

#5  
*[Handwritten signature]*



# ESTAMO

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### Instrumentos Previsionais de Gestão

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2019

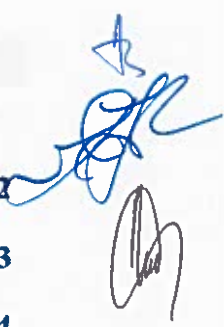
**ÍNDICE**

<b>NOTA PRÉVIA .....</b>	<b>4</b>
<b>I. SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>6</b>
<b>II- O HISTÓRICO (Recente) .....</b>	<b>8</b>
<b>III – O MERCADO .....</b>	<b>10</b>
<b>IV – O POSICIONAMENTO.....</b>	<b>11</b>
<b>V- O PROJETO (Atividade Operacional) .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Compra de Imóveis .....</b>	<b>14</b>
<b>2. Venda de Imóveis.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Arrendamentos/Compensações .....</b>	<b>16</b>
<b>4. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Obras e Outros trabalhos da Área Técnica .....</b>	<b>19</b>
<b>6. Promoção.....</b>	<b>20</b>
<b>7. Perspetivas .....</b>	<b>21</b>
<b>VI – ESTRATÉGIA COMERCIAL .....</b>	<b>24</b>
<b>VII – GESTÃO E CONTROLO .....</b>	<b>25</b>
<b>VIII – FINANCIAMENTO E CUSTOS.....</b>	<b>27</b>
<b>1. Financiamento e Endividamento .....</b>	<b>27</b>
<b>2. Custos .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1 Recursos Humanos .....</b>	<b>29</b>
<b>2.2. Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's) .....</b>	<b>34</b>
<b>2.3. Rácio de Eficiência Operacional (REO).....</b>	<b>35</b>
<b>2.4. Despesas com deslocações e estadas.....</b>	<b>40</b>
<b>2.5. Despesas com viaturas.....</b>	<b>40</b>
<b>IX - PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTOS (PMP).....</b>	<b>41</b>

**X. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL.....42**

**XI. – OBJETIVOS SETORIAIS.....43**

**XII. – ANEXOS .....44**



**NOTA PRÉVIA**

O presente Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (doravante PAO 2019) é efetuado em conformidade com as Instruções relativas à Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019 aprovadas pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro em 14 de agosto de 2018, incorporando os comentários e sugestões vertidos no Relatório de Análise produzido pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM) em 11 de fevereiro do presente ano, respeitante à primeira versão do PAO 2019, oportuna e atempadamente carregado em SIRIEF pela ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. (doravante ESTAMO, Sociedade ou Empresa).

Sendo integrada em 15 de setembro de 2014 sob a forma de Entidade Pública Reclassificada (EPR) no perímetro de consolidação das Administrações Públicas, não obstante tratar-se de uma sociedade comercial do setor público empresarial, 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.

Ao longo do presente documento, evidencia-se a compatibilização entre o nível de investimento e o retorno esperado no exercício de 2019 e nos subsequentes de 2020-2021, adotando, em conformidade com as *supra* mencionadas Instruções, um formato que evidencie o Plano de Negócios traçado para o triénio 2019/2021, em consonância com os objetivos de garantia da sustentabilidade da Empresa e, também por força disso, com a melhoria do serviço público *latu sensu* por ela prestado corporizado na valorização da posição acionista.

Apresenta-se assim:

- (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 Investimentos anual e plurianual, desagregado e fontes de financiamento respetivas;
- (vi) O Plano de Redução de Custos (PRC) discriminado e respetivas medidas a adotar;

(vii) Cópia do pedido de exceção e respetiva atualização formulados à Tutela relativamente ao não cumprimento da redução/manutenção dos gastos na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's);

(viii) Cópia do pedido de exceção e respetiva atualização formulados à Tutela relativamente ao não cumprimento da redução/manutenção dos gastos na rubrica de Gastos com Pessoal;

(ix) Cópia do pedido de exceção e respetiva atualização formulado à Tutela relativamente ao não cumprimento da redução/manutenção dos gastos associados à frota automóvel;

(x) Cópia do pedido de exceção e respetiva atualização formulado à Tutela relativamente à alteração das medidas de avaliação da eficiência operacional da sociedade.

As estimativas ora efetuadas refletem, em boa medida, as orientações da Tutela. Todavia, estando em maturação e implementação o processo de reestruturação do imobiliário do Estado em sentido lato, não pode descartar-se a possibilidade de, no decurso do presente exercício de 2019, novas orientações programáticas emanadas do acionista último da Sociedade (o Estado), poderem vir a alterar as projeções que no presente se anteveem.

Em face das observações formuladas pela UTAM relativamente a Planos de Atividades e Orçamento de exercícios anteriores, repete-se o esclarecimento já prestado em anteriores documentos de idêntica natureza: o presente PAO 2019 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. art.º 3º, nº 1 da Lei nº 148/2015, arts. 278.º, nº 1, al. a) e 420º, nº 1, al. a) do Código das Sociedades Comerciais e art. 33º do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na redação dada pela Lei nº 75-A/2014, de 30 de setembro) o órgão ao qual compete a fiscalização respetiva. Assim e não obstante os estatutos da Sociedade, no respetivo art.º 17º, nº 1, estabelecerem 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 respetivo 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.

Igualmente em conformidade com as instruções constantes do Ofício Circular anteriormente referido, foram assumidos os seguintes indicadores macroeconómicos para o triénio 2019/2021:



Indicadores	2019	2020	2021
<b>PIB e Componentes da Despesa (em termos reais)</b>			
PIB	2,3	2,3	2,2
Consumo Privado	2,0	2,0	2,0
Consumo Público	-0,1	-0,1	-0,2
Investimento (FBCF)	7,0	7,1	6,4
Exportações de bens e serviços	4,8	4,2	4,2
Importações de bens e serviços	5,0	4,5	4,5
<b>Evolução dos Preços</b>			
IPC	1,4	1,4	1,7

## I. SUMÁRIO EXECUTIVO

A ESTAMO, é uma sociedade comercial anónima criada em 1993, tendo por objeto a compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, a administração de imóveis e a participação em projetos imobiliários. O seu capital social, integralmente público, é, na atualidade, detido pela PARPÚBLICA, Participações Públicas, SGPS, SA.

Da articulação entre o objeto e a natureza do capital respetivo, resultam os distintos vetores da sua atividade: compra de imóveis designadamente ao Estado e demais entes públicos e a sua subsequente alienação no mercado, com ou sem precedência de ações de valorização (aprovação de estudos urbanísticos, obras de reabilitação, colocação em arrendamento); arrendamento a entidades públicas e privadas por via da adaptação de imóveis integrantes da carteira da Sociedade às exigências dos potenciais arrendatários, com atuação proactiva na racionalização e eficiência dos espaços assim arrendados e na modernização das instalações afetas a serviços públicos.

Fruto da atividade desenvolvida, a Empresa internalizou competências várias no processo de comercialização de imóveis – 278 M€ de vendas no quinquénio 2014-2018 - no domínio da promoção imobiliária, da reabilitação de imóveis, do arrendamento e, muito por força deste último e de uma carteira de cerca de mil milhões de euros em imóveis geograficamente dispersos por todo o território nacional, na própria gestão operativa dos mesmos, quer se trate de terrenos ou edifícios, devolutos ou arrendados, edifícios com um ou com múltiplos

arrendatários ou até frações autónomas em prédios sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

As estimativas orçamentais ora apresentadas, refletem, para o exercício de 2019, um volume de negócios de 96 M€, o qual reflete os objetivos apontados pelo acionista para o ano em curso, nomeadamente um objetivo de vendas de 48 M€.

Todavia, refletem também, à semelhança do que já havia acontecido nos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG's) para o exercício de 2018, um novo segmento de negócio: o apoio ao acionista Estado na prestação de serviços de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, que se espelha já no orçamento para o triénio de 2019-2021 – 2,00 M€ de despesa (projeção de execução corrigida pelo presente) em 2019 e 4,00 M€ de despesa em cada um dos restantes exercícios por contrapartida de 2,08 M€ (projeções igualmente e por este corrigida) e 4,16 M€ de receita, respetivamente.

Como já no passado se referiu, para além do apoio ao Estado numa vertente que, consensualmente, urge atender, acredita-se que o envolvimento da Sociedade no domínio do apoio ao acionista Estado na prestação de serviços de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, permitirá, à medida que as distintas etapas do mesmo se forem concretizando, tornar mais evidentes os imóveis cuja passagem para a esfera jurídica da Sociedade, seja por questões de gestão, seja por questões de comercialização, resulte como destino natural.

Realça-se que, (i) fruto de uma operação gizada em articulação com a Tutela, realizada nos últimos dias de 2018 com a PARPÚBLICA e que implicou a assunção e liquidação, por parte da Direção Geral de Tesouro e Finanças (DGTF), de 90,7 M€ de dívida cuja responsabilidade pelo pagamento respetivo lhe estava contratualmente cometida, a par com (ii) o pagamento pelo Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ) de um montante substancial das rendas e compensações em atraso – 8,6 M€ –, (iii) do pagamento de parte substancial da dívida relativa à venda dos Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa pela Câmara Municipal de Lisboa também nos últimos dias de 2018 e não em 2019 como se chegou a projetar, e ainda (iv) dos esforços realizados junto de outros clientes para o pagamento de dívidas existentes, a Sociedade encerrou o transato exercício de 2018 com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 37,5 M€, uma redução de 64% face ao saldo de fecho do ano transato, resolvendo algumas das dívidas de muito longo prazo que têm vindo a afetar historicamente a respetiva performance. Refira-se ainda, que o exercício efetuado em antecipação à execução da acima referida operação, permitiu clarificar relações contratuais e a assunção efetiva de

responsabilidades, na sua maioria pela própria DGTF, o que, crê-se, poderá vir a facilitar a cobrança de parte das rendas e compensações cronicamente em atraso.

Esta notável melhoria face à situação registada, nesta rubrica, em exercícios anteriores, permitiu, uma vez mais, a amortização antecipada em montante equivalente da dívida em suprimentos, conduzindo a um exercício de 2019 substancialmente mais aliviado do peso dos encargos financeiros face ao que as projeções iniciais, de agosto de 2018, apontavam.

Deste modo, o exercício de 2019 iniciou-se com uma dívida em suprimentos de cerca de 59,9 M€, *i. e.*, 125,1 M€ abaixo da dívida homóloga a 1 de janeiro de 2018, montante este que representa uma diminuição de cerca de 95 M€ face ao constante das projeções iniciais (155 M€).

## II- O HISTÓRICO (Recente)

Não obstante ter sido criada em 1993 para ser a “imobiliária do Estado”, só com o Decreto-Lei nº 209/2000, de 2 de setembro, que procedeu à reorganização, em termos empresariais (também) do património imobiliário público, o escopo da Sociedade fica perfeitamente definido ao ser integrada no universo empresarial titulado pela SAGESTAMO, uma sociedade gestora de participações sociais imobiliárias a que o mencionado Decreto-Lei dá vida.

Com efeito e se até àquela data nada havia no objeto da Sociedade que a distinguisse de uma qualquer outra sociedade imobiliária, a partir daquela integração e por força dos objetivos cometidos, por lei, à sua única acionista SAGESTAMO, a missão da Sociedade clarifica-se: (i) o arrendamento de imóveis primordialmente ao Estado e a outros entes públicos interessados na respetiva utilização, (ii) a alienação do património imobiliário excedentário e finalmente, corolário dos anteriores, (iii) o financiamento da atividade.

Conhecida na *débâcle* que sobreveio à crise do *subprime* pelas inúmeras aquisições efetuadas ao Estado – Hospitais de Lisboa, estabelecimentos prisionais, instalações militares entre muitos outros – e que desempenharam papel fundamental no financiamento deste último, o seu endividamento, na quase totalidade com a natureza de suprimentos contraídos junto da SAGESTAMO, por sua vez financiada, igualmente em suprimentos, pela PARPÚBLICA, superava em 2012 e fruto das aquisições anteriormente mencionadas, os 1.200 M€.

Em finais desse mesmo ano de 2012, o respetivo capital social é, por incorporação de parte substancial da dívida contraída em suprimentos, aumentado dos 5,1 M€ até aí existentes para os 850 M€ que na atualidade tem, reduzindo-se assim, em proporção, o endividamento respetivo para pouco menos de 450 M€. Já em meados de 2015, no âmbito da reestruturação



de parte da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA, a extinção da SAGESTAMO transfere o capital da Sociedade para a esfera direta da PARPÚBLICA.

Nos últimos anos, ao aproveitar a retoma da atividade imobiliária posicionando-se no mercado, salvo a utilização de procedimentos conformes à natureza pública do respetivo capital social, como qualquer outro *player*, a imagem da Empresa passou a ficar associada às vendas de imóveis que efetuou, com a margem bruta das vendas a atingir valores consideráveis e uma litigância associada ao incremento do volume de negócios praticamente sem expressão.

Fruto da aposta na intensificação das vendas e na redução da dívida, o endividamento sob a forma de suprimentos reduziu-se em mais de 382 M€ no quinquénio 2014 - 2018, passando dos cerca de 442 M€ registados em 31 de dezembro de 2013, para os 185 M€ existentes a 31 de dezembro de 2017 culminando, como anteriormente referido, nos cerca de 59,9 M€ que o encerramento do exercício de 2018 evidencia. Ao saldo referido de suprimentos, acresceu, a partir de abril do ano transato, 27,2 M€ de dívida resultante de uma operação intragrupo que se traduziu na aquisição pela Sociedade de um ativo imobiliário a um fundo liquidado pela Fundiestamo, sociedade gestora de fundos do Grupo Parpública.

Gerindo um ativo imobiliário de perto de 1.000 M€ em imóveis de distintas naturezas – edifícios de escritórios, terrenos, hospitais, quartéis, serviços de finanças, etc. - e geograficamente dispersos por todo o território nacional, fruto da atividade desenvolvida nos distintos momentos do seu percurso, a Sociedade tem vindo a internalizar e a amadurecer competências várias no processo de comercialização de imóveis, no domínio da promoção imobiliária, da reabilitação de imóveis, do arrendamento e, muito por força deste último, na própria gestão operativa dos imóveis.

Com uma *mailing list*, que ultrapassa os 1.100 contactos, para divulgação das respetivas campanhas de venda, cerca de 55.000 visualizações do *site* em 2018 e cerca de 73.000 visualizações só no primeiro semestre de 2019, dados aos quais se juntam níveis de litigância que, pela reduzida dimensão, espelham o cuidado interno na preparação dos processos dirigidos ao exterior, a Empresa está hoje devidamente amadurecida e testada para poder continuar a prosseguir a respetiva missão, fazer o interface entre o público e o privado e assumir quaisquer outros papéis que, no seu segmento de negócio e na atividade comercial que desempenha, em benefício da valorização acionista lhe sejam atribuídos.

**III – O MERCADO**

Com a limitação natural de um mercado circunscrito ao interno, a Empresa tem, nas atuais circunstâncias de mercado, um enorme potencial de crescimento.

De facto, o ano de 2018 pode considerar-se histórico para o imobiliário em Portugal, especialmente para o segmento do imobiliário comercial, qualquer que seja o ângulo de análise. Com efeito e segundo dados da JLL, o montante global investido em imobiliário comercial em Portugal alcançou o valor recorde de 3.350 M€.

Tendo em consideração que parte significativa da carteira de imóveis da Sociedade está situada em Lisboa, a situação do mercado imobiliário na capital é de primordial importância para o desenvolvimento do respetivo negócio.

No segmento de escritórios, o crescimento foi de 24% relativamente a 2017, sendo os principais *drivers* a forte procura das grandes multinacionais para instalação dos seus centros de inovação e a crescente procura de espaços destinados a *co-working*. A absorção de escritórios durante o ano de 2018 foi de 206.428 m<sup>2</sup>, tendo sido realizadas 219 transações e abertos vários centros de escritórios, entre os quais se destacaram, em Lisboa, mais um centro Regus, dois centros Lacs e o Lepa Docas, todos com áreas superiores a 2.500 m<sup>2</sup>.

O aumento da procura aliado à falta de oferta resultou num aumento generalizado das rendas, as quais apresentaram, dependendo das zonas, incrementos entre 3% e 16%. Refira-se que, relativamente ao exercício presentemente em curso, é expetável que a entrada no mercado de cerca de 32.000 m<sup>2</sup> de área de escritórios dos cerca de 78.000 m<sup>2</sup> que se encontram em conclusão, não obstante não elimine a pressão da procura, a possa atenuar, ditando a manutenção e/ou incrementos menos acentuados na progressão das rendas deste segmento.

No segmento de retalho, com a concorrência cada vez mais forte do *e-commerce*, manteve-se a tendência de diversificação da oferta, da exploração de novas experiências, tendência que se deverá manter em 2019. O ano de 2018 registou igualmente mais de 15.000 m<sup>2</sup> de novas aberturas nas zonas *prime* de Lisboa, não só tendo como alvo os residentes, mas também e cada vez mais os turistas, os residentes não-habituais e os não-residentes. No segmento de retalho/centros comerciais a maturidade e consolidação alcançadas e evidenciadas em 2018, deverão manter-se em 2019, não sendo de perspetivar novas aberturas de dimensão significativa no ano em curso, mas tão-somente reformulações dos espaços existentes.

O mercado residencial continuou, em 2018, a surpreender, superando todas as expetativas. Segundo o INE, foram transacionados por todo o território nacional 132.270 imóveis residenciais, sendo que desses, 47.000 (35%) corresponderam a transações efetuadas na área

AS  
  


metropolitana de Lisboa, o que representou um total de valor de transações de 17.900 M€ (+30% que em 2017). Neste segmento, os preços continuaram, em 2018, muito impulsionados pelo turismo residencial e pelos residentes não habituais, a registar a tendência crescente do passado recente em todo o território, crescimento, todavia mais acentuado em Lisboa e Porto (+12% em Portugal e +21,5% em Lisboa em termos homólogos no final de 2018).

Também o segmento da promoção imobiliária, outro dos *cores* da Sociedade, não foi exceção, verificando-se um número elevado de transações nas principais cidades portuguesas, com alguns dos *players* a iniciarem uma trajetória de afastamento dos já muito pressionados centros de Lisboa e Porto procurando localizações alternativas com valores menos pressionados. No entanto, até final de novembro de 2018, tinham sido licenciados mais 2.317 prédios na Área Metropolitana de Lisboa (47% de crescimento homólogo).

O ano de 2018 foi também o melhor ano para o turismo em Portugal: +1,6% em nº de hóspedes / +10% em receita, atingindo os 11.227 M€. Tal como sucedido na economia em geral, o setor do turismo continuou a influenciar a boa *performance* do setor imobiliário, com especial enfoque para as cidades de Lisboa e Porto, num dinamismo que se antevê manter-se em 2019 de Norte a Sul do país.

Não obstante o atrás referido, certo é que, sobretudo no setor residencial, o primeiro semestre do ano dá sinais, ainda que ténues, de algum arrefecimento, com o prazo médio de transações a começar a crescer, sem tradução, todavia e por ora, numa descida dos respetivos preços.

O decurso do exercício de 2019 e, sobretudo, o próximo exercício de 2020, dirão se tais sinais correspondem ao início da curva descendente do ciclo ou a meras correções do movimento de crescimento dos preços que, na sequência da profunda crise do setor, o passado recente tem registado.

#### **IV – O POSICIONAMENTO**

Num contexto em que a procura de escritórios continua a superar largamente a respetiva oferta, o papel da Sociedade continua a ter palco para prosperar.

Todavia e fruto de um mercado que tem vindo a absorver, sobretudo nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto, quase todo o produto colocado, também a ESTAMO se confronta com a escassez de produto apto para venda e/ou para arrendamento. Tal situação, diga-se, agudizar-se-á no presente exercício, fruto das opções de política governamental de afetar imóveis da Sociedade ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), potencialmente retirando do respetivo portefólio um total de cerca de 80.000 m<sup>2</sup> de área de construção e 116.000

m2 de área de terreno, com a eventual perda do investimento – desde logo em projetos e instrumentos urbanísticos - entretanto efetuado nos imóveis abrangidos.

Não obstante o anteriormente referido, a Sociedade manterá a aposta na elaboração de instrumentos urbanísticos para alguns dos imóveis da respetiva carteira, visando a valorização do património da sua propriedade a par do incremento da respetiva liquidez e atratividade no mercado.

Em paralelo, a referida pressão da procura de escritórios e conseqüentemente, a subida dos preços das rendas, mais do que justificam que a Sociedade continue a procurar reforçar a respetiva carteira de edifícios de escritórios reabilitados, na atualidade com praticamente 100% da ABL existente colocada, de modo a proporcionar, designadamente aos serviços públicos interessados, a oferta de instalações de qualidade, por períodos estáveis, com condições que, forçosamente de mercado, resistam à espiral de crescimento que uma procura insatisfeita tende a criar.

O percurso recente da Sociedade, refletido nos números do passado mais próximo, dá boa prova das competências adquiridas na comercialização de imóveis, seja no mercado de compra/venda, seja no de arrendamento. Importa agora, dentro da sua missão, assegurar um posicionamento em que, colaborando com o seu acionista último no recenseamento, inventariação e regularização (e avaliação) do património imobiliário público, garanta, ao mesmo tempo, a continuidade da sua missão, traduzida na atividade comercial e concorrencial que lhe cabe desempenhar, e a geração de receitas que, progressivamente, eliminem do respetivo balanço os impactos que o serviço da dívida contraída no passado ainda representam.

A existência de mercado é inegável; comprovam-no as inúmeras solicitações, do lado público por parte de serviços públicos em busca de novas instalações, do lado privado por parte de investidores, nacionais e estrangeiros, institucionais e individuais, em busca de imóveis seja para promover para os segmentos de habitação, hotelaria ou escritórios, seja como produto financeiro de rendimento.

Em paralelo, a prossecução dos trabalhos de levantamento e regularização do património imobiliário público possibilitará a evidência de ativos não operacionais e excedentários, os quais, a admitir-se a manutenção do contexto presente, poderão ser transacionados com relativa facilidade. Do mesmo modo, edifícios haverá cuja reabilitação, uma vez concretizada, permitirá a respetiva colocação em arrendamento, designadamente junto de entidades públicas, em

As  
  


condições mais favoráveis e racionais (de espaço e de maturidade de contrato) do que as que atualmente possam ter.

Por tudo isto e com reflexo nas estimativas orçamentais que agora se apresentam, a Sociedade prevê posicionar-se como prestadora ativa de serviços ao Estado no mencionado processo de recenseamento, inventariação e regularização de património, serviços estes que constituindo uma nova fonte de receita em conformidade com as Instruções referidas na Nota Introdutória, permitirão igualmente acelerar o processo de triagem de imóveis do Estado – operacionais e não operacionais – e em consequência, dotá-la, em exercícios futuros, do produto necessário ao cumprimento da sua missão essencial: a otimização do património imobiliário do Estado, o arrendamento, também a serviços públicos, e a alienação de património excedentário.

A reduzida litigância associada às vendas evidencia a *due diligence* interna prévia a que são sujeitos todos os imóveis a vender, sejam eles edifícios devolutos ou arrendados, terrenos, frações autónomas, edifícios singulares ou conjuntos de edifícios; é verificada a regularidade e coincidência das inscrições matriciais e registais, a regularidade das licenças ou títulos que as substituam, a respetiva situação fiscal, os ónus que porventura existam, os parâmetros urbanísticos quando estabelecidos, tudo elementos cujo suporte documental respetivo é integralmente disponibilizado no sítio da Sociedade no momento da venda.

Não sendo a dimensão do património imobiliário público comparável a duas ou três dezenas de imóveis que anualmente se possam vender, os processos estão todavia suficientemente testados para poderem ser replicados, vencendo, com sucesso, uma tarefa cuja magnitude aponta para aproximadamente 20.000 imóveis próprios com um valor que deverá ultrapassar, em estimativas por defeito, os 20.000 M€ (dados SIIE, dez. 2016).

Obviamente e com impacto nas presentes estimativas orçamentais, houve que reforçar, em termos que adiante melhor se detalharão, a estrutura de colaboradores da Sociedade, sem prejuízo de, seja na atividade operacional “normal”, seja no conjunto de novas tarefas, se continuar a privilegiar o recurso ao *outsourcing*.

Com uma equipa que, em resultado das saídas verificadas nos últimos anos e mesmo com alguma recomposição efetuada no transato exercício de 2018 e já no início do corrente ano de 2019, conta, à data da redação do presente, com apenas 10 colaboradores (11 em janeiro de 2019) aos quais se juntam 3 elementos da equipa de gestão, esta última pluridisciplinar e cobrindo as vertentes financeira, técnica, comercial e jurídica, a ESTAMO tem hoje condições preferenciais, de marca corporativa e de conhecimento dos distintos intervenientes e dos

processos, para efetuar a articulação entre o setor público e o setor privado e crescer, sustentadamente e no pressuposto de uma situação conjuntural sem alterações significativas, no triénio a que o presente documento respeita.

#### **V- O PROJETO (Atividade Operacional)**

De acordo com as estimativas, em 2019 a Sociedade deverá atingir um volume de negócios da ordem dos 96 M€.

Como resulta das estimativas financeiras juntas ao presente, a atividade da Empresa alicerça-se, quer no exercício presente, quer, mantendo-se as atuais orientações, nos subsequentes de 2020 e 2021, nas seguintes vertentes:

##### **1. Compra de Imóveis**

As operações de compra de imóveis continuarão circunscritas a situações pontuais que caso a caso e em sede própria se analisarão, sempre em cumprimento das regras associadas aos preços de transferência, garantido pela precedência, nas aquisições eventualmente a efetuar, de avaliações ao justo valor de mercado dos imóveis efetuadas por peritos avaliadores como tal certificados.

Em resultado da análise anteriormente referida, contempla-se no presente PAO um montante de 2,4 M€ destinado a suportar a eventual aquisição, por parte da Sociedade, de duas frações autónomas de um prédio arrendado em Lisboa do qual é proprietária de todas as demais, que, a concretizar-se, lhe permitirá, não apenas mitigar custos relativos à gestão de condomínio como, em paralelo e num cenário de eventual e posterior transmissão do ativo, maximizar o respetivo prémio.

Acrescenta-se, que não se incluem no conceito de compra de imóveis os ativos que, fruto de eventuais operações de permuta e/ou dações em pagamento de dívidas, possam vir a integrar no triénio de 2019-2021 a carteira da Sociedade.

##### **2. Venda de Imóveis**

Em termos globais do triénio 2018-2020, previram-se vendas de imóveis na ordem dos 108 M€ dos quais, 48 M€ a executar no presente exercício de 2019.

Esta estimativa, reflete a existência de já poucos imóveis devolutos e vocacionados para a venda. Em paralelo, reflete também as expectativas de que, para 2020-2021, quer o trabalho associado ao recenseamento e inventariação do património imobiliário público, quer o desbloquear de



alguns procedimentos de autorização administrativa que permitam a colocação no mercado dos imóveis a eles sujeitos, possam alavancar as estimativas ora efetuadas em tal matéria.

Refira-se que, todavia, em face da (i) possível retirada de imóveis do portfolio da Sociedade para a prossecução das políticas governamentais acima referidas e (ii) de alguns sinais que a conjuntura começa a dar e relativamente aos quais, como referido, é ainda prematuro antecipar se estamos perante correções normais de um mercado que atingiu o pico ou no início da fase descendente do ciclo, é natural que se anteveja alguma retração do mercado no período em análise e que algumas vendas previstas para exercícios seguintes tenham de ser antecipadas, podendo assim o volume de imóveis transacionados este ano vir a superar as estimativas que no presente se apontam.

Dado o histórico na cobrança de rendas e compensações, as vendas de edifícios com rendimento associado continuarão a ser pontuais, sopesado o custo de oportunidade respetivo, desde logo as necessidades de tesouraria imediatas face aos *cash-flows* contínuos e periódicos que a manutenção dos níveis de atividade operacional e o serviço da dívida exigem.

Tendo em conta os indicadores presentemente já existentes, as estimativas apontam para uma margem nas vendas de cerca de 27,5%. Esta margem, a concretizar-se, traduz o valor aportado pelo esforço financeiro e de recursos humanos na obtenção de instrumentos urbanísticos (nomeadamente Pedidos de Informação Prévia e de licenciamento) para imóveis com potencial construtivo, que a Sociedade tem vindo a desenvolver, particularmente desde meados de 2018, tirando partido do momento especialmente pujante do mercado imobiliário. Como anteriormente se referiu, semelhante estratégia permite valorizar os ativos da Sociedade ao definir parâmetros urbanísticos que reduzem o risco/incerteza para os potenciais investidores, aumentando a liquidez do ativo e a margem na venda.

Prudencialmente e pese embora a Sociedade, tendencialmente, realize as suas vendas sem necessidade da intervenção de mediadores imobiliários, continuam a estimar-se comissões no valor de 1% mais IVA sobre o montante global de vendas projetado de modo a não impedir a consumação de operações de valor acrescentado que as exijam, e uma percentagem de cerca de 0,6% sobre as vendas para custos de publicidade e divulgação a elas relativos.

Refira-se que, não obstante o momento positivo que o sector imobiliário vem vivenciando desde finais de 2014 e as reversões de imparidades ocorridas nos transatos exercícios de 2017/2018, as quais, no total e em termos líquidos, ascenderam a cerca de 18 M€, a Sociedade continua a registar um valor de 96 M€ - a 31 de dezembro de 2018 - em imparidades associadas aos imóveis



contabilizados em inventários, facto que valores históricos de aquisição algo otimistas poderão explicar. Por contrapartida, existe um potencial de valorização latente não reconhecido no balanço, como aliás resulta das regras contabilísticas aplicáveis aos ativos classificados como Inventário, no valor de 21 M€, refletindo a soma das diferenças positivas entre os valores de avaliação de mercado de cada imóvel e os respetivos valores contabilísticos.

**Quadro I – Imóveis em carteira incluindo imparidades e variações do justo valor (2010 - 2019)**

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Carteira</b>	<b>872 144 650,13 €</b>	<b>889 115 031,00 €</b>	<b>868 379 227,46 €</b>	<b>888 840 297,85 €</b>	<b>981 963 249,27 €</b>
Inventários	761 855 334,13 €	778 825 715,00 €	758 246 427,46 €	781 404 097,85 €	874 923 349,27 €
Propriedades de Investimento	110 289 316,00 €	110 289 316,00 €	110 132 800,00 €	107 436 200,00 €	107 039 900,00 €
<b>Imparidades/variações Justo valor do exercício</b>	<b>-</b>	<b>6 353 721,97 €</b>	<b>11 650 395,02 €</b>	<b>-6 330 183,36 €</b>	<b>-16 529 147,23 €</b>
Ajustamentos de Inventários (perdas / reversões)	-	6 243 989,03 €	8 953 795,02 €	-6 726 483,36 €	-15 172 064,33 €
Aumentos / Reduções de justo valor	-	109 732,94 €	2 696 600,00 €	396 300,00 €	-1 357 082,90 €
<b>%</b>	<b>-</b>	<b>0,71%</b>	<b>1,34%</b>	<b>-0,71%</b>	<b>-1,68%</b>

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Carteira</b>	<b>1 068 702 564,95 €</b>	<b>1 103 641 569,02 €</b>	<b>1 150 853 172,20 €</b>	<b>1 219 687 577,12 €</b>	<b>1 339 249 256,33 €</b>
Inventários	870 887 603,95 €	897 581 763,02 €	1 043 293 696,20 €	1 108 917 345,42 €	1 227 229 822,33 €
Propriedades de Investimento	197 814 961,00 €	206 059 806,00 €	107 559 476,00 €	110 770 231,70 €	112 019 434,00 €
<b>Imparidades/variações Justo valor do exercício</b>	<b>-25 231 449,43 €</b>	<b>-17 025 598,02 €</b>	<b>-48 243 836,89 €</b>	<b>-65 298 008,14 €</b>	<b>-15 253 908,06 €</b>
Ajustamentos de Inventários (perdas / reversões)	-13 338 191,35 €	-24 016 202,46 €	-45 997 561,19 €	-63 051 798,13 €	-14 707 492,49 €
Aumentos / Reduções de justo valor	-11 893 258,08 €	6 990 604,44 €	-2 246 275,70 €	-2 246 210,01 €	-546 415,57 €
<b>%</b>	<b>-2,36%</b>	<b>-1,54%</b>	<b>-4,19%</b>	<b>-5,35%</b>	<b>-1,14%</b>

Os quadros *supra* apresentam os valores de balanço das carteiras de imóveis (Inventários e Propriedades de Investimento) da ESTAMO ao longo do período de 2010 a 2018, com os respetivos impactos anuais nas imparidades /justo valor (aumentos/reversões).

Como se pode observar no quadro acima, optou-se por não estimar qualquer efeito derivado das reavaliações de imóveis para 2019-2020, dada a difícil previsão dos impactos desta natureza e o facto da carteira se encontrar já integralmente ao valor de mercado, não se prevendo, ao menos no presente ano, uma alteração significativa das atuais condições do mercado imobiliário.

**3. Arrendamentos/Compensações**

Os arrendamentos e as compensações continuarão a figurar como uma importante fonte de receita da Sociedade, designadamente num contexto de aumento da procura de espaço de escritórios, também por parte de entidades públicas (43,4 M€ de arrendamentos e compensações previstos para 2019).



A taxa de ocupação (ou prometida ocupar) da área disponível para arrendamento está perto dos 100%. Tomando em consideração (i) a rotatividade deste segmento - arrendatários que saem por contrapartida de arrendatários que entram -, (ii) as atualizações de rendas e (iii) as medidas de eficiência a implementar, prevê-se um acréscimo, em 2019, de aproximadamente 0,5M€ nesta rubrica, face aos números registados no encerramento de 2018.

Apenas a já referida eventual aquisição de imóveis para desenvolvimento por parte da Sociedade no contexto do processo de inventariação do imobiliário do Estado Português, poderá contrariar a limitação ao crescimento deste segmento resultante (i) da retirada de ativos da esfera da Sociedade para afetação desde logo ao FNRE e (ii) da delonga na aprovação de instrumentos urbanísticos já submetidos às respetivas Câmaras Municipais para alguns dos imóveis da Sociedade a colocar neste segmento.

#### **4. Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público**



Em decorrência da assunção de responsabilidades nesta área por indicação da Tutela, estima-se, para 2019, tendo em consideração que os impactos financeiros associados a estes trabalhos só se farão sentir no segundo semestre do ano em curso, uma execução de despesa no montante de 2 M€, a qual corresponde a 50% do montante – 4 M€ - constante das projeções iniciais e contemplados, um e outra, no pedido de exceção e respetiva atualização referenciados *supra* - (vii) da Nota Prévia.

Nos anos de 2020 e 2021, nos quais se prevê que o processo já esteja devidamente afinado e a rolar, a despesa global projetada nesta rúbrica em cada exercício cifra-se em 4 M€, montante em tudo idêntico ao que as projeções iniciais para o ano em curso apontavam.

Dada a estimativa de apenas 50% da execução da despesa nesta sede que anteriormente se referiu, também a receita à mesma associada, correspondendo à compensação integral dos encargos suportados pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão no montante de 4%, foi ajustada. Deste modo, aos 2 M€ de despesa corresponde uma previsão de receita de 2,08 M€.

A estimativa (ajustada) da execução, em 2019, da despesa neste segmento, repartir-se-á pelas rubricas de levantamentos topográficos (0,735 M€), serviços jurídicos (0,75 M€), trabalhos especializados (0,25 M€), avaliações (0,25 M€) e os 0,015 M€ restantes incrementando os custos com certidões e documentação diversa (todos os valores com IVA).

Atente-se que à data da redação do presente documento, encontram-se em curso e em vias de conclusão duas componentes principais deste processo:

- 
- 
- a) Contratação de *software* de gestão imobiliária – depois de consultado o mercado, foi já identificado um sistema que parece reunir os requisitos identificados, quer pela ESTAMO, quer pela DGTF. Considerando a especificidade dos temas abordados, de grande exigência técnica, foi celebrado um protocolo entre a ESTAMO e a Agência de Modernização Administrativa (AMA), entidade com as necessárias competências para prestar, graciosamente, os serviços de avaliação e validação da proposta face aos requisitos e especificações técnicas exigíveis e ainda, a necessária assistência à implementação da que vier a ser a solução adotada.
- b) Seleção de prestadores de serviços para os serviços de regularização de património – foi feita uma consulta ao mercado na sequência da qual foram selecionadas 5 entidades. Depois de um exercício de harmonização de condições entre todas, o processo encontra-se em fase de conclusão do contrato para que, como acordado com a DGTF, um “projeto-piloto” para cerca de 200 imóveis, possa arrancar muito proximamente.

Em suma e não obstante o primeiro semestre não tenha exigido qualquer despesa para este segmento de negócio, os trabalhos da Sociedade neste âmbito não estiveram parados, tendo-se procedido, como explicitado, à seleção de prestadores de serviços, à afinação da lista dos primeiros imóveis e à validação de plataformas eletrónicas, trabalhos estes já em fase de conclusão.

Deste modo, a estimativa de 2 M€ anteriormente referida, assenta na previsão de que até final do ano em curso e admitindo que a AMA, com a qual a Sociedade se encontra em tal domínio estreitamente articulada, valida os respetivos requisitos técnicos e de usabilidade, se fará a adjudicação da plataforma eletrónica de gestão do imobiliário, que permitirá o recenseamento de todos os imóveis uma vez devidamente “tratados”, e de que serão entregues os dados relativos aos primeiros imóveis às empresas selecionadas na consulta anteriormente referida e igualmente pagos os serviços por estas prestados.

Repete-se que o envolvimento da Sociedade no domínio do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, para além de traduzir a sua obrigação de apoio ao acionista e de aumentar a respetiva capacidade de geração de receitas fruto da prestação de serviços em tal domínio, permitirá, tendencialmente, que novos imóveis, sejam para venda, sejam para arrendamento, possam mais rapidamente vir a reforçar a respetiva carteira.

**5. Obras e Outros trabalhos da Área Técnica**

Apesar da reduzida taxa de execução da cobrança em rendas e compensações (38%), a par da necessidade de fazer face às demais despesas operacionais, às obrigações fiscais - IRC de 2018 e Pagamentos por conta de 2019 com uma estimativa de 21,8 M€ - e a encargos financeiros, o orçamento para obras de reabilitação/reconversão de edifícios foi estimado em 14 M€ em 2019 (+100% relativamente ao PAO de 2018), valor que, todavia, acrescerá ao valor do imóvel, refletindo-se naturalmente nas respetivas avaliações a justo-valor.

Tal montante inclui o final dos trabalhos da empreitada do edifício da Rua de Santa Marta, em Lisboa, propriedade da Sociedade, e para o qual, quer esta, quer a PARPÚBLICA, deslocalizaram entretanto as respetivas instalações, bem como o início dos trabalhos de reconversão/ampliação de um edifício na Av. José Malhoa e a beneficiação do edifício da Av. Afonso Costa, ambos também Lisboa. Inclui igualmente o início dos trabalhos no Estabelecimento Prisional de Portimão com vista à sua futura reconversão como escola de hotelaria e bem assim, a aquisição das frações autónomas referida em sede de Compra de Imóveis (V. 1. *supra*). Cerca de 15% deste montante destina-se ainda a cobrir IMT's devidos por aquisições efetuadas no passado e relativamente aos quais a Sociedade solicitou a respetiva liquidação por ter expirado o prazo para revenda, liquidação que, porém, não foi ainda emitida pela Autoridade Tributária. Esclarece-se que o IMT, dado que custo de aquisição, vai ao valor do imóvel enquanto investimento, razão da sua inclusão neste capítulo (e estimativas).

Obviamente, a gestão das disponibilidades de tesouraria (e orçamentais) ao longo do presente exercício de 2019, acabarão por ditar a distinta afetação do montante de investimento constante das projeções iniciais.

À semelhança do verificado nos anteriores exercícios, prosseguirão igualmente os trabalhos para a obtenção de Certificação Energética e de Qualidade do Ar Interior de diversos imóveis, os trabalhos de manutenção preventiva dos edifícios em carteira, nomeadamente os respeitantes aos elevadores, demais instalações técnicas e postos de transformação, encargos aos quais se juntam os decorrentes da necessidade de manter serviços de vigilância e segurança a muitos dos imóveis da Sociedade, designadamente aos imóveis arrendados e funcionando com base numa gestão condominial.

A verba prevista no presente ano de 2019 para a garantia de execução das tarefas explicitadas neste capítulo – estudos e projetos, trabalhos de fiscalização e segurança de obras, certificação energética, manutenção e segurança dos imóveis - é de cerca de 2,5 M€ representando uma

variação de -20 % face ao montante estimado para o transato exercício de 2018 e refletindo já as medidas de eficiência propostas para o ano em curso.

## 6. Promoção

Não descartando a possibilidade de operações pontuais em que a Sociedade possa vir a assumir algum risco comercial acrescido, à partida, a atividade de promoção no triénio 2019-2021 manter-se-á, à semelhança do sucedido nos anteriores exercícios, no estrito domínio de atividade potenciadora de valor dos ativos em carteira da Sociedade. Assim, prosseguirá a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Em paralelo, a Sociedade continuará a pressionar as entidades licenciadoras, designadamente a Câmara Municipal de Lisboa, no sentido de serem desbloqueadas as aprovações pendentes, desde logo as relativas ao Hospital Miguel Bombarda e ao terreno da Maria Dröste e igualmente, as aprovações relativas às operações urbanísticas colocadas ainda durante o 4º trimestre de 2018 e no 1º trimestre de 2019. Acrescente-se que a não emissão por parte da Câmara Municipal de Lisboa das aprovações pendentes relativamente aos imóveis atrás mencionados, às quais legalmente nada obsta, determinou o não cumprimento de alguns dos objetivos de 2017 e de 2018

Para estudos e projetos, quer no âmbito da atividade de promoção, quer, mesmo que marginalmente, para apoio à vertente do arrendamento no licenciamento de obras de reconversão de edifícios que dele careçam, as estimativas apontam para uma execução de despesa em 2019 de cerca de 600 m€, a qual, corresponde a uma variação, para mais, de cerca de 585 m€, face ao executado, na mesma rubrica, no transato exercício de 2018.

No acréscimo atrás referido, encontram-se contemplados, entre outros, os projetos relativos aos Pedidos de Informação Prévia do Palacete de Benfica, do terreno da Avenida Bensaúde, dos Conventos de São Francisco em Setúbal e de São Bernardino em Peniche, do terreno da Quinta das Conchinhas, qualquer um deles destinados a venda e, em boa medida, contribuindo para a margem de dois dígitos que no presente se antecipa, ou os projetos de licenciamento de reconversão do antigo estabelecimento prisional de Portimão ou de reabilitação do edifício da Av. José Malhoa, um e outro destinados a arrendamento e com destinatário já identificado.



## 7. Perspetivas

Tal como em anteriores documentos de idêntica natureza se enfatizou, o cumprimento das projeções ora apresentadas não é isento de riscos.

Nos conjunturais, o espetro de mudanças geoestratégicas determinando (novas) crises nos mercados financeiros, com redução drástica da liquidez, a inevitável subida das *yields* e a consequente destruição de valor dos ativos da Sociedade tem, forçosamente, de manter-se presente.

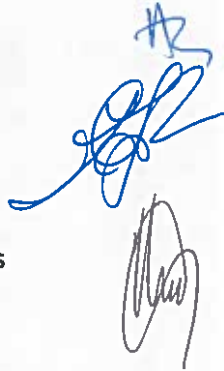
Em paralelo, novas orientações para o imobiliário do setor público empresarial poderão, como as anteriormente referidas, vir a ditar alterações da carteira da Sociedade, com implicações (mais ou menos) relevantes, quer na atividade de promoção e consequente valorização dos respetivos ativos, quer nos montantes de vendas e de novos arrendamentos, quer ainda no volume de negócios projetados para o triénio.

Evidenciando um rácio de autonomia financeira de 89%, resultante da amortização substancial da dívida, conseguida através da venda de imóveis não estratégicos e da exploração dos ativos sob gestão, que se traduz em encargos financeiros inferiores a 2 M€ para o exercício de 2019 - já bem distantes dos 14 M€ que tais mesmos encargos chegaram a atingir no passado recente - a Sociedade pode agora focar-se em investir na gestão dos ativos em carteira e na ampliação de área passível de colocação no mercado de arrendamento, presentemente deficitário como acima se explicitou.

Por seu turno e também já referido *supra*, ainda que a Sociedade tenha clarificado responsabilidades contratuais, a recorrentemente repetida dificuldade na cobrança das dívidas por rendas e compensações continuará a ameaçar inexoravelmente a respetiva tesouraria, fazendo assim perigar a capacidade de assegurar o financiamento da sua atividade operacional e a solvência dos seus compromissos.

Também no que respeita à conformação do seu papel nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, a informação existente não permite ainda à Sociedade perceber a real magnitude da tarefa com que se confronta (rá), correndo o risco de que as estimativas, seja de meios, seja de processos, que ora se efetuam para o triénio, necessitem de ser ajustadas a uma dinâmica substancialmente diversa da que no presente documento se antecipa.

Todavia e tal como em anteriores documentos de idêntica natureza se referiu, a Sociedade está hoje porventura melhor preparada para afrontar os riscos evidenciados.



Com efeito e de um modo geral, desde 2011 o respetivo balanço suportou mais de 168 M€ em imparidades o que o tornou mais resistente a flutuações conjunturais futuras, registando ainda, presentemente e como referido, cerca de 96 M€ em imparidades sobre os seus ativos.

Em 2016, a Sociedade amortizou também o último financiamento bancário que remanescia (14 M€). Desde então, (i) os sucessivos excedentes de tesouraria registados, (ii) as autorizações concedidas pela tutela para a utilização dos respetivos saldos de gerência para a amortização de suprimentos (como sucedido em 2018, no valor de 4.4 M€, relativos ao saldo de gerência de 2017), aliados à (iii) operação concretizada nos últimos dias do ano transato, permitiram antecipar as amortizações dos suprimentos remunerados concedidos pela acionista PARPÚBLICA, previstas no Acordo de Regularização de Suprimentos. Com a amortização de 125,1 M€ efetuada em 2018, estão assim cumpridas todas as obrigações contratuais vincendas até junho de 2022 e ainda, parte da prestação a vencer-se em dezembro de 2022.

Quanto à cobrança das quantias devidas a título de rendas e compensações, uma vez mais, o Ofício Circular nº 1390 da DGO relativo às Instruções para preparação do orçamento de Estado para 2019, reiterou o que já constava das instruções para o exercício transato, obrigando as entidades devedoras a inscreverem, como despesa, os recebimentos que a Sociedade, com tal natureza, inscreve como receita. Em face do sinal claro que semelhante insistência evidencia, no sentido do empenhamento no rigor e transparência orçamentais, e que as entidades cumpram os compromissos a que estão obrigadas ante a Sociedade - aliada à clarificação de responsabilidades contratuais já referida - torna-se, porventura, mais fácil acreditar, que a cobrança das mencionadas rendas e compensações se tornará progressivamente mais exequível.

Fruto da conjugação das vertentes atrás mencionadas, o EBITDA estimado para 2019 é de 54,2 M€, o qual compara, em termos absolutos, com os 58,50 M€ registados no encerramento de 2018 e com os 52,3 M€ de 2017.

Há, no entanto, dois efeitos que terão forçosamente de ser considerados:

- a) À semelhança do procedimento adotado em versões anteriores do PAO, importa retirar o efeito das variações de justo valor e das reversões de imparidades em inventários;
- b) Importa ainda, desconsiderar um efeito extraordinário e não recorrente de enorme relevância: o facto de em 2018 terem sido faturados um total de 11,5 M€ de compensações por ocupação de dois imóveis propriedade da Sociedade, dos quais 9,25

M€ respeitantes a anos anteriores (num dos casos desde 2013, no outro desde 2015) faturação que, por circunstâncias várias, não foi emitida no ano a que diria respeito.

Se corrigido o EBITDA nos termos referidos em a) e b) *supra* (e imputando a faturação “extraordinária” de 2018 ao ano a que respeitava), o EBITDA ajustado de 2018 a considerar, é de 42,9 M€ como se demonstra no quadro seguinte:

**Quadro II – Comparativo EBITDA (2017-2019)**

	2019	2018	2017	Var 2019/2018		Var 2019/2017	
	Proposta	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
<b>EBITDA</b>	<b>54 226 880,02</b>	<b>58 465 639,54</b>	<b>52 344 865,91</b>	<b>-4 238 759,52</b>	<b>-7,3%</b>	<b>1 882 014,11</b>	<b>3,6%</b>
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários		6 353 721,97	11 650 395,02				
(b) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)		9 249 727,01	2 222 509,06				
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>54 226 880,02</b>	<b>42 862 190,56</b>	<b>42 916 979,95</b>	<b>11 364 689,46</b>	<b>26,5%</b>	<b>11 309 900,07</b>	<b>26,4%</b>

Ou seja, eliminados os mencionados efeitos, a previsão para o ano em curso prevê, face a 2018, um incremento do EBITDA em cerca de 4% e do EBITDA ajustado em cerca de 26%.

No quadro seguinte, apresenta-se o EBITDA ajustado dos efeitos anteriormente mencionados, desta feita para os demais exercícios (2013-2016) sendo a faturação extraordinária registada em 2018, imputada ao(s) ano(s) a que diria respeito:

**Quadro III – Comparativo EBITDA (2013-2016)**

	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução
<b>EBITDA</b>	<b>42 317 451,32</b>	<b>31 901 837,55</b>	<b>21 617 919,21</b>	<b>28 670 866,16</b>
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários	-6 330 183,36	-16 529 147,23	-25 231 449,43	-17 025 598,02
(b) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)	2 071 413,64	1 650 274,58	1 655 240,30	1 650 289,43
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>50 719 048,32</b>	<b>50 081 259,36</b>	<b>48 504 608,94</b>	<b>47 346 753,61</b>

Conclui-se assim, da análise conjugada dos dois quadros acima apresentados, que, em 2019, a Sociedade prevê apresentar o mais elevado EBITDA ajustado desde 2013.

**VI – ESTRATÉGIA COMERCIAL**

Na estratégia comercial prevista para o triénio de 2019-2021, não se antecipam grandes alterações, visto que boa parte das mudanças foram já introduzidas em exercícios anteriores. Ainda assim e como já mencionado, a equipa de gestão tenciona continuar o enfoque na valorização imobiliária através da obtenção de instrumentos urbanísticos, gerindo o calendário de vendas de ativos em função do ciclo e das condições de mercado, contemplando inclusive – como ocorreu durante o presente ano – a comercialização de ativos com projetos submetidos, mas não aprovados.

Nas vendas, a divulgação através do contacto direto e da *newsletter* interna e através da imprensa escrita, apostando numa imagem e comunicação cuidadas trabalhadas *in-house*, continuarão a ser essenciais na respetiva estratégia de vendas.

De todo o modo, para ativos não-estratégicos cuja estratégia de venda tenha sido infrutífera, a Sociedade recorrerá a mediadores com competências locais para incrementar as probabilidades de sucesso na venda.

No sentido de manter a marca e identidade corporativas, a Sociedade continuará a apostar numa comunicação uniforme e com uma imagem estável, seja qual for o instrumento de divulgação utilizado (sítio da internet – [www.estamo.pt](http://www.estamo.pt) – jornais, placas publicitárias).

Na mesma linha, o sítio da Sociedade continuará a ser melhorado em termos de conteúdos e de imagem, de modo a que, cada vez mais, continue a ser a plataforma privilegiada de apoio às vendas, concitando nele toda a informação disponível numa multiplicidade de línguas a potenciais interessados.

Neste sentido, a almejada introdução de um sítio bilingue, a par com o carregamento de todos os imóveis da Sociedade, geograficamente localizados e uma pequena descrição da sua natureza e afetação, poderá, uma vez tratados os conteúdos na plataforma de gestão do imobiliário a adjudicar, tornar-se realidade.

Manter-se-á como desígnio o princípio de que todas as solicitações têm resposta célere e atempada, algo que a reduzida estrutura de meios – técnicos e humanos – da Sociedade nem sempre tem permitido assegurar conveniente e tempestivamente, ponto que deverá ser trabalhado e aperfeiçoado permanentemente a par com a implementação de um novo plano de meios.



**VII – GESTÃO E CONTROLO**

Dadas as inúmeras obrigações de reporte a que, enquanto entidade do Setor Público Empresarial integrada no perímetro de consolidação das contas públicas, a Sociedade está legalmente obrigada, a sua atividade é ampla e regularmente escrutinada, escrutínio desde logo publicamente acessível dada a obrigação de divulgação no sítio respetivo dos Documentos de Prestação de Contas e ainda dos Instrumentos Previsionais de Gestão.

Enumeram-se seguidamente as obrigações de reporte anteriormente referidas:

Entidade	Informação	Periodicidade
DGTF	UTE - Banca Comercial	Trimestral
DGTF	Responsabilidades Contingentes	Trimestral
DGTF	Necessidades de financiamento, Financiamento existente, Serviço da Dívida, Vendas, Plano de Investimento e Financiamento, Plano de Investimento e Financiamento Plurianual, Redução de Custos	Trimestral
DGTF	Informação Financeira - DFC/DFC Previsional ajustada	Mensal
DGTF	Informação Financeira - PMP, Dívidas Vencidas e PRC	Mensal
DGTF	Relatório Trimestral de Execução Orçamental	Trimestral
DGTF	Plano de Atividades e Orçamento	Anual
DGTF	Informação previsional do ano N: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Anual
DGTF	Informação relativa à execução do 1.º / 2.º e 3.º Trimestres: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Trimestral
DGTF	Informação relativa aos dados de execução provisórios do 4.º Trim. do ano N: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Trimestral
DGTF	Informação relativa aos dados de execução efetivos do 4.º Trim. do ano N - 1: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Anual
DGTF	Relatório de Governo Societário relativo ao ano N - 1	Anual
DGTF	Atas de Assembleia Geral / DUE's	quando aplicável
INE	Balancete acumulado do Trimestre + Vendas e Compras + Rendas	Trimestral
INE	ITENF - Informação das Demonstrações de Resultado	Trimestral
INE	ICT – Índice de Custo do Trabalho	Trimestral
INE	IVNE- Inquérito ao volume de negócios e emprego	Anual
INE	IUTICE - Inquérito utilização tecnologias da informação e da comunicação nas empresas	Anual
IGF	IG trimestral operacional e financeira	Trimestral



IGF	Sistema de Informação das Participações do Estado (SIPART) - Informação relativa às participações detidas em entidades societárias e não societárias	Anual
IGF	Mapa de pessoal	Mensal
TC	Remessa na plataforma online do TC da prestação de contas	Anual
TC	Património Financeiro Público	Anual
DGO	Contas de Execução Orçamental (Mapas 7.1 - Despesa e 7.2 – Receita) e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Fundos Disponíveis, compromissos, contas a pagar, e pagamentos em atraso	Mensal
DGO	Empréstimos e outras operações ativas de financiamento efetuado bem como das previstas	Mensal
DGO	Mapa de encargos com o pessoal e n.º efetivos	Mensal
DGO	Previsão mensal Orçamento Inicial	Anual
DGO	Revisão de previsões mensais de execução e identificação de desvios (necessidades/excedentes)	Mensal
DGO	Informação relativa à Unidade de Tesouraria	Trimestral e Prestação de contas
SGO	Declarações previstas no art.º 15.º da LCPA sobre compromissos plurianuais, pagamentos e recebimentos em atraso a 31/12/N	Anual
DGO	Compromissos Plurianuais (SCEP)	Permanente
		Trimestral
		Prestação de contas
DGO	Relatório de Execução Orçamental (RCF)	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MP	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MPC	Trimestral
DGO	Deslocações em território nacional e estrangeiro - MP	Anual
DGO	Declarações de compromissos plurianuais, recebimentos e pagamentos em atraso (DGO + SITE+RC)	Anual
DGO	Atualização da execução física do investimento - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência + Pagamentos em atraso - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência - MPC	Anual
DGO	Transferências, Subsídios e Indemnizações	Anual
DGO	Bal/DR/DFC/ABDR/RelatórioCF - MP	Anual
DGO	Bal/DR/DFC/ABDR/RelatórioCF - MPC	Anual
DGO	Plano de Liquidação de Pagamentos em Atraso	Anual
DGO	Pedido de transição de saldos - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MPC	Anual
DGO	Unidade de Tesouraria - MP - Colocar .pdf do despacho de exceção do cumprimento+ entrega de fundos	Anual
DGO	Encargos Plurianuais - MP + Atualizar Intranet	Permanente
DGAEP	Quadros 4, 5, 6, 7 – SIOE	Semestral

DGAEP	Quadros 1.2, 1.2, 2.1, 3.2, 3.3 – SIOE - Informação relativa à sua caracterização e respetivos recursos humanos	Trimestral
IMPIC	Comunicação de compras e vendas do semestre anterior	Semestral
Tribunal Constitucional	Comunicação de data de início e cessação de funções de gestores públicos	quando aplicável



Em acréscimo, o cumprimento dos objetivos cometidos à respetiva equipa de gestão é anualmente avaliado pelo acionista (PARPÚBLICA) após emissão de parecer do Conselho Fiscal relativo à aferição daquele desempenho.

Finalmente, as Contas da Sociedade são auditadas e alvo de certificação legal, estando igualmente a Sociedade sujeita aos procedimentos do Departamento de Auditoria Interna funcionando ao nível da acionista PARPÚBLICA.

## VIII – FINANCIAMENTO E CUSTOS

### 1. Financiamento e Endividamento

Como sucedido nos exercícios transatos, a atividade da Sociedade em 2019 será, uma vez mais, integralmente financiada por receitas próprias.

Do mesmo modo e como atrás já se referiu, o endividamento em suprimentos representava, no final do exercício de 2018, fruto das amortizações antecipadas referidas em *V. supra*, 59,9 M€.

Todavia, em razão da aquisição de um terreno em Lisboa em abril de 2018, na Avenida Bensaúde, no âmbito de uma operação gizada intragrupo e que anteriormente já se aflorou, ao endividamento *supra* referido acresce a dívida de 27,2 M€ decorrente daquela aquisição, a qual se encontra registada na rubrica de Outras contas a pagar – passivo não corrente e cujo serviço (em juros) se iniciou em 1 de janeiro do presente ano de 2019. O reembolso desta dívida está dependente da venda do ativo subjacente, obrigando-se a Sociedade a fazê-lo no prazo de 30 dias após a realização da escritura de venda, ou indicativamente, até dezembro de 2021, consoante o que ocorrer primeiro.

Dado o facto das amortizações realizadas no transato exercício de 2018 respeitarem já à antecipação de prestações de capital vincendas em 2019, 2020, 2021 e parte de 2022, à expetável redução das receitas das vendas face a anos recentes e aos constrangimentos de tesouraria que uma insuficiente taxa de cobrança na receita de rendas e compensações poderá causar, as amortizações de dívida remunerada / suprimentos no presente exercício de 2019 estimam-se em “apenas” 35 M€. Assim, para precaver a possibilidade de venda do terreno acima referido e assegurar o cumprimento das obrigações contratuais da Sociedade, prevê-se



amortizar o empréstimo referido de 27,2 M€ no decurso do corrente exercício, alocando o remanescente valor de 7,8 M€ à antecipação de parte das prestações de capital vincendas em dezembro de 2022, totalizando, portanto, os referidos 35 M€.

Obviamente, a cadência e montante das amortizações propostas ficará dependente, uma vez mais, dos fluxos de tesouraria que a Sociedade, na sua atividade, conseguir gerar, os quais e como anteriormente se mencionou, não estão isentos de riscos.

De igual modo, as estimativas de juros assumem a taxa estipulada e comunicada pelo acionista para o ano de 2019 ou seja, 2,947%, taxa que qualquer oscilação dos mercados financeiros poderá fazer variar para cima ou para baixo, com os consequentes impactos ao nível dos resultados líquidos projetados para a execução de 2020 e 2021.

Apresenta-se, seguidamente, a evolução do endividamento no quinquénio 2017/2021 em linha com as estimativas de execução do ano em curso e as projeções do próximo exercício, chamando a atenção para o facto de, nas estimativas de 2019, o endividamento remunerado contemplar, não apenas a dívida de suprimentos (59,9 M€) mas também, como anteriormente referido, o empréstimo relativo à aquisição do terreno Bensaúde (27,2 M€):

#### Quadro IV – Evolução dos Suprimentos e Endividamento – valores de final de ano (2017-2021)

unidade: euros

		Suprimentos	Endividamento (a)	Juros Anuais (b)
2017	Execução	185 000 000,00	-	8 719 134,45
2018	Execução	59 917 943,40	27 160 164,64	6 448 148,20
2019	Proposta	52 078 108,04	-	2 559 464,49
2020	Proposta	39 878 108,04	-	1 528 111,35
2021	Proposta	39 878 108,04	-	1 175 207,84
Var. 2019/2018		- 7 839 835,36	- 27.160.164,64	- 3 888 683,71
Var. 2021/2020		-	-	352 903,51

(a) Valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde registado no Balanço na rubrica Outras Contas a Pagar

(b) Inclui os juros referentes aos suprimentos e os juros relativos à compra da parcela acima referida - 0,800m€/ano

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	2017	2018	2019	2020	2021	Var. 2019/2018	Var. 2020/2019
	Execução	Execução (b)	Proposta	Proposta	Proposta		
Financiamento remunerado	185 000 000,00	87 078 108,04	52 078 108,04	39 878 108,04	39 878 108,04	-35 000 000,00	-12 700 000,00
Capital social ou capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	-	-
Novos investimentos (a)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
<b>Variação do endividamento</b>						<b>-3,7%</b>	<b>-1,4%</b>

(a) Investimentos que careça de financiamento remunerado ou aumento de capital

Não se antecipando quaisquer realizações de capital e/ou novos investimentos que impliquem financiamento que não seja próprio, a variação do endividamento assenta exclusivamente na variação do montante do passivo remunerado, tendo, em 2018, registado uma redução de 53%, prevendo-se, no presente exercício, nova redução de 40,1%.

Explicita-se igualmente, não estarem previstos eventos sem repetição que traduzam impactos financeiros de elevada materialidade e que, por tal facto, careçam de ser devidamente explicitados e justificados.

Do mesmo modo, inexistem gastos, projetos e investimentos financiados através de fundos comunitários e que devam ser identificados e calendarizados.

## 2. Custos

### 2.1 Recursos Humanos

O quadro de Colaboradores conta, à data da redação do presente documento, com 10 colaboradores, traduzindo um incremento de 4 colaboradores face aos registados em dezembro de 2017, fruto dos seguintes fatores:

(i) homologação favorável, em 2018, nos termos da Lei nº 112/2017, à integração de um prestador de serviços no quadro de pessoal da Sociedade cujo conseqüente aumento na rubrica de Gastos de Pessoal, tem assim contrapartida semelhante (exceto encargos sociais e ajustamentos) na diminuição de FSE,

(ii) reintegração de um colaborador que, em licença sem vencimento, esteve destacado no Banco de Portugal até julho de 2018 e que, por esse facto e de acordo com as instruções, não foi considerado no respetivo reporte em dezembro de 2017,

(iii) cedência, com efeitos em 1 de janeiro do corrente, para integração na área técnica da Sociedade, do contrato de trabalho de um colaborador de outra empresa do Grupo Parpública de cuja atividade a Sociedade já beneficiava em 80% em cedência parcial (com o custo refletido em FSE's e não em encargos de pessoal),

(iv) contratação de dois novos colaboradores para as áreas jurídica e administrativa e patrimonial da Sociedade ocorrida ainda em dezembro de 2018, conforme previsto (e aprovado) no Plano de Atividades e Orçamento relativo ao transato exercício de 2018 e, finalmente,

(v) saída em 1 de abril do corrente, ao abrigo do regime da cedência por interesse público, para a Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros (SGPCM) de uma colaboradora (jurista) da Sociedade



Em termos de projeções, não estavam previstas novas contratações para o presente ano de 2019, salvo a destinada a colmatar a saída da mencionada jurista. Com efeito, desconhecendo-se as vicissitudes que tal cedência terá no futuro, *i.e.*, se a colaboradora regressa e quando, facto é que, numa estrutura de meios humanos assaz deficitária, a mencionada cedência cria naturais entropias ao normal desenvolvimento da atividade operacional da Sociedade.

No entanto, tendo em conta, igualmente, que os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público terão o seu arranque efetivo no curso do segundo semestre do presente ano, exigindo, naturalmente, um reforço de meios, impõe-se encontrar soluções que, numa ótica estrita de custo-benefício, permitam assegurar a atividade operacional e os incrementos de trabalho associados às novas tarefas a desempenhar, garantindo, em paralelo, que as soluções encontradas são as mais racionais e as que menor custo, seja na ótica da Sociedade, seja na ótica do acionista, comportam.

Deste modo, é intenção desta Sociedade integrar definitivamente, com efeitos a 1 de setembro do corrente se cumpridos até tal data todos os requisitos legais, uma colaboradora presentemente no quadro da FLORESTGAL, à qual se encontra cedida há mais de 6 anos pela BAÍA DO TEJO, colaboradora cujos encargos associados ao respetivo posto de trabalho, no âmbito de uma cedência parcial, a Sociedade suporta já em 50%. Tal como aconteceu com o colaborador integrado, nos mesmos termos, em 1 de janeiro do corrente, também neste caso, ao incremento da rubrica de encargos de pessoal corresponderá uma redução de cerca de 50% daquele concreto montante na rubrica de FSE's, resultante da consequente cessação do acordo de cedência parcial de colaboradores, entre a Sociedade e a FLORESTGAL.

Como referido no pedido de exceção e respetiva atualização que suporta as estimativas ora apresentadas, semelhante solução permite à Sociedade manter o mesmo número de colaboradores existentes em 1 de janeiro do presente, suprimindo a saída da referida colaboradora jurista com alguém que conhece perfeitamente os processos nas respetivas áreas de atuação, cuja metade dos custos já suporta e, finalmente, que em termos macro e de consolidação no acionista final, o Estado, não representa qualquer custo acrescido porquanto originária de outra entidade do Setor Público Empresarial

Refira-se, em paralelo, que a cedência do contrato de trabalho do colaborador que se encontrava na FUNDIESTAMO referido em (iii) supra, resultou da cessação, a 31 de dezembro de 2018, dos acordos de cedência parcial de colaboradores, subsistentes entre a Sociedade e a mencionada FUNDIESTAMO, e que vinham a vigorar desde 2016. Com efeito, por questões

atinentes à própria evolução e crescimento orgânico de ambas as entidades, os mencionados acordos deixaram de conseguir responder às respetivas necessidades operacionais.

Com a cessação dos acima mencionados acordos se, por um lado, a Sociedade absorverá, a partir de 2019, o mencionado impacto em gastos de pessoal relativos aos colaboradores integrados, por outro, reduzirá em cerca de 166 m€ a rubrica de FSE's, por efeito da eliminação dos custos associados às cedências parciais de colaboradores das referidas FUNDIESTAMO e FLORESTGAL (antiga LAZER e FLORESTA) tituladas nos mencionados acordos.

É ainda imperioso referir que das estimativas ora efetuadas terá igualmente de sair, com efeitos a partir do presente mês de agosto, a retribuição a pagar ao vogal não executivo do Conselho de Administração desta Sociedade, por inerência o Diretor-Geral do Tesouro e Finanças ou o Subdiretor com competências na área do património, recentemente nomeado em decorrência do despacho favorável do Senhor Secretário de Estado do Tesouro à alteração, em tal sentido, dos estatutos desta Sociedade.

No domínio dos órgãos sociais, em 18 de junho de 2018 teve início novo mandato com os mesmos 3 administradores, número que, todavia, e na sequência da menção feita no parágrafo anterior, foi, no início do corrente mês de agosto, incrementado para 4, fruto da entrada do referido Vogal não executivo.

Ao montante das estimativas para o ano em curso, acresce igualmente uma verba estimada para valorizações remuneratórias no montante de 26 m€, projetada em 2018 e que, por não ter tido qualquer execução, transitou para o presente exercício de 2019.

Nesta sede, entende-se enfatizar que os resultados que a Sociedade tem logrado alcançar no passado recente não seriam possíveis sem o empenhamento e dedicação da respetiva equipa – nalguns casos sem qualquer atualização salarial desde 2010.

Sistematizamos os valores referidos no quadro seguinte:

**Quadro V – Evolução dos custos de pessoal e correspondente estimativa de redução de FSE (2017-2020)**

	Execução 2017	Execução 2018	Estimativa 2019	Ano Completo 2019	Delta Custos Pessoal 19/18	Impacto FSE 2019	Orçamento 2020	Delta Custos Pessoal 20/19	Impacto FSE 2020
STAFF existente (1)	644 067,98 €	668 812,83 €	907 990,15 €	918 183,15 €	239 177,32 €	-12 000,00 €	953 930,17 €	45 940,02 €	-12 000,00 €
Acordo Fundiestamo (2)	0,00 €	0,00 €	48 871,72 €	48 871,72 €	48 871,72 €	-145 000,00 €	48 871,72 €	0,00 €	-145 000,00 €
Acordo Florestgal (3)	0,00 €	0,00 €	18 602,75 €	55 808,24 €	18 602,75 €	-9 301,37 €	55 808,24 €	37 205,49 €	-27 904,12 €
Aumentos / Valorização Carreiras (4)	0,00 €	0,00 €	26 000,00 €	26 000,00 €	26 000,00 €	0,00 €	26 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	644 067,98 €	668 812,83 €	1 001 464,62 €	1 048 863,11 €	332 651,79 €	-166 301,37 €	1 084 610,13 €	83 145,51 €	-184 904,12 €

(1) Com inclusão do efeito de:

- (i) Integração de colaborador em regime precário no quadro a partir de Abril 2018
- (ii) Regresso de director em comissão de serviço em Julho 2018
- (iii) Integração no quadro do colaborador da Fundiestamo em 1 Janeiro 2019, previamente pago em FSE
- (iv) Novas contratações no final de 2018, aprovadas no PAO 2018: Director Administrativo e Jurista Sénior
- (v) Nomeação por inerência de cargo de um Administrador Não executivo a partir de 1 de agosto de 2019

(2) Impacto da cassação do acordo de partilha de serviços com a Fundiestamo e integração de um FTE aprovada no PAO 2018.

Aumento dos custos de pessoal são mais do que compensados com a redução de FSE, estimada em 145.000€

(3) Impacto da cessação do acordo de partilha de serviços com a Florestgal e integração de um FTE; aumento dos custos de pessoal são parcialmente compensados pela redução de FTE (50% do valor)

(4) O objectivo é corrigir apenas alguns casos mais prementes e evitar o risco de saída de staff

Para melhor compreensão, identifica-se no quadro *supra* uma coluna denominada de “Ano Completo” a qual, por referência a 31 de dezembro de 2019, identifica a totalidade dos encargos, pelo período de 1 ano, com o quadro de pessoal existente na Sociedade à referida data, irrelevando quaisquer vicissitudes associadas aos contratos de trabalho (licenças, cedências, cessação, etc) dos colaboradores que o integram.

Acrescente-se que, mercê de vicissitudes próprias dos contratos de trabalhos – licenças de maternidade, de doença, licenças sem retribuição – e da renúncia do Presidente do Conselho de Administração da Sociedade em 31 de outubro de 2017, só colmatada a 18 de junho de 2018, a execução do transato exercício de 2018, influenciada pelas vicissitudes anteriormente referidas e à semelhança do ocorrido em 2017 na mesma rubrica, ficou, em face da reestruturação de meios anteriormente detalhada, bastante mais aquém do que as estimativas para 2019 neste segmento anteveem.

Deste modo, dado o facto do Ofício Circular referido na Nota Introdutória, em linha aliás, com o decreto-lei de execução orçamental vigente, determinar que os gastos de pessoal em 2019 devem ser iguais ou inferiores aos estimados na execução de 2018, foi solicitada à Tutela (devidamente anexado ao presente e indicado como (viii) na Nota Introdutória *supra*), em conformidade com o nº 3 do mencionado Ofício-Circular, a autorização para o acréscimo de





autorização entretanto atualizado de acordo com as estimativas ora efetuadas no presente. Como afluído, pedido idêntico foi efetuado e aprovado relativamente ao exercício de 2018.

Neste domínio, dá-se igualmente nota que, ao não dispor a Sociedade, como referido, de estrutura de carreiras e ao não estar abrangida por qualquer instrumento de regulamentação coletiva de trabalho, tem vindo a trabalhar sobre a elaboração, nos termos da lei, de um instrumento que preveja a criação de carreiras e de mecanismos de valorização remuneratória dos respetivos colaboradores.

Em conclusão e como julgamos resultar à sociedade do anteriormente exposto, boa parte do acréscimo dos custos em despesas de pessoal decorre de cedências em favor da Sociedade de outras entidades públicas com efeitos na redução da rubrica de FSE, evidenciando o esforço da Sociedade para que, tanto quanto possível e mesmo que não em termos orçamentais, o acréscimo na rubrica de pessoal mitigue o esforço acionista.

Em resultado da conjugação dos fatores atrás explicitados, apresenta-se seguidamente o quadro relativo à evolução dos recursos humanos da Sociedade no quadriénio 2017-2020:

**Quadro VI – Evolução dos RH (2017-2020):**

RH	Previsão		Execução		Var. 2019/2018	
	2020	2019	2018	2017	Valor	%
<b>Gastos Totais com pessoal (1) = a+b+c+d+e+f+g</b>	<b>1.084.610,12</b>	<b>1.001.464,62</b>	<b>668.812,83</b>	<b>644.067,98</b>	<b>332.651,79</b>	<b>50%</b>
(a) Gastos com Órgãos Sociais	300.202,35	292.361,22	231.064,56	271.674,85	61.296,66	27%
(b) Gastos com Cargos de Direção	143.375,45	143.375,45	76.953,65	95.441,78	66.421,80	86%
(c) Remunerações do Pessoal	396.737,67	340.620,73	218.543,93	153.342,35	122.076,80	56%
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	370.737,67	340.620,73	218.543,93	153.342,35	122.076,80	56%
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(iii) Impacto da reposição dos direitos previstos em instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho	0,00	0,00	278,64	278,64	-278,64	-100%
(iv) Impacto valorizações remuneratórias não abrangidas por instrumentos de regulamentação coletiva de trabalho	26.000,00	26.000,00	0,00	0,00	26.000,00	-
(d) Benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(e) Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(f) Restantes encargos	244.294,64	225.107,22	142.250,69	123.609,00	82.856,53	58%
(g) Rescisões/indenizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gastos Totais com pessoal (2) = (1) sem o impacto das medidas identificadas (iii), (iv) e (g)</b>	<b>1.058.610,12</b>	<b>975.464,62</b>	<b>668.534,19</b>	<b>643.789,34</b>	<b>306.930,43</b>	<b>46%</b>
<b>Designação</b>						
<b>Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores) (**)</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>11 *</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número)</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>3%</b>	<b>0</b>

(\*) Além dos colaboradores indicados, existia mais um colaborador com cargo de direção que se encontrava de licença sem retribuição a 31/12/2017

(\*\*) Na previsão para 2019 e 2020, além dos colaboradores indicados, existe mais uma colaboradora que se encontrará cedida à PCM, razão pela qual não foi considerada no quadro supra. Foi considerada na previsão para o ano de 2019 a entrada de um membro dos órgãos sociais não executivo com efeitos a agosto e integração de técnica paga em regime de FSE (50%) à Florestal, para assistência no processo de regularização e inventariação do imobiliário público (se aprovado, a partir de 1 Setembro 19).

**2.2. Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's)**

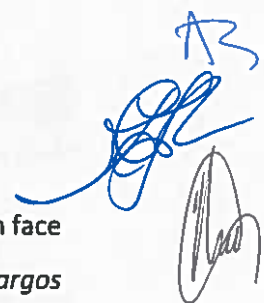
No que se refere aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público a executar para o acionista Estado, as presentes estimativas apontam, como mencionado, para que a execução da despesa, no presente ano de 2019, se contenha nos 2,00 M€. Com efeito, à semelhança do sucedido em 2018, no primeiro semestre do ano em curso os trabalhos desenvolvidos neste domínio foram preparatórios dos processos a iniciar, não exigindo, por tal facto, qualquer alocação de recursos financeiros.

Com efeito e como também referido, foi lançada a consulta para a seleção da “bolsa” de prestadores de serviços que participarão desde já num episódio “piloto” a levar a cabo em tal âmbito, está a ser afinada, pela DGTF, a lista das primeiras centenas de imóveis a serem objeto dos mencionados trabalhos e, paralelamente, a Agência da Modernização Administrativa (AMA) no âmbito de um Protocolo celebrado com esta Sociedade, encontra-se a validar, graciosamente, os pressupostos técnicos e de usabilidade das plataformas de gestão de imobiliário a selecionar tendo em vista o futuro recenseamento dos imóveis.

Deste modo, a execução da despesa, no presente exercício e em tal segmento, apenas deverá ocorrer no segundo semestre, razão pela qual a estimativa da despesa se reduz em 50% face às projeções iniciais, tal como se revê, com o mesmo racional, a estimativa de receita associada (2,08 M€).

Adicionalmente ao montante executado em 2018 – 2,8 M€ - e no âmbito da atividade operacional da Sociedade, as presentes estimativas apontam também, para um incremento de 0,403 M€ nesta rubrica. Semelhante aumento resulta, quase essencialmente, da conjugação dos seguintes fatores:

- (i) Custos acrescidos associados à prevista aquisição de imóveis – 50 m€
- (ii) Custos acrescidos na promoção de instrumentos urbanísticos para alguns dos imóveis em carteira – 585 m€
- (iii) Redução de custos por via da implementação das medidas de eficiência previstas no Anexo X – 65 m€
- (iv) Poupanças obtidas com a denúncia dos contratos de cedência de colaboradores com a FUNDIESTAMO (e a renegociação dos mesmos com a FLORESTGAL - anteriormente LAZER E FLORESTA) - 166 m€



Em decorrência do que antecede e pese embora o bem fundado incremento da rubrica, em face das instruções constantes do Ofício-Circular nº 4219 no sentido de que “o conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria” não pode, em 2019, ser superior aos montantes estimados/executado em 2018, foi solicitada à Tutela a autorização para semelhante incremento, entretanto revista e atualizada em conformidade com as estimativas constantes do presente, autorização, em idênticos termos, igualmente solicitada em 2017 aquando da elaboração do PAO para o exercício de 2018, e identicamente concedida nos termos da cópia tempestivamente carregada em SIRIEF.

Realce-se que, como decorre do Quadro comparativo *infra*, não fora o impacto dos 2 M€ decorrentes dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, acrescido dos efeitos acima detalhados, e a tendência da rubrica de FSE’s (correntes) manter-se-ia em linha com a execução de 2018.

#### Quadro VII – Comparativo FSE’s sem situações excecionais

unidade: euros

FSE's	2019	2018	2017	2019/2018		2019/2017	
	Previsão	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	2.798.528,62	2.798.801,29	3.068.528,62	- 272,67	0%	- 270.000,00	-9%
Delta 2019/2018 por via de FSEs de Inventariação	2.000.000,00	-	-	2.000.000,00	-	2.000.000,00	-
Delta 2019/2018 por via FSEs - novos imóveis adquiridos (+)	50.000,00	-	-	50.000,00	-	50.000,00	-
Delta 2019/2018 por via FSEs - valorização dos ativos imobiliários, por via da obtenção de instrumentos urbanísticos (+)	585.000,00	-	-	585.000,00	-	585.000,00	-
FSEs c/ incrementos	5.433.528,62	2.798.801,29	3.068.528,62	2.634.727,33	94%	2.365.000,00	77%
Delta 2019/2018 por via FSEs - Poupanças Serviços Partilhados (-)	- 166.301,37	-	-	- 166.301,37	-	- 166.301,37	-
Delta 2019/2018 por via FSEs - Poupança de Custos (Anexo X) (-)	- 65.000,00	-	-	- 65.000,00	-	- 65.000,00	-
Poupanças de Custos	+ 231.301,37	2.798.801,29	3.068.528,62	- 231.301,37	-8%	- 231.301,37	-8%
<b>FSE's Totais</b>	<b>5.202.227,25</b>	<b>2.798.801,29</b>	<b>3.068.528,62</b>	<b>2.403.425,96</b>	<b>86%</b>	<b>2.133.698,63</b>	<b>70%</b>

unidade: euros

FSE's	2019	2020	2021	2020/2019		2021/2019	
	Previsão	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE	5.202.227,25	7.202.227,25	7.202.227,25	2.000.000,00	28%	2.000.000,00	28%

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

Apresenta-se seguidamente, em cumprimento das Instruções divulgadas pela DGTF para a elaboração do orçamento de 2019, o Quadro relativo à evolução do *ratio* Custos/Volume de Negócios no período decorrido e a decorrer entre 2017/2019:

**Quadro VIII – Ratio Custos / Volume de Negócios (2017-2019)**

	2019		2018		2017		Var. 2019/2018	
	Previsão	Execução	Execução	Execução	Valor	%		
(1) CMVMC	34.800.000,00	19.450.300,00	34.969.674,74	15.349.700,00	79%			
(2) FSE	5.202.227,25	2.798.801,29	3.068.528,62	2.403.425,96	86%			
(3) Gastos com o pessoal	1.001.464,62	668.812,83	644.067,98	332.651,79	50%			
Indeminizações	0,00	0,00	0,00	0,00	-			
Valorizações Remuneratórias	26.000,00	0,00	0,00	26.000,00	-			
(4) Gastos Operacionais (a) = (1) + (2) + (3)	41.003.691,87	22.917.914,12	38.682.271,34	18.085.777,75	79%			
(5) Volume de Negócios (VN)	96.323.160,12	75.171.733,13	80.971.775,37	21.151.426,99	28%			
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	-			
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	-			
(6) Peso dos Gastos/VN (4)/(5)	43%	30%	48%	12%	40%			
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	10.000,00	612,22	2.720,09	9.387,78	1533%			
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	-			
(9) Gasto com frota automóvel (valor)	53.513,56	40.147,34	37.008,69	13.366,22	33%			
(7) + (8) + (9)	63.513,56	40.759,56	39.728,78	22.754,00	56%			
Gastos com contratações de estudos, pareceres e consultoria (valor)	729.000,00	143.848,45	146.939,34	585.151,55	407%			

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

O detalhe do cálculo do Volume de Negócios é apresentado no quadro seguinte:

**Quadro IX – Cálculo do Volume de Negócios (2017-2019)**

Volume de Negócio (VN)	2019		2018		2017		2019/2018	
	Previsão	Execução	Execução	Execução	Valor	%		
Vendas	48.000.000,00	20.370.000,00	38.519.593,00	27.630.000,00	136%			
Serviços prestados	37.300.000,00	34.528.846,00	33.750.762,20	2.771.154,00	8%			
Compensações (e)	11.023.160,12	20.272.887,13	8.701.420,17	9.249.727,01	-46%			
Volume de Negócios (VN)* (2)	96.323.160,12	75.171.733,13	80.971.775,37	21.151.426,99	28%			

(e) Na Demonstração de Resultados, as compensações estão incluídas na rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos. As compensações decorrem da ocupação temporânea 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

Como sobejamente explicado e no caso concreto da atividade desenvolvida pela Sociedade, tal rácio revela-se desadequado para medir o respetivo desempenho porquanto decresce com base numa previsão de *performance* aquém da revelada em exercícios transatos; quanto mais a Sociedade vende, pior o rácio.

Em face do atrás exposto, alerta-se, tal como já se havia feito no PAO 2018 e antes dele, no PAO 2017, que a atividade da Sociedade e o modo de mensuração dos ativos que constituem a mercadoria transacionável respetiva conduzem a que o *ratio* Gastos Operacionais / Volume de Negócios tenda, no tempo, a comportar-se erráticamente.

Deste modo e em linha com o disposto no Ofício Circular já bastas vezes invocado (3. Eficiência operacional) o desempenho operacional da Sociedade deverá ser aferido sem o impacto do

custo da mercadoria (CMVMC) o qual, sublinhe-se, fruto das avaliações anualmente promovidas é aproximado ao justo valor (de mercado) considerando os efeitos – positivos ou negativos – que as imparidades e/ou a respetiva reversão têm no valor dos imóveis.

Adicionalmente, dever-se-ão expurgar do cálculo do rácio, os valores de FSE's suportados pela Sociedade, refaturados a terceiros, sejam eles inquilinos no contexto de contratos de arrendamento (estimativas em 2019 de 0,5 M€ e idênticas em 2020/2021), seja à própria DGTF no âmbito dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público (estimativa de 2019: 2 M€, seguida de 4 M€ para os anos de 2020 e 2021).

Como é óbvio e enquanto gestora de património, o interesse da Sociedade é arrendar a totalidade dos espaços a esse fim destinados, estando em propriedade total parte significativa dos imóveis locados "multi-tenant". Nestes casos e como é normal, são assumidos pela Sociedade os encargos comuns relativos à exploração e funcionamento do imóvel ("áreas comuns") e posteriormente refaturados aos inquilinos em proporção da respetiva área locada. No contexto, a Sociedade atua como mero "agente pagador" decorrendo, todavia, desta centralização, ganhos de escala os quais permitem maior capacidade negocial junto dos fornecedores com a consequente melhoria de preços. A margem entre o que a ESTAMO paga e o que refatura é, assim, nula ou negligenciável.

As faturas relativas aos consumos referidos no parágrafo anterior são, quando recebidas, classificadas como "para refaturação", sendo os valores respetivos refaturados periodicamente aos inquilinos em conformidade com o estipulado nos contratos de arrendamento respetivos.

Como poderá ser observado nos quadros abaixo, o valor das refaturações relativas ao segmento do arrendamento – encargos com elevadores, ar condicionado, limpeza das zonas comuns e quaisquer gastos subsequentemente repassados aos inquilinos nos termos dos contratos de arrendamento respetivos pelo montante resultante da aplicação da percentagem correspondente à proporção das áreas por eles locadas relativamente ao total da área locável - tem permanecido relativamente estável, entre os 300 m€ e os 600 m€, ao longo do período de 2014-2018, sendo que o aumento das áreas arrendadas em 2018 e previsivelmente em 2019 e anos subsequentes, caucionam um valor de refaturações, neste segmento, muito próximo dos valores máximos do período referido.

Relativamente à Margem das Vendas e não obstante, pelo facto dos ativos da Sociedade se encontrarem registados ao justo valor (de mercado), a margem seja tendencialmente de "0", nesta data as estimativas apontam para 27,5% de margem bruta no ano de 2019, fruto, em boa

parte, da valorização aportada pelos instrumentos urbanísticos (elaborados e/ou em aprovação) sobre os imóveis deles objeto. Nesse sentido, evidencia-se que o investimento efetuado teve amplo retorno na margem das vendas obtida.

Sendo parte integrante do objeto da Sociedade a atividade de compra e venda de imóveis, não faria sentido que o impacto da atividade de vendas fosse desconsiderado por completo na aferição do respetivo desempenho. Assim, considerando que o valor dos imóveis coincide, na grande maioria dos casos, com o seu justo valor, propõe-se que a margem das vendas seja também ela contemplada no denominador, conjuntamente com os demais rendimentos, permitindo que uma boa performance na atividade de vendas se traduza, positivamente, no rácio de eficiência operacional.

Em linha com o que antecede e em cumprimento do Ofício-Circular nº 4219, foi solicitada à Tutela a autorização para a alteração do rácio nos termos atrás expostos, pedido que se encontra anexo ao presente documento (*supra* (x) na Nota Introdutória), e que se traduz na seguinte fórmula:

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

Igualmente se apresenta, em seguida, o quadro relativo à comparação de desempenho da Sociedade com o novo rácio assim proposto, corrigindo os impactos no Volume de Negócios melhor descritos em V.7.Perspectivas acima, impactos cuja desconsideração, mercê da respetiva ocasionalidade (não repetição no tempo) e avultado montante (9,25 M€) se encontra coberta pelo enquadramento legal.

## Quadro X – Novo Rácio de Eficiência Operacional (2018 - 2021)

Descrição	2021	2020	2019	2018
	Previsão	Previsão	Previsão	Execução
(1) FSE	7 202 227,25	7 202 227,25	5 202 227,25	2 798 801,19
(a) Refaturadas	4 500 000,00	4 500 000,00	2 500 000,00	586 860,84
(2) Gastos com o pessoal	1 084 610,12	1 084 610,12	1 001 464,62	668 812,83
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 786 837,37	3 786 837,37	3 703 691,87	2 880 753,28
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	63 123 160,12	63 023 160,12	61 523 160,12	56 308 293,97
Serviços Prestados	39 100 000,00	37 600 000,00	37 300 000,00	34 528 846,00
Compensações	11 023 160,12	11 023 160,12	11 023 160,12	20 859 747,97
Margem Vendas	13 000 000,00	14 400 000,00	13 200 000,00	919 700,00
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	6,00%	6,01%	6,02%	5,12%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)	N.A.	N.A.	N.A.	9 249 727,01
(6) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M) Ajustado	63 123 160,12	63 023 160,12	61 523 160,12	47 058 566,96
GO/(SP+C+M) = (3) / (6)	6,00%	6,01%	6,02%	6,12%

Dado que, como mencionado acima, os resultados de 2018 comportam o efeito extraordinário da faturação emitida, por referência a anos anteriores, relativa à ocupação de dois imóveis, à semelhança do que se fez para o EBIDTA, apresenta-se seguidamente a retrospectiva do REO respeitante aos anos de 2013-2017 caso a faturação em apreço houvesse sido emitido nos anos a que diria respeito:

## Quadro XI – Novo Rácio de Eficiência Operacional (2013 - 2017)

Descrição	2017	2016	2015	2014	2013
	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
(1) FSE	3 068 528,62	3 273 694,03	4 450 345,56	5 592 169,84	5 728 871,75
(a) Refaturadas	303 513,85	520 668,23	419 657,10	411 071,29	360 242,72
(2) Gastos com o pessoal	644 067,98	759 813,24	356 026,87	235 091,67	318 651,60
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 409 082,75	3 512 839,04	4 386 715,33	5 416 190,22	5 687 280,63
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M)	45 942 020,17	59 830 433,88	57 602 951,00	53 974 725,68	49 811 204,18
Serviços Prestados	33 750 762,20	34 763 330,95	38 205 181,67	42 105 103,76	24 687 235,82
Compensações	8 641 339,71	8 701 420,17	9 311 299,16	11 005 769,88	25 627 898,13
Margem Vendas	3 549 918,26	16 365 682,86	10 086 470,17	863 852,04	503 929,77
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	7,42%	5,87%	7,62%	10,03%	11,42%
(5) Efeito da faturação da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Sanatório da Ajuda)	2 222 509,06	2 071 413,64	1 650 274,58	1 655 240,30	1 650 289,43
(6) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (SP+C+M) Ajustado	48 164 529,23	61 901 847,62	59 253 225,58	55 629 965,98	51 461 493,61
GO/(SP+C+M) = (3) / (6)	7,08%	5,67%	7,40%	9,74%	11,05%

Ainda que a análise dos valores apresentados valide a aderência do rácio proposto à realidade do negócio da Sociedade, evidenciando uma melhoria em toda a série temporal considerada (2013 – 2021) exceto no ano de 2017. A principal explicação prende-se com o facto de 2016 ter sido um ano record de vendas (108,2M€), com um valor também atípico de margem nas vendas superior a 15% (16,4M€), reflexo da retoma do sector imobiliário. Por comparação, em 2017 foram vendidos ativos no valor de € 38,5M€ com uma margem nas vendas de 3,5M€. Esta é uma realidade a que a ESTAMO estará sempre sujeita, consequência do ciclo do sector imobiliário, onde desenvolve a sua atividade.



#### 2.4. Despesas com deslocações e estadas

Relativamente às despesas com deslocações e estadas, o montante estimado em 2019 é de 10 milhares de euros o qual está alinhado com os montantes estimados no PAO 2018.

Sublinha-se que semelhante montante, dada a dispersão geográfica – Continente e Ilhas – dos ativos da Sociedade, é inferior a mil euros por mês, verba notoriamente exígua para fazer face às inúmeras deslocações decorrentes da necessidade de receção de imóveis, acompanhamento de trabalhos de reparação e reabilitação e/ou reuniões com entidades públicas da área em que os mesmos se encontram, atenta a necessidade de tais intervenções ou até mesmo, em alguns casos, a sua venda futura.

#### 2.5. Despesas com viaturas

Já no que toca à frota automóvel, dado que os contratos de Aluguer de Longa Duração (ALD) das viaturas legalmente atribuídas à equipa de gestão cessaram no transato exercício de 2018, ainda em 2018 se procedeu à respetiva substituição mediante a contratação no mesmo regime (ALD).

No exercício em curso, haverá, desde logo, que proceder à substituição de outra das viaturas operacionais da Sociedade por efeito do termo do contrato de ALD respetivo.

Identicamente e como constante do pedido de exceção para aumento dos gastos com a frota em 2019, dirigido à Tutela nos termos do disposto no Ofício-Circular nº 4219 e que se anexa ao presente, acompanhado da respetiva atualização em conformidade com as estimativas ora apresentadas (*supra* (ix) da Nota Introdutória), para além das viaturas anteriormente mencionadas, a Sociedade necessitará ainda, em 2019, de contratar em ALD mais duas viaturas, para fazer face às necessidades operacionais e às relativas às contratações de meios humanos recentemente concretizadas. Neste enquadramento, convém recordar que, atenta a dispersão dos ativos imobiliários detidos pela Sociedade e dos milhares de imóveis que integram o património imobiliário público, seguramente que as exigências de deslocação da equipa da Sociedade serão múltiplas e frequentes.

Apresenta-se, seguidamente, o quadro relativo às estimativas de gastos associados à frota em 2019, contemplando o incremento atrás mencionado, por comparação com a execução de 2016-2018:



**Quadro XII – Gastos com a frota automóvel (2016 - 2019)**

	2019	2018	2017	2016	Var. 2019/2018	
	Previsão	Execução	Execução	Execução	Valor	%
Gastos com a frota automóvel* (€)	53.513,56	40.147,34	37.008,69	44 231,11	13 366,22	33%
N.º de Veículos	6	4	5 **	6	2	50%

\* Os gastos com a frota automóvel incluem todos os gastos decorrentes quer da disponibilidade dos meios, quer da respetiva utilização

\*\* A execução de 2017 devia indicar 4 viaturas e não as 5 reportadas.

Com o incremento de 4 para 6 viaturas e conforme melhor detalhado no pedido (e respetiva atualização) que atrás se mencionou, a Sociedade limitar-se-á a retomar o número de viaturas de que dispunha em 2016, antes que a involuntária redução de meios humanos que o exercício de 2017 e boa parte do de 2018 evidenciaram, levasse à entrega, por questões de racionalidade económica, das duas viaturas cuja contratação suplementar em ALD no presente se prevê.

Sublinha-se que das 6 viaturas alocadas à Sociedade no ano de 2016, duas delas eram propriedade da PARPÚBLICA (antes SAGESTAMO) não implicando a respetiva utilização pela Sociedade qualquer custo mensal de renda, mas apenas os encargos relativos à respetiva detenção e manutenção. Deste modo, os encargos associados à frota nesse ano não podem comparar com os estimados para o presente, não obstante o número de viaturas em tudo idêntico, porquanto, no exercício de 2019, as estimativas incluem as rendas relativas à contratação das duas viaturas suplementares em causa.

Tendo, como exposto, ajustado sempre no passado a dimensão da respetiva frota à diminuição – involuntária – da respetiva estrutura de meios humanos e atenta a natureza da respetiva atividade, seria irrazoável exigir que, face aos resultados apresentados nos últimos exercícios e ao crescimento sólido que evidencia, ao incremento da estrutura de meios humanos da Sociedade não viesse a corresponder, progressivamente, a recomposição da respetiva frota, essencial para o normal desenvolvimentos da sua atividade operacional.

**IX - PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTOS (PMP)**

No que concerne ao PMP, prevê-se que em 2019 se dê cumprimento ao disposto na RCM nº 34/2008, de 22 de fevereiro.

Assim:

**Quadro XIII – Prazo Médio de Pagamentos (2017 - 2019)**

PMP	2019	2018	2017	Variação 19/18		Variação 19/17	
	Proposta	Execução	Execução	Dias	%	Dias	%
Prazo (dias)	24	24	37	0	0%	-13	-35%

Considerando que a Sociedade emite cerca de 3.000 faturas/ano e recebe um número idêntico de faturas para processar e pagar salienta-se, em qualquer caso, a evidente melhoria deste rácio nos últimos anos.

Igualmente, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1º do decreto-Lei nº 65-A/2011, não se anteveem atrasos nos pagamentos.

**X. - PLANO DE INVESTIMENTO PLURIANUAL**

Em 2019, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade, situação que se repete em 2020 e 2021.

Com efeito, dado que os recursos a utilizar pela Sociedade no presente exercício (e seguintes) estão relacionados com os ativos/imóveis detidos para venda no decurso ordinário da respetiva atividade operacional (inventários), os valores estimados para a aquisição de e investimento em imóveis, já acima descritos, não preenchem o conceito (contabilístico) de investimento.

Contudo, estima-se a execução de verbas para investimento em ativos fixos tangíveis, destinada à atualização dos equipamentos e recursos informáticos utilizados no âmbito da atividade operacional, atualização que o lançamento dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do Património Imobiliário Público tornam ainda mais premente e cujos impactos em termos orçamentais se sintetizam no quadro *infra*:

**Quadro XIV – Plano de investimentos (2019 - 2021)**

Empresa	Descrição do investimento	Montante do investimento	Data início	Data Termo	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao investimento (B)	Capital Alheio (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
ESTAMO	Aquisição de equipamento informático e administrativo	251 000	01/jan/19	31/dez/19	0	0	0	251 000	251 000
		31 000	01/jan/20	31/dez/20	0	0	0	31 000	31 000
		31 000	01/jan/21	31/dez/21	0	0	0	31 000	31 000

O valor estimado para 2019 incorpora ainda mobiliário e adaptação de infraestruturas visto que, como anteriormente se referiu, no quadro do Grupo (PARPÚBLICA) fruto do crescimento orgânico, desde logo da acionista, houve que deslocalizar instalações. Incorpora igualmente, a aquisição da plataforma de gestão de imobiliária, uma vez e como sobejamente atrás mencionado, a solução a implementar seja validade pela AMA.

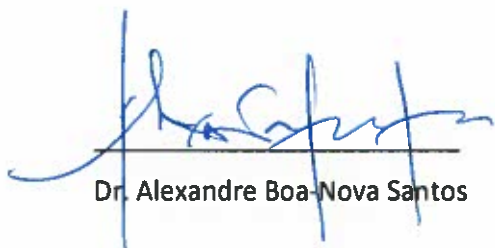
Após o triénio 2018-2020, sem prejuízo de as circunstâncias poderem vir a ditar o ajuste de tais projeções, os investimentos em tal sede circunscrever-se-ão à resposta a situações pontuais.

#### **XI. – OBJETIVOS SETORIAIS**

Não existem quaisquer objetivos setoriais fixados para a Sociedade por despacho do membro do governo para o efeito competente.

Lisboa, 10 de outubro de 2019

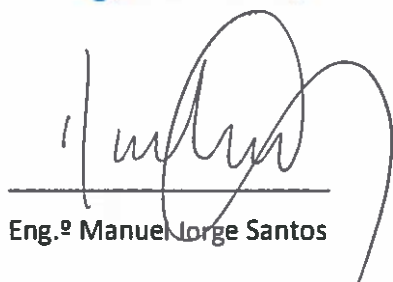
O Conselho de Administração



Dr. Alexandre Boa-Nova Santos



Dra. Maria João Alves Sireiro Canha



Eng.º Manuel Jorge Santos


**XII. – ANEXOS**

ESTAMO, S.A.	EXECUÇÃO		PAO		EXECUÇÃO		PREVISÃO				
	2017	2018	2018	2018	2018	2018	mar/19	jun/19	set/19	dez/19	
Demonstração da Posição Financeira											
Ativo											
Ativo não corrente											
Ativos fixos tangíveis	182.385,57	147.822,47	147.822,47	127.067,08			110.208,04	102.596,88	206.846,24	313.439,29	
Propriedades de investimento	110.132.800,00	110.169.051,80	110.169.051,80	110.289.316,00			110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	
Ativos intangíveis	678,96	549,58	549,58	509,05			466,57	424,09	630,27	614,10	
Participações financeiras - outros métodos	10.000,00	-	-	-			-	-	-	-	
Outras contas a receber	42.765.785,63	42.889.689,18	42.889.689,18	23.650.589,46			23.343.153,39	24.447.803,73	24.015.616,86	24.087.154,46	
Ativos por Impostos Diferidos	9.161.068,09	5.628.287,05	5.628.287,05	9.346.435,66			9.346.435,66	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	
Total do Ativo não corrente	162.252.718,25	158.835.400,08	158.835.400,08	143.413.917,25			143.089.579,66	144.170.416,14	143.942.686,81	144.020.799,29	
Ativo corrente											
Inventários	758.246.427,46	767.936.861,05	767.936.861,05	778.825.715,00			780.244.420,48	770.628.566,93	776.146.455,25	761.955.334,13	
Clientes	103.201.701,40	103.270.482,06	103.270.482,06	37.507.371,41			44.973.088,40	51.407.011,93	54.729.262,98	59.969.893,50	
Adiantamentos a Fornecedores	198.294,07	-	-	-			-	-	-	-	
Estado e Outros Entes Públicos	364.400,68	330.375,20	330.375,20	330.183,28			324.663,04	323.972,06	323.972,06	323.972,06	
Outras contas a receber	3.960.659,75	4.485.111,37	4.485.111,37	7.210.649,33			7.340.689,96	5.581.951,82	5.581.951,82	5.581.951,82	
Diferimentos	40.493,86	20.289,33	20.289,33	22.743,89			22.743,89	53.101,28	53.101,28	53.101,28	
Caixa e Depósitos Bancários	4.382.387,72	20.898.927,76	20.898.927,76	6.341.441,48			8.930.820,23	17.512.792,40	24.059.208,41	6.341.441,48	
Total do Ativo corrente	870.394.364,94	896.942.006,77	896.942.006,77	830.238.104,39			841.836.426,00	845.507.396,42	860.893.951,80	834.225.694,27	
Total do Ativo	1.032.647.083,19	1.055.777.406,85	1.055.777.406,85	973.652.021,64			984.926.005,66	989.677.812,56	1.004.736.638,61	978.246.493,56	
Capital Próprio											
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	
Reservas Legais	1.815.513,42	3.550.260,05	3.550.260,05	3.550.260,05			3.550.260,05	468.331,83	468.331,83	468.331,83	
Outras reservas	12.533.889,12	12.533.889,12	12.533.889,12	12.533.889,12			12.533.889,12	17.512.792,40	24.059.208,41	6.341.441,48	
Resultados Transitados	-85.822.086,55	52.861.900,57	52.861.900,57	52.861.900,57			15.615.817,34	845.507.396,42	860.893.951,80	834.225.694,27	
Resultado líquido do período	34.694.932,61	24.371.286,18	24.371.286,18	37.246.083,23			9.852.199,45	989.677.812,56	1.004.736.638,61	978.246.493,56	
Total do Capital Próprio	813.222.248,60	837.593.534,78	837.593.534,78	850.468.331,83			860.320.531,28	864.538.545,80	866.738.086,54	885.601.660,37	
Passivo											
Passivo não corrente											
Provisões	6.331.099,70	6.331.099,70	6.331.099,70	6.580.569,66			6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	48.000,00	
Financiamentos Obtidos	185.000.000,00	155.000.000,00	155.000.000,00	59.917.943,40			59.917.943,40	59.917.943,40	59.917.943,40	52.078.108,04	
Accionistas / Sócios	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16			10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	
Passivos por Impostos Diferidos	2.776.509,99	2.776.509,99	2.776.509,99	2.598.451,28			2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	
Outras contas a pagar	0,00	27.160.164,64	27.160.164,64	27.160.164,64			27.160.164,64	-	-	-	
Total Passivo não corrente	205.056.333,85	202.216.498,49	202.216.498,49	80.045.688,50			107.205.853,14	80.045.688,50	80.045.688,50	65.673.283,48	
Passivo corrente											
Fornecedores	436.632,92	785.158,08	785.158,08	148.600,20			1.061.489,44	420.949,62	785.158,08	785.158,08	
Estado e outros entes públicos	3.478.424,61	3.873.696,36	3.873.696,36	10.705.527,36			10.659.251,31	7.555.598,64	12.088.320,50	12.893.418,70	
Financiamentos Obtidos	4.287.967,71	2.669.471,24	2.669.471,24	1.567.586,25			435.398,25	2.443.220,68	1.320.708,03	-	
Outras contas a pagar	4.568.038,25	7.041.610,65	7.041.610,65	29.125.936,87			3.653.131,78	33.083.458,86	40.168.326,50	11.702.621,47	
Diferimentos	1.597.437,25	1.597.437,25	1.597.437,25	1.590.350,46			1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46	
Total Passivo corrente	14.368.500,74	15.967.373,58	15.967.373,58	43.138.001,31			17.399.621,24	45.093.578,26	55.952.863,57	26.971.549,71	
Total do Passivo	219.424.834,59	218.183.872,07	218.183.872,07	123.183.689,81			124.605.474,38	125.139.266,76	135.998.552,07	92.644.833,19	
Total do Capital Próprio e do Passivo	1.032.647.083,19	1.055.777.406,85	1.055.777.406,85	973.652.021,64			984.926.005,66	989.677.812,56	1.004.736.638,61	978.246.493,56	



Piano de Atividades e Orçamento Ano 2019

Unidade: Euro

ESTAMO, S.A.	EXECUÇÃO		PREVISÃO														
	2017	2018	PAO	EXECUÇÃO			PREVISÃO										
Bemontreção da Posição Financeira				2018	2019	2020	mar/20	jun/20	set/20	dez/20	mar/21	jun/21	set/21	dez/21			
<b>Ativo</b>																	
Ativo não corrente																	
Ativos fixos tangíveis	181.385,57	147.822,47	147.822,47	127.067,08	297.516,17	265.569,93	217.900,57	265.569,93	217.900,57	170.131,21	154.208,09	122.361,85	74.592,49	10.900,01			
Propriedades de investimento	110.132.800,00	110.169.051,80	110.169.051,80	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00	110.289.316,00			
Ativos intangíveis	678,96	549,58	549,58	509,05	598,17	582,25	566,33	582,25	566,33	550,41	534,48	518,56	502,64	486,71			
Participações financeiras - outros métodos	10.000,00																
Outras contas a receber	42.765.785,61	42.689.689,18	42.689.689,18	23.650.589,46	24.141.006,00	24.194.857,54	24.248.709,08	24.194.857,54	24.248.709,08	24.302.560,62	24.338.193,60	24.373.836,58	24.409.459,56	24.445.093,53			
Ativos por impostos diferidos	9.161.068,09	5.628.287,05	5.628.287,05	9.346.435,66	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44	9.330.275,44			
Total do Ativo não corrente	162.252.218,26	158.035.400,00	158.035.400,00	148.413.917,25	144.080.701,17	144.080.701,17	144.086.767,42	144.080.701,17	144.086.767,42	144.029.833,68	144.112.527,81	144.116.298,43	144.104.146,12	144.076.070,70			
<b>Ativo corrente</b>																	
Inventários	758.246.427,46	767.936.861,05	767.936.861,05	778.825.715,00	766.664.213,03	747.634.213,02	757.044.022,59	747.634.213,02	757.044.022,59	743.036.254,64	743.966.518,32	739.105.682,65	749.693.590,62	734.465.904,87			
Clientes	103.201.701,40	103.270.442,06	103.270.442,06	37.507.371,41	60.594.893,50	60.719.893,50	60.844.893,50	60.719.893,50	60.844.893,50	60.969.893,50	61.094.893,50	61.219.893,50	61.344.893,50	61.469.893,50			
Adiantamentos a fornecedores	194.294,07																
Estado e Outros Entes Públicos	364.400,68	330.375,20	330.375,20	330.183,28	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06	323.972,06			
Outras contas a receber	3.960.659,75	4.485.111,37	4.485.111,37	7.210.649,33	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82	4.581.951,82			
Diferimentos	40.493,86	20.899,33	20.899,33	22.743,89	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28	53.101,28			
Caixa e Depósitos Bancários	4.381.387,71	20.899.927,76	20.899.927,76	6.341.441,48	11.269.346,38	30.287.240,56	27.520.539,98	30.287.240,56	27.520.539,98	18.991.216,47	24.192.824,87	38.326.241,42	39.378.616,42	49.561.037,65			
Total do Ativo corrente	870.394.364,94	896.942.006,77	896.942.006,77	830.238.104,80	843.487.678,07	843.600.372,14	850.368.481,23	843.600.372,14	850.368.481,23	827.956.389,77	835.113.161,85	844.610.842,73	856.376.125,70	851.455.861,18			
Total do Ativo	1.032.647.083,15	1.055.777.406,85	1.055.777.406,85	978.652.022,05	987.568.379,25	987.681.073,31	994.453.248,66	987.681.073,31	994.453.248,66	972.049.223,45	979.325.789,46	988.727.141,15	1.000.480.271,82	995.531.931,89			
<b>Capital Próprio e Passivo</b>																	
Capital Próprio																	
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	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00			
Reservas Legais	1.815.513,42	3.550.260,05	3.550.260,05	3.550.260,05	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26	2.224.998,26			
Outras reservas	12.533.889,12	12.533.889,12	12.533.889,12	12.533.889,12	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06	16.688.331,06			
Resultados Transiçados	-85.822.086,55	52.861.900,57	52.861.900,57	37.246.083,23	6.961.577,18	13.700.000,74	21.034.866,20	13.700.000,74	21.034.866,20	41.065.829,68	6.986.188,74	13.748.829,08	25.205.742,98	41.349.798,17			
Resultado líquido do período	34.694.932,61	24.371.286,18	24.371.286,18	37.246.083,23	6.961.577,18	13.700.000,74	21.034.866,20	13.700.000,74	21.034.866,20	41.065.829,68	6.986.188,74	13.748.829,08	25.205.742,98	41.349.798,17			
Total do Capital Próprio	813.222.248,66	837.593.534,79	837.593.534,79	850.468.333,43	875.874.964,50	882.614.330,85	889.948.215,51	882.614.330,85	889.948.215,51	909.879.159,00	897.459.678,64	908.129.165,41	919.586.079,30	935.780.134,49			
<b>Passivo</b>																	
Passivo não corrente																	
Provisões	6.331.099,70	6.331.099,70	6.331.099,70	6.580.569,66	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00			
Financiamentos Obrigados	185.000.000,00	155.000.000,00	155.000.000,00	59.917.943,40	52.078.108,04	52.078.108,04	52.078.108,04	52.078.108,04	52.078.108,04	39.878.108,04	39.878.108,04	39.878.108,04	39.878.108,04	39.878.108,04			
Acionistas / Socos	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16	10.948.724,16			
Passivos por impostos diferidos	2.776.509,99	2.776.509,99	2.776.509,99	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28	2.598.451,28			
Outras contas a pagar	0,00	27.160.164,64	27.160.164,64														
Total Passivo não corrente	205.056.334,85	202.216.498,49	202.216.498,49	80.046.848,50	65.673.283,48	65.673.283,48	65.673.283,48	65.673.283,48	65.673.283,48	42.574.559,32	42.574.559,32	42.574.559,32	42.574.559,32	42.574.559,32			
<b>Passivo corrente</b>																	
Fornecedores	436.632,91	785.158,08	785.158,08	148.600,20	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08	785.158,08			
Estado e outros entes públicos	3.478.424,61	3.873.696,96	3.873.696,96	10.705.527,36	12.893.418,70	11.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70	12.893.418,70			
Financiamentos Obrigados	4.287.967,71	2.669.871,24	2.669.871,24	1.967.586,42	382.634,27	765.268,54	1.152.107,58	382.634,27	1.152.107,58		289.777,28	582.774,30	878.991,07	82.773,00			
Outras contas a pagar	4.548.038,25	7.041.610,65	7.041.610,65	29.125.936,87	30.346.438,77	23.383.386,04	22.436.836,79	30.346.438,77	22.436.836,79	4.340.460,00	23.846.729,10	22.221.714,89	22.221.714,89	1.925.579,84			
Diferimentos	1.597.437,25	1.597.437,25	1.597.437,25	1.590.350,46	1.590.350,46	1.566.228,52	1.566.228,52	1.566.228,52	1.566.228,52	1.526.468,35	1.526.468,35	1.590.350,46	1.590.350,46	1.590.350,46			
Total Passivo corrente	14.368.500,74	15.967.373,58	15.967.373,58	43.138.001,31	45.997.999,87	39.893.459,88	38.833.749,67	45.997.999,87	38.833.749,67	19.546.508,13	39.341.551,51	38.073.416,43	34.349.633,21	17.277.238,00			
Total do Passivo	219.424.834,59	218.183.872,07	218.183.872,07	123.183.849,81	111.671.283,35	105.066.741,36	104.507.033,15	111.671.283,35	104.507.033,15	62.070.064,45	81.866.110,81	80.597.975,75	80.894.192,53	59.801.997,40			
Total do Capital Próprio e do Passivo	1.032.647.083,15	1.055.777.406,85	1.055.777.406,85	978.652.022,05	987.568.379,25	987.681.073,31	994.453.248,66	987.681.073,31	994.453.248,66	972.049.223,45	979.325.789,46	988.727.141,15	1.000.480.271,82	995.531.931,89			



Plano de Atividades e Orçamento Ano 2019

Unidade: Euros

ESTAMO.SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO		PAO	EXECUÇÃO		PREVISÃO			
	2017	2018	2018	2018	2018	mar/19	jun/19	set/19	dez/19
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>									
Vendas e Serviços Prestados	72.270.355,20	66.245.790,38	54.898.846,00	54.898.846,00	28.975.337,22	8.915.934,17	28.975.337,22	38.005.505,83	85.300.000,00
Vendas	38.519.593,00	28.000.000,00	20.370.000,00	20.370.000,00	0,00	0,00	11.515.000,00	11.815.000,00	48.000.000,00
Serviços Prestados	33.750.762,20	38.245.790,38	34.528.846,00	34.528.846,00	17.460.337,22	8.915.934,17	17.460.337,22	26.190.505,83	37.300.000,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-34.969.674,74	-28.000.000,00	-19.450.300,00	-19.450.300,00	0,00	0,00	-10.688.000,00	-10.940.000,00	-34.800.000,00
Fornecimentos e Serviços Externos	-3.068.528,62	-7.068.528,62	-2.798.801,29	-2.798.801,29	-1.452.018,55	-567.480,14	-1.452.018,55	-5.526.396,47	-5.202.227,25
Gastos Com o Pessoal	-644.067,98	-644.067,98	-668.812,83	-668.812,83	-404.904,66	-214.831,16	-404.904,66	-774.576,47	-1.001.464,62
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	8.953.795,02	0,00	6.243.989,03	6.243.989,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas Provisões (aumentos / reduções)	-712.966,67	279.609,60	913.744,03	913.744,03	0,00	0,00	-75.668,21	-75.668,21	-75.668,21
Aumentos / Reduções de justo valor	2.696.600,00	0,00	109.732,94	109.732,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos (a)	9.915.813,53	9.137.191,48	21.412.219,19	21.412.219,19	5.923.294,45	2.539.385,41	5.923.294,45	8.884.941,68	11.846.588,90
Outros Gastos e Perdas	-1.734.461,41	-1.023.946,68	-1.877.306,29	-1.877.306,29	-439.137,98	-170.999,62	-439.137,98	-1.105.940,35	-1.772.742,72
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>52.409.999,62</b>	<b>38.926.048,18</b>	<b>58.533.840,82</b>	<b>58.533.840,82</b>	<b>21.838.902,27</b>	<b>10.502.008,66</b>	<b>21.838.902,27</b>	<b>28.467.866,01</b>	<b>54.294.486,10</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-65.133,71	-64.692,48	-68.201,28	-68.201,28	-33.803,04	-16.901,52	-33.803,04	-50.704,56	-67.606,08
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>52.344.865,91</b>	<b>38.861.355,70</b>	<b>58.465.639,54</b>	<b>58.465.639,54</b>	<b>21.805.099,23</b>	<b>10.485.107,14</b>	<b>21.805.099,23</b>	<b>28.417.161,45</b>	<b>54.226.880,02</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	1.598.411,62	1.258.433,82	119.363,68	119.363,68	109.871,36	0,00	109.871,36	164.807,04	219.742,72
Juros e Gastos Similares Suportados	-8.819.395,86	-6.504.222,37	-6.448.148,20	-6.448.148,20	-875.785,25	-632.907,69	-875.785,25	-1.313.677,88	-2.008.818,95
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>45.123.881,67</b>	<b>33.615.567,15</b>	<b>52.136.855,02</b>	<b>52.136.855,02</b>	<b>21.039.185,45</b>	<b>9.852.199,45</b>	<b>21.039.185,45</b>	<b>27.268.290,61</b>	<b>52.437.803,79</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-10.428.949,06	-9.244.280,97	-15.254.198,07	-15.254.198,07	0,00	0,00	-6.968.971,37	-8.998.535,90	-17.304.475,25
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>34.694.932,61</b>	<b>24.371.286,18</b>	<b>36.882.656,95</b>	<b>36.882.656,95</b>	<b>14.070.213,97</b>	<b>9.852.199,45</b>	<b>14.070.213,97</b>	<b>18.269.754,71</b>	<b>35.133.328,54</b>
<b>Resultado líquido do período atribuível</b>	<b>34.694.932,61</b>	<b>24.371.286,18</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>14.070.213,97</b>	<b>9.852.199,45</b>	<b>14.070.213,97</b>	<b>18.269.754,71</b>	<b>35.133.328,54</b>
Detentores do capital da empresa-mãe									
Interesses minoritários									
<b>Total</b>	<b>34.694.932,61</b>	<b>24.371.286,18</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>14.070.213,97</b>	<b>9.852.199,45</b>	<b>14.070.213,97</b>	<b>18.269.754,71</b>	<b>35.133.328,54</b>



Plano de Atividades e Orçamento Ano 2019

Unidade: Euro

ESTAMO SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO		PAO		EXECUÇÃO		PREVISÃO											
	2017	2018	2018	2018	2018	2018	mar/20	jun/20	set/20	dez/20	mar/21	jun/21	set/21	dez/21				
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>																		
Vendas e Serviços Prestados	72.270.355,20	66.245.790,38	54.898.846,00	54.898.846,00	18.795.704,39	18.795.704,39	9.397.852,19	9.397.852,19	48.193.556,58	77.591.408,77	9.397.852,19	18.795.704,39	48.193.556,58	77.591.408,77				
Vendas	38.519.593,00	28.000.000,00	20.370.000,00	20.370.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000.000,00	40.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00	20.000.000,00				
Serviços Prestados	33.750.762,20	38.245.790,38	34.528.846,00	34.528.846,00	18.795.704,39	18.795.704,39	9.397.852,19	9.397.852,19	28.193.556,58	37.600.000,00	9.397.852,19	18.795.704,39	28.193.556,58	37.600.000,00				
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-34.969.674,74	-28.000.000,00	-19.450.300,00	-19.450.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.100.000,00	-25.600.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00	-7.000.000,00				
Fornecimentos e Serviços Externos	-3.068.528,62	-7.068.528,62	-2.798.801,29	-2.798.801,29	-1.842.132,16	-3.684.264,31	-1.842.132,16	-1.842.132,16	-5.526.396,47	-7.202.227,25	-1.842.132,16	-3.684.264,31	-5.526.396,47	-7.202.227,25				
Gastos Com o Pessoal	-644.067,98	-644.067,98	-668.812,83	-668.812,83	-258.192,16	-516.384,31	-258.192,16	-258.192,16	-774.576,47	-1.084.610,12	-258.192,16	-516.384,31	-774.576,47	-1.084.610,12				
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	8.953.795,02	0,00	6.243.989,03	6.243.989,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Imparidade de dívidas a receber (perdas Provisões (aumentos / reduções)	-712.966,67	279.609,60	913.744,03	913.744,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Aumentos / Reduções de justo valor	2.696.600,00	0,00	109.732,94	109.732,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Outros Rendimentos e Ganhos (a)	9.915.813,53	9.137.191,48	21.412.719,19	21.412.719,19	2.956.087,45	5.912.174,89	2.956.087,45	2.956.087,45	8.866.762,34	11.847.088,90	2.956.087,45	5.912.174,89	8.866.762,34	11.847.088,90				
Outros Gastos e Perdas	-1.734.461,41	-1.023.946,68	-1.877.306,29	-1.877.306,29	-143.750,00	-598.204,38	-143.750,00	-143.750,00	-1.052.658,76	-1.535.519,89	-143.750,00	-598.204,38	-1.052.658,76	-1.535.519,89				
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>52.409.999,62</b>	<b>38.926.048,18</b>	<b>58.533.840,82</b>	<b>58.533.840,82</b>	<b>10.109.865,33</b>	<b>19.909.026,27</b>	<b>10.109.865,33</b>	<b>10.109.865,33</b>	<b>30.606.687,22</b>	<b>54.024.731,64</b>	<b>10.109.865,33</b>	<b>19.909.026,27</b>	<b>30.606.687,22</b>	<b>54.024.731,64</b>				
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-65.133,71	-64.692,48	-68.201,28	-68.201,28	-15.923,12	-31.846,24	-15.923,12	-15.923,12	-47.769,36	-63.692,48	-15.923,12	-31.846,24	-47.769,36	-63.692,48				
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>52.344.865,91</b>	<b>38.861.355,70</b>	<b>58.465.639,54</b>	<b>58.465.639,54</b>	<b>10.093.942,21</b>	<b>19.877.180,03</b>	<b>10.093.942,21</b>	<b>10.093.942,21</b>	<b>30.558.917,86</b>	<b>53.961.039,16</b>	<b>10.093.942,21</b>	<b>19.877.180,03</b>	<b>30.558.917,86</b>	<b>53.961.039,16</b>				
Juros e Rendimentos Similares Obitados	1.598.411,62	1.258.433,82	119.363,68	119.363,68	175.327,30	175.327,30	87.663,65	87.663,65	262.990,95	350.654,60	66.904,68	133.809,36	200.714,05	267.618,73				
Juros e Gastos Similares Suportados	-8.819.395,86	-6.504.222,37	-6.448.148,20	-6.448.148,20	-890.268,54	-890.268,54	-445.134,27	-445.134,27	-1.339.607,58	-1.778.111,35	-352.277,28	-707.774,30	-1.066.491,07	-1.425.207,84				
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>45.123.881,67</b>	<b>33.615.567,15</b>	<b>52.136.855,02</b>	<b>52.136.855,02</b>	<b>9.736.471,59</b>	<b>19.162.238,79</b>	<b>9.736.471,59</b>	<b>9.736.471,59</b>	<b>29.482.301,23</b>	<b>52.533.582,42</b>	<b>9.808.569,61</b>	<b>19.303.215,10</b>	<b>33.793.140,83</b>	<b>53.006.361,15</b>				
Imposto sobre o rendimento do período	-10.428.949,06	-9.244.080,97	-15.254.198,07	-15.254.198,07	-5.461.238,06	-5.461.238,06	-2.774.894,40	-2.774.894,40	-8.447.415,03	-11.467.752,73	-2.821.780,87	-5.554.386,01	-8.587.397,86	-11.656.562,98				
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>34.694.932,61</b>	<b>24.371.286,18</b>	<b>36.882.656,95</b>	<b>36.882.656,95</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>13.701.000,74</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>21.034.886,20</b>	<b>41.065.829,68</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>13.748.829,08</b>	<b>25.205.742,96</b>	<b>41.349.798,17</b>				
<b>Resultado líquido do período atribuível Detentores do capital da empresa-mãe</b>	<b>34.694.932,61</b>	<b>24.371.286,18</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>13.701.000,74</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>21.034.886,20</b>	<b>41.065.829,68</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>13.748.829,08</b>	<b>25.205.742,96</b>	<b>41.349.798,17</b>				
Interesses minoritários																		
<b>Total</b>	<b>34.694.932,61</b>	<b>24.371.286,18</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>37.246.083,23</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>13.701.000,74</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>21.034.886,20</b>	<b>41.065.829,68</b>	<b>6.961.577,18</b>	<b>13.748.829,08</b>	<b>25.205.742,96</b>	<b>41.349.798,17</b>				





Plano de Atividades e Orçamento Ano 2019

Unidade: Euros

ESTAMO	EXECUÇÃO		PAO	EXECUÇÃO	PREVISÃO					
	2017	2018			2018	mar/19	jun/19	set/19	dez/19	
<b>DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL</b>										
Fluxos de caixa das atividades operacionais										
Recebimentos de clientes	54.851.719,12	74.711.723,53		62.995.456,68	4.257.933,09	24.246.864,76	55.637.299,42			95.516.399,22 €
Pagamentos a fornecedores	4.352.670,22	8.242.670,22		5.413.718,45	-1.150.198,57 €	-3.083.407,27 €	-18.459.896,47 €			-21.690.227,25 €
Pagamentos ao pessoal	715.019,78	676.528,12		542.267,23	161.286,38	379.146,54	774.576,47			1.022.768,63
Fluxo gerado pelas operações	49.784.029,12	65.792.525,19		57.039.471,00	2.946.448,14	20.784.310,95	36.402.826,47			72.803.403,34
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	5.151.369,42	6.320.154,40		8.081.725,35	232,15	512,40	13.097.726,62			22.193.399,16
Outros recebimentos/pagamentos	3.259.452,28	4.802.111,91		3.698.406,17	356.837,24	9.612.447,63	3.832.246,50			40.076.948,14
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	41.373.207,42	54.670.258,88		45.259.339,48	2.589.378,75	11.171.350,92	19.472.853,35			10.533.056,04
Fluxos de caixa das atividades de investimento										
Pagamentos respeitantes a:										
Ativos Fixos Tangíveis	441,32	31.000,00		12.792,83						
Propriedades de Investimento										
Recebimentos provenientes de:										
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	2.436,84	31.000,00		12.792,83						
Fluxos de caixa das atividades de financiamento										
Recebimentos provenientes de:										
Pagamentos respeitantes a:										
Financiamentos obtidos	50.523.938,74	30.000.000,00		34.411.566,00						7.839.835,36
Juros e gastos similares	10.031.737,16	8.122.718,84		8.875.926,89			1.755.086,42			2.693.220,68
Dividendos										
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	60.555.675,90	38.122.718,84		43.287.492,89			1.755.086,42			10.533.056,04
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	19.180.031,64	16.516.540,04		1.959.053,76	2.589.378,75	11.171.350,92	17.717.766,93			0,00
Efeito das diferenças de câmbio										
Caixa e seus equivalentes no início do período	23.562.419,36	4.382.387,72		4.382.387,72	6.341.441,48	6.341.441,48	6.341.441,48			6.341.441,48
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4.382.387,72	20.898.927,76		6.341.441,48	8.930.820,23	17.512.792,40	24.059.208,41			6.341.441,48

ESTADO	EXERCÍCIO	PAO	EXECUÇÃO	PREVISÃO											
				mar/20	jun/20	set/20	dez/20	mar/21	jun/21	set/21	dez/21				
<b>DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL</b>															
Fluxos de caixa das atividades operacionais															
Recebimentos de clientes	54.851.719,12	74.711.723,53	62.995.556,68	11.879.099,81	42.909.053,91 €	55.637.299,42	97.516.399,22 €	11.879.099,81	43.758.199,61 €	55.637.299,42	95.516.399,22 €				
Pagamentos a fornecedores	4.352.670,22	8.242.670,22	5.413.718,45	5.396.632,16	-9.793.264,31 €	16.109.896,47	21.995.524,62	5.396.632,16	-10.793.264,31	16.109.896,47	21.995.524,62				
Pagamentos ao pessoal	715.019,78	676.528,12	542.267,23	258.192,16	516.384,31	774.576,47	1.022.768,63	258.192,16	516.384,31	774.576,47	1.022.768,63				
Fluxo gerado pelas operações	49.784.029,12	65.792.525,19	57.029.571,00	6.224.275,49	32.599.405,29 €	38.672.826,48	74.897.101,97	6.224.275,49	32.448.550,99	38.672.826,48	72.897.101,97				
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	5.151.369,47	6.320.154,40	8.081.725,35		9.418.063,29	13.097.726,62	14.939.558,29		9.418.063,29	13.097.726,62	14.939.558,29				
Outros recebimentos/pagamentos	3.259.452,28	4.802.114,91	3.698.406,17	1.230.672,39	1.775.038,19	3.315.722,04	5.598.467,42	1.230.672,39	1.775.038,19	3.315.722,04	5.598.467,42				
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	41.372.207,42	54.470.230,88	45.229.339,48	4.993.603,10	24.960.300,19 €	22.259.377,81	54.408.076,26	4.993.603,10	20.817.034,48	22.259.377,81	52.464.433,77				
Fluxos de caixa das atividades de investimento															
Pagamentos respeitantes a:															
Ativos Fixos Tangíveis	441,32	31.000,00	12.792,83	3.198,21	6.396,42	9.594,62	12.792,83	3.198,21	6.396,42	9.594,62	12.792,83				
Propriedades de Investimento															
Recebimentos provenientes de:															
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	248,84	31.000,00	12.792,83	3.198,21	6.396,42	9.594,62	12.792,83	3.198,21	6.396,42	9.594,62	12.792,83				
Fluxos de caixa das atividades de financiamento															
Recebimentos provenientes de:															
Pagamentos respeitantes a:															
Financiamentos obtidos	90.523.938,74	30.000.000,00	34.411.566,00				12.200.000,00				2.375.550,65				
Juros e gastos similares	10.031.737,16	8.122.718,84	8.875.926,89	62.500,00	1.008.184,69	1.070.684,69	1.898.453,23	62.500,00	1.470.617,11	1.533.117,11	19.506.205,10				
Dividendos							27.647.055,22								
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	60.555.675,90	38.122.718,84	43.287.492,89	62.500,00	1.008.184,69	1.070.684,69	41.745.508,45	62.500,00	1.470.617,11	1.533.117,11	21.881.819,75				
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	19.180.031,64	16.516.540,04	1.959.053,76	4.977.904,90	23.945.799,08	21.179.096,50	12.648.774,98	5.201.608,41	19.335.074,95	20.307.399,95	30.589.821,19				
Efeito dos diferenças de câmbio															
Caixa e seus equivalentes no início do período	23.562.419,36	4.302.307,72	4.302.307,72	6.341.441,48	6.341.441,48	6.341.441,48	6.341.441,48	18.991.216,47	18.991.216,47	18.991.216,47	18.991.216,47				
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4.302.307,72	20.888.927,76	6.341.441,48	11.269.346,38	30.287.240,56	27.520.539,98	18.991.216,47	24.192.824,87	34.326.244,42	34.326.244,42	46.561.037,65				



Exmo. Senhor  
Secretário de Estado do Tesouro  
Ministério das Finanças  
Avenida Infante D. Henrique, 1  
1149-009 Lisboa

Nº REF: S 01702-201908

Lisboa, 09 de agosto de 2019

**ASSUNTO:** Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019;  
Pedido de exceção / Aumento de FSE's.

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Procedemos, por esta via e em razão das alterações que houve que introduzir no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO 2019) carregado em SIRIEF em 23 de agosto de 2018, à atualização da N/ comunicação EST-S00603-201808, datada de 22 agosto de 2018.

Conforme naquela referido e em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019, constantes do ofício circular n.º 4219, de 14 de Agosto de 2018, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem, em 2019, ser iguais ou inferiores aos montantes, então estimados ora executados, para 2018, "*os gastos operacionais respeitantes ao conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria.*" (ex vi, n.º 3, al. c)).

Todavia, dadas as competências internalizadas pela ESTAMO ao longo do seu percurso, deve esta última, em articulação com a referida DGTF, prosseguir os trabalhos de promoção e coordenação, com recurso à contratação externa, da operação de recenseamento, inventariação e regularização de todo o património imobiliário público, trabalhos que, não obstante legalmente previstos desde 2008, estão longe de qualquer conclusão.





# ESTAMO

Neste enquadramento e na esteira das instruções de V. Exa., foram estimados na primeira versão do PAO 2019, para o presente exercício e para fazer face aos mencionados trabalhos, encargos na ordem dos 4,00 milhões de euros, com uma contrapartida de receita e de acordo com as projeções efetuadas, de 4,16 milhões de euros, correspondendo a diferença entre uma e outra à remuneração desta Sociedade pela prestação daqueles serviços.

Tendo em conta que semelhantes encargos traduziam projeções para 2019 manifestamente superiores ao que as estimativas de despesa em 2018, na rubrica de fornecimentos e serviços externos (FSE's), apontavam, foi apresentada, em conformidade com as normas orientadoras pertinentes, a comunicação referida introdutoriamente, solicitando de V. Exa. a autorização a semelhante incremento de despesa na mencionada rubrica.

Acontece, todavia, que quer no ano de 2018, quer no primeiro semestre do presente ano de 2019, os trabalhos desenvolvidos no âmbito do mencionado processo de recenseamento, inventariação e regularização de todo o património imobiliário público, têm sido meramente preparatórios, não implicando qualquer desembolso. Com efeito, foi lançada a consulta para a seleção da "bolsa" de prestadores de serviços que participarão desde já num episódio "piloto" a levar a cabo em tal âmbito, está a ser afinada, pela DGTF, a lista das primeiras centenas de imóveis a serem objeto dos mencionados trabalhos e, paralelamente, a Agência da Modernização Administrativa (AMA) no âmbito de um Protocolo celebrado com esta Sociedade, encontra-se a validar, graciosamente, os pressupostos técnicos e de usabilidade das plataformas de gestão de imobiliário a seleccionar tendo em vista o futuro recenseamento dos imóveis.

Por tal facto, houve que rever nesta matéria o PAO 2019, impondo-se igualmente rever o pedido de autorização apresentado para o mencionado incremento de FSE's, o que se concretiza através da presente.

Deste modo e em face das estimativas para o ano em curso e a uma execução de despesa no âmbito dos mencionados trabalhos que apenas se fará sentir neste segundo semestre do exercício, prevêem-se necessidades de 2,00 milhões de euros em tal âmbito (e correspondente



incremento na rubrica de FSE's), tendo por contrapartida e com o mesmo racional constante da primeira versão do PAO 2019 uma receita de 2,08 milhões de euros.

Reitera-se o que se referiu na comunicação de agosto de 2018, no sentido de que a tarefa de recenseamento, inventariação e regularização (e adequada valorização) do património imobiliário público, ao referir-se a um universo que, em estimativas prudenciais, poderá representar mais de 10.000 milhões de euros, terá, uma vez concretizada, impactos em termos de contas públicas cuja dimensão mais do que justifica os 2 milhões de euros ora estimados (e os encargos que, com a mesma natureza e em exercícios futuros, a eles se somarão).

Ao impacto atrás referido, continuarão a somar-se os encargos de que, na comunicação que a presente atualiza, já havíamos dado conta: 0,05 M€ associados aos custos de detenção (seguros, manutenção, segurança, entre outros) de imóveis a adquirir em 2019 (valor de Balanço de 2,4 M€) e 0,585 M€ relativos aos custos acrescidos na promoção de instrumentos urbanísticos para alguns dos imóveis em carteira, os quais, como os dados do presente exercício já provam (margens brutas de cerca de 27%), são determinantes no incremento das margens associadas à respetiva transmissão.

Também em linha com o que na comunicação de agosto de 2018 se referiu, este acréscimo de custos, será parcialmente compensado pelos ganhos de eficiência detalhados no Anexo X ao presente PAO, no valor de 0,065 M€, assim como pela diminuição em 0,166 M€ dos gastos associados à cedência parcial de trabalhadores da PARPÚBLICA, FUNDIESTAMO e LAZER E FLORESTA (antiga FLORESTGAL) no âmbito dos serviços partilhados que funcionam intra-grupo, melhor detalhados nas N/ comunicações ref: EST-S00596-201808, de 21 de agosto de 2018 e EST-S00603-201808 de 22 de agosto de 2018, relativas aos pedidos de exceção em matéria de gastos com pessoal e aumentos de FSE, respetivamente. Totalizam, portanto, em 2019, 0,231 M€ as poupanças esperadas nestas rubricas.



Para conveniência de leitura e sistematização, os valores acima referidos, igualmente vertidos na proposta de PAO 2019 ora alterada, são traduzidos no quadro que em seguida se apresenta:

unidade euros

FSE's	2019	2018	2017	2019/2018		2019/2017	
	Previsão	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE Correntes	2 798 528,62	2 798 801,29	3 068 528,62	272,67	0%	270 000,00	-9%
FSE's - Inventariação (+)	2 000 000,00	-	-	2 000 000,00	-	2 000 000,00	-
FSE's - novos imóveis adquiridos (+)	50 000,00	-	-	50 000,00	-	50 000,00	-
FSE's - valorização dos ativos imobiliários, por via de obtenção de instrumentos urbanísticos (+)	585 000,00	-	-	585 000,00	-	585 000,00	-
FSE's c/ incrementos	5 433 528,62	2 798 801,29	3 068 528,62	2 634 727,33	94%	2 365 000,00	77%
Poupanças Serviços Partilhados (-)	166 301,37	-	-	166 301,37	-	166 301,37	-
Poupança de Custos (Anexo X) (-)	65 000,00	-	-	65 000,00	-	65 000,00	-
Poupanças de Custos	- 231 301,37	2 798 801,29	3 068 528,62	- 231 301,37	-8%	- 231 301,37	-8%
<b>FSE's Totais</b>	<b>5 202 227,25</b>	<b>2 798 801,29</b>	<b>3 068 528,62</b>	<b>2 403 425,96</b>	<b>86%</b>	<b>2 133 696,63</b>	<b>70%</b>

Apresentam-se igualmente, as projeções para os anos de 2020 e 2021:

unidade euros

FSE's	2019	2020	2021	2020/2019		2021/2019	
	Previsão	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
FSE	5 202 227,25	7 202 227,25	7 202 227,25	2 000 000,00	28%	2 000 000,00	28%

Como se observa nos quadros *supra*, as poupanças atrás referidas de 0,231 M€, permitem amortecer parcialmente o incremento de custos decorrentes da detenção dos novos imóveis e da valorização de alguns dos imóveis em carteira por via da obtenção para os mesmos de instrumentos urbanísticos. Sem as poupanças referidas, o aumento dos FSE's em 2019, relativamente ao real de 2018, seria de 0,635 M€, se obviamente expurgado o impacto dos 2 M€ associados aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização de imóveis do Estado.

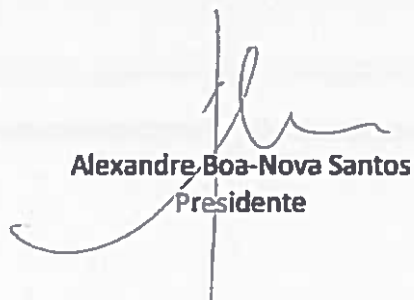
No que concerne às projeções para 2020 e 2021 mantém-se a estimativa de um montante de 4 M€/ano para os referidos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização de imóveis do Estado.

Assim, face a todo o exposto e em cumprimento das normas orientadoras *supra* mencionadas, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar, no presente exercício de 2019, o aumento de despesas com FSE's em 2,403 M € face ao montante executado em 2018, por forma a ser

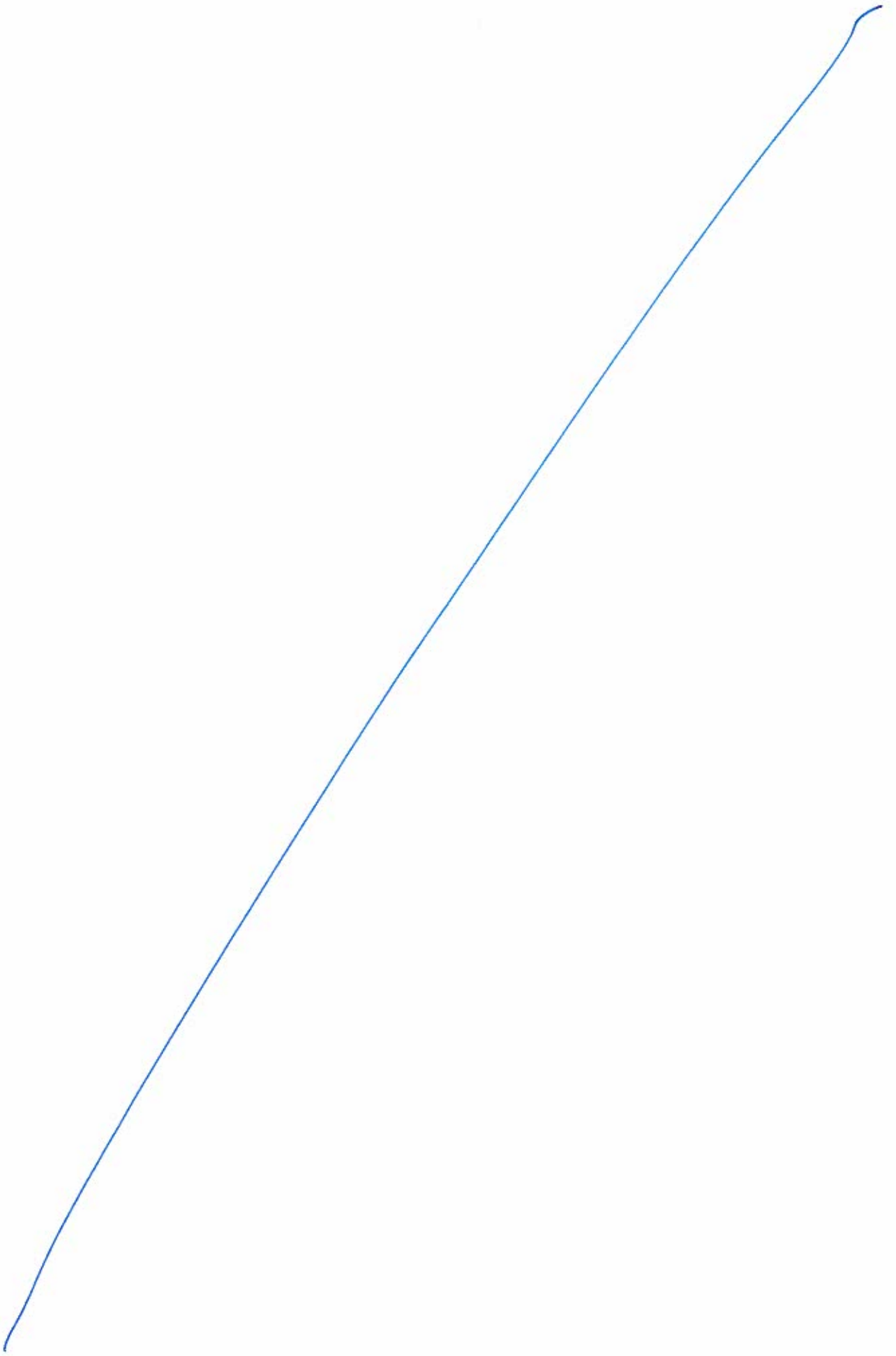


possível a alocação dos gastos com o desempenho das tarefas relativas ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, ao incremento da carteira de imóveis da Sociedade (e custos correspondentes) e ao esforço de obtenção de instrumentos urbanísticos visando a maximização do valor dos imóveis a comercializar proximamente.

Com os melhores cumprimentos e elevada estima e consideração,



Alexandre Boa-Nova Santos  
Presidente







Exmo. Senhor  
Secretário de Estado do Tesouro  
Ministério das Finanças  
Avenida Infante D. Henrique, 1  
1149-009 Lisboa

Lisboa, 09 de agosto de 2019

**ASSUNTO:** Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019;  
Pedido de exceção / Gastos com Pessoal

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Procedemos, por esta via e em razão das alterações que houve que introduzir no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO 2019) carregado em SIRIEF em 23 de agosto de 2018, à atualização da N/ comunicação n.º EST-S00596-201808 datada de 21 de agosto de 2018.

Conforme naquela referido e em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019, constantes do ofício circular n.º 4219, de 14 de agosto de 2018, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem as projeções para 2019 relativas aos gastos operacionais com pessoal ser iguais ou inferiores aos montantes, então estimados ora executados, no exercício de 2018.

Ora, em 2018 e na rubrica de Despesas de Pessoal, a execução foi de **668.812,83 €** sendo, todavia, a estimativa, na mesma rubrica, para o presente ano de 2019, de **1.001.464,62 €**.

Como na comunicação atrás referenciada se deu conta, fruto de circunstâncias concretas do quadro de pessoal desta Sociedade – saída de um colaborador, licenças de parentalidade e sem retribuição, baixas médicas – a execução de 2017 foi profundamente afetada por tais circunstâncias, circunstâncias às quais se somou a redução do número de membros do Conselho de Administração por efeito da renúncia do respetivo Presidente com efeitos a partir de 1 de novembro de 2017.





Algumas das vicissitudes atrás indicadas influenciaram igualmente a execução de 2018, desde logo, o facto do Conselho de Administração só ter retomado os 3 elementos em julho de 2018 e, também só nesse mês, ter regressado um dos colaboradores da Sociedade que havia saído para o Banco de Portugal com licença sem retribuição em novembro do ano anterior e que foi possível atrair outra vez a esta Sociedade mediante condições remuneratórias, até à presente data em regime de comissão de serviço, mais favoráveis do que as originais. Tal como sempre se referiu, era (e é) do manifesto interesse da ESTAMO assegurar a retenção deste quadro de alta competência técnica e com vínculo de longa data com a Sociedade.

Em paralelo e com efeitos a 1 de maio de 2018, foi integrado no quadro de pessoal da Sociedade, com a categoria de desenhador e ao abrigo do Programa de Regularização Extraordinária dos Vínculos Precários na Administração Pública (PREVPAP), um, desde janeiro de 2015 e até então, prestador de serviços da Sociedade.

Entretanto e através do despacho nº 790/18-SET, de 19 de outubro, V. Exa. aprovou a proposta de PAO 2018 e as novas 3 (três) contratações que a mesma previa. Como é natural, tendo em conta a data de aprovação das mencionadas contratações, as mesmas só vieram a ser concretizadas, duas delas em dezembro de 2018, e a terceira, relativa à integração de 1 colaborador de outra empresa do Grupo, já a 1 de janeiro do presente, razão pela qual os impactos financeiros delas decorrentes foram totalmente despiciendos no exercício transato.

Ora, no presente exercício de 2019, por oposição ao de 2018, tem necessariamente de estimar-se, ao longo de todo o ano, o impacto das circunstâncias atrás referidas: (i) a recomposição do Conselho de Administração em 3 elementos, (ii) os encargos relativos ao prestador de serviços integrado no âmbito do PREVPAP, (iii) os encargos do dirigente regressado da comissão de serviço e, finalmente (iv) os encargos decorrentes das três atrás mencionadas novas contratações concretizadas no estrito cumprimento do enquadramento legal vigente.

Por tudo isto, a uma execução de 2018 correspondente aos referidos 668.812,83 € corresponde a também referida estimativa de 1.001.464,62 € para o exercício em curso, a qual traduz, naturalmente, os efeitos atrás devidamente discriminados.



Acrescenta-se que, no decurso do presente exercício de 2019, uma colaboradora jurista desta Sociedade foi cedida, com efeitos a 1 de abril, ao abrigo da figura da cedência por interesse público, à Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros (SGPCM). Desconhecendo-se as vicissitudes que tal cedência terá no futuro, *i.e.*, se a colaboradora regressa e quando, facto é que, numa estrutura de meios humanos assaz deficitária, a mencionada cedência cria naturais entropias ao normal desenvolvimento da atividade operacional da Sociedade.

Tendo em conta, igualmente, que como mencionado na N/ comunicação EST-S01702-201908, datada de hoje e referente ao pedido de exceção relativo ao aumento de FSE's face ao ano transato, os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, terão o seu arranque efetivo no curso do segundo semestre do presente ano, exigindo, naturalmente, um reforço de meios, impõe-se encontrar soluções que, numa ótica estrita de custo-benefício, permitam assegurar a atividade operacional e os incrementos de trabalho associados às novas tarefas a desempenhar, garantindo, em paralelo, que as soluções encontradas são as mais racionais e as que menor custo, seja na ótica da Sociedade, seja na ótica do acionista, comportam.

Neste enquadramento e para fazer face às circunstâncias atrás descritas, é intenção desta Sociedade integrar definitivamente, com efeitos a 1 de setembro do corrente, se cumpridos até tal data todos os requisitos, nomeadamente os legais, uma colaboradora presentemente no quadro da FLORESTGAL, à qual se encontra cedida há mais de 6 anos pela BAÍA DO TEJO, colaboradora cujos encargos associados ao respetivo posto de trabalho, no âmbito de uma cedência parcial, a Sociedade suporta já em 50%. Também neste caso e à semelhança do colaborador integrado em 1 de janeiro do corrente, ao incremento da rubrica de despesas de pessoal corresponderá uma redução, ainda que não de montante equivalente, na rubrica de FSE's.

Deste modo e com a solução atrás encontrada, a Sociedade continuará a manter os mesmos 11 (onze) colaboradores de que dispunha em 1 de janeiro do corrente, suprimindo a saída da referida colaboradora jurista com alguém que conhece perfeitamente os processos nas respetivas áreas de atuação, cuja metade dos custos já suporta e finalmente, que em termos macro e de

consolidação no acionista final, o Estado, não representa qualquer custo acrescido porquanto originária de outra entidade do Setor Público Empresarial.

Refira-se também, que em acréscimo e a partir do presente mês de agosto, das projeções efetuadas em sede de encargos de pessoal e que, aquando da elaboração do orçamento inicial de 2019 não anteviam semelhante efeito, terá ainda de sair a retribuição a pagar ao vogal não executivo do Conselho de Administração desta Sociedade, por inerência o Diretor-Geral do Tesouro e Finanças ou o Subdiretor com competências na área do património, recentemente nomeado em decorrência do despacho favorável de V. Exa. à alteração, em tal sentido, dos estatutos desta Sociedade.

As flutuações e previsões do quadro de pessoal da Sociedade atrás elencadas estão, para melhor perceção e leitura, subsumidas no quadro *infra* (2017/2019) e no Anexo à presente carta:

	(eur)							
	Execução 2017	Execução 2018	Estimativa 2019	Delta Custos Pessoal 19/18	Impacto FSE 2019	Orçamento 2020	Delta Custos Pessoal 20/19	Impacto FSE 2020
STAFF existente (1)	644 067,98 €	668 812,83 €	907 990,15 €	239 177,32 €	-12 000,00 €	953 930,17 €	45 940,02 €	-12 000,00 €
Acordo Fundiestamo já aprovado	0,00 €	0,00 €	48 871,72 €	48 871,72 €	-145 000,00 €	48 871,72 €	0,00 €	-145 000,00 €
Acordo Florestgal (3)	0,00 €	0,00 €	18 602,75 €	18 602,75 €	-9 301,37 €	55 808,24 €	37 205,49 €	-27 904,12 €
Aumentos / Valoriz Carreiras (4)	0,00 €	0,00 €	26 000,00 €	26 000,00 €	0,00 €	26 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	644 067,98 €	668 812,83 €	1 001 464,62 €	332 651,79 €	-166 301,37 €	1 084 610,13 €	83 145,51 €	-184 904,12 €

(1) Com inclusão do efeito de:

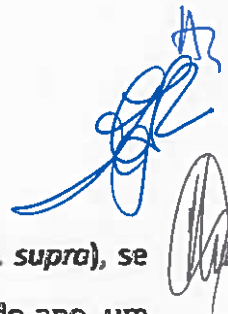
- (i) integração de colaborador em regime precário no quadro a partir de Abril 2018,
- (ii) regresso de director em comissão de serviço em Julho 2018,
- (iii) integração no quadro do colaborador da Fundiestamo em 1 Janeiro 2019, previamente pago em FSE e
- (iv) novas contratações no final de 2018, aprovadas no PAO 2018. Director Administrativo e Jurista Sénior
- (v) nomeação (por inerência de cargo) de um Administrador Não-Executivo a partir de 1 Agosto 2019

(2) Impacto da cessação do acordo de partilha de serviços com a Fundiestamo e integração de um FTE já aprovada no PAO 2018, mas apenas efectuada a partir de 1 Janeiro 2019; aumento dos custos de pessoal são mais do que compensados com a redução de FSE, estimada em 145 000€

(3) Impacto da cessação do acordo de partilha de serviços com a Florestgal e integração de um FTE; aumento dos custos de pessoal são parcialmente compensados pela redução de FTE (50% do valor)

(4) O objectivo é corrigir apenas alguns casos mais prementes e evitar o risco de saída de staff

Em face do mesmo, é possível concluir que a estimativa dos encargos associados ao *staff* no quadro da Sociedade será, no presente exercício de 2019, superior em 239,2 m€ face ao ano transato, impacto ao qual se somam cerca de 49 m€ resultantes do colaborador integrado em 1 de janeiro do corrente (*vd. 2. supra*), integração essa já aprovada no PAO de 2018. A

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the top right corner of the page.

colaboradora que se prevê integrar definitivamente no corrente ano de 2019 (vd. 3. *supra*), se com efeitos a 1 de setembro como anteriormente referido, representará, até final do ano, um incremento de cerca de 19 m€ nesta rubrica.

Ao montante das estimativas para o ano em curso, acresce igualmente uma verba estimada para valorizações remuneratórias (vd. 2. *supra*) no montante de 26 m€, projetada em 2018 e que, por não ter tido qualquer execução, transitou para o presente exercício de 2019.

Nesta sede, entende-se enfatizar que os resultados que a Sociedade tem logrado alcançar no passado recente não seriam possíveis sem o empenhamento e dedicação da respetiva equipa – nalguns casos sem qualquer atualização salarial desde 2010 – pelo que é fundamental que, também a verba estimada para as mencionadas valorizações remuneratórias, seja objeto da necessária aprovação.

Acrescenta-se que a Sociedade, ao não dispor de estrutura de carreiras e ao não estar abrangida por qualquer instrumento de regulamentação coletiva de trabalho, tem vindo a trabalhar sobre a elaboração, nos termos da lei, de um instrumento que preveja mecanismos de valorização remuneratória dos respetivos colaboradores.

Refira-se que, em obediência ao art.º 157.º, n.º 1 do Decreto-Lei de Execução Orçamental para 2019 (DLEO 2019), a conversão dos contratos a termo em contrato sem prazo dos dois colaboradores contratados em dezembro de 2018, está prevista para dezembro do corrente, conversão que, nos termos do mencionado preceito, terá de ser expressamente aprovada no ato de aprovação do PAO 2019 que, na versão ora alterada, expressamente o contempla.

Em paralelo, tendo em conta que o incremento salarial e de categoria atribuído ao colaborador regressado em julho de 2018, só foi possível através da figura da comissão de serviço, tornando injusta a respetiva situação, não apenas ante o quadro (de estabilidade) das contratações efetuadas em dezembro de 2018, mas também ante a qualidade profissional (e humana) que o respetivo desempenho sempre evidenciou e evidencia, prevê-se igualmente que ao mesmo seja atribuída a categoria de Diretor da Área Técnica desta Sociedade – funções que desempenhará concomitantemente com as de assessor do conselho de Administração que já tem – com uma

Handwritten initials in blue ink, possibly "AR", located in the bottom right corner of the page.

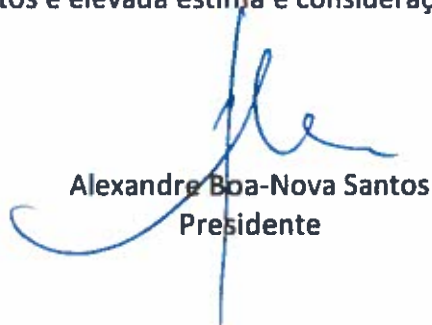
valorização remuneratória que não terá qualquer impacto adicional, porquanto compreendida na verba estimada para o total das valorizações remuneratórias que atrás se consideraram.

Refira-se que, como mencionado, ao não ter a Sociedade uma estrutura de carreiras ou estar abrangida por instrumento de regulamentação coletiva de trabalho, e ao não prever o contrato individual do colaborador em causa qualquer progressão na carreira respetiva, a categoria que se lhe pretende atribuir está, em conformidade com o nº 4, do art.º 151º do DLEO 2019 e a remissão por este feita para o nº 5, do art.º 16º, da Lei do Orçamento do Estado para 2019, sujeita ao despacho prévio favorável de V. Exa. *(“(…) membros do Governo responsáveis pela área em que se integra o órgão, serviço ou entidade em causa e pela área das finanças(…)”)* e, julga-se, ao membro do Governo responsável pela Administração Pública.

Em face do que antecede, solicita-se a V. Exa.:

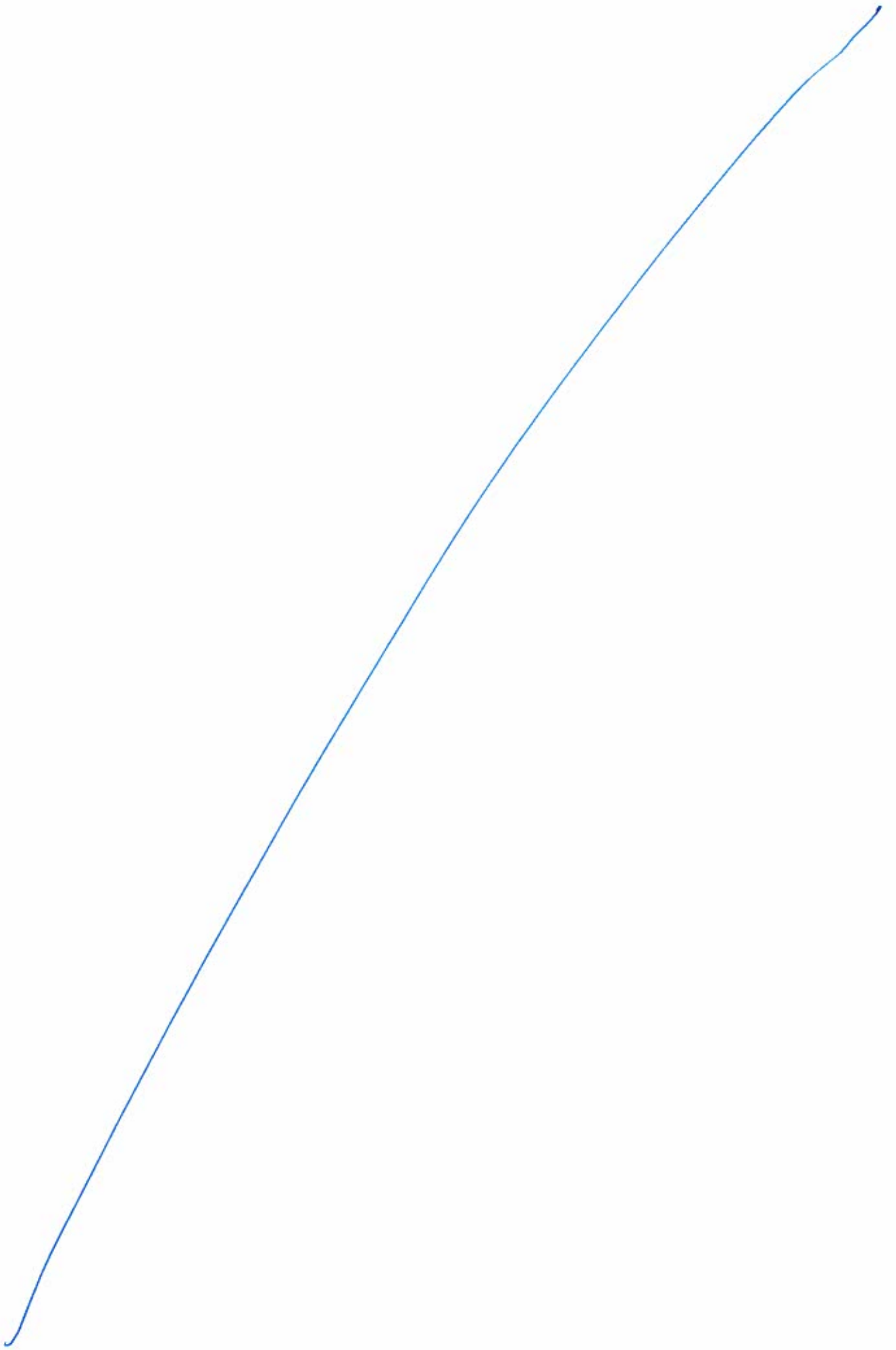
1. Que seja autorizado o incremento dos gastos de pessoal em 2019, face à execução registada em 2018;
2. Que com a aprovação do PAO 2019, cuja versão alterada nestes termos em simultâneo se carrega nos meios próprios, seja expressamente aprovada a conversão em contrato sem prazo dos dois contratos de trabalho a termo que na mesma se prevê;
3. Que tenha despacho favorável de V. Exa. a atribuição da categoria de Diretor ao colaborador atrás mencionado, com a consequente valorização remuneratória, dando eventualmente seguimento do presente pedido aos demais membros do governo aos quais cabe, nos termos da lei, pronunciarem-se.

Com os melhores cumprimentos e elevada estima e consideração,



Alexandre Boa-Nova Santos  
Presidente







Exmo. Senhor  
Senhor Secretário do Tesouro  
Ministério das Finanças  
Avenida Infante D. Henrique, 1  
1149-009 Lisboa

Lisboa, 9 de agosto de 2019

**ASSUNTO:** Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019;  
Pedido de exceção / Aumento de custos associados a viaturas

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Procedemos, por esta via e em razão das alterações que houve que introduzir no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO 2019) carregado em SIRIEF em 23 de agosto de 2018, à atualização da N/ comunicação nº EST-S00597-201808 datada de 21 de agosto de 2018.

Conforme naquela referido e em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019, constantes do ofício circular n.º 4219, de 14 de Agosto de 2018, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem, em 2019, ser iguais ou inferiores aos montantes, então estimados ora executados em 2018, os gastos operacionais respeitantes ao *"conjunto dos encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os custos associados à frota automóvel;"* (ex vi, n.º 3, al. b)).

Relativamente à frota automóvel, os contratos de Aluguer de Longa Duração (ALD) das viaturas legalmente atribuídas à equipa de gestão cessaram no passado exercício, pelo que, ainda em 2018, se procedeu à substituição respetiva. Refira-se que as rendas contratadas para as viaturas da equipa de gestão assim substituídas ficaram aquém em cerca 7% dos *plafonds* definidos na deliberação da Assembleia Geral relativa à nomeação dos membros do Conselho de Administração e igualmente indicados nos respetivos contratos de gestão. Já no decurso

do presente ano de 2019 ocorrerá a substituição de outra das viaturas da Sociedade, também por efeito do termo do respetivo contrato de ALD.

Das 4 viaturas atualmente contratadas pela Sociedade em regime de ALD, 3 correspondem às viaturas legalmente atribuídas aos 3 membros executivos do Conselho de Administração, estando a quarta, à partida, afeta a um dos colaboradores da Sociedade no âmbito do contrato de comissão de serviço com o mesmo celebrado no passado exercício de 2018 enquanto assessor do Conselho de Administração desta Sociedade, funções que, atenta a atividade da Sociedade e a manifesta dispersão dos seus ativos, evidentemente exigem uma multiplicidade de deslocações no território nacional. Dada, todavia, a inexistência de qualquer outra viatura, a viatura afeta ao referido colaborador acaba por ser utilizada frequentemente como viatura de serviço das áreas técnica e comercial, razão pela qual, no presente exercício de 2019, se revela como necessária a aquisição, em regime de ALD, de uma viatura destinada a colmatar esta falha.

Acresce que, decorrente da contratação, autorizada por V. Exa. e em conformidade com o enquadramento legal vigente, também no ano de 2018, de um colaborador para o cargo de direção da área administrativa, com especial enfoque nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público e atentas (i) as condições praticadas no mercado para cargos de conteúdo equivalente, (ii) a *supra* mencionada dispersão dos ativos da Sociedade e (iii) a igual (ou maior) dispersão dos ativos do património imobiliário público, torna-se, necessária e igualmente, a contratação de uma outra viatura, também em regime de ALD, para afetar ao colaborador que desempenha as funções atrás mencionadas.

Importa, no contexto da presente solicitação para reforço da frota da Sociedade em mais duas viaturas e para melhor compreensão do enquadramento respetivo, fazer a história do passado recente.

Com efeito e até 30 de junho de 2015, a ESTAMO dispunha apenas de 3 colaboradores visto que, à exceção da área comercial, toda a respetiva atividade operacional era assegurada por colaboradores que se encontravam no quadro de pessoal da respetiva acionista, a SAGESTAMO, SGPSI, S.A..



Deste modo e em 31 de dezembro de 2014, a frota da Sociedade era constituída por 3 viaturas, uma ao serviço da mencionada área comercial, outra para utilização pessoal, nos termos da lei, do único dos Administradores da Sociedade que não era, em simultâneo, administrador da SAGESTAMO e uma outra, à altura sem utilização, cujo final do ALD respetivo houve que aguardar para não suportar a penalização decorrente do *términus* antecipado do contrato.

Estando, como referido, boa parte dos colaboradores ligados à atividade operacional da ESTAMO no quadro de pessoal da SAGESTAMO, também esta era proprietária/detentora da frota associada às respetivas funções ou seja e a 31 de dezembro de 2014, 7 viaturas, entre as quais duas para utilização dos respetivos membros executivos do Conselho de Administração – também membros executivos do Conselho de Administração da ESTAMO – uma atribuída ao respetivo Diretor-Geral e outra ao Diretor Financeiro e finalmente, uma outra viatura para serviço da área técnica e de avaliações.

Fruto da reestruturação ocorrida em 1 de julho de 2015 com efeitos reportados a 1 de janeiro do mesmo ano, a SAGESTAMO foi, por fusão, absorvida pela PARPÚBLICA SGPS, tendo esta incorporado assim os colaboradores e a frota da sociedade fundida.

Subsequentemente à fusão, já em 2016, foram cedidos à ESTAMO os colaboradores ligados à atividade operacional e, com a respetiva cedência, celebrados entre a PARPÚBLICA e a ESTAMO acordos de utilização (e assunção dos custos) das viaturas aos mesmos colaboradores/atividade associadas – diretor-geral e área de avaliações. Transitaram igualmente para a ESTAMO as viaturas dos dois administradores desta que, antes da mencionada fusão, o eram também da SAGESTAMO.

Assim e em 31 de dezembro de 2016, a frota da ESTAMO era constituída por 6 viaturas, 3 afetas à equipa de gestão, uma afeta ao respetivo diretor-geral, uma associada ao responsável pela área técnico-comercial e pela área de avaliações e outra à área comercial. Refira-se que destas 6, duas eram próprias da PARPÚBLICA (antes SAGESTAMO) não havendo assim o pagamento de rendas associadas à utilização respetiva, mas tão somente, os encargos de detenção e manutenção das viaturas em causa



No decurso de 2017, a aposentação do colaborador que preenchia as funções de Diretor-Geral determinou a entrega à PARPÚBLICA, em fevereiro desse ano, da viatura que lhe estava afeta; em outubro, a renúncia do Presidente do Conselho de Administração da Sociedade, levou igualmente à cessação, no início de janeiro de 2018 e analisado que foi o custo-benefício respetivo, do ALD de uma das viaturas afeta à equipa de gestão. Igualmente, em novembro de 2017, a saída com licença sem vencimento do colaborador responsável pela área técnico-comercial e de avaliações da Sociedade, determinou a entrega à PARPÚBLICA de mais uma das viaturas que por esta haviam sido cedidas.

Ou seja e em 31 de dezembro de 2017, a frota da Sociedade era de apenas quatro viaturas, não obstante no PAO 2017 e sendo as vicissitudes ocorridas no 2º semestre de 2017 insuscetíveis de antecipar, as projeções apontassem para uma redução da frota da Sociedade em apenas 1 viatura (6 para 5) refletindo apenas a referida situação de aposentação do diretor-geral.

A evolução de que atrás se deu conta, bem como os custos associados em cada exercício à gestão da frota e cujas flutuações são razão do que antecede, quedam patentes no quadro que em seguida e relativo ao período 2013/2018 se apresenta, quadro que incorpora igualmente as projeções para 2019, fruto da proposta de contratação em regime de ALD das duas viaturas suplementares referidas no presente.

Acrescenta-se igualmente, para melhor compreensão das mencionadas flutuações de custos, que a redução dos gastos com frota em 2018 por comparação com 2017 resultam do facto de, durante o primeiro semestre do ano, a situação da frota da Sociedade se ter mantido em 3 viaturas, situação alterada no segundo semestre do ano por efeito da designação de uma nova equipa de gestão, com a consequente contratação em regime de ALD de uma viatura para substituir a entregue em inícios de janeiro do ano transato.

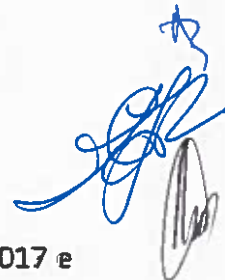
Unidade: euros

	2019	2018	2017	2016	2015		2014		2013		Var. 2019/2018	
	Estamo Previsão	Estamo Execução	Estamo (Execução)	Estamo (Execução)	Sogestamo (Execução) ***	Estamo (Execução)	Sogestamo (Execução)	Estamo (Execução)	Sogestamo (Execução)	Estamo (Execução)	Valor	%
Gastos com a frota automóvel*	53 513,36 €	40 147,34 €	37 008,69 €	44 231,11 €	0,00 €	25 669,85 €	43 504,69 €	30 193,63 €	48 661,59 €	24 684,49 €	13 366,22 €	33,29%
N.º de Veículos	6	4	5**	6	0	3	7	3	7	3	2	50,00%

\* Os gastos com a frota automóvel incluem todos os gastos decorrentes quer da disponibilidade dos meios, quer da respetiva utilização (renda ALD, combustíveis, portagens, outros).

\*\* A execução de 2017 devia indicar 4 viaturas e não as 5 reportadas.

\*\*\* Fusão por incorporação na Parpública,SGPS,SA.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish, located in the top right corner of the page.

Do que atrás se disse e que o quadro *supra* demonstra, resulta claro que os anos de 2017 e 2018 (como já o havia sido o de 2015) foram atípicos na Sociedade no que à dimensão da respetiva frota respeita, dimensão, naquele período, também inexoravelmente influenciada em termos de custos – pelo emagrecimento inusitado da respetiva estrutura de meios humanos.

Deste modo, o incremento para 6 do número de viaturas da Sociedade constante do presente pedido, corresponde, afinal, ao cenário registado em 2016 e traduz, igualmente, a progressiva recomposição do quadro de pessoal da Sociedade: 3 viaturas afetas à equipa de gestão, uma viatura a ser afeta ao colaborador convidado a regressar da atrás mencionada licença sem vencimento e incorporado, por ora, como assessor do Conselho de Administração em comissão de serviço, uma viatura a ser afeta ao colaborador recrutado para a direção da área administrativa e de património (substituindo a anteriormente afeta ao diretor-geral) e finalmente, uma viatura de serviço tendente a suprir as necessidades, quer da área comercial, quer da área técnica.

Salienta-se que as projeções para o ano de 2019 estão apresentadas prudencialmente, sendo estimado um aumento de gastos associados à viatura de serviço existente, dadas as responsabilidades atribuídas à Estamo no contexto do processo de regularização do imobiliário do Estado Português que, dada a sua dispersão geográfica, deverá implicar custos acrescidos.

Como atrás igualmente se referiu, tendo em conta que das 6 viaturas utilizadas em 2016 pela Sociedade, duas eram próprias da PARPÚBLICA (antes da SAGESTAMO) não implicando como tal a respetiva utilização qualquer custo mensal de renda, a variação em 43% das projeções para 2019 face ao executado em 2016, reflete, igualmente, para além dos fatores constantes do parágrafo anterior, o impacto das rendas que a aquisição das duas mencionadas novas viaturas em regime de ALD pressuporá.

Face ao anteriormente exposto e julgando haver fundamentamente justificado o pedido que na presente se formula, (i) em cumprimento das normas orientadoras identificadas introdutoriamente, tendo em vista (ii) o assegurar da atividade operacional da Sociedade no presente exercício de 2019, (iii) a necessidade de retenção de quadros cujo perfil contribua

A small handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



para o crescimento sustentado que a Sociedade tem vindo a exhibir e para o qual a rotatividade de recursos humanos dos últimos anos em nada contribui e, (iv) finalmente mas não menos importante, a promoção dos trabalhos a que a Sociedade foi chamada a intervir no âmbito do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar, em 2019, o aumento da frota automóvel desta Sociedade de 4 para 6 viaturas, bem como os encargos à mesma associados em consonância com o Quadro que atrás se apresentou.

Mais se acrescenta que, paralelamente à presente comunicação, são entregues nos meios próprios as alterações ao Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO2019) introdutoriamente mencionadas e em consonância com o exposto na presente.

Com os melhores cumprimentos e elevada estima e consideração,



Alexandre Boa-Nova Santos  
Presidente



Exmo. Senhor  
Senhor Secretário do Tesouro  
Ministério das Finanças  
Avenida Infante D. Henrique, 1  
1149-009 Lisboa

Lisboa, 9 de agosto de 2019

**ASSUNTO:** Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2019;  
Pedido de exceção / Alteração do cálculo de medida de Eficiência operacional

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Procedemos, por esta via e em razão das alterações que houve que introduzir no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO 2019) carregado em SIRIEF em 23 de agosto de 2018, à atualização da N/ comunicação nº EST-S00604-201808 datada de 23 de agosto de 2018.

Em conformidade com os princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019, constantes do ofício circular n.º 4219, de 14 de agosto de 2018, da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), devem as empresas *"garantir em 2019 que o rácio dos gastos operacionais sobre o volume de negócios seja igual ou inferior ao estimado para 2018"* (Ponto 3. Princípios Financeiros – Referência para 2019, Eficiência Operacional).

#### A. CONSIDERAÇÕES

Como já sobejamente referido no contexto de elaboração dos PAO's de anos transactos e em resposta às missivas dirigidas a esta Sociedade pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM) sobre os mesmos, resulta uma (aparente) incongruência pela aplicação da forma de cálculo do rácio GO/VN como medida de eficiência operacional: quanto maior o volume de vendas efectuado, pior o rácio acima referido.



Este efeito resulta da combinação dos seguintes fatores:

- a) estando a generalidade dos activos em carteiras de inventários, o CMVMC associado aos activos vendidos, essencialmente o seu valor contabilístico, reflecte já o seu justo valor (de mercado), resultado de avaliações recentes e em estrito cumprimento das regras contabilísticas;
- b) a adição dos valores de vendas e CMVMC associados, ao denominador e numerador do rácio Gastos Operacionais / Volume de Negócios (GO/VN), respectivamente, com margens de vendas tendencialmente próximas de zero (por estarem valorizados a valores de mercado), dilui inevitável e negativamente o referido rácio.

À situação acima descrita, somava-se também a obrigatoriedade de manter ou melhorar o EBITDA da Sociedade. Ora por muito pequena que seja a margem de vendas, o valor absoluto da mesma pode ter um contributo significativo no cálculo do EBITDA de um qualquer ano.

Estamos, portanto, perante dois objectivos potencialmente antagónicos porquanto o aumento do EBITDA associado a um valor superior de vendas resulta na deterioração do rácio GO/VN e vice-versa.

Ainda que a missão de valorização do património imobiliário confiada à Estamo, possa ser efectuada quer através do respectivo arrendamento, quer através da sua alienação, e conseqüentemente, a avaliação da sua performance deva contemplar ambas as dimensões, a realidade é que a consideração da componente de vendas e correspondentes CMVMC no rácio de medida da Eficiência Operacional, nos termos presentes, traz, fruto do acima exposto, um "ruído" indesejável à avaliação da Sociedade.

Há ainda uma outra componente que distorce a análise de *performance*, relacionada com a refacturação de custos quer (i) aos inquilinos dos imóveis detidos pela ESTAMO quer (ii) ao Estado Português (DGTF), no âmbito do mandato de recenseamento, inventariação e regularização de imóveis do Estado. De facto, por razões da própria gestão condominial exigida/exigível em edifícios com múltiplos arrendatários, a Estamo é titular dos contratos com os prestadores de serviços necessários à exploração, manutenção e funcionamento dos





imóveis cujos custos refactura ao(s) inquilino(s), nalguns casos incluindo-os no valor de renda, noutros na rubrica "outros rendimentos", que não concorre integralmente para o VN. Isto significa que, na melhor das hipóteses, a Estamo aumenta o seu VN com margem zero, diluindo negativamente o rácio GO/VN e, na pior das hipóteses, aumenta "artificialmente" os seus gastos operacionais sem contrapartida no VN.

Uma vez mais, estamos perante objetivos potencialmente contraditórios: quanto mais contratos de arrendamento a Estamo celebrar (com refacturação de FSE), mais deteriora o rácio GO/VN por incremento (aparente) dos custos operacionais.

O mesmo raciocínio se aplica aos custos que a Estamo suportará no âmbito dos trabalhos de inventariação, recenseamento e regularização de imóveis e que serão refacturados à DGTF.

## B. PROPOSTA

Assim e de modo a permitir aferir de forma mais adequada as medidas de otimização de desempenho, procurando obter ganhos de produtividade com uma política de otimização da estrutura de gastos operacionais, a Sociedade propõe a consideração de indicadores alternativos no rácio GO/VN para a sua avaliação nos três exercícios económicos do mandato 2018 - 2020, nos seguintes termos:

- a) exclusão dos valores de vendas do volume de negócios (VN) e dos CMVMC associados às mesmas, dos gastos operacionais (GO) – o volume de vendas de imóveis e respectivos custos deixam de ser um factor de volatilidade no rácio de medida de Eficiência Operacional;
- b) inclusão da diferença entre o valor de venda e o CMVMC dos activos alienados (margem das vendas), no volume de negócios (VN) – mantém um incentivo de *performance* ligado às vendas de imobiliário efectuadas pela Sociedade, nomeadamente na tentativa de maximização do valor das mesmas;
- c) considerar os valores de FSE pelo seu valor "real", isto é, deduzir aos custos de FSE que concorrem para o cálculo dos Gastos Operacionais, os valores de FSE que são refacturados a inquilinos e no âmbito da atividade de recenseamento, inventariação





e regularização de imóveis do Estado – os FSE continuam a ser integralmente considerados na avaliação de performance da Sociedade mas não aqueles que sendo devidos pelos seus inquilinos e DGTF, são pagos pela Sociedade por meras razões operacionais.

O rácio proposto seria então calculado do seguinte modo:

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

De forma a concretizar a nossa proposta, efetuámos uma análise retrospectiva (2013 a 2018) e prospetiva (2019 a 2021) da aplicação do novo rácio, calculado de acordo com as regras acima enunciadas, cujos resultados abaixo se apresentam:

Descrição	2021	2020	2019	2018
	Proposta	Proposta	Proposta	Realização
(1) FSE	7 202 227,25	7 202 217,25	5 202 227,25	2 798 801,29
(a) Refaturados	- 4 500 000,00	- 4 500 000,00	- 2 500 000,00	- 586 840,84
(2) Gastos com o pessoal	1 084 610,12	1 084 610,12	1 001 444,62	683 812,83
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 786 837,37	3 786 837,37	3 785 891,87	2 689 753,28
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (2P-C+M)	69 129 180,12	63 823 180,12	61 329 180,12	56 308 293,87
Serviços Prestados	89 820 000,00	87 800 000,00	87 800 000,00	84 500 840,00
Compensações	11 023 180,12	11 023 180,12	11 023 180,12	30 890 747,97
Margem Vendas	13 000 000,00	14 400 000,00	13 320 000,00	919 303,00
GO/(2P-C+M) = (3) / (4)	6,00%	6,01%	6,02%	6,12%
(5) (Feita de formação de contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Senhora do Ajudar)	N.A.	N.A.	N.A.	9 148 727,81
GO/(2P-C+M) = (3) / (5)	6,00%	6,01%	6,02%	6,12%

Descrição	2027	2016	2015	2014	2013
	Proposta	Proposta	Proposta	Proposta	Proposta
(1) FSE	1 056 528,62	1 211 894,03	4 450 345,56	1 592 109,84	1 728 871,75
(a) Refaturados	807 511,89	520 846,73	419 817,10	413 071,29	342 247,72
(2) Gastos com o pessoal	644 067,96	719 813,24	954 024,87	725 091,87	618 451,80
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 480 082,75	5 917 899,94	4 986 713,59	5 418 109,22	5 687 280,64
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das vendas (2P-C+M)	46 942 030,17	50 930 481,96	67 002 951,20	59 974 725,68	40 811 204,38
Serviços Prestados	13 750 763,20	14 763 350,90	38 205 181,87	42 101 103,76	24 687 235,82
Compensações	8 641 829,71	8 701 420,17	9 111 299,16	11 025 769,88	25 627 894,15
Margem Vendas	3 548 518,36	16 365 882,96	10 086 470,17	841 852,04	503 979,77
GO/(2P-C+M) = (3) / (4)	7,42%	6,67%	7,62%	18,88%	13,42%
(5) (Feita de formação de contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do Hospital Curry Cabral e ex. Senhora do Ajudar)	2 727 909,06	2 871 461,64	1 650 774,58	1 955 248,36	1 450 289,48
GO/(2P-C+M) = (3) / (5)	7,08%	6,47%	7,08%	9,38%	11,88%

Ainda que a análise dos valores apresentados valide a aderência do rácio proposto à realidade do negócio da Sociedade, importa esclarecer os seguintes pontos:





1. No final do ano de 2018, foi detectado um erro (por omissão) de facturação relativo a dois imóveis propriedade da ESTAMO, num valor significativo: 11,5M€, dos quais 9,25M€ respeitantes a anos anteriores. Esse erro foi corrigido, tendo sido emitidas as facturas pelos respectivos montantes devidos, à entidade responsável pelo seu pagamento, a DGTF. Ainda que os montantes respeitantes aos anos transactos tenham sido afectos a resultados de exercícios anteriores, o facto é que o volume global de negócios daquele ano apresenta-se distorcido (por excesso).

Para que se possa efectuar uma análise "like-for-like", no quadro em anexo introduzimos uma linha de correcção desse efeito, redistribuindo a faturação em apreço pelos anos em que deveria ter sido registada.

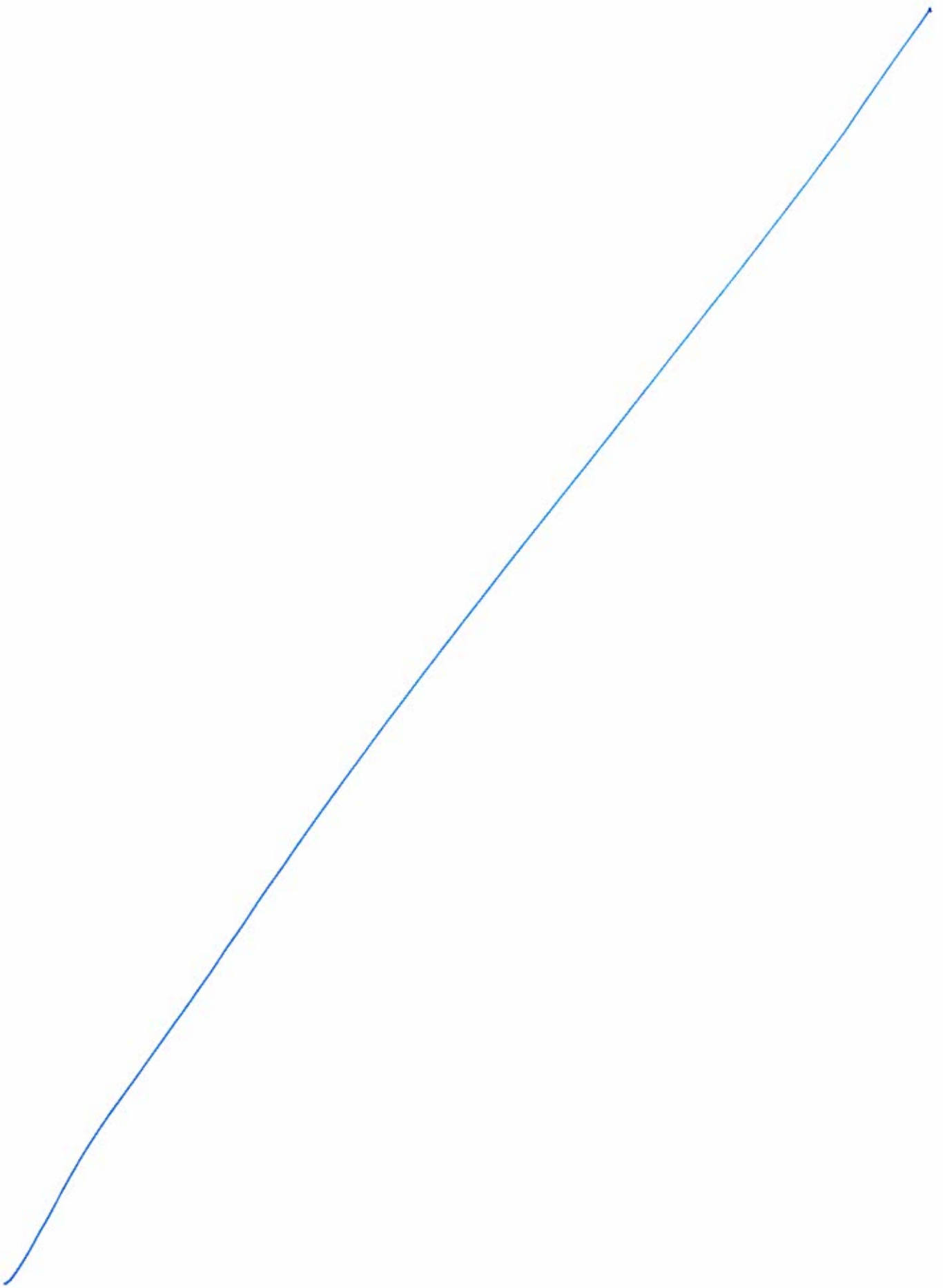
2. Como se constata, o rácio melhora em toda a série temporal considerada (2013 – 2021) excepto em 2017. A principal explicação prende-se com o facto de 2016 ter sido um ano record de vendas (108,2M€), com um valor também atípico de margem nas vendas superior a 15% (16,4M€), reflexo da retoma do sector imobiliário. Por comparação, em 2017 foram vendidos activos no valor de € 38,5M€ com uma margem nas vendas de 3,5M€. Esta é uma realidade a que a ESTAMO estará sempre sujeita, consequência do ciclo do sector imobiliário, onde desenvolve a sua actividade.

Assim, face ao acima exposto e em cumprimento das normas orientadoras supramencionadas, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar a alteração proposta, e interceder junto de S. Exa., o Sr. Ministro das Finanças, no mesmo sentido.

Com os melhores cumprimentos,



Alexandre Boa-Nova Santos  
Presidente



**Anexo XI****Declaração de conformidade do Projeto de Orçamento**

<b>Programa:</b>	004 - Finanças
<b>Ministério:</b>	04 - Finanças
<b>Designação Serviço:</b>	Estamo - Participações Imobiliárias, S.A.
<b>Código Serviço:</b>	5913

Declaro que a informação registada no Sistema de Orçamento de Estado (SOE) está conforme com a proposta do orçamento aprovada pela Tutela, respeitando o plafond distribuído ao serviço/organismo. Mais declaro que o Mapa OE - 12/Mapa OP - 01 foi submetido devidamente no SOE acompanhado dos seguintes documentos:

- Memória Justificativa da proposta do orçamento do Serviço
- Mapa de pessoal do serviço ou organismo aprovado pela Tutela - não aplicável
- Atualização do Sistema Central de Encargos Plurianuais (SCEP)
- Demonstrações financeiras previsionais \*
- Parecer do órgão de fiscalização \*\* - aguarda-se parecer
- Documento comprovativo do NIPC/NIF \*\*\*
- Anexos Relativos a Despesas com o Pessoal (Anexos II, IIA)
- Identificação de iniciativas de eficiência e controlo orçamental (Anexo X)
- Declara-se que as demonstrações financeiras previsionais se encontram em conformidade com as orientações do acionista. \*\*\*\*

O responsável máximo do serviço

Alexandre Jaime  
Boa-Nova santos

Assinado de forma digital por  
Alexandre Jaime Boa-Nova  
santos  
Data: 2018.08.17 17:30:01  
+01'00'

(Assinatura digital certificada)

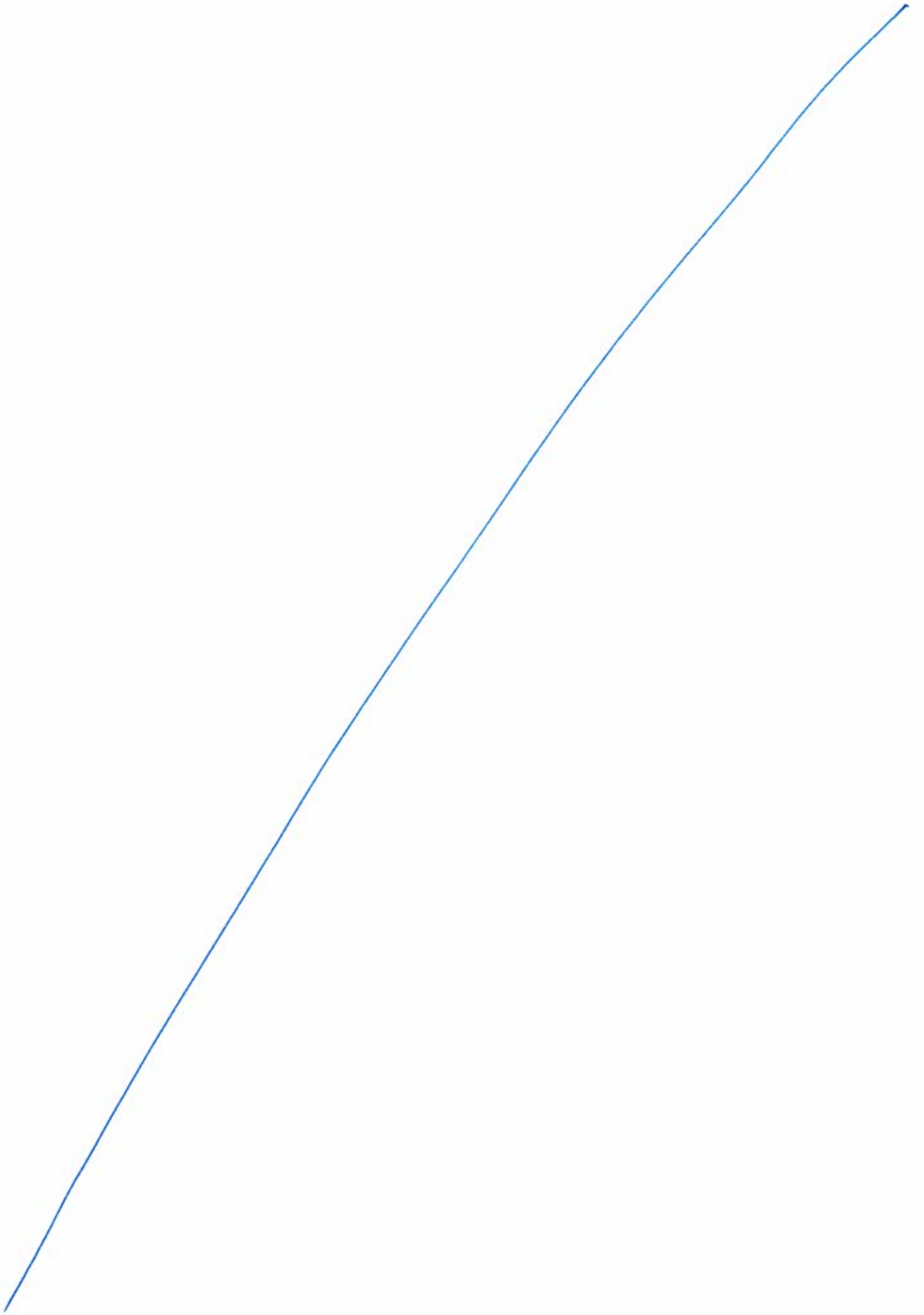
Data: (registada automaticamente)

\* Não aplicável aos Serviços Integrados.

\*\* Não aplicável aos Serviços Integrados e EPR abrangidas pelo regime simplificado.

\*\*\* Aplicável às entidades que passaram a integrar o perímetro das Administrações Públicas em 2018 e às entidades cujo NIPC/NIF tenha sofrido alteração em 2017.

\*\*\*\* Aplicável às EPR.





REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DO TESOURO

ENTR. 00008264 30.08.17

*[Handwritten signature]*

DIREÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS

GDGTF

SDG

GACSEE  DSAF  DSPE  DSGFO

DJGP  DSAVP  DSRF  DSJC

CLASSIFICAÇÃO *200.10 200.20 080.20*

200.10	200.20	080.20
--------	--------	--------

Exma. Senhora

Diretora Geral do Tesouro e Finanças

(em substituição)

Dra. Maria João Araújo

Pedro Ventura

Subdirector-Geral

(Neste Edifício)

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		Nº: 3549/2017 ENT.: 3935 de 23-08-2017 PROC. Nº: 29.14/17	28-08-2017

ASSUNTO: Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2018 - pedido de exceção.

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa., para conhecimento, cópia do ofício nº 027595 de 21 de agosto de 2017, da SAGESTAMO - Participações Imobiliárias S.A., sobre o assunto mencionado em epígrafe, após ter exarado o seguinte despacho:

**DESPACHO Nº 697/17 - SET**

*"Autorizo o aumento de despesa com FSE com vista ao recenseamento, inventariação e regularização do património público imobiliário.*

*Álvaro Novo*

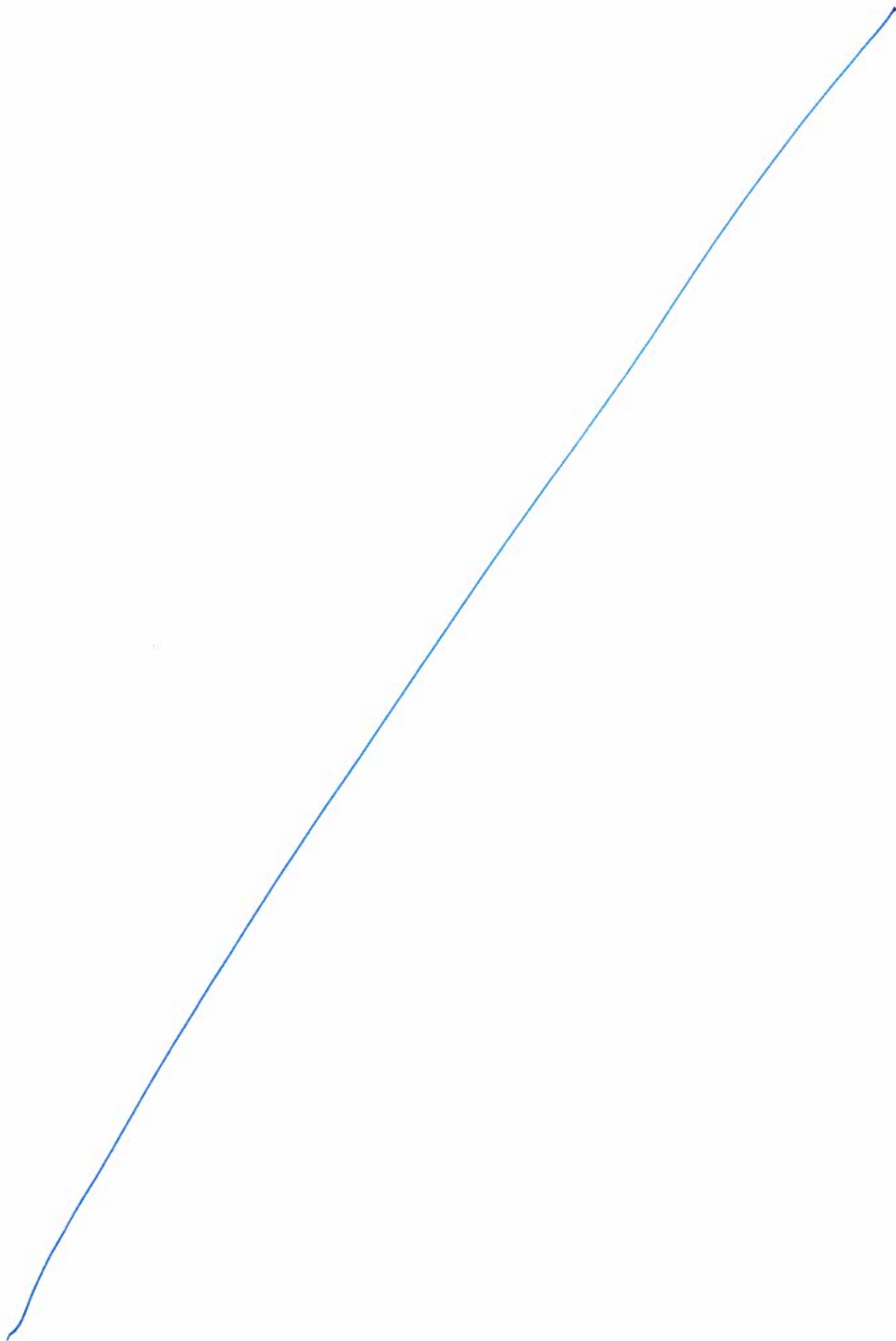
*28.8.2017"*

Com os melhores cumprimentos,

*1/1* Chefe do Gabinete, *e substituto,*

*Débora Rodrigues*  
Ana Brandão

CN - Exame nº 2315 de 30.08.2017  
do GACSEE 31.08.2017





DESPACHO N.º 697/11-SE

Autógrafa o documento de  
despesa com FSE em  
relação às recentes  
inventariações e regularizações  
do património público  
mobiliário.

Gabinete do Secretário de Estado do Tesouro
Entrada Nº 3935
Dia AP
de 23/08/17 por 3941/17 (1)

ESTAMO  
ESTABELECEMENTO DE SERVIÇOS, Lda

Ana Filipa Brandão  
Chefe do Gabinete de S. Ex. o  
Secretário de Estado do Tesouro

Exmo. Senhor  
Senhor Secretário do Tesouro 28.8.2017  
Ministério das Finanças  
Avenida Infante D. Henrique, 1  
1149-009 Lisboa  
Alvaro Nuno  
Secretário de Estado do Tesouro

027595

N.º REF:

Lisboa, 21 de agosto de 2017

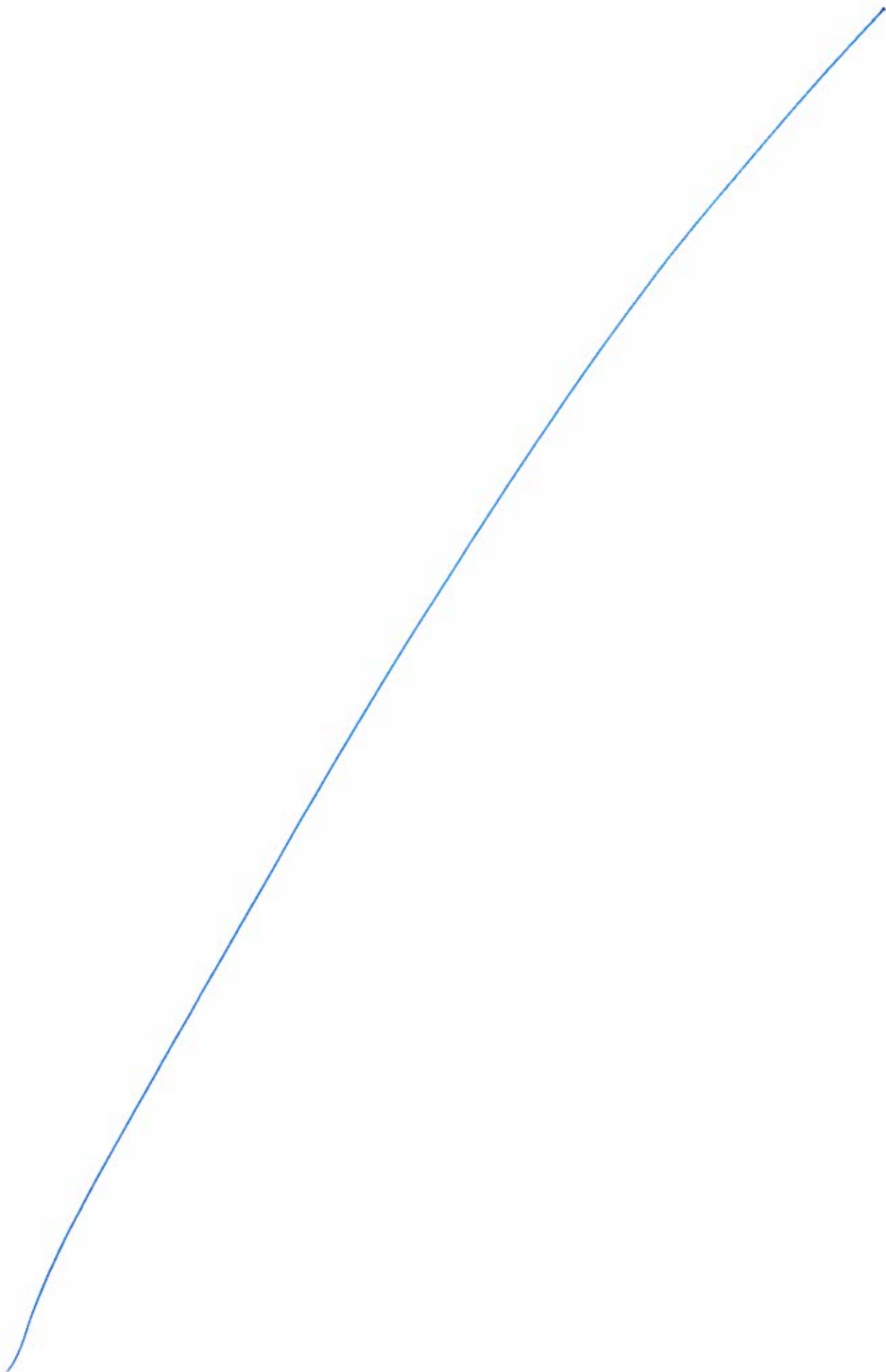
ASSUNTO: Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão 2018 – pedido de excepção

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Nos termos dos princípios gerais de elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2018, refere a alínea ii) do ponto 2.1. do Anexo ao ofício circular n.º 3708, de 7 de Agosto p.p., da DGTF, que a proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2018 (PAO2018) e respetivas projeções financeiras devem respeitar a legislação e as orientações vigentes para o SEE, designadamente, na manutenção de políticas de redução de custos.

Tendo em conta que dadas as competências internalizadas pela ESTAMO ao longo do seu percurso, é intenção que esta última venha, através da celebração de um contrato de prestação de serviços com a DGTF, a promover e a coordenar, com recurso à contratação externa, a operação de recenseamento, inventariação e regularização de todo o património imobiliário público, trabalhos que não obstante legalmente previstos desde 2008, estão longe ainda de estar completos, está estimada para 2018 uma despesa de 4 milhões de euros incrementando a rubrica de FSE's, tendo por contrapartida uma receita de 4,16 milhões de euros correspondente à remuneração pela prestação de tais serviços, cuja concretização depende, obviamente, da existência de fundos disponíveis.

Acrescente-se que a tarefa de recenseamento, inventariação e regularização (e adequada valorização) do património imobiliário público, ao referir-se a um universo que, em estimativas



Gabinete do Secretário de Estado  
do Tesouro  
Destino DGFF  
Saída Nº 3549  
de 28.08.17 pº 29.14/17

Gabinete do Secretário de Estado  
do Tesouro  
Destino USTAM  
Saída Nº 3550  
de 28.08.17 pº 29.14/17

Gabinete do Secretário de Estado  
do Tesouro  
Destino ESTAMC  
Saída Nº 3551  
de 28.08.17 pº 29.14/17

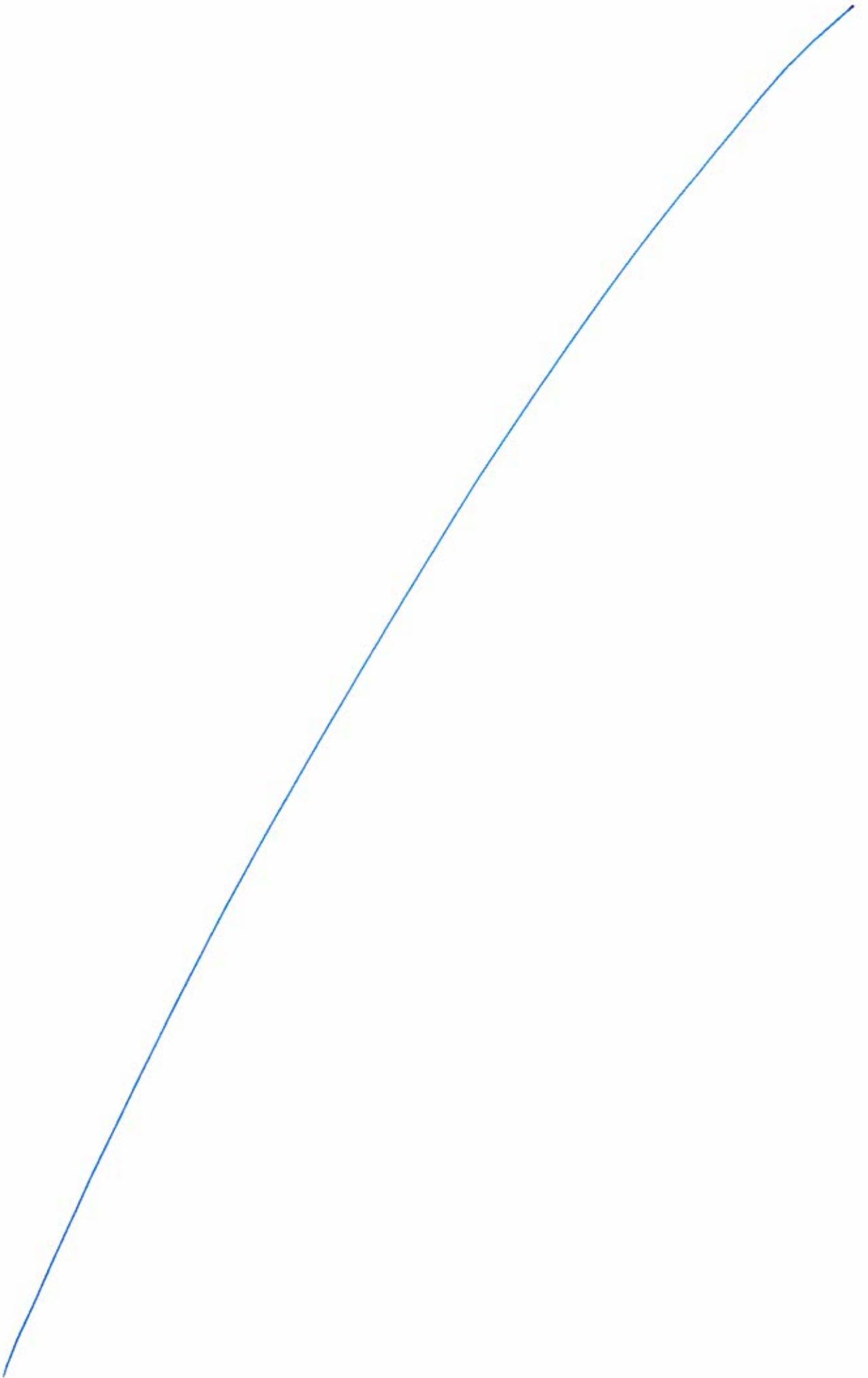


prudenciais, poderá representar mais de 2.000 milhões de euros, terá, uma vez concretizada, impactos em termos de contas públicas cuja dimensão mais do que justifica os 4 milhões de euros ora estimados.

Assim, face a todo o exposto e em cumprimento das normas orientadoras supra mencionadas, solicita-se a V. Exa. que se digne autorizar o aumento de despesas com fornecimentos e serviços externos face a 2016 e 2017, por forma a ser possível a alocação dos gastos com o desempenho das tarefas relativas ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

Com os melhores cumprimentos,

  
Francisco Cal  
Presidente





REPÚBLICA  
PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO  
DO TESOURO

Az

**ESTAMO**  
28.DEZ17 26998

Exma. Senhora  
Vice-Presidente da ESTAMO - Participações  
Imobiliárias, S.A.  
Dra. Maria João Canha  
Av.ª Defensores de Chaves, nº 6 - 4º  
1049-063 LISBOA

SUA REFERÊNCIA  
027656

SUA COMUNICAÇÃO DE  
12-09-2017

NOSSA REFERÊNCIA  
Nº: 5663/2017  
ENT.: 4341 de 12-09-2017  
PROC. Nº: 10.06.11/17

DATA  
28-12-2017

ASSUNTO: Exceção ao Cumprimento do preceituado no nº 5 do Ofício Circular Série A nº 1387 da  
Direção Geral do Tesouro e Finanças relativo às instruções para preparação do OE-2018

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa. cópia do ofício  
referenciado em epigrafe, após ter sido exarado o seguinte despacho:

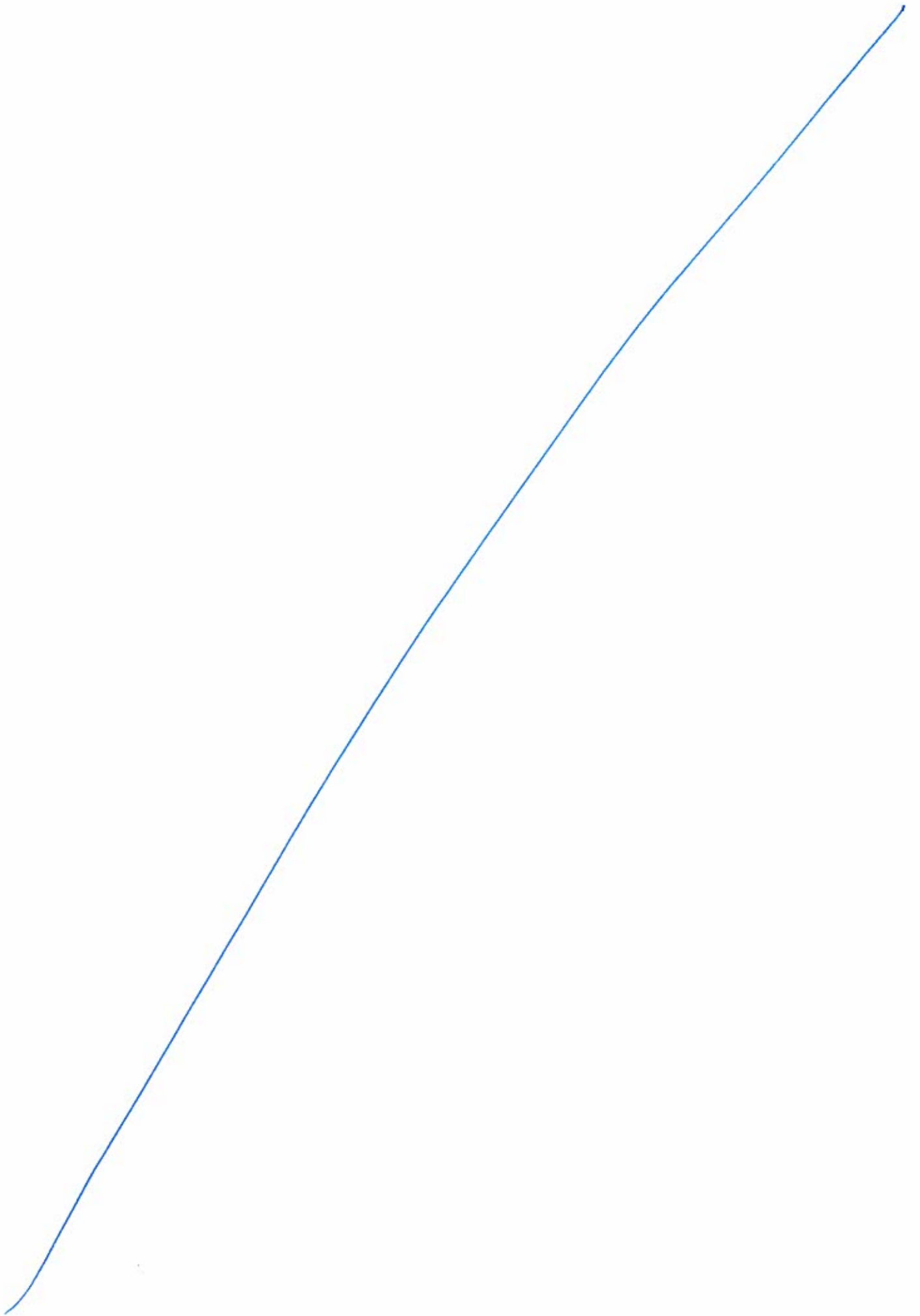
**"DESPACHO Nº 1216/2017-SET**  
**"Concordo, atento o carácter excepcional do**  
**objecto e dimensão da Estamo.**  
**Álvaro Novo**  
**28.12.2017"**

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,

Ana Brandão

MFM





Concordo, atento  
o caráter urgente  
do objeto e debruço  
na Estamo.

Gabinete do Secretário de Estado do Tesouro
Entrada nº 4347
Do. AF
de 12/09/17 p. 10 de 11/17

Exmo. Senhor  
Senhor Secretário de Estado do  
Tesouro  
Prof. Álvaro Novo  
Ministério das Finanças  
SECRETARIA de Estado do Tesouro  
Avenida Infante D. Henrique, 1  
1149-009 Lisboa

Álvaro Novo  
28.12.2017

Ana Filipa Brandão  
Chefe do Gabinete de S. Exa. o  
Secretário de Estado do Tesouro

N/Ref.: 027656

Lisboa, 12 de setembro de 2017

**Assunto:** Exceção ao Comprimento do preceituado no nº 5 do Ofício Circular Série A nº 1387 da  
Direção Geral do Tesouro e Finanças relativo às Instruções para preparação do OE-2018

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

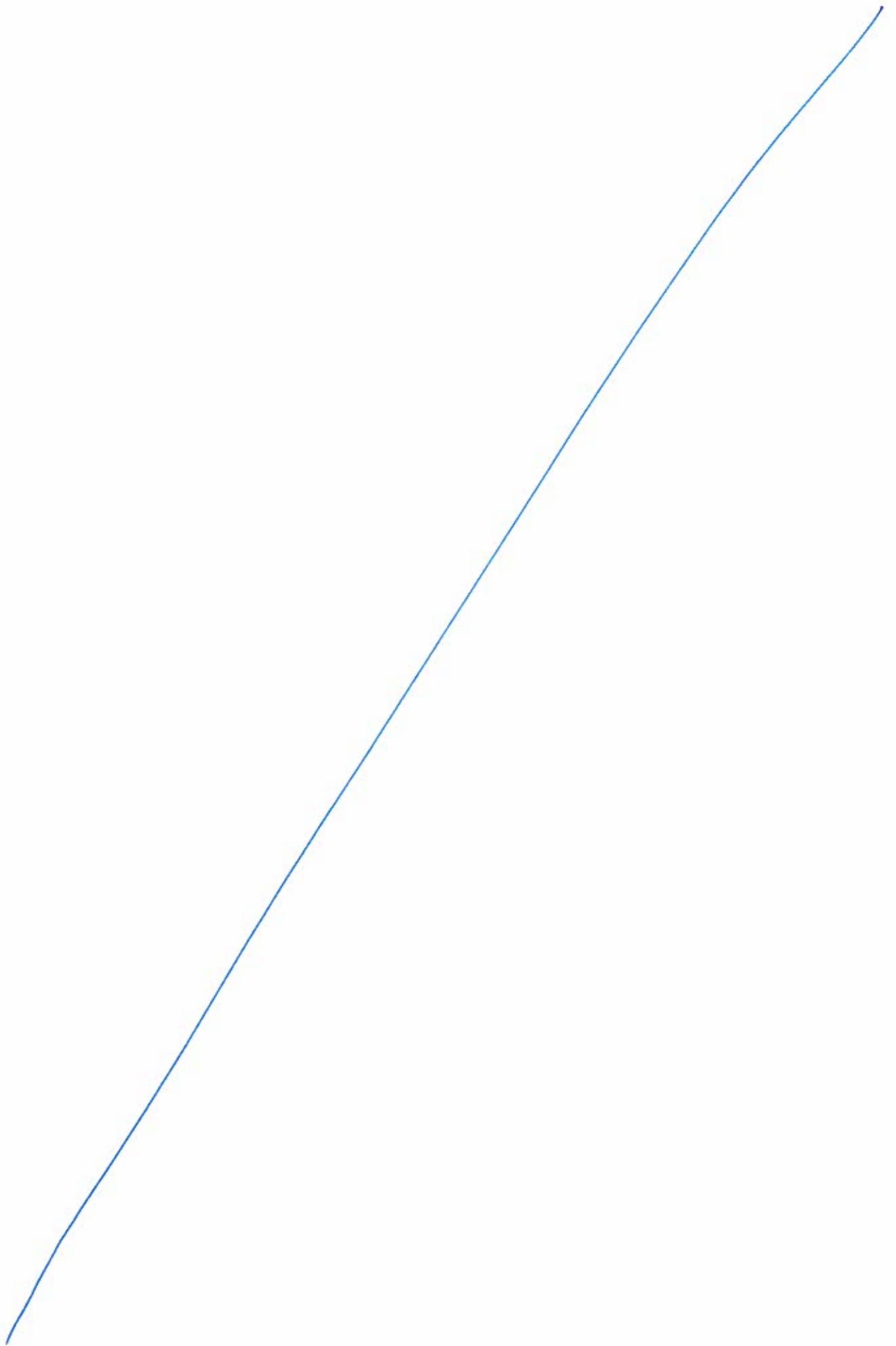
Nos termos do preceituado no nº 5. do Ofício Circular que em epígrafe se identificou, devem os organismos, aquando do carregamento do orçamento para 2018, juntar, devidamente preenchido, um Anexo (Anexo X) relativo a "iniciativas de eficiência e controle orçamental-OE/2017" do qual constem, pelo menos, cinco iniciativas de tal índole, as quais deverão, previamente, ser objeto de validação pela respetiva Tutela.

Em casos excecionais devidamente justificados, dispõe o nº 6., o preenchimento de tal Anexo nos termos propostos pode ser dispensado, conquanto que, igualmente, a justificação para tal seja sancionada pela Tutela.

Ora, não apenas a ESTAMO dificilmente pode ser subsumida à figura de um "organismo" *qua tale*, como também dificilmente, seja em razão da respetiva natureza e atividade, seja em virtude das vicissitudes ocorridas no decurso do presente mandato, os pontos especificados no referido Anexo X lhe poderão ser aplicáveis, visto que:

#### 1. Ganhos de Eficiência na Aquisição de Bens e Serviços

Na execução de 2015, a renegociação/racionalização de todos os contratos ligados à atividade operacional permitiu que a rubrica de FSE's decrescesse 20,4 % relativamente à execução do ano anterior (não obstante o objetivo de 5%/ano plasmado nos contratos de gestão). De 2015 para 2016, a redução na rubrica de FSE's foi novamente de 26,4%.



Acréscita que, a aquisição de bens e serviços de caráter geral, encontra-se, desde finais de 2015 centralizada na acionista PARPÚBLICA que distribui pelas restantes empresas do Grupo, com vista ao ganho de economias de escala.

Não se podendo dizer que não haverá sempre pontos a aperfeiçoar e melhorar, os ganhos de eficiência, a esta altura seguramente só marginais e decorrentes da redução de atividade, não dependerão de quaisquer iniciativas concretas mas da continuidade de uma gestão racional e comprometida com o negócio, que adeque os custos ao nível de atividade e rentabilidade pretendidas;

## 2. Otimização da Gestão do Património Imobiliário, incluindo uso mais eficiente de espaço e eliminação de arrendamentos injustificadamente onerosos

No que concerne à otimização da gestão do património imobiliário, dada a respetiva atividade, a ESTAMO é proprietária do seu próprio espaço, ocupando um único piso num edifício da sua propriedade, que estará disponível para abandonar caso venham a surgir interessados no arrendamento respetivo o que, porventura mercê da exiguidade da área de piso, nunca ocorreu.

Identicamente e pelos mesmos motivos, inexistem quaisquer arrendamentos justificados ou injustificadamente onerosos.

## 3. Reforço da capacidade dos serviços públicos responderem a pressões do lado da procura através da realocação interna de recursos humanos

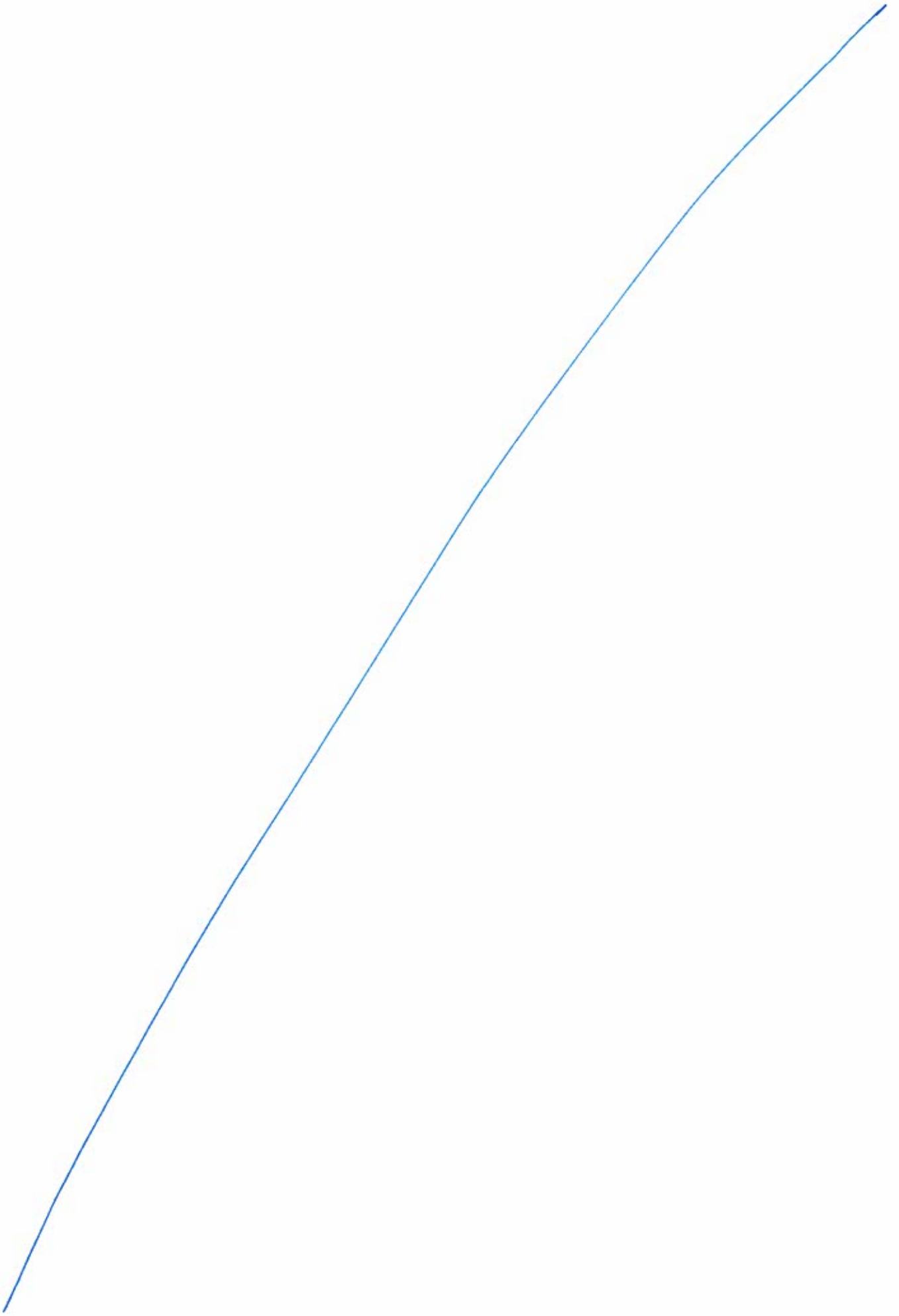
Não apenas a Estamo não é, nem presta um serviço público, salvo na medida da criação de valor para a sua cadeia acionista como, fruto do processo de reestruturação ocorrido ao nível da Parpública, foi efetuada a realocação interna de recursos e a eliminação de redundâncias, ficando a atividade da ESTAMO circunscrita ao "negócio" e cabendo à PARPÚBLICA, numa lógica de prestação e distribuição de serviços intragrupo, assegurar os serviços comuns (recursos humanos, financeiros, administrativos e de reporte, entre outros).

Acréscita que, a Sociedade conta atualmente com 7 colaboradores no quadro, dos quais um único jurista, de baixa desde abril do corrente presumivelmente até meados do ano próximo, para assegurar a gestão de um ativo que supera os 1.000 milhões de euros.

Não se vê assim modo de responder a pressões da "procura" (que já existem, se subsumida esta à resposta atempada às exigências normais da atividade operacional) por via de qualquer realocação interna de recursos humanos, antes sendo necessário o reforço da equipa respetiva;

## 4. Aumento da produtividade dos serviços, por exemplo por reconfiguração de processos e eliminação de atividades redundantes

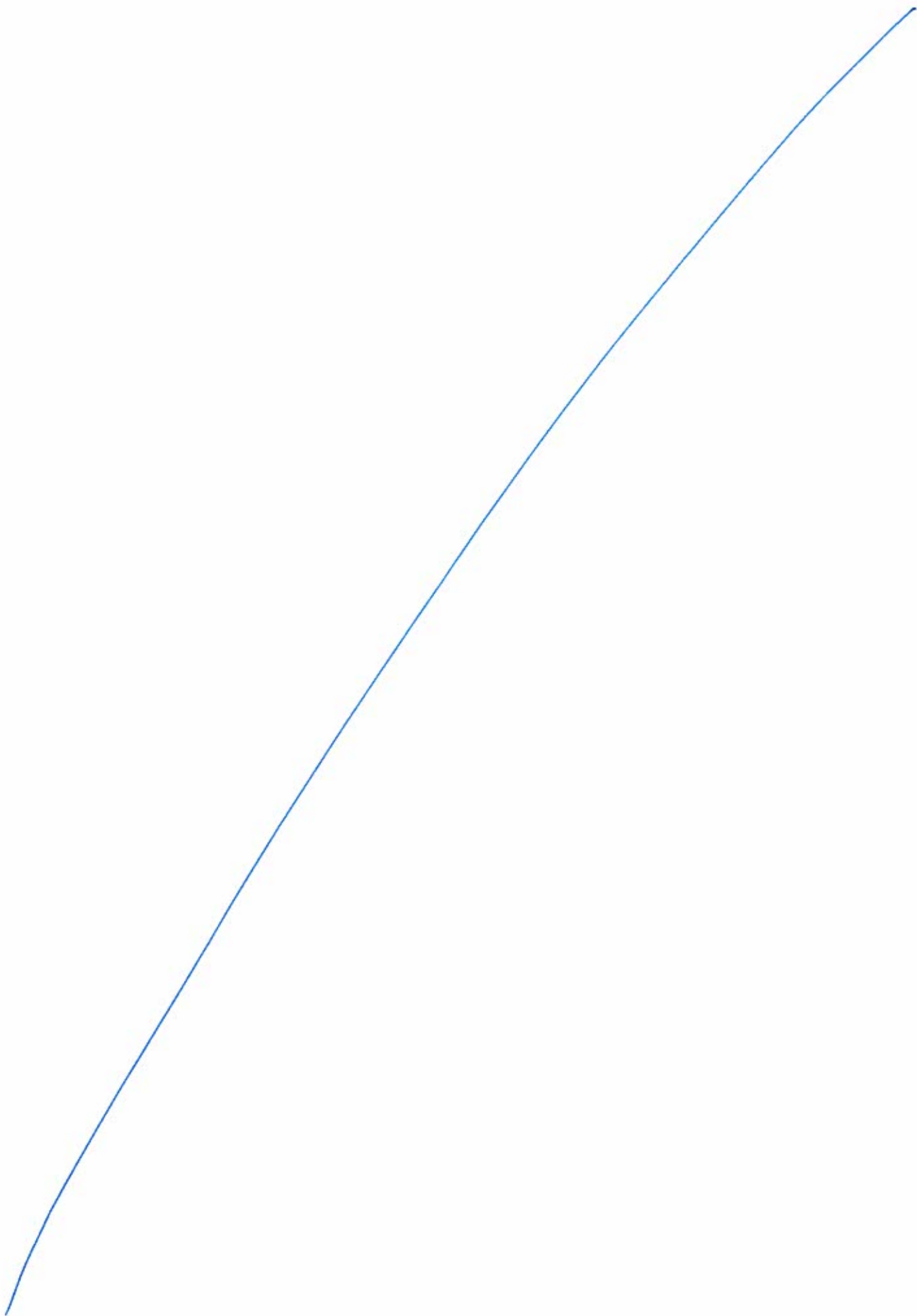
No que toca ao aumento da produtividade dos serviços, mais uma vez a ESTAMO não é um "serviço" e o aumento da sua produtividade é espelhado pelo incremento do respetivo



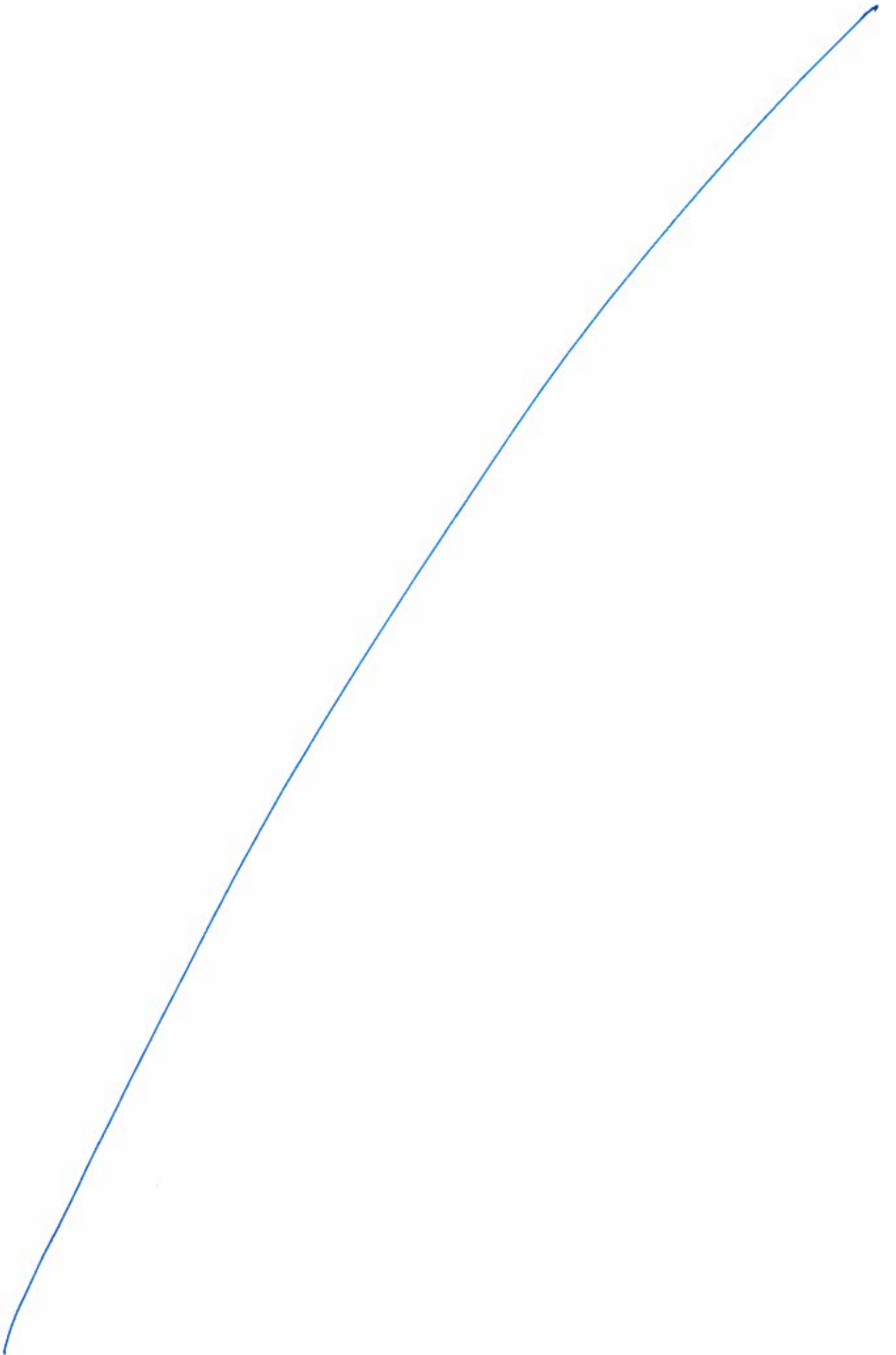
volumen de negócios e dos resultados. Acresce que como referido em 3. supra, o objetivo do processo de reestruturação ocorrido em meados de 2015, foi precisamente o de eliminar redundâncias e proceder a uma reafecção racional dos recursos das entidades envolvidas.

Assim e com o devido respeito, as únicas atividades que apresentam redundâncias são as atividades relacionadas com as áreas de reporte, que se juntam à necessidade do cumprimento das obrigações exigíveis a qualquer outra sociedade comercial da mesma natureza que, porque legal e regulamentadamente exigidos, não pode esta sociedade suprimir ou alterar, e que a seguir se discriminam:

Entidade	Informação	Periodicidade
DGTF	UTE - Banca Comercial	Trimestral
DGTF	Responsabilidades Contingentes	Trimestral
DGTF	Necessidades de financiamento, Financiamento existente, Serviço da Dívida, Vendas, Plano de Investimento e Financiamento, Plano de Investimento e Financiamento Plurianual, Redução de Custos	Trimestral
DGTF	Informação Financeira - DFC/DFC Previsional ajustada	Mensal
DGTF	Informação Financeira - PMP, Dívidas Vencidas e PRC	Mensal
DGTF	Relatório Trimestral de Execução Orçamental	Trimestral
DGTF	Plano de Atividades e Orçamento	Anual
DGTF	Informação previsional do ano N: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Anual
DGTF	Informação relativa à execução do 1.º / 2.º e 3.º Trimestres: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Trimestral
DGTF	Informação relativa aos dados de execução provisórios do 4.º Trim. do ano N: Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Trimestral
DGTF	Informação relativa aos dados de execução efetivos do 4.º Trim. do ano N - 1 : Balanço / Demonstração de Resultados / Demonstração de Rendimento Integral / Demonstração de Alterações do Capital Próprio / outras DF's	Anual
DGTF	Relatório de Governo Societário relativo ao ano N - 1	Anual
DGTF	Atas de Assembleia Geral / DUE's	quando aplicável



INE	Balancete acumulado do Trimestre + Vendas e Compras + Rendias	Trimestral
INE	ITERF - Informação das Demonstrações de Resultado	Trimestral
INE	ICT - Índice de Custo do Trabalho	Trimestral
INE	IVNE- Inquérito ao volume de negócios e emprego	Anual
INE	IUTICE - Inquérito utilização tecnologias da informação e da comunicação nas empresas	Anual
IGF	IG trimestral) operacional e financeira	Trimestral
IGF	Sistema de Informação das Participações do Estado (SIPART) - Informação relativa às participações detidas em entidades societárias e não societárias	Anual
IGF	Mapa de pessoal	Mensal
TC	Remessa na plataforma online do TC da prestação de contas	Anual
TC	Património Financeiro Público	Anual
DGO	Contas de Execução Orçamental (Mapas 7.1 - Despesa e 7.2 - Receita) e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Fundos Disponíveis, compromissos, contas a pagar, e pagamentos em atraso	Mensal
DGO	Empréstimos e outras operações ativas de financiamento efetuado bem como das previstas	Mensal
DGO	Mapa de encargos com o pessoal e n.º efetivos	Mensal
DGO	Previsão mensal Orçamento Inicial	Anual
DGO	Revisão de previsões mensais de execução e identificação de desvios (necessidades/excedentes)	Mensal
DGO	Informação relativa à Unidade de Tesouraria	Trimestral e Prestação de contas
SGO	Declarações previstas no art.º 15.º da LCPA sobre compromissos plurianuais, pagamentos e recebimentos em atraso a 31/12/N	Anual
DGO	Compromissos Plurianuais (SCEP)	Permanente Trimestral Prestação de contas
DGO	Relatório de Execução Orçamental (RCF)	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MP	Trimestral
DGO	Balancete analítico - MPC	Trimestral
DGO	Deslocações em território nacional e estrangeiro - MP	Anual
DGO	Declarações de compromissos plurianuais, recebimentos e pagamentos em atraso (DGO + SITE+RC)	Anual
DGO	Atualização da execução física do investimento - MP	Anual





DGO	Conta de Gerência + Pagamentos em atraso - MP	Anual
DGO	Conta de Gerência - MPC	Anual
DGO	Transferências, Subsídios e Indemnizações	Anual
DGO	Bal/DF/DFC/ABDR/RelatórioCF - MP	Anual
DGO	Bal/DF/DFC/ABDR/RelatórioCF - MPC	Anual
DGO	Plano de Liquidação de Pagamentos em Atraso	Anual
DGO	Pedido de transição de saldos - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MP	Anual
DGO	Balancete e DF Previsionais Anuais e Orçamento - MPC	Anual
DGO	Unidade de Tesouraria - MP - Colocar .pdf do despacho de exceção do cumprimento+ entrega de fundos	Anual
DGO	Encargos Plurianuais - MP + Atualizar Intranet	Permanente
DGAEP	Quadros 4, 5, 6, 7 - SIOE	Semestral
DGAEP	Quadros 1.2, 1.2, 2.1, 3.2, 3.3 - SIOE - Informação relativa à sua caracterização e respetivos recursos humanos	Trimestral
IMPIC	Comunicação de compras e vendas do semestre anterior	Semestral
Tribunal Constitucional	Comunicação de data de início e cessação de funções de gestores públicos	quando aplicável

Handwritten signature and initials in blue ink.

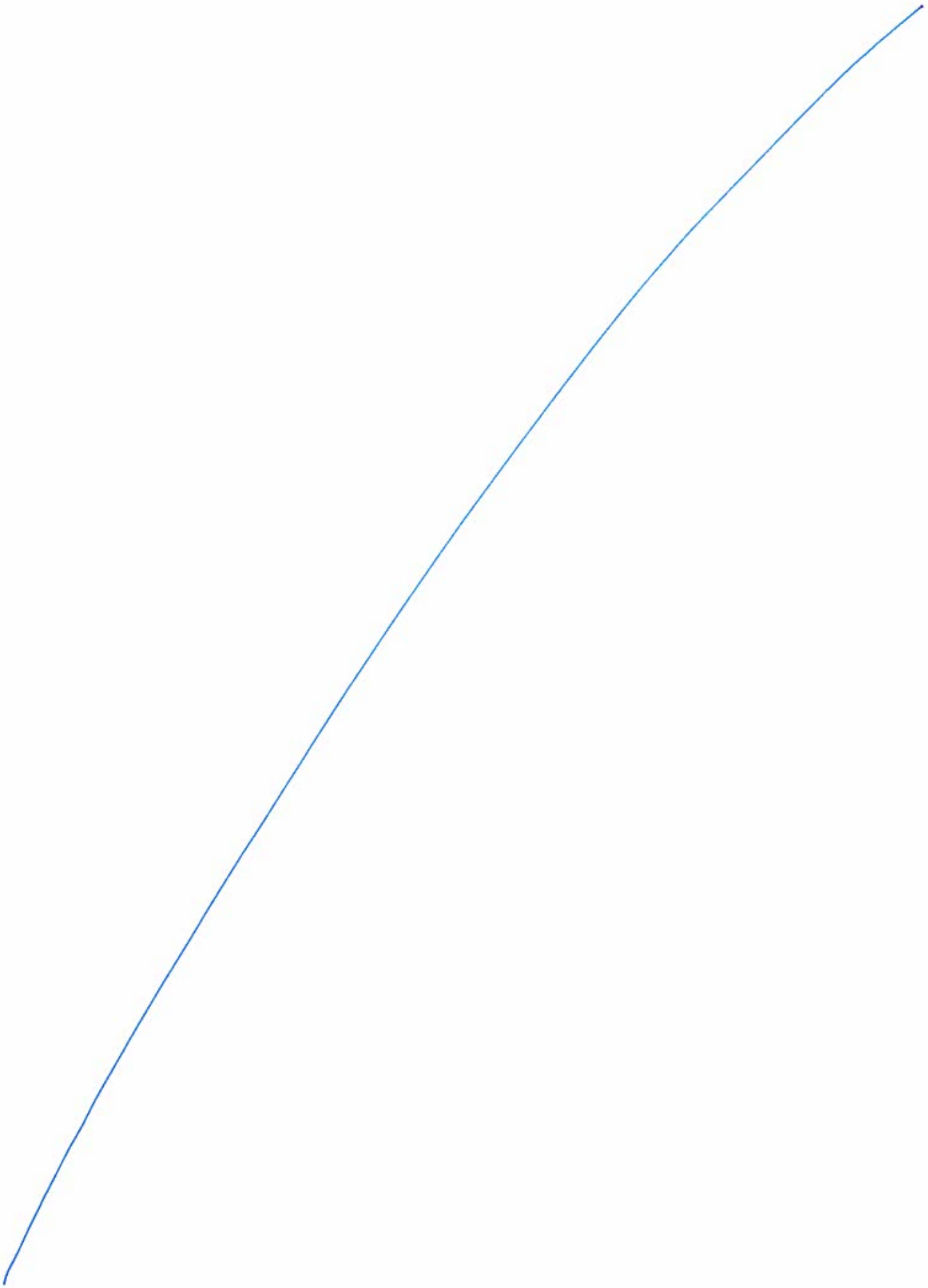
**5. Identificação de medidas geradoras de recuperação de receitas próprias**

As receitas da ESTAMO estão intrinsecamente ligadas à prossecução do respetivo objeto.

A atividade de gestão do património, seja na componente da venda, seja na do arrendamento é plenamente exercida, evidenciando os dois últimos anos o manifesto incremento do volume de negócios da Sociedade e dos respetivos resultados.

Todavia e conforme o evidencia o PAO 2018, a recuperação de receitas/lucros da sociedade no próximo exercício de 2018 (e no presente) para valores semelhantes aos verificados nos dois exercícios anteriores, só pode ser conseguida através de novo crescimento da componente de venda de imóveis, a qual está dependente da concretização de operações várias com distintas entidades públicas e de fatores não conexos com o desempenho respetivo.

Em face do exposto resulta que, quer seja pela sua natureza intrínseca, quer pela sua atividade, quer seja pelas razões especificamente apontadas de 1. a 5. *supra*, o preenchimento do referido Anexo X não pode ser exigível/aplicável à ESTAMO pelo que, em conformidade com o Ofício Circular também atrás mencionado, solicita-se a V. Exa. que se digne validar os fundamentos



constantemente da presente justificação e, em consequência, sancionar a dispensa desta Sociedade do preenchimento do mencionado Anexo X.



Com os melhores cumprimentos



Francisco Cal  
Presidente

