



ESTAMO

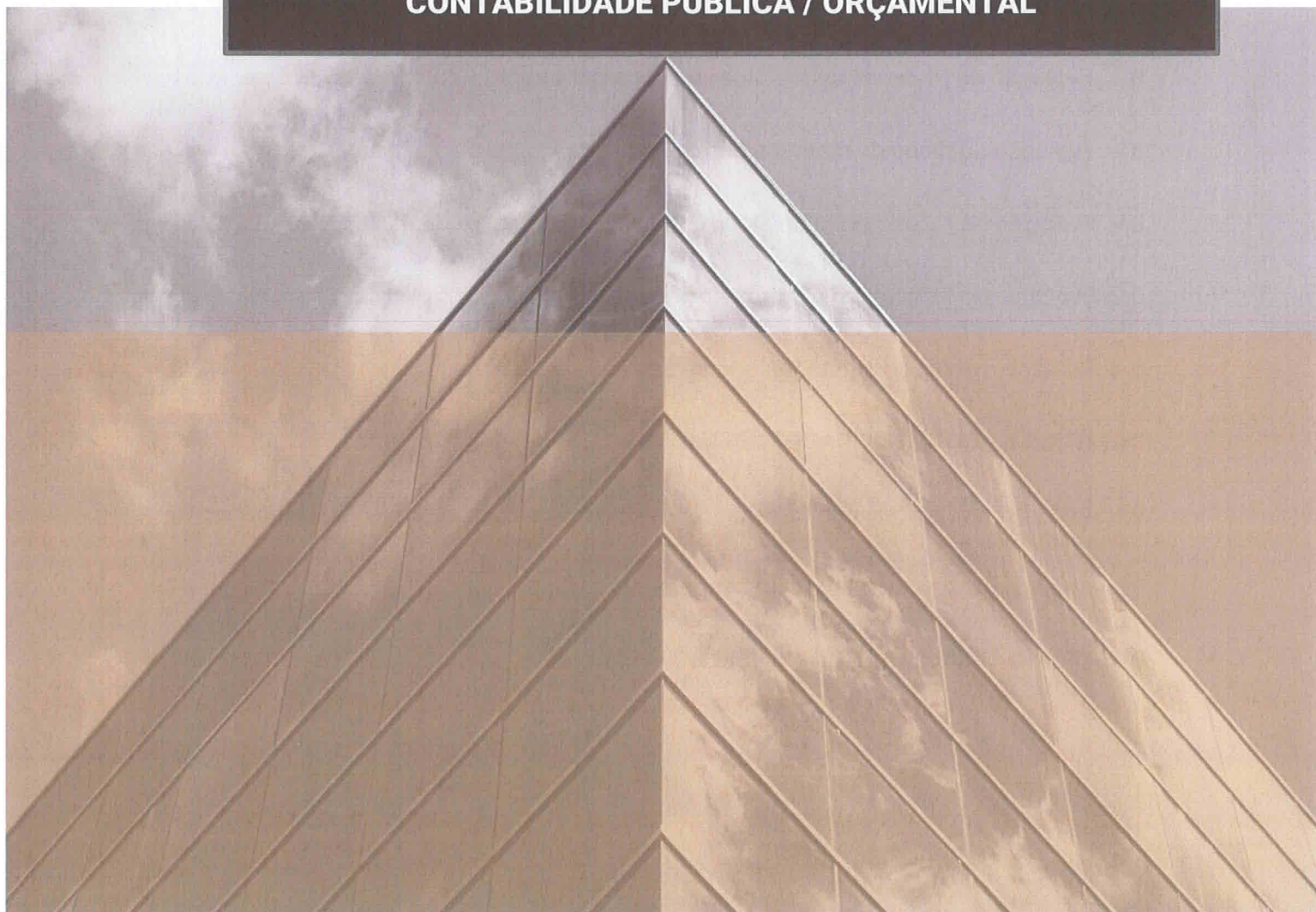
PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

**RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE
ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE**

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2025

**REFERENCIAIS: CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS) e
CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL**



D.
P.
G-4

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO	2
2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE	6
3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE	11
CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL	13
4. Demonstração da Posição Financeira – Explicação principais desvios.....	16
5. Demonstração de Resultados (DR) – explicação principais desvios.....	23
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) – explicação principais desvios.....	25
7. Perspetivas de negócio para o trimestre seguinte	27
8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2025	31
8.1. Evolução do plano de recursos humanos.....	31
8.2. Evolução da recuperação do stock em dívida	31
8.3. Evolução do Projeto pip e outras atividades públicas	35
8.4. Restantes serviços prestados ao estado.....	35
CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....	40
9. Análise dos Capítulos da Receita.....	40
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa.....	44
RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL	50

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO

O Plano de Atividades e Orçamento para 2025 (PAO 2025), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) nos meios próprios em setembro de 2024, tendo merecido a aprovação da respetiva Tutela, o Ministério das Finanças, após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 947/2024- SETF, de 18 de dezembro de 2024. É esta versão aprovada que serve de base para as projeções mencionadas no presente documento.

Não obstante, ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a ESTAMO passou a estar incluída no subsetor respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação orçamental, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental que, em cada momento, estiver em vigor.

Relativamente às demonstrações financeiras (Referencial da Contabilidade Patrimonial), as mesmas foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (International Accounting Standards and Interpretations), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE).

Nem sempre existe coincidência de critérios entre a ótica da contabilidade orçamental e a da contabilidade patrimonial.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

D.
J.
G-1

Constituída em 18 de agosto de 1993, a ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (designada adiante por Sociedade ou ESTAMO) teve como escopo estatutário original a compra, essencialmente ao Estado e/ou a outros entes públicos, de imóveis para revenda e/ou para arrendamento, tal como se encontram, ou após o desenvolvimento de ações de valorização/reabilitação.

O objeto social foi ampliado, em outubro de 2017, passando a acomodar, também, a administração e o arrendamento de imóveis próprios e alheios, bem como quaisquer outras atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária, e a gestão e administração de património próprio e alheio.

Depois de o ano de 2022 ter sido orientado para a capacitação da empresa nos diferentes níveis da gestão para os desafios futuros, missão que ainda não está consolidada, o ano de 2023 marca uma alteração profunda na vida da Sociedade, quer seja com a assunção de novas atribuições e competências na esfera pública, quer seja com um aumento de capital e reestruturação acionista realizada no seio do grupo Parpública, que a remetem para superiores níveis de responsabilidade e exigência, num projeto que deverá ser aprofundado em exercícios seguintes.

Com a promulgação do Decreto-Lei nº 60/2023, de 24 de julho, que aprovou o novo regime jurídico de gestão do património imobiliário público, a ESTAMO viu serem-lhe atribuídas responsabilidades e competências na gestão de todo o património imobiliário do Estado Português, desde logo todas as que anteriormente estavam cometidas à Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF), sendo que, depois de um período de exercício partilhado entre ambas, a Sociedade abraçou por inteiro esta nova vertente da sua atividade.

Deste modo, a ESTAMO passou a desenvolver a sua missão em dois grandes segmentos, o primeiro, na gestão e valorização dos seus ativos próprios, atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária, o segundo, em nome e por conta do Estado, na gestão e

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

administração de todo o património imobiliário público, mediante uma remuneração de gestão, estabelecida legalmente.

Com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, a ESTAMO passou igualmente a ser responsável pela gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (doravante designado por FRCP), criado pelo Decreto-Lei n.º 24/2009, de 21 de janeiro, e regulado pelo previsto na Portaria n.º 293/2009, de 24 de março, que tem por objeto o financiamento de operações de reabilitação e de conservação dos imóveis do Estado, incluindo as destinadas a remoção e substituição de amianto em edifícios públicos.

Esta nova dimensão da atividade da ESTAMO foi acompanhada do aumento de capital da Sociedade, materializado a 28 de dezembro de 2023 pela emissão de uma deliberação social unânime por escrito (DSUE) do seu acionista único – PARPÚBLICA – através da qual se concretizou um aumento de capital da Sociedade no montante total de 211.580.670,00 €, integralmente subscrito à data nos seguintes termos:

- 16.000.000,00 €, em dinheiro, a realizar ao longo de 2024 de acordo com as efetivas necessidades, tendo efetivamente sido realizados 8.000.000€ em 2024, tendo o restante montante sido transferido para 2025 e anos seguintes;
- 195.580.670,00 €, através das entradas em espécie constituídas pela totalidade das participações da PARPÚBLICA nas Sociedades ARS – Arco Ribeirinho Sul, SA e CONSEST, SA, sendo atribuídos a cada uma das Sociedades os valores de 158.451.020,00 € e 36.829.650,00 € respetivamente, numa lógica de agregação de competências em matéria de gestão de património imobiliário público, também no setor empresarial.

Consequência deste aumento de capital, a ESTAMO incrementou o seu capital social de 850.000.000,00€ para 1.061.580.670,00€, através da emissão de 42.316.134 novas ações com

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

um valor nominal unitário de 5 €, passando o capital social da Sociedade a ser representado por 212.316.134 ações.

Também os Estatutos da Sociedade foram alterados, para acomodar esta nova dimensão da atividade societária, importando nesta sede referir a extensão e densificação do objeto social (artigo 2º), passando a ESTAMO, em nome e por conta do Estado, a ter responsabilidades na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e, bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes, podendo também gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

A respetiva equipa de colaboradores conta, à data de final do terceiro trimestre de 2025, com 40 elementos. Refira-se que em 2024, foram recrutados 4 colaboradores no mercado (dois para a área técnica, um para a área jurídica e um para a área de IT e verificou-se o retorno de um colaborador que estava em comissão de serviço noutra entidade do ESTADO). No final de 2024 o total de colaboradores ascendia a 29 colaboradores. Em 2025, foram efetuados 12 recrutamentos, um dos quais saiu nos meses seguintes, sendo que 6 desses corresponderam à incorporação com efeitos a 01 de maio de 2025 de colaboradores da PARPÚBLICA que estavam “partilhados” com a ESTAMO com base no acordo de recursos partilhados e que a partir dessa data passaram a fazer parte dos quadros da Sociedade. No final do terceiro trimestre de 2025, o quadro da ESTAMO totalizou 40 colaboradores.

2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE

Enquadramento Macroeconómico

O contexto macroeconómico mundial encontra-se muito condicionado por riscos negativos elevados que podem condicionar o crescimento económico no próximo ano, nomeadamente (1) o ressurgimento do protecionismo, o conseqüente aumento das barreiras alfandegarias, (2) o ressurgimento de múltiplos conflitos armados, (3) a elevada volatilidade dos mercados financeiros e (4) possibilidade das taxas de juros se manterem elevadas por um longo período.

Não obstante os riscos acima referidos a OCDE reviu em alta a sua previsão para o crescimento global para 3,2% (versus 2,9% anteriormente). Para 2026, prevê-se um abrandamento para 2,9%. Para este crescimento os EUA contribuirão com 1,8% (anteriormente 1,6%) e a Zona Euro com 1,2% (anteriormente 1,0%).

A França, país cuja situação orçamental é muito frágil, não apresenta perspetivas de estabilidade política para 2026, o que dado o peso do país na zona Euro, provoca muita preocupação nos investidores (o prémio de risco francês ultrapassou o português), podendo ser um fator adicional de risco e pressão sobre a economia europeia.

Relativamente a Portugal aos riscos externos acima enumerados adicionam-se riscos internos, tais como o comportamento do investimento público crescer a um ritmo inferior ao esperado, assim como a implementação do PRR não ser concretizada ao ritmo pretendido, estando estes dois fatores interligados.

Como fatores positivos podemos enumerar a descida sustentada da inflação e a manutenção do desemprego em níveis baixos. Este fator aliado a níveis de poupança interna elevados poderá fazer com que a procura interna surpreenda e supere as estimativas.

Handwritten marks: a question mark, a vertical line with a dot, and the number 3-11.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Posto o que atrás se diz, as perspetivas macroeconómicas para 2026 para Portugal, indicam um crescimento do PIB em torno dos 2,2%, fortemente impactado pelo investimento (+5,1%) e pelo consumo interno (2,2%). Com o aumento do protecionismo e aplicação de tarifas, será mais difícil ter as exportações como o motor de crescimento do PIB.

Do ponto de vista da gestão orçamental, no acumulado do ano até agosto, o excedente público ficou em torno de 1,0% do PIB, o que compara com 0,3% em igual período de 2024. O crescimento da receita (8,0%) continua a superar o da despesa (6,1%), destacando-se, no primeiro caso, a receita fiscal e contributiva (que explica cerca de 90% do aumento da receita e é suportada principalmente pelo IRS, o IVA e o ISP) e, no segundo caso, o destaque vai para as despesas com pessoal, transferências correntes e o investimento. Estes dados caucionam a possibilidade de em 2025 se continuar a verificar um excedente orçamental de 0,2%-0,3% do PIB.

A confiança na economia portuguesa e especialmente na capacidade de manter sob controlo as contas públicas, é provado pelas subidas de rating do país verificadas nos último dois meses (Fitch elevou o rating de Portugal de A- para A com perspetiva estável e a S&P melhorou-o de A para A+).

Quanto à inflação, segundo o Banco de Portugal, a mesma deverá reduzir-se no biénio 2026-2027 para os 2% e o emprego deverá continuar a aumentar, estabilizando a taxa de desemprego. No que diz respeito à política monetária e não havendo choques externos significativos, as taxas de juro atuais manter-se-ão ao longo de 2026 no que ao ECB diz respeito.

Assim, para 2026 mantém-se o cenário moderadamente otimista, sendo que os maiores riscos são os que seguidamente se enunciam:

- Incremento da guerra tarifária, com impactos imprevisíveis sobre a inflação e sobre o dinamismo das economias exportadoras, especialmente, na Europa, a economia alemã, longe ainda de ultrapassar a crise instalada;
- O risco político nos EUA e na Europa, com os extremos a ganharem força;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

- O risco do prolongamento e aprofundamento do conflito militar russo-ucraniano;
- A instabilidade no médio oriente, com a com a incerteza que se vive na faixa de Gaza, as guerras na Cisjordânia e no Líbano, e o possível escalamento para uma lógica regional, com a intervenção direta do Irão, num verdadeiro combate de "todos contra todos";
- Relativamente a Portugal e estando o nosso país tão dependente do motor externo para crescer (exportações) o comportamento da economia alemã é fundamental garantir um bom ano de 2026, algo que está longe de estar assegurado.

Mercado Imobiliário

No que diz respeito ao mercado imobiliário, e segundo a *Cushman & Wakefield*, o investimento imobiliário comercial em Portugal totalizou, no primeiro semestre de 2025, 1.260 milhões de euros, o que reflete um crescimento homólogo de 70%, e representa o melhor desempenho semestral dos últimos cinco anos. Se o ritmo se mantiver o ano de 2025 poderá superar os níveis de 2024.

O mercado de escritório da Grande Lisboa registou a colocação de 113.840 m² de escritórios nos primeiros oito meses do ano, o que corresponde a uma área média de 1.138 m². Embora este volume represente uma redução de 26% face ao período homólogo, continua a refletir níveis de atividade sólidos e uma procura consistente por parte das empresas. Neste mesmo período verificou-se na área da Grande Lisboa a chegada ao mercado de +47.500 m² de escritórios, encontrando-se em construção +184.400 m² (44% já pré-ocupados). Não obstante esta área nova continua a verificar-se uma escassez estrutural de oferta de qualidade nesta área geográfica.

No que diz respeito às rendas de escritórios, e por efeito da maior oferta, estabilizaram, especialmente as rendas prime no primeiro semestre do ano, com exceção das rendas da Zona 1 (zona mais central / Baixa) que neste período ainda registaram uma ligeira subida (24€ - 29€), confirmando a maior procura por edifícios de elevada qualidade em localizações centrais.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

O mercado de escritório do Grande Porto registou a colocação de 15.630 m² de escritórios nos primeiros oito meses do ano, o que corresponde a uma área média de 500 m². Este volume representa uma redução de 64% face ao período homólogo. Apesar de representar o nível mais baixo dos últimos oito anos este desempenho sublinha a necessidade crescente de espaços de elevada qualidade. Neste mesmo período verificou-se na área da Grande Lisboa a chegada ao mercado de +16.900 m² de escritórios, encontrando-se em construção +91.600 m² (13% já pré-ocupados).

No que diz respeito às rendas de escritórios no Porto, as mesmas estabilizaram, especialmente as rendas *prime* no primeiro semestre do ano, mantendo-se na zona 1 (Boavista) nos 17€-21€/m².

Não obstante o nível atual das rendas de escritórios as mesmas encontram-se em Lisboa e Porto ainda abaixo da média europeia, mantendo por isso a atratividade.

A carteira de imóveis da ESTAMO é constituída por uma grande percentagem de escritórios na Grande Lisboa e Grande Porto, pelo que o comportamento deste segmento é core para os resultados da Sociedade, especialmente no que diz respeito às vendas de imobiliário a efetuar e ao impacto nos resultados via imparidades.

Podemos resumir as tendências do mercado imobiliário de escritórios em Portugal para os próximos anos nos seguintes cinco itens:

1. A grande oportunidade do setor de escritórios em Portugal está na renovação e desenvolvimento de nova oferta qualificada, sobretudo em Lisboa, onde a escassez de edifícios modernos, sustentáveis e centrados na experiência do utilizador do espaço, cria espaço para rendas *prime* mais elevadas e valorização sustentada dos ativos;
2. As rendas em Lisboa e Porto comparam positivamente com outras alternativas europeias, o que posiciona o país como um mercado atrativo para investidores internacionais;

7.
P
G-4

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

3. Utilização de novas tecnologias e de inovação, nomeadamente a utilização da realidade virtual e a inteligência artificial, que permitem melhorar a experiência do cliente, otimizar processos e prever tendências;
4. Apetência por modelos de escritórios híbridos com layouts colaborativos e versáteis e crescente uso de *hot desking* e escritórios satélite;
5. Procura por edifícios certificados (por exemplo certificação ESG) que oferecem alto valor de bem-estar, o que justifica prémios de renda e maior liquidez;

Segundo os dados do SIR/Confidencial Imobiliário o mercado residencial português registou uma dinâmica significativa no primeiro semestre de 2025. O número de imóveis alienados aumentou 19% face ao período homólogo, totalizando 51.600 unidades. Paralelamente o preço médio por m2 subiu 13% atingindo os 3.015 €.

Este crescimento foi impulsionado em grande parte pelas garantias públicas do ESTADO que desempenharam um papel determinante na facilitação do acesso à habitação por parte dos jovens, especialmente na Grande Lisboa e Porto. Não obstante este aumento de atividade manteve-se o desequilíbrio estrutural, agravado pela escassez de construção nova direcionada para o segmento médio. Esta limitação continua a ser o principal fator de pressão sobre os preços, contribuindo para a valorização contínua dos imóveis residenciais.

Não são ainda mesuráveis os efeitos do último pacote governamental, especialmente os efeitos relativos à baixa de IVA, pelo que há que aguardar pelo menos seis meses para que seja possível concluir sobre as mesmas.

Em resumo, podemos dizer que 2026 não se antevê muito diferente do ano corrente, devendo manter-se o nível de preços do imobiliário, especialmente no que diz respeito aos segmentos residencial e de escritórios, não sendo ainda mensurável, como já referido, o efeito das medidas governamentais para estimular a oferta.

Handwritten notes: a question mark and the text "G-4".

Já a procura manter-se-á nos dois segmentos elevada, até pelo estímulo que a descida dos juros dará às famílias e empresas para se alavancarem.

3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os nove meses de 2025, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente 2022/2024. Foi realizada uma escritura de venda, no montante de 262,00 m€ com o Município de Sever do Vouga.

O gráfico que se segue apresenta, em M€, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2021/2025, por referência ao terceiro trimestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2025, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).

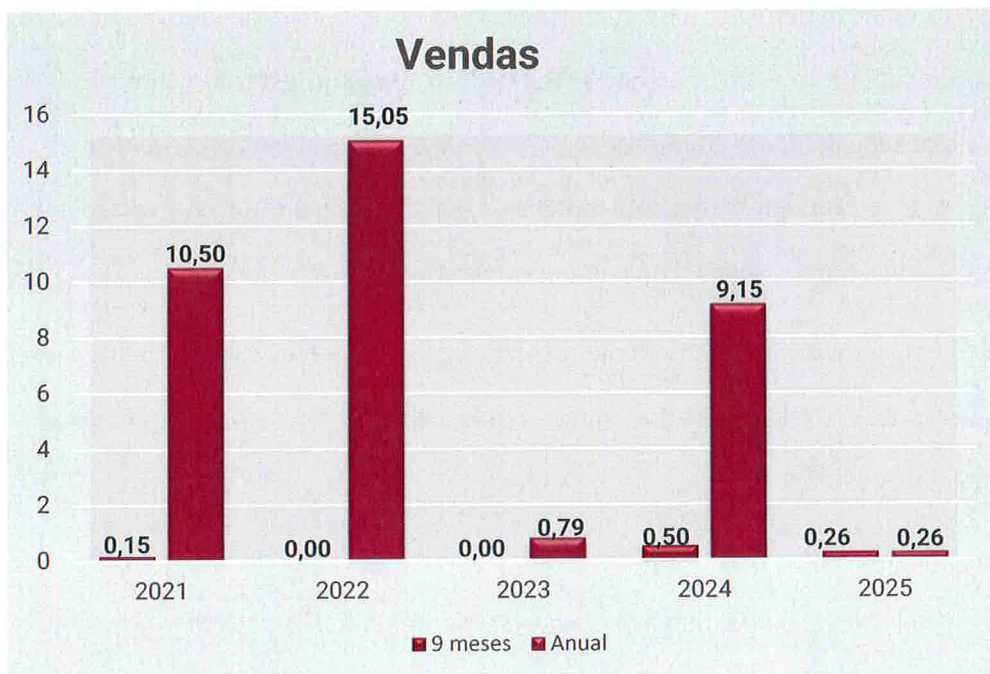


Gráfico 1 – Vendas

❖ RENDAS, INDEMNIZAÇÕES E COMPENSAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

Os proveitos com as rendas e indemnizações (28,83 M€) e compensações por ocupação de imóveis (9,35 M€) ascendiam, em 30 de setembro de 2025, a 38,18 M€, registando uma diminuição de 0,90% face ao período homólogo (37,84€).

A dívida acumulada de clientes (líquida de imparidades) resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do terceiro trimestre, cerca de 148,84 M€ (31dez24: 129,51 M€ e 30set24: 124,17 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,79 M€ de rendas, compensações e Indemnizações, tituladas, respetivamente, por contrato de arrendamento e de promessa de compra e venda e TAAD e mensalmente faturadas, apenas cerca de 2,06 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,79 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Nos nove primeiros meses de 2025 a taxa de recebimento acumulada foi de 48,1%, o que representa um incremento de 5,8% em relação ao período homólogo de 2024 (42,4%), o que implicou que a ESTAMO recebeu mais 2,53 M€ nesse período, essencialmente explicado pelo valor de compensações recebido da PSP (1,744 M€) pela ocupação da Quinta da Bela Vista e do Quartel das Donas.

Com efeito, verificou-se um aumento da taxa média de recebimentos no terceiro trimestre de 2025 de 48,1%, por comparação com 42,5% registada no terceiro trimestre do ano transato. Ainda assim, a cobrança, apesar de perto, não alcança os 50%, comprometendo inevitavelmente a tesouraria da Sociedade e fazendo perigar a respetiva capacidade de fazer face aos encargos assumidos.

O gráfico seguinte mostra, **em M€**, a evolução dos valores em dívida relativos a rendas, indemnizações e compensações faturadas nos termos estipulados (no contrato ou no título).

G-4

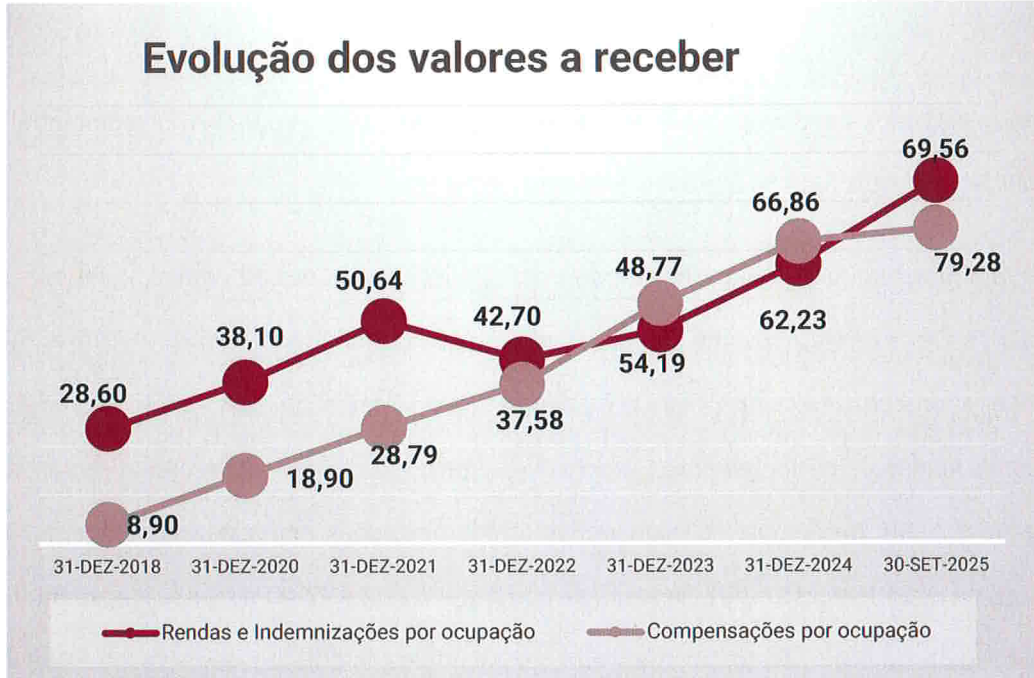


Gráfico 2 – Evolução dos valores a receber

❖ **GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS**

Recorde-se que, em 2019, tendo em conta que o rácio de eficiência se revelava, atento o peso das vendas na atividade da Sociedade, manifestamente desadequado à mensuração do respetivo desempenho, com a aprovação do PAO daquele exercício (PAO 2019) foi aprovado o novo rácio de mensuração da eficiência operacional (“REO”) da Sociedade, traduzido na seguinte fórmula:

$$\text{GO}_{\text{corrigido}} = \frac{(\text{Gastos de Pessoal}) + (\text{FSE} - \text{FSE}_{\text{refaturados}})}{(\text{Vendas} - \text{CMVMC}) + (\text{Rendas e Compensações})}$$

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Nos termos da respetiva aprovação, a fórmula *supra* referida foi utilizada para mensuração do *ratio* de eficiência operacional dos anos de 2019, 2020 e 2021, o terceiro, e último, ano sobre o qual a obrigatoriedade de usar a mesma seria aplicada.

Todavia, no PAO 2025 foi mantido o REO aprovado em 2019 como medida de cálculo da eficiência operacional da Sociedade. Considerando o aumento de custos de estrutura necessários, em 2025, para habilitar a Sociedade a enfrentar as suas novas responsabilidades e atribuições, o REO não poderia senão aumentar relativamente aos anos anteriores. No entanto nos anos seguintes (2026 e 2027) estimou-se no PAO que o REO venha a reduzir relativamente a 2025, isto é, que o aumento de custo de estrutura teria correspondência no aumento da receita recorrente e extraordinária nos anos seguintes (o REO passaria de 9,03% em 2025 para 8,93% em 2026 e 7,62% em 2027).

Deste modo, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados do Rácio de eficiência operacional relativo ao terceiro trimestre de 2025 de acordo com a fórmula indicada anteriormente:

unidade: euros

Descrição	3T2025	3T2024	Ano 2024
(1) FSE	3 295 159,36	2 375 086,84	3 889 623,53
(1.1) Refaturados	-211 946,71	-102 474,82	-1 497 520,88
(2) Gastos com o pessoal	1 649 014,26	1 295 830,28	1 995 974,61
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	4 732 226,91	3 568 442,30	4 388 077,26
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	41 468 615,58	40 111 411,20	54 289 619,07
Rendas+Outros	32 135 845,60	30 608 883,35	39 881 295,85
Compensações	9 353 606,98	9 527 119,58	12 554 666,96
Margem Serviços do Estamo	0,00	0,00	79 536,80
Margem das Vendas	-20 837,00	-24 591,73	1 774 119,46
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	11,41%	8,90%	8,08%

Quadro 1 – Rácio GO/VN

O rácio de eficiência de setembro de 2025 face ao seu homólogo de 2024 registou um aumento de 2,5% tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

- Gastos de Pessoal:** estes custos sofreram um aumento global de 27,26% em termos homólogos, mercê do incremento dos Gastos com Pessoal em 353,18 m€, explicado pelo

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

aumento do quadro de pessoal tal como descrito no ponto 8.1. – evolução do plano de recursos humanos explanado abaixo.

2. Os **FSE`s** também sofreram um incremento no período homólogo no montante de 920,07 m€ (+38,74%), sendo que esse aumento teve o maior contributo das seguintes rubricas: **(i)** rendas e alugueres, (30,48 m€ / +81%); **(ii)** os trabalhos de regularização cadastral de imóveis do ESTADO (130,3 m€ / 54%); **(iii)** a energia e fluidos (+167,0 m€ / 190%);
3. **Os Serviços Prestados e Compensações** apresentaram um aumento em termos homólogos de 1,53 M€ (+4,99%), efeito conjugado do (i) incremento marginal da área locada global; (ii) da atualização legal das rendas e compensações (2,16% e 2,05% respetivamente), e (iii) especialização da comissão de gestão e dos 5% do produto proveniente de operações imobiliária, efeitos esses (alínea i, ii e iii) que não compensaram o aumento dos custos de estrutura, implicando desta forma um aumento do rácio;
4. Quanto ao comportamento dos valores dos **consumos refaturados** aos inquilinos, estes aumentaram em 6,82% relativamente ao período homólogo, devido especialmente ao aumento substancial dos preços da eletricidade.

O aumento do rácio de eficiência estava já previsto no PAO para 2025 aprovado dado que o incremento esperado na receita não compensa o incremento dos custos de estrutura, custos esses fundamentais para garantir que a Sociedade está capacitada em termos humanos, técnicos e organizativos nestas novas responsabilidades legais.

Independentemente de estar previsto no PAO para 2025 o aumento dos custos de estrutura, o processo tem sido gerido com um elevado controlo de custos, garantindo-se em todas as fases do processo uma aprofundada análise custo-benefício de cada decisão tomada.

CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL
4. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS
DESVIOS

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	31-12-2024	30-09-2024	30-09-2025		3ºT_2025	
	Real	Real	Orçamento	Real	Desvios	
Demonstração da Posição Financeira					Valor	%
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	78 494,54	90 859,32	104 915,60	43 030,23	-61 885,37	-58,99%
Propriedades de investimento	128 471 200,00	129 377 600,00	129 377 600,00	128 556 012,88	-821 587,12	-0,64%
Investimentos financeiros	211 609 548,61	211 442 582,32	281 948 356,38	212 560 724,36	-69 387 632,02	-24,61%
Activos intangíveis	216 460,70	237 535,30	989 400,52	202 765,22	-786 635,30	-79,51%
Ativos sob direito de uso	19 422,14	28 116,07	21 811,45	10 108,13	-11 703,32	-53,66%
Outras contas a receber	0,00	2 310 036,96	2 236 598,71	0,00	-2 236 598,71	-100,00%
Activos por Impostos Diferidos	7 943 319,11	9 387 329,13	9 404 044,23	7 940 233,37	-1 463 810,86	-15,57%
Total do Activo não corrente	348 338 445,10	352 874 059,10	424 082 726,89	349 312 874,19	-74 769 852,70	-17,63%
Activo corrente						
Inventários	747 340 722,86	741 461 828,63	760 553 127,42	750 563 660,27	-9 989 467,15	-1,31%
Clientes	129 513 751,47	124 169 527,31	70 982 394,21	148 837 687,02	77 855 292,81	109,68%
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outras contas a receber	26 587 874,85	8 634 610,57	8 985 805,73	126 997 084,78	118 011 279,05	1313,31%
Diferimentos	92 184,76	202 965,00	175 000,00	232 473,75	57 473,75	32,84%
Caixa e Depósitos Bancários	72 579 604,00	51 740 933,42	89 523 050,06	65 976 656,50	-23 546 393,56	-26,30%
Total do Activo corrente	976 114 137,94	926 209 864,93	930 219 377,42	1 092 607 562,32	162 388 184,90	17,46%
Total do Activo	1 324 452 583,04	1 279 083 924,03	1 354 302 104,31	1 441 920 436,51	87 618 332,20	6,47%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	1 053 580 670,00	1 053 580 670,00	1 061 580 670,00	1 053 580 670,00	-8 000 000,00	-0,75%
Reservas Legais	10 380 569,38	10 380 569,38	12 311 373,10	12 557 545,30	246 172,20	2,00%
Resultados Transitados	164 447 884,26	164 447 884,26	201 133 155,01	205 810 426,69	4 677 271,68	2,33%
Resultado líquido do período	43 539 518,35	26 567 918,62	30 723 637,34	25 230 752,82	-5 492 884,52	-17,88%
Total do Capital Próprio	1 271 948 641,99	1 254 977 042,26	1 305 748 835,46	1 297 179 394,81	-8 569 440,65	-0,66%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	6 750 811,92	6 750 811,92	6 750 811,92	6 750 811,92	-0,00	0,00%
Financiamentos Obtidos - PRR	0,00	0,00	790 500,00	0,00	-790 500,00	-100,00%
Contratos de locação financeira	10 415,69	17 227,33	14 977,22	9 586,08	-5 391,14	-36,00%
Passivos por Impostos Diferidos	3 454 099,53	4 612 256,03	4 612 256,03	3 454 099,53	-1 158 156,50	-25,11%
Total Passivo não corrente	10 215 327,14	11 380 295,28	12 168 545,17	10 214 497,53	-1 954 047,64	-16,06%
Passivo corrente						
Fornecedores	1 411 096,09	767 529,61	100 000,00	244 311,05	144 311,05	14,43%
Estado e outros entes públicos	2 345 112,65	3 395 882,20	2 766 380,12	1 052 068,69	-1 714 311,43	-61,97%
Accionistas / Sócios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	30 000 000,00	0,00	-30 000 000,00	100,00%
Contratos de locação financeira	9 443,36	8 896,42	4 653,09	754,55	-3 898,54	-83,78%
Outras contas a pagar	28 659 323,60	1 953 043,18	1 716 117,17	124 030 246,01	122 314 128,84	7127,38%
Diferimentos	9 863 638,21	6 601 235,08	1 797 573,31	9 199 163,87	7 401 590,56	411,75%
Total Passivo corrente	42 288 613,91	12 726 586,49	36 384 723,69	134 526 544,17	98 141 820,48	269,73%
Total do passivo	52 503 941,05	24 106 881,77	48 553 268,86	144 741 041,70	96 187 772,84	198,11%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 324 452 583,04	1 279 083 924,03	1 354 302 104,31	1 441 920 436,51	87 618 332,20	6,47%

Quadro 2 – Demonstração da Posição Financeira

O valor do Activo da Sociedade era de 1 441,92 M€ a 30 de setembro de 2025, evidenciando um aumento de cerca de 117,47 M€ face ao fecho de contas de 2024 (1 324,45 M€), ou seja, cerca de 8,87%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do terceiro trimestre do saldo de Clientes e Inventários em 19,32 M€ e 3,22 M€, respetivamente, e do saldo das outras contas a receber (100,41 M€) com o registo das transações ocorridas, “em nome e por conta do Estado”, mais adiante explicadas.

Comparando, o Activo da Sociedade a 30 de setembro de 2025 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 87,62 M€ (+6,47%) explicado, essencialmente, por uma variação

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Handwritten signature or initials in the top right corner.

positiva na rubrica de Clientes (77,85 M€) e em Outras Contas a receber (118,01 M€) devido ao impacto, mas que é compensado também pelo aumento no Passivo (Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente), devido ao registo no final de 2024 e até ao terceiro trimestre de 2025 das operações em nome e por conta do Estado. Este impacto não foi considerado aquando da elaboração do PAO.

Em dezembro de 2024 , foram refletidas na contabilidade as transações ocorridas “em nome e por conta do Estado”; em 2025 esse procedimento manteve-se, o que implicou, a 30 de setembro de 2025, designadamente, a evidencia na contabilidade, ao **nível do ativo**, dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO (1,87€) e os valores faturados a terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do Estado do Principio da Onerosidade e arrendamentos de imóveis (118,51 M€), e ao **nível do passivo** as responsabilidades perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados ainda não cobrados do Principio da Onerosidade e dos valores recebidos ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado (120,38 M€).

Por outro lado, as rubricas de Investimentos financeiros, Inventário e Caixa e Depósitos à ordem ficaram aquém do orçamentado em 69,39 M€, 9,99€ e 23,55 M€, respetivamente.

O valor total do passivo no final do terceiro trimestre de 2025 era de 144,74 M€ (31dez24: 52,50 M€) apresentando um aumento de 96,18 M€ face ao valor orçamentado (48,55 M€) para o mesmo período. Este aumento resulta, essencialmente, do saldo das outras contas a pagar (124,03 M€) com o registo das transações ocorridas, “em nome e por conta do Estado”, mais adiante explicadas, que não foram previstas aquando da elaboração do orçamento.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Em sede de orçamento foi previsto um montante de 30,00 M€ de suprimentos do acionista na rubrica de financiamentos obtidos. Até ao final do 3º T de 2025 não houve necessidade de recorrer a nenhuma verba de suprimentos.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do terceiro trimestre de 2025 (1 441,92 M€ *versus* 1 354,30 M€) explicam-se, em grande parte, pelo conjunto das principais variações, que seguidamente explanamos, nas seguintes rubricas:

❖ Propriedades de Investimento

O valor apresentado em 30 de setembro de 2025, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 128,55 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 129,37 M€, representa um desvio de 0,821 M€. Este desvio, explica-se, essencialmente, pelo facto de aquando da elaboração do orçamento não se terem previsto ajustamentos de justo valor de mercado efetuados no final do ano transato. A variação de justo valor negativo verificado em 2024 foi de 0,808 M€.

❖ Inventários

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de setembro de 2025 o montante de 750,56 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 1,31% face ao valor orçamentado de 760,55 M€. O desvio de 9,99 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelos seguintes efeitos resumidos no quadro abaixo:

		Unidade: M€
Valor estimado 31.12.2024 - Inventários		740,95
(i)	Aquisições previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de setembro de 2025, não se verificou	3,00
(ii)	Vendas/Vendas em espécie previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de setembro de 2025, não se verificou	-31,46
(iii)	Dações em cumprimento para pagamento do stock de dívida de clientes não verificadas	35,4
(iv)	Não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas, empreitadas essas cuja concretização, acabou por ser protelada no tempo.	12,66
Valor previsto 30.09.2025 - Inventários (B)		760,55
Valor real 31.12.2024 - Inventários		747,34
(v)	Obras realizadas e capitalizadas no imóvel e pagamento de IMT +IS	3,505
(vi)	Vendas ou transferência de conta por motivo devolução imóvel	-0,283
Valor real 30.09.2025 - Inventários (A)		750,56
Desvio (A) - (B)		- 9,99

Quadro 3 – Movimentos rubrica inventário

2.
↓
G-4**❖ Investimentos financeiros**

O valor apresentado em 30 de setembro 2025, na rubrica "Investimento financeiros", foi de 212,56 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 281,95 M€, representa um desvio de 69,39 M€. Este desvio deve-se, essencialmente, por um lado, ao facto de terem sido orçamentados montante de suprimentos superiores ao verificado (orçamentado 45,18 M€ versus executado 0,900 M€), e por outro lado, ao facto de se ter previsto em sede de orçamento a concretização da operação do Miguel Bombarda, através da qual o imóvel era alienado por contrapartida de uma participação financeira no mesmo valor (3ºT 2025: 25,28 M€) em UP's de um Fundo de Investimento Imobiliário (Subfundo FNRE), à semelhança do que já aconteceu com o imóvel Cabeço da Bola em novembro de 2022. Até ao final do 3ºT de 2025 esta operação não se verificou.

❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

Relativamente ao previsto em sede de PAO 2025, a diferença é de 115,77 M€ entre o montante real (126,99 M€) e o montante orçamentado (11,22 M€). A diferença resulta, essencialmente, do registo no final de 2024 das operações em nome e por conta do Estado. Em 2025 esse procedimento manteve-se, conforme explicado acima. Este impacto não foi considerado aquando da elaboração do PAO.

O valor de 126,99 M€ contabilizado em 30 de setembro de 2025 na rubrica "**Outras Contas a Receber**" (corrente e não corrente) inclui:

(i) o montante de 5,13 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Assim:

D.
L.
G-M

Unidade: M€

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Vila Nova de Famalicão	0,16	-
Município de Valongo	0,34	-
Município de Sever do Vouga	0,12	-
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	5,13	-

* O valores encontram-se líquidos das perdas por imparidade reconhecidas

Quadro 4 – Outras contas a receber

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

(ii) Os 4,52 M€ em dívida por parte do Município de Lisboa referem-se à venda, em outubro de 2013, dos imóveis denominados “Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa” cujo montante relativo ao cálculo de atualização do preço é a esta altura discutido entre as partes, tendo, todavia, o Município procedido ao pagamento tempestivo, em dezembro de 2018, de 16,60 M€ devidos por tal contrato. Nos anos 2019, 2020, 2021 e 2022 a Sociedade faturou juros de mora no montante de 1,265 M€, devidos pelo não pagamento atempado da quantia remanescente em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro no quadro de uma eventual negociação extrajudicial que se encontra em curso, **foi constituída uma imparidade de igual valor**.

(iii) Nesta rubrica encontra-se igualmente contabilizado o montante de 1,15 M€, relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz, em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado pela Sociedade com o Município de Lisboa e a ARSLVT, segundo o qual as duas frações autónomas onde se encontra a funcionar o Centro de Saúde serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, lamentavelmente, se continua a aguardar. Por prudência, no fecho de 2022, foi constituída uma imparidade deste montante.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

(iv) Esta rubrica regista o valor de 1,272 M€, a receber pela Estamo da ETF, relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Forte do Areeiro uma vez que o contrato é nulo por impossibilidade legal de alienação de imóveis que pertençam ao domínio público.

(v) Na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho e ao abrigo do disposto no n.º 1 do respetivo artigo 14.º, em 30.04.2024 foi efetuado o destaque, do imóvel denominado Quinta da Cartuxa, de uma parcela de terreno com a área de 16.464 m2, correspondente à parcela identificada no CPCV como C1, tendo subsequentemente a ESTAMO apresentado a registo a inscrição a seu favor da aquisição do direito de propriedade sobre a denominada "Parcela C" da Quinta da Cartuxa, com a área total de 68.444,42 m2 (correspondente à Parcela designada por C2 no CPCV celebrado em 2006). A conclusão do processo culminou com a redução (de facto) do objeto do CPCV celebrado em 29.09.2006 e pedido da ESTAMO do reembolso do valor correspondente à parte do preço pago à data da celebração do citado CPCV pela parcela no mesmo identificada como Parcela C1, cujo direito de propriedade se mantém na esfera jurídica do Estado Português, no montante de 1,877 M€.

❖ Outras Contas a pagar (corrente e não corrente)

Relativamente à rubrica "**Outras Contas a Pagar**" (corrente e não corrente) foi previsto em sede de PAO 2025 o montante de 1,72M€ que compara com o montante real de 124,03 M€. A diferença resulta, essencialmente, do registo no final de 2024, procedimento que se manteve em 2025, das responsabilidades reconhecidas perante o Estado e demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados e ainda não cobrados relativos ao Princípio da Onerosidade e dos valores recebidos e ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado. Este montante é compensado no Ativo nas rubricas Outras Contas a receber – Ativo Corrente (118,51 M€) e Caixa e depósitos bancários (1,87 M€), onde foram registadas as operações em nome e por conta do Estado.

D.
P.
G-4

❖ Estado e Outros entes públicos (passivo corrente)

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 30 de setembro de 2025 o montante 1,052 M€ (Passivo), os quais comparam com 2,766 M€ de projeção para o período, tendo evidenciado um desvio negativo no passivo de 1,714 M€. A diferença (em M€) encontra-se detalhada, por natureza de imposto, no quadro abaixo

Efeito desvio EOEP passivo	3T 2025 Orç.	3T 2025 Real	«»
	-2,77	-1,05	1,71
Pagamento por conta	8,76	7,69	1,07
Pagamento Adicional por conta	1,90	2,22	-0,32
Retenção juros Cedec	0,00	0,12	-0,12
Retenção na fonte	0,00	0,00	0,00
IRC periodo estimado	-13,17	-10,75	-2,42
IRS	-0,03	-0,02	-0,01
Contribuições SS e CGA	-0,03	-0,06	0,03
Estimativa IMI	0,00	-0,20	0,20
Estimativa IVA pagar	-0,20	-0,05	-0,15

*sinal de (-) significa verba credora

Quadro 5 – Movimentos no EOEP

5. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DR) – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS DESVIOS

D.
P.
G-1

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2024	Execução 9M_2024	9M_2025		9M_2025	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	9 148 925,27	472 408,27	37 783 425,00	262 000,00	-37 521 425,00	-99,31%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias	-7 374 805,81	-497 000,00	-31 466 589,26	-282 837,00	31 183 752,26	-99,10%
Margem bruta	1 774 119,46	-24 591,73	6 316 835,74	-20 837,00	-6 337 672,74	-100,33%
Prestações de Serviços	41 378 816,73	30 608 883,35	37 938 220,13	32 135 845,60	-5 802 374,53	-15,29%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3 889 623,53	-2 375 086,84	-7 540 500,00	-3 295 159,36	4 245 340,64	-56,30%
Gastos Com o Pessoal	-1 995 974,61	-1 295 830,28	-2 141 786,05	-1 649 014,26	492 771,79	-23,01%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	8 923 869,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Imparidade (investimentos financeiros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Provisões	808 077,07	808 077,07	0,00	0,00	0,00	0,00%
Imparidade (dividas a receber)	-5 087 933,81	-3 674 789,72	-3 630 528,29	-5 286 828,58	-1 656 300,29	45,62%
Aumentos / Reduções de justo valor	-906 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	13 355 873,65	10 288 449,17	9 308 939,47	9 534 082,01	225 142,54	2,42%
Outros Gastos e Perdas	-730 678,27	-170 947,11	-21 850,00	-611 233,84	-589 383,84	2697,41%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	53 630 146,48	34 164 163,91	40 229 331,00	30 806 854,57	-9 422 476,43	-23,42%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-159 692,94	-113 993,32	-400 959,90	-104 639,58	296 320,32	-73,90%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	53 470 453,54	34 050 170,59	39 828 371,10	30 702 214,99	-9 126 156,11	-22,91%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	6 629 775,34	3 938 135,68	4 498 289,38	5 326 605,46	828 316,08	18,41%
Juros e Gastos Similares Suportados	-790,14	-10 258,10	-435 750,00	-384,12	435 365,88	-99,91%
Resultado antes de impostos	60 099 438,74	37 978 048,17	43 890 910,48	36 028 436,33	-7 862 474,15	-17,91%
Imposto sobre o rendimento do período	-16 559 920,39	-11 410 129,55	-13 167 273,14	-10 797 683,51	2 369 589,63	-18,00%
Resultado líquido do período	43 539 518,35	26 567 918,62	30 723 637,34	25 230 752,82	-5 492 884,52	-17,88%

Quadro 6 – Demonstração de Resultados

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava no encerramento do terceiro trimestre do ano um **Resultado Líquido positivo de cerca de 25,23 M€**, o qual se encontra ao mesmo nível do resultado ocorrido no período homólogo (26,57 M€). Face às projeções (30,72 M€) mostra uma redução de cerca de 17,88%.

A diferença, entre o real e o orçamentado, resulta dos seguintes efeitos conjugados:

- (i) A rubrica de **Vendas** (montante orçamentado: 37,78 M€ vs. montante real: 262,00 m€) e **Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas** (montante orçamentado: 31,46 M€ vs. montante real: 282,84 m€) apresentaram *net* um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 6,34 M€ devido à não concretização das vendas previstas até ao final do terceiro trimestre.
- (ii) A rubrica de **Fornecimentos e Serviços Externos** apresentou uma redução de 56,30%, relativamente ao orçamentado, sobretudo decorrente de uma execução aquém do

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público e de outras despesas por conta do Estado. Do ponto de vista da receita, nomeadamente os Serviços Prestados, encontram-se 15,29% abaixo do orçamentado, dado que valor da comissão de gestão recebido pela ESTAMO foi diferido de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

- (iii) Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 492,77 m€ devido ao facto de, dos cerca de 35 colaboradores totais previstos para o final de 2024, apenas 29 se terem verificado, para além do calendário de recrutamentos previsto para 2025 se ter atrasado. A respetiva equipa de colaboradores conta, à data de final do terceiro trimestre de 2025, com 40 elementos. Nos primeiros dois trimestres de 2025 concretizaram-se 12 novos recrutamentos, colocando o nº de colaboradores da ESTAMO no final do semestre em 41. No final do terceiro trimestre, o quadro da ESTAMO tem 40 colaboradores, sendo que nos últimos três meses se deu uma entrada e duas saídas.

6. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (DFC) – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS
DESVIOS

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2024	Execução 9M_2024	9M_2025		9M_2025	
			Orçamento (A)	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa						
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes	49 183 406,41	25 572 995,46	75 010 324,35	21 209 603,06	-53 800 721,29	-71,72%
Pagamentos a Fornecedores	-7 825 678,12	-3 706 177,37	-22 882 736,70	-10 869 579,07	12 013 157,63	-52,50%
Pagamentos ao Pessoal	-1 847 329,46	-1 293 496,32	-2 141 786,05	-1 594 411,33	547 374,72	-25,56%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	39 510 398,83	20 573 321,77	49 985 801,61	8 745 612,66	-41 240 188,95	-82,50%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-15 190 903,36	-10 242 648,36	-14 666 666,67	-11 551 940,76	3 114 725,91	0,00%
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	6 122 659,85	-889 043,46	-2 795 295,75	-3 563 834,28	-768 538,53	27,49%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	30 442 155,32	9 441 629,95	32 523 839,19	-6 370 162,38	-38 894 001,57	-119,59%
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Juros suprimentos	0,00	0,00	711 480,01	0,00	-711 480,01	100,00%
Juros liquidos Cedec	38 222,10	38 222,10	262 500,00	481 514,17	219 014,17	100,00%
	38 222,10	38 222,10	973 980,01	481 514,17	-492 465,84	100,00%
Pagamentos respeitantes a:						
Activos fixos tangíveis	-25 170,24	-24 807,39	-112 500,00	-5 391,09	107 108,91	-95,21%
Activos intangíveis	-39 164,73	-39 164,73	-978 000,00	0,00	978 000,00	-100,00%
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder	-955 000,00	-800 000,00	-44 388 696,04	-900 000,00	43 488 696,04	-97,97%
	-1 019 334,97	-863 972,12	-45 479 196,04	-905 391,09	44 573 804,95	-98,01%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-981 112,87	-825 750,02	-44 505 216,03	-423 876,92	44 081 339,11	-99,05%
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	30 000 000,00	0,00	-30 000 000,00	-100,00%
Outras operações de financiamento - PRR	0,00	0,00	790 500,00	221 520,00	-568 980,00	-71,98%
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	8 000 000,00	8 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8 000 000,00	8 000 000,00	30 790 500,00	221 520,00	-30 568 980,00	-99,28%
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Juros e custos similares	0,00	0,00	-435 000,00	0,00	435 000,00	-100,00%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-39 310,26	-32 818,32	-33 750,00	-30 428,20	3 321,80	-9,84%
Dividendos	-5 108 261,78	-5 108 261,78	0,00	0,00	0,00	0,00%
	-5 147 572,04	-5 141 080,10	-468 750,00	-30 428,20	438 321,80	-93,51%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	2 852 427,96	2 858 919,90	30 321 750,00	191 091,80	-30 130 658,20	-99,37%
Variações de caixa e seus equivalentes	32 313 470,41	11 474 799,83	18 340 373,16	-6 602 947,50	-24 943 320,66	-136,00%
Caixa e seus equivalentes no início do período	40 266 133,59	40 266 133,59	71 182 676,90	72 579 604,00	1 396 927,10	1,96%
Variações ao perímetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do período	72 579 604,00	51 740 933,42	89 523 050,06	65 976 656,50	-23 546 393,56	-26,30%

Quadro 7 – Demonstração de Fluxos de Caixa

Os fluxos de caixa das actividades operacionais registam: (i) os recebimentos associados às vendas, aos arrendamentos e às ocupações não contratualizadas de espaços, que ficaram aquém do orçamentado, conforme explicado ao longo do presente documento e que pode afetar a tesouraria da empresa; (ii) os pagamentos aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa, assim como (iii) os pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Os **fluxos de caixa das atividades de investimento** previam um montante de 978,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até ao final do terceiro trimestre de 2025 não teve ainda execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático e administrativo que até ao final do terceiro trimestre verificou um desvio positivo, 107,11 m€ face ao montante orçamentado de 112,50 m€. Nestes fluxos, durante o terceiro trimestre também foi considerado um montante de 44,38 M€ para fazer face a empréstimos a conceder. Este montante foi considerado na sequência da reestruturação societária da ESTAMO ocorrida no final de 2023, na sequência da qual a Sociedade passou a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho do Sul (ARS). Em 2025, até ao final do terceiro trimestre, apenas foi concedido à CONSEST o montante de 900 m€ a título de suprimentos.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela entidade. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR (orçamentado 3ºT 2025: 790,50 m€ versus executado 3ºT 2025: 221,50 m€), o recebimento de 30,00 M€ de suprimentos a receber do acionista para fazer face a despesas decorrentes das necessidades de financiamento do investimento da ARS e da Consest. Até ao final do terceiro trimestre nada do que se orçamentou foi necessário.

Handwritten initials: C. P. G-4

7. PERSPETIVAS DE NEGÓCIO PARA O TRIMESTRE SEGUINTE

O próximo trimestre será caracterizado no que ao negócio da Sociedade diz respeito pelos seguintes fatores:

Gestão de património imobiliário próprio

- Foco na manutenção da elevada taxa de ocupação atual e rendibilização da carteira da ESTAMO através da antecipação de saída de inquilinos, especialmente os que venham a ser transferidos para a antiga sede da CGD;
- Verificou-se no final de setembro de 2024 a saída do ICNF do imóvel sito na Av. da República, 16, indo esta entidade, como indemnização, pagar um ano de rendas (valor devolvido “pro-rata” se durante este período a ESTAMO conseguir arrendar de novo o imóvel). De qualquer forma este imóvel é prioritário na ocupação no próximo trimestre, estando em fase de lançamento a empreitada de *fit in* necessária para acolher o novo inquilino;
- A PSP exerceu, durante o terceiro trimestre, a opção de aquisição do imóvel denominado Quinta da Bela Vista, no Porto, pelo valor determinado no contrato de arrendamento de 6 M€, operação que se estima vir a concluir ainda em 2025;
- De acordo com o anúncio do Governo, prevê-se a alienação de vários imóveis da ESTAMO, nos próximos meses, não sendo ainda possível determinar se ainda em 2025, se somente em 2026, tais como os imóveis sitos na Av. Visconde Valmor. 72, Quartel da Trafaria ou Hospital Miguel Bombarda;
- A empreitada do imóvel sito na Rua Direita do Viso, no Porto, foi iniciada no primeiro trimestre de 2024 e está concluída, tendo sido já entregue pelo empreiteiro durante o mês de julho de 2025, encontrando-se a ESTAMO a ultimar com a Direção Executiva do SNS os últimos detalhes do contrato de arrendamento, pelo que é expetável que a Sociedade

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

venha a beneficiar deste novo proveito (cerca de 90.000€ / mensais) ainda durante o quarto trimestre;

- Expectavelmente decorrerão obras de remodelação no imóvel sito na Av. Elias Garcia, 12, em Lisboa, para que seja possível o arrendamento dos 2 pisos atualmente devolutos;
- Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde há vários anos, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados. Obviamente, tendo em conta que muitas das operações urbanísticas que se encontravam em curso tinham por alvo ativos, entretanto retirados por lei da gestão da Sociedade, os custos a elas relativos serão provavelmente perdidos, até porque visando o *highest and best use* do ativo e não, como será presentemente o caso, a respetiva utilização para fins sociais;
- A ESTAMO encontra-se a negociar um plano de pagamento das dívidas dos seus principais devedores, nomeadamente o IGFEJ, que passa por estudar várias alternativas, tais como pagamento em cash de uma parte das mesmas e/ou pagamento por via de dações em cumprimentos e/ou pagamento a prestações.

Gestão de património imobiliário público

Com a promulgação e publicação do DL n.º 60/2023, de 24 de julho, em pleno terceiro trimestre de 2023, a ESTAMO viu serem-lhe legalmente atribuídas as funções de gestão do património imobiliário público que eram responsabilidade da antiga Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF).

O período de transição (definido por Despacho do SET) terminou a 31 de agosto de 2023, assumindo a 01 de setembro de 2023 a ESTAMO integralmente as responsabilidades

2
D
G-4

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

?

P
G-4

transferidas. Nessa mesma data passaram para a ESTAMO, por via de ACIP, 10 colaboradores, anteriormente colocados na Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF), número que ficou abaixo do previsto em aproximadamente 1/3 do nº total de colaboradores afetos à Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF).

Durante o primeiro trimestre de 2025 foi finalizado (embora se tenha efetivado somente no segundo trimestre), isto é, a 01 de maio de 2025, o recrutamento de 6 colaboradores: 5 colaboradores que antes estavam afetos à Direção Financeira da PARPÚBLICA e uma colaboradora para a Área de Recursos Humanos.

Com a denúncia do Acordo de recursos partilhados entre a ESTAMO e a PARPÚBLICA, comunicada em janeiro de 2025, foi necessário proceder, durante o primeiro semestre do ano corrente, em acordo com a Acionista única, ao recrutamento para os quadros da Sociedade de vários colaboradores da área financeira e de recursos humanos (6 colaboradores no total).

Adicionalmente, foram recrutados, no mercado, 6 novos colaboradores no segundo trimestre: 3 para a área jurídica, um outro para a área de cadastro e 2 para a área técnica, o que implicou que a ESTAMO tenha ficado com 41 colaboradores no final do primeiro semestre.

Já durante o mês de julho dois colaboradores saíram da ESTAMO, uma para voltar ao seu lugar de origem na Entidade do Tesouro e Finanças – ETF e outro, ainda dentro do período experimental, para uma entidade privada.

No início de setembro, com a entrada de uma nova colaboradora, os quadros da ESTAMO totalizaram 40 colaboradores.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

O número de novas contratações que teve lugar durante os três primeiros trimestres de 2025, estava previsto no PAO de 2025, aprovado pelo Despacho nº 947/2024- SETF, de 18 de dezembro de 2024.

Relativamente à gestão de património imobiliário público, os principais e grandes objetivos para o próximo trimestre são os que seguidamente se elenca:

- A ESTAMO continuará o trabalho de capacitação da sua estrutura, não só do ponto de vista humano, mas também de sistemas de informação, condição fundamental para garantir que a Sociedade é capaz de gerir o fluxo de trabalho que as novas atribuições implicam;
- Promover a descentralização da gestão de imóveis, transferindo-os para a gestão dos Municípios, com base na legislação atual;
- Reforçar a cadência de inventariação e cadastro dos imóveis públicos, assim como da sua regularização;
- Melhorar o tempo de respostas às diferentes solicitações, melhorando desta forma o serviço prestado aos seus "stakeholders";
- Garantir uma solução definitiva no que à contabilização da receita do ESTADO diz respeito, que terá de passar pela via legislativa, tanto no que diz respeito à solução transitória para 2025 (idêntica à solução de 2023 e 2024, esta última consubstanciada pelo Decreto-Lei 113/2024), como numa solução definitiva que deverá ser implementada para o futuro.
- Definição de procedimentos e regulamentos internos que melhorem a eficiência e eficácia da Sociedade.

Num cenário de tantos riscos e incertezas, tendo por base as provas de resiliência já dadas e a determinação de gestão, de em tempo oportuno tomar as decisões que se imponham, estamos seguros de que a Sociedade superará os distintos desafios que o resto do ano de 2025 trará

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

consigo, bem como os dos anos seguintes, continuando a exibir resultados tão consistentes como aqueles que até aqui tem apresentado.

Deverá ser referido também que a ESTAMO já tem em funcionamento uma aplicação de gestão de imóveis com um conjunto de valências alargado (cadastro, condomínios, rendas, regularização de imóveis, etc.) que será agora escalada para outras áreas de negócios.

Durante os primeiros três trimestres de 2025 continuaram a ser inseridos / cadastrados no REM (denominação da aplicação de gestão de imóveis adquirida) imóveis de vários proprietários públicos, estando já inseridas integralmente as carteiras da ESTAMO e da CONSEST. A esta data estão já inseridos cerca de 4.109 imóveis, dos quais 419 da ESTAMO, 4 da CONSEST e os restantes 3.686 do ESTADO e outras entidades públicas.

8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2025

8.1. EVOLUÇÃO DO PLANO DE RECURSOS HUMANOS

Fazendo um resumo dos principais movimentos de pessoal da ESTAMO desde final de 2018, e cingindo-nos aos colaboradores, excluindo assim Órgãos Sociais, podemos concluir que:

- a) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;
- b) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro colaborador saiu em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do regime de cedência para um Gabinete governativo;
- c) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador

?

Fig

G-M

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

- cedido pela FUNDIESTAMO, o qual igualmente já colaborava com a Sociedade no âmbito de um acordo de cedência parcial e cujo custo era por ela já suportado em 80%;
- d) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
 - e) Em janeiro de 2020, foi integrada uma colaboradora da FLORESTGAL, que já estava alocada em 50% à ESTAMO por via do acordo de recursos partilhados entre ambas as entidades e cujo custo estava já em 50% refletido em FSE's, elevando-se, assim, para 9 o número de colaboradores da Sociedade;
 - f) Desde a integração da colaboradora referida no ponto e) e até junho de 2022 não houve qualquer alteração no quadro de pessoal da ESTAMO, mantendo-se a Sociedade com os mesmos 9 colaboradores;
 - g) Após submissão do PAO 2022, na sequência de um pedido de alteração ao mesmo, aprovado em 31 de agosto de 2022 através do Despacho nº 2019/2022/MF, foram integrados na empresa dois novos colaboradores, uma colaboradora para a assessoria ao CA e um colaborador para a área técnica, mais concretamente para área das avaliações e análise económica de projetos. Os referidos colaboradores foram recrutados por Acordo de Cedência de Interesse Público, passando o quadro de pessoal para 11 colaboradores;
 - h) Foi concluída com sucesso a negociação para a saída, por cessação do contrato de trabalho, de uma colaboradora que se encontrava de baixa prolongada desde agosto de 2021, passando, após o término deste processo (concluído já em outubro de 2022), o número de colaboradores da ESTAMO a ser de 10, número que se manteve até final de 2022;
 - i) Entrada de três novos colaboradores durante o primeiro semestre de 2023, cujas contratações foram aprovadas em sede de PAO 2023;
 - j) Saída por reforma durante o segundo trimestre de 2023 de uma colaboradora, perfazendo um total de 12 colaboradores no final do primeiro semestre de 2023;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

- k) Entrada de 10 novos colaboradores a 01-09-2023, todos provenientes da antiga Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF), o que fez com que o nº de colaboradores da ESTAMO passasse a ser, a essa data, de 22;
- l) Durante o último trimestre de 2023 deu-se a entrada de uma nova colaboradora para a área de património / cadastro, colocando o número de colaboradores em 23, número com que a Sociedade fechou o ano de 2023;
- m) No primeiro trimestre de 2024, a ESTAMO registou um aumento no seu quadro de pessoal, com a integração de 5 novos colaboradores, dos quais 4 através de recrutamento externo e 1 por retorno à Sociedade, encerrando o primeiro trimestre com um total de 28 colaboradores.
- n) Já durante o segundo trimestre de 2024 entraram dois novos colaboradores recrutados no mercado, um para a área jurídica e um outro para a área técnica, o que colocou o nº de colaboradores da ESTAMO, em junho de 2024, nos 30 colaboradores;
- o) O terceiro e quarto trimestres de 2024 trouxeram duas saídas e uma entrada, pelo que o número de colaboradores ficou no final de dezembro em 29;
- p) Nos primeiros dois trimestres de 2025 concretizaram-se 12 novos recrutamentos, como atrás já referido, colocando o nº de colaboradores da ESTAMO no final do semestre em 41;
- q) No final do 3º trimestre, o quadro da ESTAMO tem 40 colaboradores, sendo que nos últimos 3 meses se deu uma entrada e duas saídas.

Como era expetável e estava devidamente orçamentado, os gastos com o pessoal sofreram um aumento global YoY de 27,26%, isto é mais 353,18 m€ face ao período homologado, explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade.

?

P

G-11

8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o terceiro trimestre de 2025 com um saldo de dívida líquida de Clientes de cerca de 148,83 M€ (valor líquido de imparidades) montante 14,92% superior ao verificado no final de 2024 no montante de 129,51 M€.

Para a variação ocorrida entre o final de 2024 e o final do terceiro trimestre de 2025 contribuiu decisivamente o facto da taxa de recebimento média ter ficado nos 47,8%, dado que foi recebido um montante de 1,744 M€ relativo às compensações em dívida pela ocupação do imóvel denominado Quinta da Bela Vista, mantendo-se, não obstante, a trajetória ascendente do saldo de clientes.

Como já referido no início do presente documento, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo dos três trimestres do ano, no valor de 2,06 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 4,29 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de 47,8%, no final do terceiro trimestre de 2025, o que representa um aumento em termos absolutos de 2,534 M€ relativamente ao período homólogo do ano anterior.

Em termos dos procedimentos implementados internamente, durante o ano de 2021 e mantidos até ao presente exercício, para incremento da taxa de recebimentos, destacam-se: (i) a aplicação das indemnizações e juros legais por mora, mensalmente, a (quase) todos os saldos devedores, procedimento que passou a ser feito de modo "automático" a partir do mês de setembro de 2021; (ii) a atribuição a todos os clientes / inquilinos de um gestor comercial, canal privilegiado de contacto com a Sociedade; (iii) a análise de todos os saldos de clientes com mais de 90 dias.

Continua a constituir forte aposta da governação societária a recuperação (parcial) deste saldo de clientes, designadamente através da celebração de acordos de pagamento, renegociação/reavaliação dos contratos, a par de outras medidas minimizadoras.

?

P

G-14

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Refira-se que, a partir de setembro de 2021, a ESTAMO passou a faturar mensalmente aos seus inquilinos os juros de mora e indemnizações previstas na lei, sobre o *stock* em incumprimento da faturação de rendas, compensações e refaturações de consumo, o que se revela adequado ao necessário rigor de gestão e responsabilização de todos os atores do universo público. Por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida brutos (incluindo juros de mora e indemnizações) a 30 de setembro de 2025 que **perfazem 74,84% da dívida bruta atual de clientes:**

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	64,48 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	31,13 M€
ARSLVT – Ad. Regional de Saúde - LVT	10,19 M€
DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional	22,53 M€
Sub-total	128,33 M€
Total Dívida Clientes Bruta	171,47 M€
Total Dívida Cliente balanço líquida de imparidade	148,84 M€

8.3. EVOLUÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTRAS

ATIVIDADES PÚBLICAS

Tal como em exercícios anteriores e apesar não estarem descartadas operações pontuais em que a Sociedade venha a promover produto acabado, a atividade de promoção no triénio 2025-2027 manter-se-á em boa parte enquanto atividade potenciadora de valor dos respetivos ativos em carteira. O objetivo de maximização da margem das vendas futuras prosseguirá e consequentemente a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam e que

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

permaneçam no portfolio da Sociedade, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Ainda assim e dada a necessidade de a Sociedade continuar a assegurar as receitas que lhe permitam fazer face aos encargos da atividade operacional e à função financeira, a necessidade de nova promoção, seja na maximização da rendibilidade de ativos para venda, seja no incremento de área bruta locável, afigura-se determinante para a continuidade da respetiva atividade e para a subsistência da performance que tem vindo a evidenciar no passado recente.

Este aumento é incontornável tendo em conta que a ESTAMO tem a seu cargo, para além da sua carteira própria, um conjunto mais vasto de imóveis sob gestão, que neste momento não é ainda totalmente identificável, mas que implicará, por certo, a assunção de custos em matéria de estudos, projetos e pareceres, fundamental para que se garanta a sua boa gestão e valorização.

A ESTAMO prosseguiu o processo de alteração e customização do projeto SIGPIP à nova realidade, tendo o contrato de financiamento PRR respetivo sido assinado no início do ano em curso. Em consequência, foi lançado e finalizado o procedimento para consultoria jurídica no âmbito deste projeto, tendo a adjudicação sido efetuada. Foram lançados durante o 1º semestre de 2025 dois procedimentos concursais, um por concurso internacional e outro por ajuste direto, que a esta data não estão concluídos, mas que se espera que venham a estar durante o quarto trimestre.

8.4. RESTANTES SERVIÇOS PRESTADOS AO ESTADO

Entre 2019 e 2023 decorreram os trabalhos relativos à regularização dos imóveis do Estado, no âmbito de um “projeto-piloto” iniciado em setembro de 2019, abarcando no início 135 imóveis, aos quais foram, pela ETF, adicionados mais 50 em 2020, 65 em 2021, 147 em 2022 e 148 já em 2023, perfazendo um total de 446 imóveis no final de 2023. Durante 2024 deram entrada em regularização uns adicionais 328 imóveis, perfazendo o total de imóveis em regularização no

?

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

período total (2019-2024) de 774 imóveis. Desses 774 imóveis foram regularizados até final de 2024, 401 imóveis, cerca de 53%.

Até final de setembro de 2025, entraram em regularização mais 313 imóveis, elevando para 1.087 o número de imóveis em regularização, dos quais 55%, isto é, 600, já se encontram regularizados.

No terceiro trimestre de 2024 verificou-se a definitiva alavancagem dos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis do ESTADO (projeto PIP) dado que a aplicação REM permitiu o aumento do ritmo de entrada de processos e o aumento de eficácia e eficiência na gestão dos processos.

Atualmente já se encontram inseridos na nova aplicação cerca de 4.100 imóveis públicos, sendo que foram enviados para regularização 1.087 deles. O ritmo de inventariação é expetável que aumente consideravelmente nos próximos meses, especialmente se a ESTAMO receber do IRN, informação que lhe permita inserir imóveis na aplicação REM de uma forma massiva, algo que já foi objeto de acordo entre as partes. Da AT, a ESTAMO já recebeu, no segundo trimestre de 2024, a informação solicitada (matrizes em nome do ESTADO ou de entidades públicas específicas) com as quais tem sido possível acelerar a inventariação de imóveis públicos no sistema adquirido para o efeito.

Assim, e em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa neste segmento foi no período de 2019-2024 de 1.100 m€, e a despesa global estimada em 2025 para este projeto é de 0,5M€, sendo que este último valor tem em consideração a aceleração do projeto que estimativamente se verificará, como atrás referido. Até ao terceiro trimestre de 2025 a despesa apurada foi de 410m€, o que eleva para 1.507m€ o total de despesa do projeto e está dentro do valor estimado para o total do ano corrente.

O ano de 2025 acelerará a alteração profunda do paradigma subjacente à missão da Sociedade, neste e outros domínios da sua colaboração com o Estado, sendo certo que o "projeto piloto"

7.
P
G-11

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

permitted to detect vast insufficiencies, which should in the future be filled with the increase in the number and quality of the ESTAMO team, which will guarantee a scale of n° of properties to regularize.

Being legally defined in DL 60/2023 in its amended and updated version, the remuneration of ESTAMO is composed of two components:

- Uma comissão de gestão que corresponde aos custos de estrutura com a gestão de património imobiliário público adicionados de 4%, que para 2023 foi definida em 5 M€ + IVA, valor que foi pago pela ETF e recebido pela ESTAMO em dezembro de 2023. Relativamente a 2024 foi um montante de 6,679M€+ IVA (valor com IVA: 8,215 M€), valor que teve a aprovação da Tutela no final de julho e foi paga em agosto desse ano;
- Relativamente à comissão de gestão para o ano de 2025 já foi solicitada à ETF (antiga designação DGTF), o montante de 7,5 M€.O referido montante já foi aprovado, encontrando-se a ESTAMO a aguardar que a respetiva transferência seja efetuada até ao final do presente ano;
- Considerando que o valor real dos custos de estrutura de 2024 foi inferior ao montante recebido (2.067m€ versus 6.679m€ - montantes sem IVA) foi especializado o primeiro valor nas contas de 2024 em função dos gastos já incorridos, tendo sido diferidos para 2025 - 4.612m€;
- Já durante os primeiros três trimestres de 2025, do valor da "folga" foram utilizados 1.492 m€, isto é, esse foi o valor dos custos reais com a operação ESTADO no ano corrente e foi por isso especializado em proveitos;
- Uma componente variável que corresponde a 5% do montante correspondente ao negócio imobiliário (arrendamentos, alienações, direitos de superfície, cedências, etc.), que terá de ser integralmente utilizada no suporte de despesa relativa a imóveis do ESTADO, seja em despesa corrente, seja em despesa de investimento;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

- O total da despesa em imóveis do ESTADO foi, em 2024, de 1.128m€, sendo que o valor recebido relativo aos 5% foi de 4.615m€, havendo assim uma folga de 3.487m€;
- Em 2025 e até final do terceiro trimestre foram utilizados 1.231m€ desse valor.

A contabilização da receita do ESTADO (rendas, alienações e onerosidade) relativa a 2024 (e também a parte da receita de 2023 não contabilizada pela ETF) foi efetuada integralmente no final de 2024, estando, relativamente a 2025, a ser contabilizada mensalmente, assim como a ser mensalmente efetuada a emissão da respetiva faturação. (exceto no caso do PO, que é efetuado como previsto legalmente duas vezes por ano). A contabilização da receita do ESTADO em 2025 está a ser efetuada à semelhança do que foi efetuado no final de 2024 para a receita desse ano e de 2023, isto é, de acordo com o regime excecional e transitório definido no Decreto-Lei 113/2024 de 22 de dezembro.

A Sociedade tem estado empenhada, desde a publicação do DL 60/2023 em alterar os procedimentos, processos e sistemas que transitam da antiga Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF), que é fundamental para garantir a redução do nº de pendências e uma melhoria de serviço. Assim, no terceiro trimestre de 2024, foi implementado em toda a ESTAMO o sistema de gestão documental *Edoclink* (que já era utilizado na antiga Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças (atual designação Entidade do Tesouro e Finanças – ETF), estando em fase de descontinuação o sistema anteriormente utilizado (*Filedoc*). Estão a desenvolver-se as ligações entre este sistema de gestão documental e o REM.

A ESTAMO assumiu, em 2025, um conjunto de responsabilidades adicionais, nomeadamente as correspondentes à extinção das UGP's – Unidades de Gestão Patrimonial, até aqui acopladas às Secretarias Gerais dos Ministérios, estando previsto que sejam transferidos para a Sociedade recursos humanos e financeiros que cubram as novas atribuições, algo que a esta data ainda não é possível definir quando será concretizado.

9.
P
G-N

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Serão de esperar alterações adicionais nas orientações da Tutela da ESTAMO, pelo que o que aqui se deixou dito como objetivos e prioridades poderão ser alterados de acordo com as novas orientações superiores.

CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL**9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA**

No terceiro trimestre de 2025, relativamente à atividade principal, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento. Por outro lado, a atividade da administração do património do Estado, foi assegurada por: **(1)** transferências de capital asseguradas pelo Capítulo 60 do orçamento da ETF, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, e **(2)** pela entrega do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio da onerosidade, promovidas pela ESTAMO, S.A.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista versus receita arrecadada no 3.º T de 2025 (valores acumulados), continuando a ressaltar a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita – Terceiro trimestre 2025

Euros

Código (1)	Descrição (2)	Previsões Iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(9)	Grau de execução orçamental das receitas	
										Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		249 373 391	271 110 226	155 274 593	72 345 962	4 683 490	47 689 782	47 689 782	175 247 283	19%	18%
Fonte de Financiamento 513 - Receitas Próprias (RP)		249 373 391	249 381 700	155 274 593	50 617 436	4 683 490	25 961 256	25 961 256	175 247 283	10%	10%
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	12 650 000	12 657 749	16 870 387	4 779 222	0	596 466	596 466	21 053 143	5%	5%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	9 556 025	9 556 025	3 110 697	481 514	0	481 514	481 514	3 110 697	5%	5%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	54 295 713	54 295 713	130 670 809	43 230 699	4 683 490	22 747 662	22 747 662	146 470 357	42%	42%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	97 871 653	97 871 653	4 622 700	118 500	0	129 150	129 150	4 612 050	0%	0%
11	ATIVOS FINANCEIROS	35 000 000	35 000 000	0	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000	0	6%	6%
12	PASSIVOS FINANCEIROS	40 000 000	40 000 000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
15	REP N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	560	0	7 500	0	6 464	6 464	1 036	n.d.	1154%
Fonte de Financiamento 522 - Saldo gerência anterior de RP		0	21 728 526	0	21 728 526	0	21 728 526	21 728 526	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	21 728 526	0	21 728 526	0	21 728 526	21 728 526	0	n.d.	100%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		35 111 801	50 200 446	11 808	18 177 036	0	18 188 844	18 188 844	0	52%	36%
Fonte de Financiamento 316 - RI - Estado - Outra Adm. Central - SG anterior de		0	9 042 239	0	9 042 239	0	9 042 239	9 042 239	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	8 323 228	0	8 323 228	0	8 323 228	8 323 228	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	719 011	0	719 011	0	719 011	719 011	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 319 - TRF de RI entre organismos		30 521 903	30 521 903	0	2 277 450	0	2 277 450	2 277 450	0	7%	7%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	8 250 500	8 250 500	0	0	0	0	0	0	0%	0%
10	TRANSF. CAPITAL - ADM. CENTRAL - ESTADO	22 271 403	22 271 403	0	2 277 450	0	2 277 450	2 277 450	0	10%	10%
Fontes de Financiamento 483 (PRR)		856 911	856 911	0	221 520	0	221 520	221 520	0	n.d.	26%
10	TRANSF. DE CAPITAL	856 911	856 911	0	221 520	0	221 520	221 520	0	26%	26%
Fonte de Financiamento 513:		0	11 808	11 808	0	0	11 808	11 808	0	n.d.	100%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	11 808	11 808	0	0	11 808	11 808	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 522 - Saldo gerência anterior de RP		0	4 616 728	0	4 616 727	0	4 616 727	4 616 727	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	148 246	0	148 246	0	148 246	148 246	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	4 468 482	0	4 468 481	0	4 468 481	4 468 481	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 541 - Trf. Receitas Próprias entre organismos		3 732 987	5 150 857	0	2 019 100	0	2 019 100	2 019 100	0	n.d.	39%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	801 415	0	807 972	0	807 972	807 972	0	n.d.	101%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	0	0	n.d.	0%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	0	554 033	0	1 147 145	0	1 147 145	1 147 145	0	n.d.	207%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	0	62 422	0	63 982	0	63 982	63 982	0	n.d.	102%
TOTAL FF 316, 319, 483, 513, 522 e 541		284 485 192	321 310 672	155 286 401	90 522 998	4 683 490	65 878 626	65 878 626	175 247 283	23%	21%

Quadro 8 – Quadro Controlo Orçamental da Receita
9.1. Vendas de Imóveis

Até ao final do 3.ºT de 2025, foi realizada uma única escritura de venda, no montante de 262,00 m€ com o Município de Sever do Vouga, cujo recebimento será efetuado em prestações, tendo a ESTAMO recebido já, na data da escritura, o montante de 118,5 m€. Face ao problema social de habitação, alguns imóveis detidos para venda, não foram alienados, tendo como destino o reforço das políticas públicas de habitação que têm vindo a ser delineadas, bem como a opção estratégica de gestão de não alienar ativos que tenham potencial de rendimento no mercado de arrendamento ou que devam ser salvaguardados para a prossecução de políticas públicas. Dito isto, gostaríamos de enfatizar que a Sociedade continuará a concretizar as alienações de ativos “non-core” e que não estejam vocacionados para a prossecução das políticas públicas, nomeadamente, mas não só na vertente habitacional.

P.
G-M

9.2. Rendas e Compensações

Na atividade principal da ESTAMO, o agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução de 42% face às previsões iniciais e corrigidas no 3.º T de 2025 de rendas e compensações. Uma vez mais, a execução orçamental reflete, no essencial, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam. Este agrupamento reflete igualmente os valores cobrados decorrentes da entrega do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio da onerosidade, promovidas pela ESTAMO, S.A., em matéria de gestão do património imobiliário público.

Ainda assim, não é demais recordar que as mencionadas compensações por ocupação de imóveis decorrem da celebração, no passado, de contratos promessa de compra e venda entre a Sociedade e o Estado (ou outras entidades públicas), (i) cujos respetivos ocupantes não procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos ou (ii) cuja transmissão do direito de propriedade em favor da Sociedade e por motivo não imputável a esta, não foi ainda concretizada por não se encontrarem formalmente aptos a serem vendidos, ficando, nos termos nos mesmo previstos e em tal caso, obrigados ao pagamento das referidas compensações.

9.3. Outras Receitas

Adicionalmente, são de destacar ainda as seguintes considerações relevantes no que à receita diz respeito:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

- ❖ O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- ❖ O agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade”, diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML desde 2019 a 2024, que subsistem por pagar. O montante de 481,5 m€ diz respeito aos recebimentos dos juros ilíquidos pelo reembolso das aplicações CEDIC - Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo;
- ❖ O agrupamento “06 – Transferências Correntes – Adm. Central – Estado” prevê o montante a receber da ETF referente à componente fixa da remuneração de gestão da ESTAMO prevista no Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atualizada, a ser ainda autorizado por despacho do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças;
- ❖ A execução do agrupamento “10 – Transferências de Capital – Adm. Central – Estado”, no montante de 2,277 m€, diz respeito às transferências efetuadas pela ETF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito da Resolução do Conselho de Ministros n.ºs 24-A/2025, de 13 de fevereiro, que procede à reprogramação da despesa relativa à aquisição onerosa dos imóveis sítos na Avenida de 24 de julho, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga (1,063 m€), e para aquisição das quotas-partes dos imóveis da Rua D. Luis de Noronha n.º 27 e 29, sítos em Lisboa (1,214 m€).
- ❖ O valor executado na RCE “11 – Ativos financeiros”, de 32,2 M€ respeita ao reembolso de aplicações CEDIC subscritas no ano de 2025 (2 M€) e no anterior (30,2 M€);
- ❖ A RCE “12 – Passivos Financeiros”, no montante dos 40 M€, respeita ao valor projetado receber da PARPÚBLICA, a título de suprimentos, caso haja essa necessidade até final do presente ano económico;

?

P

GM

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

- ❖ O montante cobrado no agrupamento “15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução por fornecedores de valores pagos de apólices de seguros de anos anteriores;
- ❖ O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior”, no montante de 5,19 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, foi integrado em receita no valor transitado, tendo em conta que a ESTAMO é uma Entidade Pública Reclassificada (EPR). Neste agrupamento foi autorizado, parcialmente, para aplicação em despesa em Aquisição de Bens de Capital, o montante de 2,62 M€, por Despachos n.ºs 108/2025/SETF, de 28 de janeiro, e 60/2025/SEO, de 10 de fevereiro, explicado adiante no capítulo da despesa.

10. ANÁLISE DOS AGRUPAMENTOS DA DESPESA

No que concerne à despesa e em termos gerais, verificou-se o que vem sucedendo em exercícios anteriores: a fraca execução da receita no período correspondeu uma também menor execução da despesa.

Controlo Orçamental da Despesa – Terceiro trimestre 2025

Classificação económica							Despesas pagas		Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)	Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6) (7)	Saldo (10)=(4)-(5)+(6)-(9) (6)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8) (8)	Face à Dot. Inicial - cativos (12)=(8)/((3)-(5)+(6)) (3)	Face à Dot. Corrigida - cativos (12)=(8)/((4)-(5)+(6)) (4)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		212 153 017	212 156 488	11 629 687	2 202 500	50 620 803	42 189 817	152 108 498	160 539 484	8 430 986	21%	21%
Fonte de Financiamento 513		212 153 017	212 156 488	11 629 687	2 202 500	50 620 803	42 189 817	152 108 498	160 539 484	8 430 986	21%	21%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	2 833 215	3 118 145	848 669	0	1 795 603	1 685 071	473 873	584 405	110 532	85%	74%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7 323 615	7 795 147	4 925 708	2 202 500	3 304 948	2 397 353	1 766 991	2 674 586	907 595	52%	47%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1 270 000	1 270 000	0	0	145	145	1 269 855	1 269 855	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	26 887 695	27 055 854	5 855 310	0	18 506 300	13 387 086	2 694 244	7 813 458	5 119 214	64%	63%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	46 288 190	45 367 040	0	0	6 113 807	3 820 162	39 253 233	41 546 878	2 293 644	8%	8%
09	ATIVOS FINANCEIROS	127 550 302	127 550 302	0	0	20 900 000	20 900 000	106 650 302	106 650 302	0	16%	16%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		27 717 598	31 393 327	2 840 726	919 400	8 076 988	5 743 347	21 395 013	23 728 654	2 333 640	22%	19%
Fontes de Financiamento 316		0	2 616 000	0	0	2 616 000	2 616 000	0	0	0	n.d.	100%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	0	2 616 000	0	0	2 616 000	2 616 000	0	0	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 319		23 127 700	24 187 429	2 840 726	919 400	5 368 214	3 096 636	16 897 889	19 169 467	2 271 578	15%	14%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	2 752 885	4 019 501	2 840 726	919 400	1 303 021	717 626	795 154	1 380 549	585 395	86%	34%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 897 615	1 905 386	0	0	924 019	924 019	981 367	981 367	0	49%	48%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	18 477 200	18 262 542	0	0	3 141 174	1 454 991	15 121 368	16 807 551	1 686 183	8%	8%
Fontes de Financiamento 483 (PRR)		856 911	856 911	0	0	92 774	30 712	764 137	826 199	62 062	4%	4%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	856 911	856 911	0	0	92 774	30 712	764 137	826 199	62 062	4%	4%
Fonte de Financiamento 541		3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	3 732 987	3 732 987	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	3 732 987	3 732 987	0	0%	0%
TOTAL FF 316, 319, 483, 513 e 541		239 870 615	243 549 815	14 470 413	3 121 900	58 697 791	47 933 164	173 503 511	184 268 138	10 764 626	21%	21%

Quadro 9 – Quadro Controlo Orçamental da Despesa

10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 85% da despesa orçamentada em gastos com pessoal, face ao inicialmente previsto, deve-se, por um lado, ao acerto de contas referente à cessação de funções do anterior Conselho de Administração, e por outro, a um aumento da despesa pelo facto de se ter internalizado, desde 1 de maio do corrente, as funções administrativas, financeiras e de recursos humanos, funções essas que eram asseguradas por recursos humanos da PARPÚBLICA.

É de referir que este agrupamento tem vindo a ser reforçado por contrapartida da rubrica de investimento, pelo facto de ter sofrido cativações adicionais decorrentes da aplicação do DLEO 2025.

10.2. Agrupamento 02 - Aquisição de bens e serviços / Fornecimento e serviços externos

A despesa executada no agrupamento 02 "Aquisição de Bens e Serviços", o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade e da administração do património do Estado (APE), foi de 43,4% face à dotação corrigida expurgada de cativos/descativos.

No 3.ºT de 2025 mantém-se a continuidade do paradigma subjacente à missão da Sociedade e à sua colaboração com o Estado, o que implicará um aumento de despesa corrente, nomeadamente do Agrupamento 02 – Aquisição de bens e serviços, em ambas as atividades. Para esse efeito, estimou esta Sociedade na sua atividade principal, nesse agrupamento – aquisição de bens e serviços -, um total de despesa no montante de 10,08 M€, estimativa que está assente, não apenas nos valores reais de 2024, mas também, e essencialmente, nas necessidades orçamentais decorrentes de um conjunto de atribuições previstas em sede de orçamento, a que a Sociedade terá de responder no corrente exercício de 2025 relativas às atribuições da ESTAMO.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

Faz-se notar que em consequência da vigência da Lei do Orçamento do Estado para 2025 (LOE 2025) e do Decreto-Lei de Execução Orçamental para 2025 (DLEO 2025), foram aplicadas as cativações decorrentes da LOE 2025, bem como cativações adicionais decorrentes da aplicação da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do DLEO 2025, as quais corresponderam, por exemplo, na subdivisão 01 – atividade principal da ESTAMO com cativações no mencionado agrupamento 02 superiores a 65% e na subdivisão 02 – APE, de praticamente 100% do valor das dotações iniciais, as quais, no arranque do ano inviabilizaram a consecução de qualquer trabalho adicional como, em acréscimo, inviabilizaram a respetiva atividade operacional normal.

Neste sentido, no decurso do primeiro trimestre de 2025 foi solicitado um pedido de descativação parcial, de 0,92 M€, na subdivisão 02 – APE, considerando que as dotações neste agrupamento foram totalmente cativadas, pedido devidamente autorizado por Despacho n.º 174/2025-SETF, de 13 de fevereiro, exarado na Informação n.º 135/2025/NP, da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças. No segundo trimestre de 2025 foi igualmente solicitado novo pedido para a atividade principal, uma vez que as dotações do agrupamento foram cativadas em mais de 65%, pedido devidamente autorizado por Despacho n.º 4/2025-SETF, de 12 de junho, exarado na Informação n.º 630/2025/NP, da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, , que estabeleceu um novo modelo de gestão integrada do património imobiliário público, operou-se mais um marco fundamental da vida da Sociedade, que passou a ter mandato legal para, em nome e por conta do Estado, atuar na gestão do seu património imobiliário público e assumir, entre outras, as atribuições e competências neste âmbito, antes cometidas à antiga Direção-Geral do Tesouro e Finanças.

Estes diplomas vieram capacitar a ESTAMO das competências necessárias para prosseguir com o projeto de regularização dos imóveis do Estado, aumentando significativamente o número de imóveis a regularizar, o que está refletido na necessidade de cabimentar valores muito superiores aos atuais, dado que o montante do cabimento tem uma relação direta com o número

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3ºT 2025

de imóveis em regularização (comissão de gestão, levantamentos topográficos e arquitetónicos, PH's, etc).

Se já no Plano de Atividades e Orçamento (PAO) de 2024 se incluía um conjunto de custos de capacitação da ESTAMO como entidade gestora do património público, o PAO 2025 reforça essa capacitação na sua atividade relacionada com os serviços prestados em nome e por conta do ESTADO.

De referir também que, desde que integrada no perímetro de consolidação do Orçamento do Estado, nunca esta Sociedade evidenciou qualquer atuação que pudesse comprometer o respetivo alinhamento e identificação com o propósito de equilíbrio das contas públicas, superando sempre, fosse do lado da receita (a mais) fosse do lado da despesa (a menos) as metas orçamentais a que se propôs.

Neste agrupamento de fornecimento e serviços externos encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e projetos, contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT's, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subsequentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita), bem como inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhora, a carteira de imóveis da Sociedade para a mesma inexoravelmente acarreta.

Relembra-se uma vez mais que, entre os múltiplos edifícios sob gestão da Sociedade, boa parte são ocupados por serviços públicos, cobrindo desde simples frações autónomas nas quais se

?

P

G-4

encontram instaladas repartições de finanças, a edifícios ocupados por tribunais, forças de segurança, etc.

P
P
G-4

10.3. Agrupamento 03 - Juros e outros encargos

Foi orçamentado um montante de juros a pagar, 400 m€ para juros de mora relativos a uma possível contingência em sede de IMT sobre imóveis já alienados, calculados até final do presente ano económico, e 870 m€ para juros de suprimentos, ambos não executados.

10.4. Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos

Este agrupamento prevê o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) relativo ao ano de 2024. Prevê igualmente as liquidações do pagamento por conta e adicional por conta, IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI.

10.5. Agrupamento 07 - Aquisição de bens de capital / Investimento

O agrupamento 07 "Aquisição de Bens de Capital", na sua atividade principal, espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis. Esta verba não passou de 8% face à dotação inicial e corrigida. Já no que respeita à subdivisão 02 – APE, a execução verificada de 100% face à dotação corrigida, de 2,62 M€, respeita essencialmente à aquisição onerosa dos imóveis sítos na Avenida de 24 de Julho, em Lisboa, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, despesa integrada no orçamento da APE, devidamente autorizada por Despachos n.ºs 108/2025/SETF, de 28 de janeiro, e 60/2025/SEO, de 10 de fevereiro,

10.6. Agrupamento 09 - Ativos financeiros

Este agrupamento prevê a aquisição de diversas participações financeiras, bem como a atribuição de suprimentos a participadas da ESTAMO. A execução acumulada até ao final do 3ºT respeita à concessão, a título de suprimentos, à CONSEST, no valor de 900,00 m€. Reflete também o valor de 20,00 M€ de aplicações CEDIC que se têm vindo a renovar.

Lisboa, 31 de Outubro de 2025

O Conselho de Administração



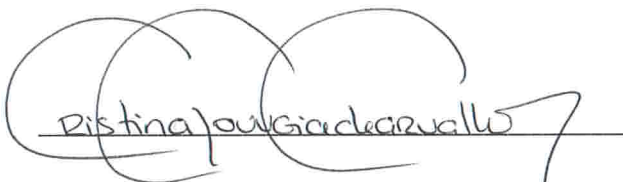
Ricardo Jorge Pinho Mourinho de Oliveira e Sousa

Presidente do Conselho de Administração



Nelson Roda Inácio

Vice-Presidente do Conselho de Administração



Ana Cristina de Lemos Cabral Gouveia de Carvalho

Vogal não executiva

D.
G-y P.

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL

