Propriedade	475 000,00 €	475 000,00 €	363 200,00 €	18/07/2025	
				Fração autónoma letra "A" e quatro lugares de estacionamento do prédio sito na Rua de Campo de Ourique, 17 a 17-C, e Travessa de Cima dos Quartéis, 68, com entrada pela Rua de Campo de Ourique, 17-A, Lisboa				260 000,00 €	260 000,00 €			
				Fração autónoma letra "B" e dois lugares de estacionamento do prédio Rua de Campo de Ourique, 17 a 17-C, e Travessa de Cima dos Quartéis, 68, com entrada pela Rua de Campo de Ourique, 17-B, Lisboa				140 000,00 €	140 000,00 €			
				Fração autónoma letra "C" e três lugares de estacionamento do prédio sito na Rua de Campo de Ourique, 17 a 17-C, e Travessa de Cima dos Quartéis, 68, com entrada pela Travessa de Cima dos Qurtéis, 68, Lisboa				80 000,00 €	80 000,00 €			
Total			5 018 200 €						3 955 000,00 €	4 655 000,00 €	1 063 200,00 €	