



# ESTAMO



## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO - ALTERAÇÃO**

**Instrumentos Previsionais de Gestão**

**EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

**ÍNDICE**

NOTA PRÉVIA .....	3
PONTOS ALTERADOS .....	5
2. Custos .....	5
2.1 Recursos Humanos .....	5
2.3. Rácio de Eficiência Operacional (REO) .....	12
ANEXOS.....	16

**NOTA PRÉVIA**

Este documento apresenta-se como revisão ao Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (doravante PAO 2022 revisão) que havia sido inserido no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 13 de setembro de 2021, cujas projeções, foram aprovados pelo Despacho nº 30/2022 - SET datado de 15 de janeiro de 2022, após parecer favorável da UTAM.

O presente PAO 2022 revisão é efetuado em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2022 aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 29 de julho de 2021.

Para todos os pontos não alterados ao longo do presente documento, mantém-se plenamente válido o conteúdo constante do PAO 2022 aprovado pelo Despacho nº 30/2022 - SET datado de 15 de janeiro de 2022, após parecer favorável da UTAM.

Tendo sido integrada em 2014 no perímetro de consolidação das Administrações Públicas como Entidade Pública Reclassificada (ERP), e apesar da sua natureza de sociedade comercial anónima, ainda que de capital público, a ESTAMO passou, por força da Lei de Enquadramento Orçamental e dos critérios definidos no Sistema Europeu de Contas Nacionais (SEC), a estar sujeita ao quadro metodológico aplicável à produção de dados das contas nacionais, relevando as contas respetivas para efeitos do apuramento dos agregados das contas públicas.

Em qualquer caso, e como referido, as projeções constantes do presente documento evidenciarão o equilíbrio entre o investimento e a despesa previstos efetuar e as receitas que os asseguram, em consonância com os objetivos de garantia da sustentabilidade da Empresa e, também por força disso, com a melhoria do serviço público *lato sensu* por ela prestado e corporizado na valorização da posição acionista.

Apresenta-se assim os seguintes documentos alterados:

- (i)** O presente Plano de Atividades e Orçamento anual e plurianuais;
- (ii)** Os Balanços Previsionais;
- (iii)** A Demonstração de Resultados por natureza previsional;
- (iv)** A Demonstração dos Fluxos de Caixa previsionais com, sempre que necessário, notas explicativas dos fluxos projetados;
- (v)** O Plano de Redução de Custos (PRC) discriminado e respetivas medidas a adotar.

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações.

Como habitualmente, o presente PAO 2022 alterado será carregado nos meios próprios, acompanhado do Relatório e Parecer do Conselho Fiscal, dado ser a este, atenta a estrutura da Sociedade e nos termos da lei (*ex vi*, arts. 278.º, n.º 1, al. a) e 420.º, n.º 1, al. a) do Código das Sociedades Comerciais e art. 33.º do Decreto-Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 75-A/2014, de 30 de

setembro) o órgão ao qual compete a fiscalização respetiva. Assim, e não obstante os estatutos da Sociedade, art.º 17º, nº 1, estabeleçam que a fiscalização da mesma compete ao Conselho Fiscal e ao Revisor Oficial de Contas, dados os preceitos legais atrás mencionados e, designadamente, o facto do Decreto-Lei nº 133/2013 estabelecer no seu artigo 73º (vd. nºs 1 e 2) a prevalência do respetivo regime sobre os estatutos das empresas públicas com ele desconformes, só ao Conselho Fiscal da Sociedade cabe a fiscalização respetiva.

## **PONTOS ALTERADOS**

**O presente documento altera os seguintes pontos relativos ao PAO 2022 inicial aprovado:**

### **2. Custos**

#### **2.1 Recursos Humanos**

O quadro de Colaboradores da Sociedade conta, à data da redação do presente documento, com 9 colaboradores, mantendo-se inalterado face ao registado em dezembro de 2020 e dezembro de 2021.

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:

- (i) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;

- (ii) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do DL n.º 11/2012, de 20 de janeiro, que estabelece a natureza, a composição, a orgânica e o regime jurídico a que estão sujeitos os gabinetes dos membros do Governo;
- (iii) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador 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%;
- (iv) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
- (v) 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;
- (vi) Desde a integração da colaboradora referida no ponto v) não houve qualquer alteração no quadro de pessoal da ESTAMO, mantendo-se a Sociedade com os mesmos 9 colaboradores.

Do Plano de Atividades e Orçamento da ESTAMO para o exercício 2022 (PAO 2022 aprovado), submetido em setembro de 2021, consta a previsão do aumento da massa salarial da sociedade por efeito do incremento dos 2 colaboradores - um para a substituição de um elemento da área técnica da sociedade reformado em 2019 e outra (à data em regime de cedência por interesse público a um serviço do Estado)

cujo regresso à sociedade prudencialmente se projetou poder ocorrer no segundo trimestre de 2022.

Por Despacho n.º 30/2022, de 15.01.2022, o Senhor Secretário de Estado do Orçamento aprovou o Relatório de Análise n.º 302/2021, de 17 de dezembro, da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial relativo ao PAO 2022 submetido pela ESTAMO, tendo autorizado o aumento dos gastos com pessoal em 53 mil euros.

Por Deliberação Social Unânime por Escrito tomada em 21 de janeiro de 2022, a acionista única da ESTAMO, a PARPÚBLICA, S.A., aprovou, nos termos do Despacho identificado em acima o PAO 2022 da sociedade.

Factos supervenientes justificam agora a alteração do PAO de 2022, no sentido de otimizar as condições de gestão no corrente exercício e melhor preparar desde já o exercício de 2023.

- a) Com efeito: Em 30 de junho de 2022, a colaboradora da sociedade que se encontrava em regime de cedência por interesse público a um serviço do Estado comunicou a sua intenção de denunciar o respetivo contrato de trabalho com a ESTAMO, denúncia que produzirá os seus efeitos no próximo dia 01 de setembro de 2022;
- b) Embora aprovada no PAO de 2022 a contratação de um novo colaborador para a área técnica, tal não se concretizou até ao momento;

- c) Igualmente no dia 30 de junho de 2022, por Deliberação Social Unânime por Escrito, a acionista única da ESTAMO elegeu os novos titulares dos órgãos sociais desta última para o mandato 2022-2024, designadamente os membros do respetivo Conselho de Administração, tendo estabelecido os princípios que deverão presidir às orientações estratégicas a prosseguir pela sociedade no decurso do mencionado mandato. De entre os mencionados princípios destaca-se, pela inquestionável relevância para o interesse público, o ambicioso propósito de aprofundamento da posição da ESTAMO como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público, importando capacitar a empresa para responder cabalmente aos desafios futuros;
- d) Atento o enquadramento *supra* e considerando, desde logo, a exiguidade do atual quadro de recurso humanos da sociedade, impõe-se a sua capacitação em todos os domínios enquanto condição para responder eficazmente aos objetivos fixados pela acionista, justificando-se desde já proceder a ajustamentos pontuais no sentido de reforçar a capacidade técnica em áreas particularmente exigentes e sensíveis, designadamente para (i) assegurar a coordenação e cabal articulação entre os colaboradores das várias áreas da sociedade - financeira, técnica, comercial, administrativa e jurídica -, bem como entre estes e os novos membros do Conselho de Administração, e para (ii) reforçar as competências *in house* ao nível da avaliação imobiliária certificada e do estudo económico;
- e) Para cumprimento do legalmente previsto, decorre da cessação de funções dos anteriores membros do Conselho de Administração da ESTAMO a necessidade de com eles realizar o fecho de contas e proceder ao pagamento



dos créditos laborais devidos, num valor total de € 51.500,00 (cinquenta e um mil e quinhentos euros), o que também não foi previsto no PAO de 2022;

- f) A esta circunstância acresce o facto de se encontrar em curso um processo de eventual cessação de funções de uma colaboradora da sociedade - que se encontra em situação de baixa médica prolongada - processo que a concretizar-se por acordo de revogação do respetivo contrato de trabalho importará o pagamento da respetiva compensação pecuniária, a qual, atenta a disciplina legal que regula as questões laborais, nunca será inferior a 50.000,00 € (cinquenta mil euros);

Tudo isto considerado, verifica-se o seguinte *déficit* orçamentado no PAO 2022 aprovado para fazer face a custos com recursos humanos da sociedade, incluindo anteriores membros dos respetivos órgãos sociais.

Apresenta-se de seguida o impacto do acima descrito em montantes (€):

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

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

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

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

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

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

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

Items	# Final 2022 Orçamento 2022	# Final 2022 Alteração Orçamento 2022	Observações
Orgãos Sociais - Administração Executiva e Não Executiva	4	4	
Orgãos Sociais - Conselho Fiscal	3	3	
Quadro de Pessoal	11	10	Considerando o RMA referido
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	

\*Não inclui os 2 membros da Assembleia Geral

Face ao exposto, solicitar-se-á ao Exmo. Senhor Secretário de Estado do Tesouro, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho, autorização para o recrutamento, ainda no decurso do presente exercício, em regime de cedência de interesse público, de dois novos colaboradores, para o exercício, respetivamente, das seguintes funções:

- assessoria e acompanhamento do funcionamento do Conselho de Administração e demais órgãos da Sociedade, bem como a coordenação transversal das equipas multidisciplinares que devam funcionar;
- prestação de serviços técnicos na área de avaliação imobiliária e estudo económico neste setor de mercado.

Solicitar-se-á, igualmente, autorização para alterar o PAO 2022 da Sociedade, na rubrica relativa aos Gastos com Pessoal, não apenas para acomodar, quer do ponto de vista legal, quer em termos de despesa, os recrutamento acima solicitados, mas também para fazer face ao cumprimento das obrigações financeiras que decorrem para a sociedade (i) da cessação de funções dos anteriores membros do respetivo Conselho de Administração e (ii) da eventual cessação do contrato de trabalho com uma colaboradora que, fruto das várias alterações que as sociedades do Grupo PARPÚBLICA têm sofrido, conta com uma antiguidade superior a 20 anos.

No âmbito do Decreto-Lei de Execução Orçamental – Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho ainda em vigor na presente data, do ponto de vista orçamental entende-se estar abrangido na gestão flexível a autorização para o aumento de despesas com pessoal, designadamente no que respeita ao reforço dos agrupamentos 01.01 – Remunerações certas e permanentes, 01.02 – Abonos variáveis ou eventuais e 01.03 – Encargos. Damos nota que o aumento dos Gastos com o Pessoal (agrupamento 1) aqui proposto para 2022 não configura um aumento da despesa total da Sociedade, dado que, ao abrigo da gestão orçamental flexível, este incremento será compensado pela redução do mesmo montante da despesa afeta ao agrupamento 07 (investimento em imóveis).

E tendo em conta as Instruções para a elaboração dos PAO para 2022, constantes do Despacho n.º 682/2021 – SET datado de 20 de julho de 2021, de entre as quais se destaca a determinação no sentido de que os gastos com o pessoal em 2022 devem ser iguais ou inferiores ao valor real de 2019 (ano com o maior Volume de Negócios (VN)) e que a taxa de crescimento dos gastos com o pessoal entre 2019 e 2022 (excluindo Órgãos Sociais) deve ser inferior à taxa de crescimento do VN, restrições que as projeções para 2022, unicamente com base no que atrás se explicitou, não podem respeitar, solicita-se a autorização para o incremento, em sede de encargos de pessoal, que as projeções para 2022 aditadas, contempladas no presente documento, registam.

Também em conformidade e resultado da conjugação dos fatores referidos *supra*, apresenta-se seguidamente o quadro ajustado relativo à evolução dos recursos humanos da Sociedade no quadriénio 2019-2022:

**Quadro VIII Alterado - Evolução dos RH (2019-2022):**

RH	Previsão Alterada	Previsão Aprovado	REAL	Execução	Execução	Var. 2022 Alterado/2021		Var. 2022 Alterado/2022 Aprovado	
	2022	2022	2021	2020	2019	Valor	%	Valor	%
	<b>Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)</b>	<b>981.200,34</b>	<b>956.012,47</b>	<b>833.268,09</b>	<b>853.502,05</b>	<b>897.715,42</b>	<b>147.932,25</b>	<b>18%</b>	<b>25.187,87</b>
(a) Gastos com Órgãos Sociais	299.789,08	299.654,93	298.304,34	298.984,48	294.775,78	1.484,74	0%	134,14	0%
(b) Gastos com Cargos de Direção	73.479,41	71.461,75	73.414,48	72.095,64	143.760,00	64,93	0%	2.017,66	1%
(c) Remunerações do Pessoal	369.620,67	387.176,60	312.909,95	305.459,68	269.801,01	56.710,72	18%	-17.555,93	-7%
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	369.620,67	361.176,60	312.909,95	305.459,68	269.801,01	56.710,72	18%	8.444,07	3%
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(iii) Valorizações Remuneratórias	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-26.000,00	-
(d) Benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(e) Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
(f) Restantes encargos	188.311,18	197.719,19	148.639,32	176.962,25	189.378,63	39.671,86	27%	-9.408,01	-5%
(g) Rescisões/Indemnizações	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	-	50.000,00	-
<b>Gastos Totais com pessoal (2) = (1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)</b>	<b>931.200,34</b>	<b>930.012,47</b>	<b>833.268,09</b>	<b>853.502,05</b>	<b>897.715,42</b>	<b>96.744,38</b>	<b>12%</b>	<b>1.187,87</b>	<b>0%</b>
<b>Designação</b>									
<b>Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores)</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>6%</b>	<b>-1</b>	<b>-7%</b>
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número) *	7	7	7	7	7	0	0%	0	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)	1	1	1	1	1	0	0%	0	0%
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número)	9	10	9	8	7	1	11%	-1	-14%
<b>Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>16%</b>	<b>0</b>	<b>-15%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Saídas de trabalhadores previstas (número)	1	0	0	0	1	0	-	1	-
Contratações de trabalhadores propostas (número)	2	2	0	1	0	2	-	0	-

\*Não foram considerados 2 membros da AG

\*\* Em 2021 o nº de trabalhadores não inclui dois colaboradores em cedência noutros organismos. No 2022 aprovado, inclui o regresso de 1 dos colaboradores.

\*\* Em 2022 revisto o nº de trabalhadores inclui a rescisão de 2 colaboradores e a contratação de 2 colaboradores e, não considera 1 colaborador que se encontra cedido com mandato a outra empresa

### 2.3. Rácio de Eficiência Operacional (REO)

Uma vez que se está a pedir alteração aos Gastos com Pessoal, sendo este um tipo de gastos importantes na análise do rácio de eficiência operacional, apresenta-se seguidamente, em cumprimento das Instruções divulgadas pela DGTF para a elaboração do orçamento de 2022, o Quadro relativo à evolução do *ratio* Custos/Volume de Negócios no período decorrido e a decorrer entre 2019/2022, cuja única alteração é o montante dos gastos com pessoal, descritos no ponto 2.1 acima:

**Quadro X Alterado - Ratio Custos / Volume de Negócios (2019-2022)**

unidade: euros

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

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

Recorde-se que, em 2019, tendo em conta que o rácio de eficiência, tal como abundantemente referido em anteriores documentos de prestação de contas, 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 (PAO2019 - despacho 3 1302/19SET anexo ao presente documento) foi aprovado o novo rácio de mensuração da eficiência operacional da Sociedade, traduzido na seguinte fórmula:

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

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 mesma deveria ser aplicada.

Entretanto, e como já vastamente escalpelizado em documentos anteriores, por via das novas políticas públicas de habitação, a carteira de imóveis alienável da ESTAMO reduziu-se significativamente, o que levou, em consonância com o executado em 2020 e estimado para 2021, a uma projeção de vendas nulas para 2022 e marginal nos dois anos subsequentes de 2023 e 2024.

Dada a ausência de vendas e as perspetivas do seu reduzido peso no VN da Sociedade no curto/médio prazo, a distorção que as mesmas provocavam no rácio de eficiência usualmente utilizado, por via da componente CMVMC, deixa de verificar-se. Do mesmo modo e assim sendo, deixa também de verificar-se a necessidade de a eficiência operacional da Sociedade ser aferida em função de uma fórmula especificamente desenhada para acomodar o peso de uma componente de negócio que, mercê de fatores exógenos que a Sociedade não influencia, nem altera - políticas públicas de habitação com a retirada de mais de 220,00 M€ de ativos em carteira, condições precedentes ao processo de venda e, marginalmente, situação pandémica - deixa de ter peso na respetiva atividade.

A manter-se o contexto presente, e não existem por ora quaisquer indícios de que o mesmo se alterará, a distorção que a fórmula de cálculo original do ratio de eficiência operacional, por efeito das vendas, evidenciava quando aplicada à Sociedade desaparece, desaparecendo também os motivos que levaram a que a Sociedade solicitasse e visse aprovada distinta fórmula para mensuração da respetiva eficiência.

Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro acima, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, **o rácio de eficiência projetado para o PAO 2022 alterado é 0,16, o qual compara com os 0,48 de 2019**, ano com um VN substancialmente

superior, tendo-se assim por cumprido o Despacho ao abrigo do qual se elabora o presente documento, evidenciando a Sociedade, em 2022 mesmo revisto, um ratio de eficiência operacional mais baixo do que o registado em 2019.

Lisboa, 12 de julho de 2022

### **O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

---

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

---

Dr. José Realinho de Matos

## **ANEXOS**



## 1. Balanço previsual

Unidade: Euros

ESTAMO,SA. Demonstração da Posição Financeira (Balanço)	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PREVISÃO Alterada					
	2019	2020	jun21	2021	mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
<b>Ativo</b>										
<b>Ativo não corrente</b>										
Ativos fixos tangíveis	126.011,82	89.887,54	68.857,50	50.017,70	39.045,65	31.037,51	20.462,32	9.887,13	16.786,36	15.914,25
Ativos intangíveis	339,31	169,57	84,67	0,00	-	-	150.000,00	125.000,00	75.000,00	25.000,00
Ativos sob direito de uso	79.607,50	69.738,09	52.800,63	42.092,18	35.639,03	23.799,88	15.690,71	7.581,55	79.872,11	53.639,82
Propriedades de investimento	115.171.500,00	113.965.301,00	113.965.301,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00	116.539.061,00
Outras contas a receber	23.340.389,45	23.036.136,22	22.634.128,43	22.545.593,52	22.545.593,52	22.455.318,15	22.455.318,15	22.363.267,87	22.173.702,69	21.976.610,63
Ativos por impostos diferidos	8.839.381,59	9.407.027,84	9.393.721,33	9.567.357,46	9.567.357,46	9.567.357,46	9.567.357,46	9.567.357,46	9.567.357,46	9.567.357,46
	<b>147.557.229,67</b>	<b>146.568.260,26</b>	<b>146.114.893,56</b>	<b>148.744.121,86</b>	<b>148.726.696,66</b>	<b>148.616.574,00</b>	<b>148.747.889,64</b>	<b>148.612.155,01</b>	<b>148.451.779,62</b>	<b>148.177.583,16</b>
<b>Ativo corrente</b>										
Inventários	739.667.778,07	739.711.099,96	740.421.192,49	735.063.357,16	735.667.916,37	736.443.750,03	748.628.335,88	753.149.995,45	784.264.527,81	798.258.918,25
Clientes	42.872.593,44	57.039.098,02	70.429.273,78	79.436.839,56	86.040.120,57	92.983.509,28	77.382.934,60	67.379.168,89	36.379.273,78	23.379.273,78
Estado e outros entes públicos	323.036,81	361.796,77	313.341,06	313.141,06	364.374,65	323.858,62	323.847,57	323.847,57	323.847,57	323.847,57
Outras contas a receber	6.948.379,96	6.420.827,82	6.152.212,90	6.294.600,18	5.933.794,75	6.081.043,28	6.143.020,91	6.047.058,65	6.054.298,08	6.061.833,28
Diferimentos	54.142,64	64.503,29	192.525,14	63.331,85	17.946,48	17.946,48	17.946,48	17.946,48	17.946,48	17.946,48
Caixa e depósitos bancários	51.874.323,65	16.836.175,26	24.054.378,05	3.970.929,78	7.821.454,92	7.126.221,42	7.837.890,55	9.874.483,62	35.772.617,94	59.767.319,11
	<b>841.740.254,57</b>	<b>820.433.501,12</b>	<b>841.562.923,42</b>	<b>825.142.199,59</b>	<b>835.845.607,74</b>	<b>842.976.329,11</b>	<b>840.333.975,99</b>	<b>836.792.500,65</b>	<b>862.812.511,66</b>	<b>887.809.138,47</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>989.297.484,24</b>	<b>967.001.761,38</b>	<b>987.677.816,98</b>	<b>973.886.321,45</b>	<b>984.572.304,40</b>	<b>991.592.903,10</b>	<b>989.081.865,62</b>	<b>985.404.655,67</b>	<b>1.011.264.291,28</b>	<b>1.035.986.721,62</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>										
<b>Capital próprio</b>										
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais	468.331,83	3.141.852,52	4.506.165,67	4.506.165,67	6.018.015,24	6.018.015,24	6.018.015,24	6.018.015,24	7.515.180,71	9.029.640,96
Outras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	-	35.837.571,01	57.942.475,57	57.942.475,57	81.559.355,70	81.559.355,70	81.559.355,70	81.559.355,70	105.080.499,68	128.490.244,41
	<b>850.468.331,83</b>	<b>888.979.423,53</b>	<b>912.448.641,24</b>	<b>912.448.641,24</b>	<b>937.577.370,94</b>	<b>937.577.370,94</b>	<b>937.577.370,94</b>	<b>937.577.370,94</b>	<b>962.595.680,40</b>	<b>987.519.885,37</b>
Resultado líquido do período	53.470.413,82	27.286.262,97	14.714.893,57	30.236.991,48	7.595.287,85	15.589.791,39	22.546.834,44	29.943.309,46	30.289.204,98	30.165.280,39
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>903.938.745,65</b>	<b>916.265.686,50</b>	<b>927.163.534,81</b>	<b>942.685.632,72</b>	<b>945.172.658,79</b>	<b>953.167.162,33</b>	<b>960.124.205,38</b>	<b>967.520.680,40</b>	<b>992.884.885,37</b>	<b>1.017.685.165,76</b>
<b>Passivo</b>										
<b>Passivo não corrente</b>										
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07	8.811.747,07
Financiamentos obtidos	20.906.502,92	10.906.502,92	10.906.502,92	-	-	-	-	-	-	-
Contratos de locação financeira	50.336,79	39.493,51	39.493,51	15.897,28	15.897,28	10.099,04	8.955,96	7.807,15	46.966,67	21.000,45
Passivos por impostos diferidos	3.291.592,44	3.161.416,48	3.161.416,48	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41	3.813.123,41
Outras contas a pagar - imóveis	14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>45.789.166,45</b>	<b>20.687.982,57</b>	<b>20.687.982,57</b>	<b>12.640.767,76</b>	<b>12.640.767,76</b>	<b>12.634.969,52</b>	<b>12.633.826,44</b>	<b>12.632.677,63</b>	<b>12.671.837,15</b>	<b>12.645.870,93</b>
<b>Passivo corrente</b>										
Fornecedores	119.388,81	97.013,67	144.098,76	47.783,47	137.817,49	50.044,32	260.775,00	347.700,00	348.569,25	349.440,67
Estado e outros entes públicos	8.615.063,99	1.832.244,24	8.022.305,49	4.600.828,75	7.750.540,01	6.911.649,97	2.292.817,74	2.100.436,13	2.534.788,07	2.481.677,53
Acionistas / Sócios	-	-	3.817.045,26	-	5.108.261,78	5.108.261,78	-	-	-	-
Financiamentos obtidos	14.960.164,64	10.000.000,00	10.000.000,00	10.906.502,92	10.960.288,40	10.906.502,92	10.961.483,64	-	-	-
Contratos de locação financeira	30.474,54	32.069,71	15.031,66	27.663,21	24.159,24	15.711,75	10.156,92	4.561,00	25.610,93	25.966,22
Outras contas a pagar	1.902.333,48	1.545.371,24	1.294.886,06	1.336.439,86	1.137.108,17	1.157.897,75	1.157.897,75	1.157.897,75	1.157.897,75	1.157.897,75
Outras contas a pagar - imóveis	12.200.000,00	14.960.164,64	14.960.164,64	-	0,00	-	-	-	-	-
Diferimentos	1.742.146,68	1.581.228,81	1.572.767,73	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76	1.640.702,76
	<b>39.569.572,14</b>	<b>30.048.092,31</b>	<b>39.826.299,60</b>	<b>18.559.920,97</b>	<b>26.758.877,85</b>	<b>25.790.771,25</b>	<b>16.323.833,80</b>	<b>5.251.297,64</b>	<b>5.707.568,76</b>	<b>5.655.684,93</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>85.358.738,59</b>	<b>50.736.074,88</b>	<b>60.514.282,17</b>	<b>31.200.688,73</b>	<b>39.399.645,61</b>	<b>38.425.740,77</b>	<b>28.957.660,25</b>	<b>17.883.975,27</b>	<b>18.379.405,90</b>	<b>18.301.555,86</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>989.297.484,24</b>	<b>967.001.761,38</b>	<b>987.677.816,98</b>	<b>973.886.321,45</b>	<b>984.572.304,40</b>	<b>991.592.903,10</b>	<b>989.081.865,62</b>	<b>985.404.655,67</b>	<b>1.011.264.291,28</b>	<b>1.035.986.721,62</b>

## 2. Demonstração de resultados por natureza

Unidade: Euros

ESTAMO,SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PREVISÃO Alterada				
	2019	2020	jun/21	2021	mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>										
Vendas	73.899.500,00	0,00	152.425,00	10.531.630,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	2.000.000,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-54.011.719,66	0,00	-152.425,00	-6.626.392,75	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.400.000,00	-1.700.000,00
<b>Margem bruta</b>	<b>19.887.780,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.905.238,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
Prestação de serviços	33.892.116,80	34.679.408,74	17.463.423,06	35.044.795,37	8.582.720,47	17.474.625,70	29.462.228,12	39.282.970,83	39.432.970,83	39.532.970,83
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.463.968,98	-2.100.728,86	-1.023.009,08	-2.034.939,81	-525.159,53	-1.000.886,37	-5.215.500,00	-6.954.000,00	-6.971.385,00	-6.988.813,46
Gastos Com o Pessoal	-897.715,42	-853.502,05	-374.100,33	-833.268,09	-205.397,77	-403.345,44	-735.900,00	-981.200,00	-964.329,62	-979.455,69
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	11.171.792,11	-1.040.901,69	0,00	401.282,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas / reversões)	-468.632,04	-846.160,88	-560.105,36	-5.960.301,99	-763.981,75	-1.478.581,54	-2.291.945,25	-3.055.927,00	-316.532,00	-316.532,00
Provisões (aumentos / reduções)	0,00	0,00	0,00	-2.231.233,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	4.826.834,00	-1.206.199,00	0,00	2.573.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	12.900.930,76	13.009.899,07	5.914.579,09	11.971.243,01	3.038.034,20	6.043.872,41	8.902.043,98	11.869.058,64	11.927.988,93	11.987.213,88
Outros Gastos e Perdas	-2.676.875,14	-2.242.941,67	-196.128,48	-1.822.988,68	-61.396,72	-86.000,00	-244.000,00	-774.000,00	-774.000,00	-774.000,00
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>76.172.262,43</b>	<b>39.398.873,66</b>	<b>21.224.658,90</b>	<b>41.013.586,77</b>	<b>10.064.818,90</b>	<b>20.549.684,76</b>	<b>29.876.926,85</b>	<b>39.386.902,47</b>	<b>42.934.713,15</b>	<b>42.761.383,56</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-112.754,19	-77.730,96	-39.536,94	-74.476,85	-17.425,20	-42.368,71	-76.053,06	-109.737,41	-89.938,34	-87.104,41
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>76.059.508,24</b>	<b>39.321.142,70</b>	<b>21.185.121,96</b>	<b>40.939.109,92</b>	<b>10.047.393,70</b>	<b>20.507.316,05</b>	<b>29.800.873,79</b>	<b>39.277.165,06</b>	<b>42.844.774,80</b>	<b>42.674.279,15</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	504.977,86	735.517,07	63.364,32	5.455.569,01	857.773,22	1.872.836,87	2.573.319,66	3.431.092,88	427.958,82	420.719,40
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.644.544,73	-1.040.179,76	-208.200,46	-615.659,92	-54.755,70	-109.022,36	-164.429,97	-219.837,57	-2.440,80	-1.740,85
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>74.919.941,37</b>	<b>39.016.480,01</b>	<b>21.040.285,82</b>	<b>45.779.019,01</b>	<b>10.850.411,22</b>	<b>22.271.130,56</b>	<b>32.209.763,49</b>	<b>42.488.420,37</b>	<b>43.270.292,83</b>	<b>43.093.257,70</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-21.449.527,55	-11.730.217,04	-6.325.392,25	-15.542.027,53	-3.255.123,37	-6.681.339,17	-9.662.929,05	-12.545.110,91	-12.981.087,85	-12.927.977,31
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>53.470.413,82</b>	<b>27.286.262,97</b>	<b>14.714.893,57</b>	<b>30.236.991,48</b>	<b>7.595.287,85</b>	<b>15.589.791,39</b>	<b>22.546.834,44</b>	<b>29.943.309,46</b>	<b>30.289.204,98</b>	<b>30.165.280,39</b>

### 3. Demonstração dos fluxos de caixa previsional

Unidade: Euros

ESTAMO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	PREVISÃO Alterada				
	2019	2020	jun/21	2021	mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
<b>DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL</b>										
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>										
Recebimentos de clientes	114.506.936,23	33.042.441,04	10.153.104,14	34.901.533,47 €	5.113.725,97 €	10.505.891,60 €	38.448.648,40 €	61.362.782,07 €	67.571.712,34 €	66.730.937,29 €
Pagamentos a fornecedores	-5.393.607,57	-3.364.041,96	-1.467.640,76	-3.188.626,24 €	-934.224,51 €	-2.585.318,81 €	-16.530.390,16 €	-22.040.520,21 €	-22.110.101,22 €	-22.204.231,44 €
Pagamentos ao pessoal	-853.188,40	-847.162,25	-430.232,34	-833.881,67 €	-176.964,12 €	-403.345,44 €	-735.900,00 €	-981.200,00 €	-964.329,62 €	-979.455,69 €
<b>Fluxo gerados pelas operações</b>	<b>108.260.140,26</b>	<b>28.831.236,83</b>	<b>8.255.231,04</b>	<b>30.879.025,56</b>	<b>4.002.537,34</b>	<b>7.517.227,35</b>	<b>21.182.358,24</b>	<b>38.341.061,86</b>	<b>44.497.281,51</b>	<b>43.547.250,16</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 21.790.432,21	- 18.609.459,80	-	-17.190.395,88 €	0,00 €	-3.971.514,87 €	-8.970.403,54 €	-12.703.195,21 €	-12.546.735,91 €	-12.981.087,85 €
Outros recebimentos/pagamentos	- 2.578.844,60	- 14.558.831,23	- 813.987,98	-12.287.885,92 €	-145.174,27 €	-266.303,99 €	-2.949.750,00 €	-3.313.000,00 €	-1.090.059,49 €	-1.169.109,36 €
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)</b>	<b>83.890.863,45</b>	<b>4.337.054,20</b>	<b>7.441.243,06</b>	<b>1.400.743,76</b>	<b>3.857.363,07</b>	<b>3.279.408,49</b>	<b>9.262.204,70</b>	<b>22.324.866,65</b>	<b>30.860.486,11</b>	<b>29.397.052,95</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>										
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>	<b>116.392,67</b>	<b>10.315,83</b>	<b>1.484,54</b>	<b>2.929,00</b>	-	<b>1.739,22</b>	<b>157.500,00</b>	<b>160.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
Ativos Fixos Tangíveis	- 37.457,31	- 10.315,83	- 1.484,54	- 2.929,00	-	- 1.739,22	- 7.500,00	- 10.000,00	- 10.000,00	- 10.000,00
Propriedades de Investimento	- 78.935,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	150.000,00	150.000,00	-	-
<b>Recebimentos provenientes de:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Fixos Tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)</b>	<b>- 116.392,67</b>	<b>- 10.315,83</b>	<b>- 1.484,54</b>	<b>- 2.929,00</b>	<b>-</b>	<b>- 1.739,22</b>	<b>- 157.500,00</b>	<b>- 160.000,00</b>	<b>- 10.000,00</b>	<b>- 10.000,00</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>										
<b>Recebimentos provenientes de:</b>										
Financiamentos obtidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras operações de financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>	<b>38.241.588,61</b>	<b>30.690.778,36</b>	<b>221.555,73</b>	<b>14.263.060,24</b>	<b>6.837,93</b>	<b>122.377,63</b>	<b>5.237.743,93</b>	<b>16.261.312,81</b>	<b>4.952.351,78</b>	<b>5.392.351,78</b>
Financiamentos obtidos	- 35.000.000,00	- 14.960.164,64	-	- 10.000.000,00	-	-	-	- 10.906.502,92	-	-
Juros e gastos similares	- 3.209.087,03	- 740.435,53	- 207.346,69	- 418.130,07	-	-	- 108.168,59	- 218.130,03	-	-
Contratos de locação financeira	- 32.501,58	- 30.856,07	- 14.209,04	- 27.884,90	- 6.837,93	- 14.209,04	- 21.313,56	- 28.418,08	- 27.351,78	- 27.351,78
Dividendos	-	- 14.959.322,12	-	- 3.817.045,27	-	-	- 5.108.261,78	- 5.108.261,78	- 4.925.000,00	- 5.365.000,00
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)</b>	<b>- 38.241.588,61</b>	<b>- 30.690.778,36</b>	<b>- 221.555,73</b>	<b>- 14.263.060,24</b>	<b>- 6.837,93</b>	<b>- 122.377,63</b>	<b>- 5.237.743,93</b>	<b>- 16.261.312,81</b>	<b>- 4.952.351,78</b>	<b>- 5.392.351,78</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)</b>	<b>45.532.882,17</b>	<b>35.038.148,39</b>	<b>7.218.202,79</b>	<b>12.865.245,48</b>	<b>3.850.525,14</b>	<b>3.155.291,64</b>	<b>3.866.960,77</b>	<b>5.903.553,84</b>	<b>25.898.134,33</b>	<b>23.994.701,17</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	<b>6.341.441,48</b>	<b>51.874.323,65</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>9.874.483,62</b>	<b>35.772.617,94</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>51.874.323,65</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>24.054.378,05</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>7.821.454,92</b>	<b>7.126.221,42</b>	<b>7.837.890,55</b>	<b>9.874.483,62</b>	<b>35.772.617,94</b>	<b>59.767.319,11</b>

**Notas Explicativas:**

**Fluxos de caixa das atividades operacionais (1):** Recebimentos associados às vendas de imóveis, arrendamento e compensações por ocupação de espaço. Pagamento aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa. Pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

**Fluxos de caixa das atividades de investimento (2):** Aquisição de equipamento informático, administrativo e software de gestão de imóveis.

**Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3):** Engloba as amortizações relativas a suprimentos e respetivo pagamento dos juros associados. Engloba, também, pagamento de dividendos ao acionista.

#### 4. Plano de redução de Custos detalhado por trimestre em relação à previsão de 2022

	Execução 2022	Previsão 2022			
	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT	
<b>(1) CMVMC</b>				-	
<b>(2) FSE</b>	525.159,53	1.000.886,37	5.215.500,00	6.954.000,00	
<b>(3) Gastos com o pessoal</b>	205.397,77	403.345,44	735.900,00	981.200,00	
<b>(4) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3)</b>	<b>730.557,30</b>	<b>1.404.231,81</b>	<b>5.951.400,00</b>	<b>7.935.200,00</b>	
<b>(5) Volume de Negócios (VN)</b>	<b>11.592.837,43</b>	<b>25.534.514,73</b>	<b>38.301.772,10</b>	<b>51.069.029,47</b>	
Subsidios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>(6) GO/VN (4)/(5)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,05</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	9.942,60	23.562,08	35.343,12	47.124,16	
<b>(7) + (8) + (9)</b>	<b>9.942,60</b>	<b>19.885,20</b>	<b>29.827,80</b>	<b>47.124,16</b>	
<b>(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)</b>	<b>52.072,44</b>	<b>175.000,00</b>	<b>262.500,00</b>	<b>350.000,00</b>	

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

## **5. Despacho nº 30/2022 - SET que aprova o Plano de Atividades e Orçamento 2022**



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO  
DO TESOURO

Exmo. Senhor  
Presidente do Conselho  
de Administração da Parpública - Participações  
Públicas (SGPS), S.A.  
Dr. Jaime Andrez  
Edifício Santa Marta, nº 55, 5º Piso  
1150-294 LISBOA

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		Nº: 163/2022 ENT.: 3882 de 20-12-2021 PROC. Nº: 27.360/21	17-01-2022

ASSUNTO: Plano de Atividades e Orçamento 2022 (SIRIEF, 2021-09-24) da ESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa., cópia do Relatório de Análise nº 302/2021, de 17 de dezembro, da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial, sobre o assunto mencionado em epígrafe, após ter exarado o seguinte despacho:

**DESPACHO Nº 30/2022 - SET**

**“Visto.**

**Aprovo o presente Relatório de Análise e, conseqüentemente, autorizo o aumento dos:**

- **Gastos com pessoal 2022-2019 em 53 mil euros;**
- **Encargos com deslocações, ajudas de custos e alojamento bem como os associados à frota automóvel 2022-2019 em 2,33 mil euros.**

**E ainda autorizo a avaliação da Eficiência operacional com base no rácio Go/VN. Conhecimento à DGTF e à UTAM.**

**Miguel Cruz**

**15.01.2022”**

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,

Maria Amália Almeida

CN



Exma. Senhora  
Dr.ª Maria Amália Almeida  
M. I. Chefe do Gabinete de Sua Excelência  
o Secretário de Estado do Tesouro

Neste edifício

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		N.º 410/UTAM/2020	2021-12-17

ASSUNTO: *Plano de Atividades e Orçamento 2022 (SiRIEF, 2021-09-24)*  
*da ESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.*

Senhora Chefe do Gabinete,

Junto envio **Relatório de Análise 302/2021** da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial, respeitante ao Plano de Atividades e Orçamento para 2022 da ESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A. elaborado na sequência da submissão do documento em epígrafe no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SiRIEF).

Com os meus melhores cumprimentos, *penrais,*

O Diretor da UTAM

Fernando Pacheco





Visto. Concordo.

Submete-se o presente Relatório de Análise à consideração de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro.

Fernando  
Manuel dos  
Santos Vigário  
Pacheco

Assinado de forma digital por Fernando Manuel dos Santos Vigário Pacheco  
DN: c=PT, o=Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP, E.P.E., ou=Uni Téc Monitorização Acompanhamento Setor Público Empres, ou=Certificado para Pessoa Singular, cn=Fernando Manuel dos Santos Vigário Pacheco  
Dados: 2021.12.20 10:47:54 Z

DESPACHO N.º 30/2022 - SET

Visto.

Aprovo o presente relatório de análise e, conseqüentemente, autorizo o aumento dos

- Gastos com pessoal 2022-2019 em 53 mil euros
- Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento bem com os associados à frota automóvel 2022-2019 em 2,33 mil euros.

E ainda autorizo a avaliação da Eficiência Operacional com base no rácio Go/VN.

Conhecimento à DGTF e à UTAM.

RELATÓRIO DE ANÁLISE 302/2021 de 17 de dezembro

15.01.2022

ASSUNTO: Plano de Atividades e Orçamento 2022 (SIRIEF, 2021-09-24) da Estamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

**Miguel Cruz**  
Secretário de Estado do Tesouro

## 1 SÍNTESE

### A. Instrução da proposta de Plano de Atividade e Orçamento (PAO2022-24)

Elementos de Instrução	Observações	Conclusão UTAM	
Instrumentos Previsionais de Gestão	A proposta é composta pelos Plano de Atividades e Orçamento e Plano de Investimentos.	✓	A proposta está adequadamente instruída.
Parecer do Órgão de Fiscalização	O Conselho Fiscal é de parecer favorável à aprovação da proposta de PAO2022, sem prejuízo da necessária autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças relativamente aos pedidos de exceção às regras gerais constantes das IEIPG incluídos na proposta.	✓	

### B. Autorizações necessárias

Quando da apresentação da proposta de PAO2019, a Estamo invocou a não adequação do rácio fixado no n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019 para medir a Eficiência operacional e propôs a utilização de um indicador alternativo, aprovado pelo Despacho n.º 1302/19 – SET, de 15 de



novembro. O indicador alternativo vigorou durante três exercícios.

De acordo com a nova política de habitação pública a empresa prevê menos 220 milhões de euros na sua carteira de imóveis para venda, com o que fundamenta a proposta no sentido de a avaliação da *Eficiência operacional* voltar a ser feita nos termos do n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019, isto é, com base no rácio dos *Gastos operacionais* sobre o *Volume de negócios (GO/VN)*, o que se considera fundamentado.

Outras Autorizações Necessárias	Fundamentação	Normativo	Análise	Recomendação UTAM
<b>Aumento dos Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo em 2022 face a 2019, em 53 mil euros (8,8%).</b>	Decorre da integração, em 2020, de colaboradora antes partilhada com a Florestgal <sup>1</sup> , da contratação de um trabalhador autorizada pelo Despacho n.º195/2020-SET, de 26 de maio, e do regresso de colaboradora antes em cedência de interesse público.	Alínea a), 3.1 Princípios financeiros (PRC) IEIPG2022	O aumento está fundamentado.	<b>Concessão de autorização, limitando o valor da rubrica 63 em 2022 a 956 mil euros.</b>
<b>Aumento dos Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel em 2022 face a 2019 em 2,33 mil euros (5,12%).</b>	A recuperação da atividade económica levará ao aumento dos gastos em deslocações e alojamento. Para o aumento dos gastos associados à frota automóvel concorre a renovação do contrato AOV de uma viatura, ocorrida em 2020.	Alínea b), 3.1 Princípios Financeiros (PRC) IEIPG2022	O aumento está fundamentado.	<b>Concessão de autorização.</b>

### C. Orientações Financeiras para o Triénio 2022-2024

TAXAS E VARIAÇÕES	NORMATIVO	ANÁLISE
Taxas de variação dos das <i>Despesas de pessoal</i> e dos <i>FSE</i> face à taxa de crescimento do <i>Volume de negócios</i>	Alíneas iii) e iv) do ponto 2 das IEIPG2022	O aumento dos <i>Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo</i> (8,9%) resulta do aumento do número de colaboradores entre 2019 e 2022. No aumento dos <i>FSE</i> decorre da retoma da atividade económica com impacto nos negócios da empresa.
Variação do <i>EBIT líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor</i>	Alíneas v) do ponto 2 das IEPAO2022	O <i>EBIT líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor</i> em 2022 é inferior em 18,2 milhões de euros face ao registado do 2019.

<sup>1</sup> Florestgal - Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S.A.



## D. Evolução Económica e Financeira

	Volume de negócios	Gastos operacionais	CMVMC	FSE	Gastos c/ pessoal	EBITDA	EBIT	Resultado líquido	Endivid.*	Invest.*	R. H.* sem órgãos sociais
Valores 2019	107.792	57.373	54.012	2.464	898	76.172	76.060	53.470	10.907	0	9
Valores 2022 (10 <sup>6</sup> €)	39.283	7.910	0	6.954	956	41.968	41.858	29.712	0	160	11
Valores 2023	42.433	10.336	2.400	6.971	964	42.935	42.845	30.289	0	10	
Valores 2024	41.533	9.668	1.700	6.989	979	42.761	42.674	30.165	0	10	
Δ 2022-2019 (%)	-64%	-86%	-100%	+182%	+6,5%	-45%	-45%	-44%	-100%		+22%
Δ 2023-2022 (%)	+8,0%	+31%		+0,25%	+0,87%	+2,3%	+2,4%	+1,9%		-94%	
Δ 2024-2023 (%)	-2,1%	-6,5%	-29%	+0,25%	+1,6%	-0,40%	-0,40%	-0,41%		0%	
Taxa média anual Δ 2024-2019 (%)	-27%	-45%	-68%	+42%	+2,9%	-18%	-18%	-17%	-100%		

\* O Endividamento, Investimento e Recursos Humanos (sem órgãos sociais) na linha do ano 2019 são referentes a 2021

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

Evolução do indicador	Observações
<b>Eficiência operacional</b>	O rácio dos <i>Gastos operacionais</i> com o <i>Volume de negócios</i> diminui 32,5 p.p. entre o realizado em 2019 (48,0%) e o previsto para 2022 (15,5%).
<b>EBITDA</b>	Diminuição em 34 milhões de euros (45%) em 2022 face ao realizado em 2019 (76,2 milhões de euros).
<b>EBIT</b>	Diminuição em 34 milhões de euros (45%) em 2022 face ao realizado em 2019 (76,0 milhões de euros).
<b>Resultado Líquido</b>	Diminuição em 23,8 milhões de euros (44%), face ao realizado em 2019 (53,47 milhões de euros).

## E. Plano de Investimentos

O plano de investimentos para 2022-2024 ascende a 180 mil euros, dos quais 160 mil euros estão previstos ser realizados em 2021, com o objetivo de atualizar os equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, nomeadamente a aquisição de uma plataforma de gestão imobiliária (recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público). O valor orçamentado para os anos seguintes destina-se à aquisição/substituição de equipamento informático, em intervenções pontuais. A empresa prevê que estes investimentos sejam financiados com fundos próprios.

## F. Endividamento

A empresa prevê atingir o final de 2022 sem financiamento remunerado. Não tem previsto realizar qualquer novo investimento com expressão material, aumentos de capital ou contrair financiamentos, bancários ou outros. De 2021 para 2022, nos termos do ponto 3.3 das IEIPG2022, o endividamento reduz-se em 1,3%.

## G. Conclusão

A aprovação da proposta de “Plano de Atividades e Orçamento” da Estamo requer a autorização para o aumento dos:



- *Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo* em 2022 face a 2019, em 53 mil euros (8,8%);
- *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* em 2022 face a 2019 em 2,33 mil euros (5,12%).

Mais requer que seja aceite a proposta de se voltar a avaliar a *Eficiência operacional* com base no rácio *GO/VN*, a qual se entende fundamentada.

**Assim, a UTAM considera que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder as autorizações referidas. Nessa condição, a proposta de Plano de Atividades e Orçamento da Estamo estará em condições de merecer aprovação.**

## 2 ANTECEDENTES

Em 2021-09-13, a Estamo submeteu no portal da *internet* do Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SiRIEF) a proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2022-24. Em 2021-09-24 inseriu na citada plataforma o Parecer do Conselho Fiscal sobre a proposta. A UTAM procedeu à análise destes documentos, do que resultou o presente relatório de análise.

## 3 ANÁLISE DA SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

No âmbito da análise foi verificado o cumprimento das Instruções para a Elaboração dos Planos de Atividades e Orçamentos para 2022 (IEIPG2022) por Empresas Públicas Não Financeiras<sup>2</sup>.

### 3.1 Demonstração de Resultados

A demonstração de resultados apresenta a evolução constante do quadro abaixo.

#### Vendas e serviços prestados e Volume de Negócios

Em 2019, as Vendas ascenderam a 73,9 milhões de euros. Em 2020 não se registaram Vendas. Em 2021 as Vendas estimadas ascendem a 0,15 milhões de euros. Para 2022 a empresa não prevê Vendas. De acordo com a Estamo, esta evolução decorre das novas políticas de habitação e da prevista inclusão na Bolsa de Habitação do Estado de parte dos seus ativos. Os *Serviços prestados* previstos para 2022 ascenderão a 39,3 milhões de euros, mais 11,5% que o estimado para 2021 (35,2 milhões de euros) e mais 15,9% face ao realizado em 2019 (33,9 milhões de euros). A refaturação de inventariação, com 4,16 milhões de receitas previstas para 2022, é a responsável pelo aumento dos Serviços prestados. A empresa refere ainda os contributos do aumento da área locada e da renegociação das rendas de contratos em vias de cessar e cujos valores, por razões históricas, estão aquém dos atuais valores de mercado.

<sup>2</sup> Despacho nº 682/2021-SET, de 29 de julho.



Unidade: milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	2019		2021		2022		2023		2024		Δ (2022-2019)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Vendas	73.900	152	0	3.000	2.000	-73.900	-100%					
Serviços prestados	33.892	35.224	39.283	39.433	39.533	5.391	+16%					
(-) Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	54.012	152	0	2.400	1.700	-54.012	-100%					
(-) Fornecimentos e serviços externos	2.464	2.510	6.954	6.971	6.989	4.490	+182%					
(-) Gastos com pessoal	898	855	956	964	979	58	+6%					
Gastos operacionais	57.373	3.517	7.910	10.335	9.668	-49.463	-82%					
(-) Imparidades	-10.703	960	500	317	317	11.203	+105%					
Aumentos/reduções de justo valor	4.827	0	0	0	0	-4.827	-100%					
Outros rendimentos e ganhos	12.901	11.822	11.869	11.928	11.987	-1.032	-8%					
(-) Outros gastos e perdas	2.677	991	774	774	774	-1.903	-71%					
<b>EBITDA</b>	<b>76.172</b>	<b>41.730</b>	<b>41.968</b>	<b>42.935</b>	<b>42.761</b>	<b>-34.204</b>	<b>-45%</b>					
(-) Gastos/reversões de depreciação e de amortização	113	79	110	90	87	-3	-3%					
<b>Resultado operacional (EBIT)</b>	<b>76.060</b>	<b>41.651</b>	<b>41.858</b>	<b>42.845</b>	<b>42.674</b>	<b>-34.201</b>	<b>-45%</b>					
(-) Juros e gastos/rendimentos similares	1.140	-277	-399	-426	-419	-1.538	-135%					
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>74.920</b>	<b>41.927</b>	<b>42.257</b>	<b>43.270</b>	<b>43.093</b>	<b>-32.663</b>	<b>-44%</b>					
(-) Imposto sobre o rendimento	21.450	12.584	12.545	12.981	12.928	-8.904	-42%					
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>53.470</b>	<b>29.343</b>	<b>29.712</b>	<b>30.289</b>	<b>30.165</b>	<b>-23.759</b>	<b>-44%</b>					

(-) Assinala as rubricas que, quando tomam valores positivos, se referem a gastos

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

O *Volume de negócios* integra as *Vendas*, os *Serviços prestados* e as *Compensações*<sup>3</sup>. A tabela seguinte sintetiza a evolução do *Volume de negócios* da empresa.

Unidade: milhares de euros

Volume de Negócios	2019		2020		2021		2022		Δ (2022-2021)		Δ (2022-2019)	
	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%	Valor	%
Vendas	73899,50	0,00	152,43	0,00	-152,43	-100%	-73899,5	-100%				
Serviços prestados	33892,12	34679,41	35223,80	39282,97	4059,17	11,52%	5390,85	15,90%				
Compensações*	11711,96	11756,69	11727,42	11786,06	58,64	0,50%	74,10	0,63%				
<b>Total</b>	<b>119503,58</b>	<b>46436,10</b>	<b>47103,64</b>	<b>51069,03</b>	<b>3965,39</b>	<b>8,42%</b>	<b>-68434,5</b>	<b>-57,27%</b>				

\* As compensações estão incluídas na rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos na Demonstração de Resultados e decorrem da ocupação extemporânea de imóveis ainda em contrato promessa de compra e venda por parte de diversas entidades públicas pelo que, nada tendo a ver com indemnizações compensatórias, devem, segundo a DGO ser incluídas no VN.

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

### **Gastos Operacionais**

Para 2022 a Estamo prevê a seguinte variação das rubricas dos *Gastos operacionais* face aos valores realizados em 2019:

- *CMVMC*: diminuição em 54 012 mil euros (100%)
- *FSE*: aumento em 4490 mil euros (182%);
- *Gastos com pessoal*: aumento em 58 mil euros (6%).

### **Fornecimentos e Serviços externos (FSE)**

Os *FSE* ascendem a 6954 mil euros em 2022, mais 4444 mil euros (177,1%) que o estimado para 2021 (2510 mil euros) e mais 4490 mil euros (182,2%) face ao realizado em 2019. A empresa

<sup>3</sup> Compensações – Decorrem da ocupação extemporânea de imóveis ainda em contrato promessa de compra e venda por parte de diversas entidades públicas pelo que, nada tendo a ver com indemnizações compensatórias, devem, segundo a DGO, ser incluídas no VN.



distingue entre os *FSE* gerados pela atividade operacional corrente (*FSE Correntes*) e os *FSE* que decorrem da atividade de inventariação e regularização de imóveis do Estado (*FSE Inventariação*). A tabela seguinte apresenta os valores executados (2019 e 2020), estimados (2021) e previstos (2022).

*Unidade: milhares de euros*

FSE	2019	2020	2021	2022	Δ (2022-2019)		Δ (2022-2021)	
	Execução	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	2.435	1.991	2.222	2.954	519	21%	732	33%
FSE Inventariação	29	109	288	4.000	3.971	1631%	3712	1287%
Total	2.464	2.101	2.510	6.954	4.490	182%	4444	177%

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

A empresa tem previsto, anualmente, 4 milhões de euros em *FSE Inventariação*, a que corresponde a projeção de um rendimento de 4,16 milhões de euros (margem de 4%). Em 2019 e 2020, a execução destes *FSE* ascendeu a 29 mil euros e 109 mil euros, respetivamente, estimando a empresa que atinja os 288 mil euros em 2021. Contudo, face à retoma da atividade económica e à reabertura ao público da generalidade dos serviços<sup>4</sup> a que a atividade de recenseamento e inventariação de imóveis recorre, a empresa prevê gastos de 4 milhões de euros previstos para 2022. Relativamente aos *FSE Correntes*, a quebra da atividade económica está na base da redução registada em 2020 e estimada para 2021, anos em que o impacto da pandemia foi significativo.

O aumento dos *FSE* em 2022, *Correntes* e de *Inventariação*, decorre da retoma da atividade económica e, também, da recuperação de projetos cuja apreciação havia sido cancelada ou adiada em 2020 e 2021.

### **Pessoal e Gastos com pessoal**

Para 2022 a empresa prevê concretizar a contratação de um trabalhador, autorizada pelo Despacho n.º 195/2020-SET, de 26 de maio, e projeta o regresso da colaboradora objeto de cedência de interesse público em março de 2019 a um serviço do Estado. Assim, a empresa prevê ter um total de 18 elementos em 2022-12-31.

Em 2022 os *Gastos com pessoal* apresentam um aumento de 58 mil euros (6%) face a 2019<sup>5</sup>. Este aumento decorre do incremento de três colaboradores<sup>6</sup>: (a) aumento dos gastos com órgãos sociais (5 mil euros); (b) diminuição dos gastos com cargos de direção (73 mil euros); (c) aumento com remunerações do pessoal (117 mil euros) e (d) aumento de outros encargos (9 mil euros).

<sup>4</sup> Conservatórias, Finanças, Municípios.

<sup>5</sup> 3.1. Princípios Financeiros Referência para 2022 (PRC), do Despacho n.º 682/2021, de 29 de julho.

<sup>6</sup> Um, ocorrido em 2020 com a integração de uma colaboradora da Florestgal alocada em 50% à Estamo por via de acordo de recursos partilhados entre as duas entidades, e dois em 2022 acima referenciados.



*Unidade: milhares de euros*

Pessoal	2019	2021	2022	Δ (2022-21 e 2022-19)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%
N.º de membros dos órgãos sociais	7	7	7	0	0%
N.º de cargos de direção	1	1	1	0	0%
N.º dos restantes trabalhadores	7	8	10	2	+25%
<b>N.º total de trabalhadores</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>+13%</b>
Gastos com órgãos sociais	295	299	300	5	+2%
Gastos com cargos de direção	144	72	71	-72	-50%
Remunerações do pessoal	270	306	387	117	+44%
Outros encargos	189	178	198	8	+4%
<b>Gastos totais com pessoal</b>	<b>898</b>	<b>855</b>	<b>956</b>	<b>58</b>	<b>+6%</b>
(-) Gastos com órgãos sociais	295	299	300	5	+2%
(+) Absentismo	0	0	0	0	
<b>Gastos com pessoal (s/ órgãos sociais e absentismo)</b>	<b>603</b>	<b>556</b>	<b>656</b>	<b>53</b>	<b>+9%</b>
(-) para incluir gastos	0	0	26	26	
<b>Gastos com pessoal corrigidos dos encargos acima</b>	<b>603</b>	<b>556</b>	<b>630</b>	<b>27</b>	<b>+5%</b>

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

Assim, é parecer da UTAM que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro, poderá conceder a autorização para o aumento dos *Gastos com pessoal*, limitando o valor da rubrica 63 em 2022 a 956 mil euros.

### Outros Gastos Operacionais

Na tabela seguinte é apresentada a evolução prevista para os *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* e para os *Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria*.

*Unidade: milhares de euros*

Outros gastos operacionais	2019	2021	2022	Δ (2022-2019)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%
Deslocações e alojamento	0,81	0,35	0,75	-0,06	-7,52%
Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	
Frota automóvel	44,73	39,25	47,12	2,39	+5,35%
<b>Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel</b>	<b>45,54</b>	<b>39,60</b>	<b>47,87</b>	<b>2,33</b>	<b>+5,12%</b>
<b>Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria</b>	<b>354,95</b>	<b>333,72</b>	<b>350,00</b>	<b>-4,95</b>	<b>-1,40%</b>

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

As despesas com *Deslocações e alojamento* previstas para 2022 ascendem a 0,75 mil euros, menos 60 euros (7,52%) que o realizado em 2019 (0,81 mil euros).

As despesas com a *frota automóvel* previstas para 2022 ascendem a 47,12 mil euros, mais 2,39 mil euros (5,35%) que o realizado em 2019 (44,73 mil euros). A frota da empresa é composta por quatro viaturas, três alocadas aos gestores e uma operacional. O aumento decorre da renovação do contrato AOV da viatura operacional em setembro de 2020 e conseqüente aumento da renda



operacional. Relativamente às viaturas atribuídas à gestão, serão substituídas em 2022. A empresa refere que tal substituição se fará de acordo com as orientações dos acionistas. Para esta operação e para efeitos de orçamentação, a empresa refere que não prevê variação das rendas.

A entidade refere que continuará a satisfazer as necessidades de deslocação com a viatura operacional e, sempre que necessário, com recurso às viaturas da gestão. Apesar da autorização para aumentar a sua frota em duas viaturas de acordo com a aprovação do PAO2020<sup>7</sup>, não prevê a aquisição da segunda viatura operacional no exercício de 2022.

Os *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* apresentam um aumento de 2,33 mil euros (5,12%) entre o previsto para 2022 (47,87 mil euros) e o realizado em 2019 (45,54 mil euros). **Assim, é parecer da UTAM que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder a autorização para o aumento do conjunto dos encargos com “deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel”.**

Os *Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria* ascenderão a 350 mil euros em 2022, menos 4,95 mil euros que o realizado em 2019 (354,95 mil euros).

### **Resultados**

Para 2022 face a 2019, a empresa prevê a seguinte evolução dos resultados:

- **EBITDA:** positivo, com diminuição de 34 milhões de euros (44,9%);
- **EBIT:** positivo, com diminuição de 34 milhões de euros (45,0%);
- **Resultado Líquido:** positivo, com diminuição de 23,8 milhões de euros (44,4%).

A quebra de resultados decorre da redução do *Volume de Negócios* (cf. ponto *Vendas e serviços prestados e Volume de Negócios*).

### **Evolução da situação financeira**

O cenário da evolução da situação financeira entre 2019 e 2022 é apresentado na tabela seguinte, sendo de destacar:

- O *Volume de Negócios* diminui em resultado não apenas do impacto da pandemia na atividade económica, mas também pela realocação de parte significativa dos ativos da empresa à nova política pública de habitação;
- Os *Gastos operacionais* diminuem em resultado do impacto nulo ou marginal que os *CMVMC* passaram a ter;

<sup>7</sup> Relatório de Análise n.º 316/2019, de 23 de outubro aprovado pelo Despacho n.º 1302/19-SET, de 15 de novembro, relativo ao PAO2019 (que autoriza a aquisição de duas viaturas), e pelo Despacho n.º 195/2020-SET de 26 de maio, referente ao PAO2020 (que autoriza o aumento dos “gastos em ano completo do renting das 2 viaturas operacionais autorizadas no âmbito do PAO2019”).





- O EBIT líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor diminui em função da previsão para 2022 de Vendas de valor nulo, do impacto das Imparidades de inventário e das Correções de justo valor.

Cenário de evolução da situação financeira	2022 vs. 19	Variação média anual no triénio
<b>TAXAS</b>		
Taxa de crescimento real do PIB, com a inflação acrescida de 1 p.p.*	+3,2%	+4,3%
i) Volume de negócios	-57,3%	-29,7%
ii) Gastos operacionais	-86,2%	-44,8%
iii) Despesa de pessoal (s/ órgãos sociais e absentismo)	+8,9%	+17,6%
iv) FSE	+182,2%	+41,6%
<b>VARIAÇÕES (milhares de euros)</b>		
v) EBIT, líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor	-18.171	-5.846
vi) Endividamento líquido de Investimento**		

\* Calculada nos termos do disposto na alínea i) do ponto 2 das IEIPG2022

\*\* O Endividamento líquido de investimento na coluna '2022 vs. 19' é referente a '2022 vs. 21'

Fontes: IEIPG2022 e proposta de PAO para 2022-24

### **Eficiência Operacional (EO)**

Quando da apresentação da sua proposta de PAO2019, a Estamo invocou a não adequação do rácio fixado no n.º 1 do artigo 158.º do DLEO2019 para medir a *Eficiência operacional* e propôs a utilização do seguinte indicador alternativo:

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

A utilização deste indicador foi autorizada por Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro através do Despacho n.º 1302/19 – SET, de 15 de novembro. A aplicação deste indicador alternativo seria válida por pelo menos três exercícios.

Por via das novas políticas públicas de habitação, a carteira de imóveis potencialmente alienáveis pela entidade reduziu-se de forma significativa (cf. ponto *Vendas e serviços prestados* e *Volume de negócios*). Em consequência, as *Vendas* previstas para 2022 são nulas e para 2023 e 2024 marginais. Sem *Vendas* e com a perspetiva de o *Volume de negócios* ser marginal, a distorção provocada, por via do *CMVMC*, no rácio *GO/VN* usado no cálculo da *Eficiência operacional* deixa de se verificar. No mesmo sentido, de acordo com a empresa, deixa de se verificar a necessidade de a *Eficiência operacional* da entidade ser aferida em função da fórmula especificamente desenhada para acomodar o peso de uma componente de negócio que fatores exógenos e por ela não controláveis<sup>8</sup> conduziram à irrelevância na sua atividade.

O indicador alternativo vigorou por três anos e a empresa requer agora que a evolução da

<sup>8</sup> A empresa elenca as políticas públicas de habitação, que retiraram 220 milhões de euros ao valor da sua carteira de imóveis e a situação de pandemia.



*Eficiência operacional* volte a ser avaliada pelo rácio dos *Gastos operacionais* sobre o *Volume de negócios*, nos termos do citado artigo do DLEO2019. O pedido e a respetiva fundamentação são compagináveis com a abordagem da Informação n.º 31, de 14 de dezembro, desta Unidade Técnica, que obteve concordância através do Despacho n.º 865/2020-SET, de 16 de dezembro.

Considerados pertinentes os argumentos da empresa, a avaliação da *Eficiência operacional* através do rácio *GO/VN* apresenta uma melhoria de 32,5 p.p. entre o executado em 2019<sup>9</sup> (48,0%) e o previsto para 2022 (15,5%), como mostra o quadro em baixo.

*Unidade: milhares de euros*

Eficiência operacional	2019	2021	2022	Δ (2022-2019)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Valor	%
CMVMC	54.012	152	0	-54.012	-100%
FSE	2.464	2.510	6.954	4.490	+182%
Gastos com pessoal	898	855	956	58	+6%
Gastos operacionais (GO)	57.373	3.517	7.910	-49.463	-86%
Vendas e serviços prestados	107.792	35.376	39.283	-68.509	-64%
Compensações	11.712	11.727	11.786		
Volume de negócios (VN)	119.504	47.104	51.069	-68435	-57%
Gastos operacionais / Volume de negócios (GO/VN)	48,0%	7,5%	15,5%	-32,5 p.p.	

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

### 3.2 Balanço

A estrutura patrimonial da empresa mostra-se equilibrada, com uma evolução positiva no triénio 2022-2024 decorrente da previsão de crescimento continuado do *Capital Próprio* devido aos *Resultados líquidos* positivos de cada exercício e à redução do *Passivo* resultante da redução dos *Financiamentos obtidos*.

<sup>9</sup>“(…) para avaliação da evolução da eficiência operacional deverá ser considerado como ano de referência 2019 ou 2021, consoante o que registar volume de negócios superior” – Ponto 3.1. Princípios Financeiros Referência para 2022 (Eficiência Operacional), Despacho n.º 682/2021-SET, de 29 de julho.



Unidade: milhares de euros

BALANÇO (Ativo)	2019	2021	2022	2023	2024	Δ (2022-2021)	
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
<b>Ativo</b>	989.297	967.627	979.805	1.005.665	1.030.387	12.177	+1%
<b>Ativo não corrente</b>	124.217	123.451	123.501	123.531	123.454	50	+0%
Ativos fixos tangíveis	206	92	17	97	70	-75	-81%
Propriedades de investimento	115.172	113.965	113.965	113.965	113.965	0	0%
Ativos Intangíveis	0	0	125	75	25	125	
Ativos por impostos diferidos	8.839	9.394	9.394	9.394	9.394	0	0%
<b>Ativo corrente</b>	865.081	844.176	856.303	882.134	906.933	12.127	+1%
Inventários	739.668	745.049	763.110	776.225	790.219	18.061	+2%
Clientes	42.873	59.379	49.379	36.379	23.379	-10.000	-17%
Estado e outros entes públicos	323	324	324	324	324	0	0%
Outras contas a receber	30.289	28.682	28.410	28.228	28.038	-271	-1%
Diferimentos	54	193	193	193	193	0	0%
Caixa e depósitos bancários	51.874	10.550	14.887	40.786	64.780	4.337	+41%
<b>Capital próprio</b>	903.939	941.792	964.778	990.143	1.014.943	22.987	+2%
Capital realizado	850.000	850.000	850.000	850.000	850.000	0	0%
Reservas legais	468	4.506	5.973	7.459	8.973	1.467	+33%
Resultados transitados	0	57.942	79.093	102.394	125.804	21.151	+37%
Resultado líquido do período	53.470	29.343	29.712	30.289	30.165	369	+1%
<b>Passivo</b>	85.359	25.836	15.027	15.522	15.444	-10.809	-42%
<b>Passivo não corrente</b>	45.789	9.742	9.742	9.742	9.742	0	0%
Provisões	6.581	6.581	6.581	6.581	6.581	0	0%
Financiamentos obtidos	20.957	0	0	0	0	0	
Passivos por Impostos diferidos	3.292	3.161	3.161	3.161	3.161	0	0%
Outras contas a pagar	14.960	0	0	0	0	0	
<b>Passivo corrente</b>	39.570	16.094	5.285	5.780	5.702	-10.809	-67%
Fornecedores	119	126	348	349	349	222	+177%
Estado e outros entes públicos	8.615	2.112	2.100	2.535	2.482	-11	-1%
Financiamentos obtidos	14.991	10.907	0	0	0	-10.907	-100%
Outras contas a pagar	14.102	1.338	1.251	1.251	1.251	-86	-6%
Outros passivos financeiros	0	39	12	73	47	-27	-69%
Diferimentos	1.742	1.573	1.573	1.573	1.573	0	0%

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

### 3.3 Rácios financeiros

A *Rentabilidade das vendas* em 2022 (106,8%) aumenta 36,2 p.p. face ao realizado em 2019 (70,7%). Os *Serviços prestados* assumem um peso relativo mais significativo no indicador. A *Rentabilidade do Ativo* e a *Rentabilidade do capital próprio* diminuem, respetivamente, 3,4 p.p. e 2,8 p.p. O *Endividamento* em 2022 (1,5%) diminui 7,1 p.p. face ao realizado em 2019 (8,6%). O *Endividamento corrente* em 2022 (0,5%) diminui 3,5 p.p. face ao realizado em 2019 (4,0%). A *Autonomia financeira* aumenta em 7,1 p.p., passando de 91,4% em 2019 para 98,5% previstos para 2022. A *Liquidez geral* aumenta 14017 p.p., atingindo os 16204% em 2022.

Rácios financeiros	2019	2021	2022	2023	2024	Δ (2022-2019)
	Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	
Rentabilidade das vendas <sup>1</sup>	70,7%	118,0%	106,8%	101,2%	103,0%	+36,2 p.p.
Rentabilidade do ativo <sup>2</sup>	7,7%	4,3%	4,3%	4,3%	4,1%	-3,4 p.p.
Rentabilidade do capital próprio <sup>3</sup>	5,9%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%	-2,8 p.p.
Endividamento <sup>4</sup>	8,6%	2,7%	1,5%	1,5%	1,5%	-7,1 p.p.
Endividamento corrente <sup>5</sup>	4,0%	1,7%	0,5%	0,6%	0,6%	-3,5 p.p.
Autonomia financeira <sup>6</sup>	91,4%	97,3%	98,5%	98,5%	98,5%	+7,1 p.p.
Liquidez geral <sup>7</sup>	2186%	5245%	16204%	15262%	15905%	+14017 p.p.

<sup>1</sup> Rentabilidade das vendas = EBITDA / Volume de negócios

<sup>2</sup> Rentabilidade do ativo (RoA) = Resultado operacional / Ativo

<sup>3</sup> Rentabilidade do capital próprio (RoE) = Resultado líquido / Capital próprio

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

<sup>4</sup> Endividamento = Passivo / Ativo

<sup>5</sup> Endividamento corrente = Passivo corrente / Ativo

<sup>6</sup> Autonomia financeira = Capital próprio / Ativo

<sup>7</sup> Liquidez geral = Ativo corrente / Passivo corrente



#### 4 PLANO DE INVESTIMENTOS E ENDIVIDAMENTO

O plano de investimentos para 2022-2024 ascende a 180 mil euros, financiados com fundos próprios, dos quais 160 mil euros a serem realizados em 2021, para atualizar os equipamentos e recursos informáticos utilizados na sua atividade operacional, nomeadamente a aquisição de uma plataforma de gestão imobiliária (recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público). O valor orçamentado para os anos seguintes destina-se à aquisição/substituição de equipamento informático, em intervenções pontuais.

*Unidade: milhares de euros*

PLANO DE INVESTIMENTOS	2022	2023	2024	TOTAL 2022-2024
Aquisição de equipamento informático e software de gestão de imóveis	160	10	10	180
PAO2022	160	10	10	180

Fonte: Proposta de PAO para 2022-24

A Estamo não recorre ao Orçamento do Estado e prevê atingir o final de 2022 sem financiamento remunerado. De acordo com o disposto no ponto 3.3 das IEIPG2022, a empresa não tem previsto realizar qualquer novo investimento com expressão material. No que decorre da aplicação da fórmula patente no referido ponto, prevê-se uma redução do endividamento da empresa de 2021 para 2022 em 1,3%.

VARIACÃO DO ENDIVIDAMENTO

*Unidade: milhares de euros*

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - NovosInvestimentos_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

(Financiamento Remunerado) $FR_t =$	0
$FR_{t-1} =$	10.907
(Capital Social ou Capital Estatutário realizado) $Capital_t =$	850.000
$Capital_{t-1} =$	850.000
(Novos Invest. com Expressão Material) $NovosInvestimentos_t =$	0
$\Delta$ Endividamento =	-1,3%

#### 5 CONCLUSÃO

A aprovação da proposta da Estamo requer a autorização para o aumento dos:

- *Gastos com pessoal sem órgãos sociais e absentismo* em 2022 face a 2019, em 53 mil euros (8,8%);
- *Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e os associados à frota automóvel* em 2022 face a 2019 em 2,33 mil euros (5,12%).

Mais requer que seja aceite a proposta de se voltar a avaliar a *Eficiência operacional* com base no rácio *GO/VN*, a qual se entende fundamentada.

**Assim, a UTAM considera que, concordando e querendo, Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro poderá conceder as autorizações referidas. Nessa condição, a proposta de Plano de Atividades e Orçamento da Estamo estará em condições de merecer aprovação.**

José Vasconcelos

Consultor

## **6. Parecer do Conselho Fiscal**