

# CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A



## **Plano de Atividades e Orçamento**

**Instrumentos Previsionais de Gestão**

**Exercício Económico 2022**

## ÍNDICE

<b>NOTA PRÉVIA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS .....</b>	<b>6</b>
<b>3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2022 .....</b>	<b>8</b>
3.1. FINANCIAMENTO.....	19
3.2. RECURSOS HUMANOS.....	23
3.3. CUSTOS.....	24
3.4. PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAL.....	28
<b>4. ANEXOS .....</b>	<b>32</b>
4.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....	33
4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA.....	38
4.3. PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS DETALHADO POR TRIMESTRE EM RELAÇÃO À PREVISÃO PARA 2022 .....	42
4.4. PARECER DO FISCAL ÚNICO .....	44

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

## NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2022 (doravante PAO 2022) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Despacho 682/2021 da Secretaria de Estado do Tesouro (SET), de 29 de julho de 2021, e apresentado nos termos do disposto no Regime Jurídico do Setor Público Empresarial constante do Decreto-Lei nº 133/2013 de 3 de outubro, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 75-A/2014 de 30 de setembro de 2014.

Ao ser integrada no perímetro de consolidação da Administração Pública em 15 de setembro de 2014, sob a forma de Entidade Pública Reclassificada (EPR), a CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A. (adiante designada CONSEST ou Sociedade), não obstante ser uma entidade do setor público empresarial, 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.

Deste modo, pretende o presente documento cumprir, quando materialmente possível, as determinações legais e as restrições orçamentais em vigor.

Os Instrumentos Previsionais de Gestão para 2022 integrarão assim:

**(i)** o presente Plano de atividades anual;

**(ii)** o Balanço previsional;

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

- (iii) a Demonstração de resultados por natureza, previsional;
- (iv) a Demonstração de fluxos de caixa, previsional;
- (v) o Plano de investimentos desagregado / financiamento anual;
- (vi) Autorização do Senhor Secretário de Estado do Tesouro isentando a Sociedade da apresentação do Anexo X relativo às Iniciativas de Eficiência e Controlo Orçamental na sequência do pedido que por aquela lhe foi formulado;
- (vii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos;

Os pedidos de exceção às regras gerais constantes das Instruções acima mencionadas estão, por efeito das mesmas e à semelhança do ano de 2021, inseridos neste mesmo documento com as pertinentes justificações, salvo o referido em (vi) *supra* cuja cópia do pedido, porquanto, à data, ainda não obtida a pertinente autorização, foi igualmente disponibilizada em SIRIEF acompanhando a entrega do orçamento da Sociedade para 2022.

No presente documento e em conformidade com as referidas Instruções, consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2023 e 2024. Contudo, à semelhança do que se referiu no Plano de Atividades e Orçamento para o exercício em curso, sendo provável que num futuro mais ou menos próximo venha a ocorrer a extinção da Sociedade, provavelmente por fusão na ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO), e não tendo ainda ocorrido o desfecho do pleito judicial que opõe a Sociedade, enquanto demandada, à sua outrora consorciada COTTEES, é natural que as presentes projeções possam, por força das

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

circunstâncias, vir a ser refletidas nas da Sociedade incorporante ou, eventualmente, carecer de ser alteradas.

### 1. INTRODUÇÃO

A CONSEST foi constituída em 30 de dezembro de 2002 e é integralmente detida, desde 01/07/2015, pela PARPÚBLICA - Participações Públicas (SGPS), S.A. em resultado da fusão por incorporação da SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SGPS, S.A., sua anterior única acionista, ocorrida na referida data. A Sociedade tem por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição, a empresa celebrou em 2003 um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, a COTTEES - Compra e Venda de Imóveis, Lda. (COTTEES) tendo em vista o desenvolvimento urbanístico do imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, imóvel este que constitui o seu único ativo, não obstante, à presente data e desde dezembro de 2019, convertido em 2 parcelas de terreno urbano para construção, as chamadas Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

# **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

## **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

No quadro da reestruturação da componente imobiliária do Grupo PARPÚBLICA ocorrida em 2015 e em face do regime jurídico dos Contatos de Consórcio, a Sociedade entendeu ter caducado, por decurso do prazo legal de 10 anos, o contrato de Consórcio acima referido, tendo transmitido à sua outrora consorciada, não apenas o entendimento de que, por força da lei, o contrato se havia extinguido (por caducidade) como igualmente, o seu desinteresse numa eventual e respetiva prorrogação, entendimento com o qual a COTTEES não se conformou.

Desta diferença de entendimentos resultou um diferendo, cujo estado presente mais adiante se detalha, em razão do qual a referida COTTEES demandou a Sociedade reclamando uma indemnização superior a 148,00 M€ com fundamento no interesse contratual positivo, diferendo que iniciado em meados de 2015 continua a perdurar e possivelmente prosseguirá pelo próximo exercício de 2022 e subsequentes.

## **2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS**

Na elaboração do orçamento para 2022 foram observadas e seguidas, sempre que formal e materialmente possível, as Instruções constantes do Ofício Circular da SET identificado na Nota Prévia e, bem assim, as orientações dadas pela acionista PARPÚBLICA aquando da designação da equipa de gestão atualmente em funções.

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Em conformidade com o disposto no mencionado Ofício Circular foram também adotados os seguintes pressupostos macroeconómicos na elaboração do presente documento e das projeções orçamentais no mesmo contidas:

Pressupostos Macroeconómicos de Referência:

<b>Indicadores (%)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>PIB e Componentes da Despesa (termos reais) (1)</b>				
<b>PIB</b>	4,0	4,9	2,8	2,4
Consumo Privado	2,8	3,7	2,2	2,1
Consumo Público	1,7	1,4	1,2	1,1
Investimento	4,0	8,0	8,6	6,3
Exportações de bens e serviços	8,7	7,9	5,1	4,8
Importações de bens e serviços	5,4	6,0	6,0	5,6
<b>Evolução dos Preços</b>				
IPC	0,8	0,9	1,1	1,3

(1) Nota: Preços constantes de 2016

Adicionalmente, foi considerado um custo do financiamento de 2,00% p.a., em linha com a taxa presentemente cobrada pelo acionista nos financiamentos concedidos à Sociedade sob a forma de suprimentos, taxa essa revista em janeiro de 2021.

## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

Chama-se igualmente a atenção, para o facto de a equipa de gestão presentemente em funções na Sociedade não ter contrato de gestão já que, desempenhando funções de idêntica natureza na ESTAMO, os respetivos contratos de gestão encontram-se celebrados no seio desta última.

Ainda assim e em conformidade com as orientações acionistas constantes da deliberação que os elegeu, devem os membros do Conselho de Administração conduzir os negócios da Sociedade no respeito da lei, dos Estatutos e, em geral, das orientações fixadas para o Setor Público Empresarial (SPE) e, particularmente, atender às orientações que lhe foram indicadas pela acionista, as quais pressupõem o acompanhamento diligente e empenhado do pleito que opõe a CONSEST à COTTEES e a definição da estratégia futura da Sociedade, tendo em conta critérios de racionalidade económica e a máxima rentabilização/valorização do respetivo ativo, as Parcelas A e B do Terreno da Falagueira.

### **3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2022**

Não obstante o objeto mais alargado, a atividade da Sociedade assenta no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, o Terreno da Falagueira, na atualidade já desagregado em dois prédios, as Parcelas A e B, e, desde que o pleito que a opõe a COTTEES se iniciou, no acompanhamento próximo deste último.



## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

Como é sabido e apesar do avultado investimento feito em estudos e projetos no passado, desde a aquisição do terreno da Falagueira, em janeiro de 2003, pelo valor de 52,50 M€, que o mesmo permaneceu, até finais de 2019, sem qualquer quadro urbanístico conformador e, em consequência, incapaz de gerar retorno do (muito) investimento no mesmo concretizado.

Tal como se deu nota em anteriores instrumentos previsionais de gestão, semelhante situação de limbo de tão significativa e única área de expansão do Município da Amadora começou a inverter-se em meados de 2016, com a elaboração de um documento estratégico de iniciativa municipal no qual foram vertidos os princípios programáticos e urbanísticos aos quais o desenvolvimento urbanístico da zona da Falagueira / Venda Nova (boa parte dela correspondendo ao terreno da Sociedade) se deveria subordinar (Documento Estratégico), documento apreciado favoravelmente em fevereiro de 2017 pelo executivo municipal.

À apreciação favorável do mencionado Documento Estratégico, seguiu-se, em junho do mesmo ano, o início do processo de revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Amadora, o qual, na área em apreço, integrará as opções urbanísticas constantes do referido Documento Estratégico, tendo a Câmara igualmente submetido à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) as medidas preventivas a aprovar para que o desiderato (urbanístico) pretendido com a revisão do Plano não pudesse ser posto em causa com as medidas preventivas entradas em vigor em outubro de 2017.

## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

Em consequência, no exercício de 2019, a Câmara Municipal da Amadora avançou com a execução da 2ª Fase do chamado Eixo Estruturante Falagueira/Venda Nova (a 1ª Fase foi integralmente executada em 2018), o qual procede à reconfiguração das ligações à estação do metropolitano Amadora Este, implantada no terreno da Sociedade, dotando com uma nova imagem, assente no alargamento dos traçados, na organização do estacionamento e na criação de uma ciclovia, as Ruas Elias Garcia e Manuel Ribeiro de Paiva e, em consequência, criando na Falagueira uma zona natural de expansão da cidade da Amadora e conferindo ao terreno da Sociedade uma nova frente urbana integralmente requalificada.

Igualmente, mercê da execução pela Câmara, ainda em 2018, da continuação da Travessa da Quinta do Pau em terreno da Sociedade, procedeu-se à cedência para o domínio público do Município da parte necessária à execução daquele arruamento e, em simultâneo, foi requerida à Câmara a desanexação da parcela com cerca de 3,60 hectares junto à estação do metropolitano, parcela esta que a execução do mencionado arruamento autonomizou.

Assim e como referido, desde dezembro de 2019, o imóvel, anteriormente um prédio rústico único, passou a ser constituído por duas parcelas de terreno urbano para construção, sitas na Falagueira, concelho da Amadora, com uma área agregada de 581.265 m<sup>2</sup> (adiante, conjuntamente, Terreno da Falagueira) área agregada esta já diminuída da cedência ao Município da Amadora dos 11.797m<sup>2</sup> destinados à mencionada continuação e construção pela Câmara da Amadora da Travessa da Quinta do Pau, possibilitando a transformação do prédio único em que até então o

## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

Terreno da Falagueira correspondia, em dois distintos prédios - Parcela A e Parcela B - um dos quais, a Parcela A, com imediata capacidade edificativa.

Para a referida Parcela A, avançou-se, logo em finais do ano de 2019, com a execução de uma operação urbanística de construção de obra nova ao abrigo do atual PDM da Amadora, com uma área bruta de construção acima do solo de 28.881 m<sup>2</sup> cujo projeto de licenciamento de arquitetura foi formalmente submetido para apreciação pelas entidades licenciadoras em junho de 2020, tendo o mesmo sido aprovado já em fevereiro de 2021. Em maio do corrente foram submetidos os projetos de especialidades, os quais foram precedidos da realização de alguns trabalhos complementares com vista à caracterização das condições geomorfológicas do terreno, bem como ao levantamento da galeria do metropolitano, assegurando, assim, a respetiva compatibilização com a construção nova a edificar na sua envolvente em resultado da operação urbanística em curso.

Tendo em conta o andamento (célere) do trato administrativo do projeto, dos 1.612,00 m€ (valor com IVA) em que o respetivo custo global importa, foram já executadas e pagas três das quatro primeiras fases (estudo prévio, licenciamento de arquitetura, aprovação do licenciamento de arquitetura e submissão de especialidades, para além da quase totalidade dos trabalhos complementares) todas no valor global de 836,00 m€. O próximo pagamento ocorrerá aquando da aprovação dos mencionados projetos de especialidades pelas respetivas entidades culminando com o deferimento final pela Câmara Municipal da Amadora, o que se estima que aconteça ainda no decurso do presente exercício, seguindo-se a realização dos projetos de execução. Considerando que com o deferimento dos projetos de especialidades a Sociedade poderá pedir a emissão do alvará de

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

construção, é de supor que, ainda em 2021, estarão reunidas as condições para que se iniciem os trabalhos de construção da Parcela A.

Refira-se que em resultado das ações de *procurement* iniciadas pela Sociedade em 2019 junto de entidades públicas, no sentido de recolher eventuais manifestações de interesse no edifício de escritórios que o projeto de licenciamento em curso para a Parcela A contempla, decorrem, a esta altura, negociações para a instalação de uma entidade pública naquele edifício, negócio que, a concretizar-se, aportará ao projeto uma entidade com um efeito âncora inestimável e que valorizará, conseqüentemente, toda a área remanescente de serviços, habitação e comércio de ambas as parcelas.

Quanto à Parcela B, dada a situação criada pelo Decreto-Lei nº 82/2020, de 2 de outubro e a respetiva integração na Bolsa de Habitação que pelo mesmo foi criada, é ainda difícil antecipar desenvolvimentos futuros, tendo a Sociedade, até melhor definição/compreensão dos termos em que a preconizada “transferência de gestão” da Parcela B do Terreno da Falagueira se concretizará, sustido a celebração com a Câmara Municipal da Amadora (CMA) do contrato de planeamento que a mesma já tinha aprovado, destinado a pôr em marcha o Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira / Venda Nova sobre 25 hectares da mencionada parcela e cujos Termos de Referência, igualmente, já se encontram aprovados em Assembleia Municipal.

No contexto criado pelo Decreto-Lei nº 82/2020, de 2 de outubro, no 2º trimestre do corrente exercício foram implementadas reuniões conjuntas entre as entidades

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

envolvidas - a Sociedade, a CMA e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), com a participação estreita da Secretaria de Estado de Habitação - no sentido de, possibilitando ao IHRU a construção na referida Parcela B de cerca de 490 fogos, não comprometer o desenvolvimento e os princípios urbanísticos que, desde 2017, CMA e Sociedade têm vindo a trabalhar articuladamente tendo em vista a expansão do concelho da Amadora nos cerca de 54,50 hectares que correspondem à Parcela B de acordo com padrões de qualidade acrescida e privilegiando a instalação de empresas e serviços no local, em detrimento da construção massiva de habitação que tem marcado negativamente o concelho nos últimos 50 anos.

Destas reuniões e em conformidade com o resultado respetivo resultou a elaboração pela Sociedade do quadro de princípios gerais a que a intervenção das distintas entidades na mencionada Parcela B deverá submeter-se, quadro este que, já sufragado pela CMA, aguarda, todavia, desde o passado mês de maio, a validação por parte do IHRU e da Secretaria de Estado da Habitação para subsequente assinatura e, no que à Sociedade respeita, *kick-off*, em 2022, dos trabalhos do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira

Pese embora a manutenção no presente exercício das excecionais e difíceis circunstâncias que a pandemia tem provocado desde finais do primeiro trimestre do ano transato, reitera-se o que em anteriores documentos de prestação de contas se referiu: dado que (i) a atividade da Sociedade assenta exclusivamente no desenvolvimento imobiliário do Terreno da Falagueira, (ii) que tal desenvolvimento se encontra ainda em fase de investimento e (iii) que ao não gerar receitas próprias

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

aquele investimento depende, exclusivamente, do financiamento acionista, as repercussões sobre a mesma da inevitável crise económica cujos efeitos se fazem sentir um pouco por todo o lado, estarão intimamente associadas à manutenção (ou não) dos níveis de financiamento, por via de suprimentos da acionista PARPÚBLICA, que o desenvolvimento do projeto exige.

Assim, o orçamento da Sociedade disponibilizado em SIRIEF em 18 de agosto do mês transato e igualmente refletido no presente documento traduz, no que à atividade operacional respeita e relativamente ao próximo exercício, os desenvolvimentos do terreno imobiliário da Falagueira que acima se explicitaram, ou seja, um valor global em estudos e projetos - (i) conclusão da operação de licenciamento, (ii) início da construção do projeto da Parcela A e (iii) início do Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira - de 2.141,37 m€, os quais, em termos patrimoniais, serão capitalizados no valor do(s) imóvel(eis).

Em paralelo, também o pleito que opõe a Sociedade à COTTEES contou com novos desenvolvimentos no presente ano de 2021, desenvolvimentos que terão de ser tidos em conta nas projeções para 2022 e para os exercícios subsequentes.

Sinteticamente, recorda-se que em 2019, numa decisão assaz surpreendente, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) prolatado em março veio confirmar (parcialmente) o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL) negando à COTTEES qualquer quantitativo indemnizatório com fundamento no interesse contratual positivo (perda de chance) entendendo, todavia, que a mencionada

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

COTTEES também havia peticionado danos com fundamento no interesse contratual negativo e, por tal facto, mandando baixar o processo uma vez mais ao Tribunal da Relação para que, com base na prova produzida e/ou na equidade, apurasse os danos a indemnizar em tal âmbito.

Ocorrendo a baixa do processo ao Tribunal da Relação, em obediência aos critérios e princípios estabelecidos no acórdão do STJ que assim o ordenou, veio a Relação a fixar o quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade à COTTEES em 30,00 m€, por acórdão proferido em finais de setembro de 2019.

Como seria de esperar, tendo em conta que a indemnização peticionada pela COTTEES era superior a 148,00 M€, esta recorreu do referido acórdão, tendo o STJ, ainda no ano de 2020, dado provimento ao recurso apresentado pela COTTEES, revogando a decisão do TRL e determinando o apuramento do quantitativo indemnizatório a pagar pela Sociedade em incidente de liquidação de sentença.

Subsequentemente, por decisão notificada às partes em julho do ano transato e, entretanto, já transitada em julgado, o Tribunal da Relação de Lisboa veio esclarecer que, face ao teor da decisão proferida no citado Acórdão do STJ, no sentido de que o apuramento dos danos identificados, a pagar pela Sociedade à Cottees, fosse realizado em incidente de liquidação, torna-se impossível aferir quem deve liquidar o quê e a quem em termos de custas de partes, desde logo por se desconhecer a percentagem dos respetivos decaimentos. Determinou assim, que as partes deverão

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

apresentar as respetivas notas de custas (de parte) apenas após o trânsito da decisão que vier a ser proferida no mencionado incidente de liquidação.

Já no primeiro trimestre de 2021, o Tribunal da Relação, não sem surpresa, entendeu remeter para o Presidente do Tribunal Arbitral, que julgou a lide em primeira instância, toda a documentação do processo, tendo este último solicitado às Partes que se pronunciassem sobre se pretendiam que o incidente de liquidação fosse dirimido na instância arbitral, solicitação a que as partes responderam.

Assim, acautelando prudencialmente as responsabilidades que, desde logo, em sede de custas judiciais a Sociedade possa ser chamada a suportar e dada a discricionariedade que as decisões judiciais a elas relativas comportam, com base na situação conhecida à data é projetado, para 2022, um encargo de 2.000,00 m€ em tal âmbito, correspondendo a uma quase mediana entre o *"worst case scenario"* e o cenário mais favorável, 2.000,00 m€ aos quais se somam 250,00 m€ para encargos de patrocínio, montante em tudo idêntico ao projetado para o presente exercício e que reflete, como referido, a continuidade do processo no tempo.

Tendo em conta a mencionada projeção para custas judiciais no montante de 2.000,00 m€ e em conformidade com os princípios prudenciais e de verdade que devem nortear a elaboração das contas, a Sociedade deliberou, ainda em 2021, constituir uma provisão de igual montante em linha com as regras contabilísticas, pelo que o eventual pagamento em 2022 de encargos de semelhante natureza já



## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

não terá impacto em resultados, refletindo-se apenas em termos de tesouraria. Refira-se que o montante indicado acresceu à provisão de 30,00 m€ constituída na sequência da última sentença líquida conhecida, a proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa em setembro de 2019.

Em termos de responsabilidades a suportar em 2022 são ainda projetados cerca de 150 m€ para pagamento de impostos (IMI + outros) e 50,00 m€ correspondentes aos custos (correntes) de funcionamento da Sociedade (auditores, contabilidade, etc.).

Finalmente, em sede de encargos de pessoal, ao tratar-se de uma sociedade sem quaisquer colaboradores é projetada uma verba marginal de 1,70 m€, correspondendo ao eventual pagamento de duas senhas de presença a cada um dos membros da Mesa da Assembleia Geral, ou seja, Presidente e Secretário.

Deste modo, fruto dos diferentes vetores que antecedem e que refletem a atividade operacional a desenvolver no próximo exercício, resulta o quadro de encargos que em seguida se apresenta, em €.

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Rúbricas	2022
	Previsão
FSE - Litígio em Curso	250 000,00
FSE - Custos Recorrentes	50 000,00
Gastos com o Pessoal	1 700,00
Investimento (Proj. Falagueira)	2 141 370,02
IRC (pagamento especial por conta)	850,00
IMI + Outros Impostos	148 500,00
Outros Custos - Custas Judiciais	2 000 000,00
<b>Total</b>	<b>4 592 420,02</b>

Em face das responsabilidades atrás descritas e do estágio de desenvolvimento do projeto imobiliário no qual assenta a atividade da Sociedade e que, por ora, como descrito, se encontra ainda em fase de investimento, o resultado operacional projetado para 2022, é de 450,00 m€ negativos, por comparação com o resultado operacional estimado para o ano em curso de 445,00 m€ negativos. Faz-se notar que o resultado operacional de 2020 - cerca de 989,00 m€ negativos - foi fortemente influenciado, positivamente, pela variação no período do justo valor das duas Parcelas do Terreno da Falagueira - mais de 1.200,00 m€ - e, negativamente, pela constituição da provisão para pagamentos das custas judiciais (-2.000,00 m€) que acima se explicitou.

Relativamente ao resultado líquido, as projeções apontam para que o mesmo seja negativo em cerca de 514,00 m€, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2022, quer no que às projeções para 2023 / 2024 concerne, as razões justificativas das projeções apresentadas acompanhadas da estratégia proposta para reposição da viabilidade económica e financeira.

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

### 3.1. Financiamento

Dada a situação da Sociedade desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2022, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista PARPÚBLICA. Sendo esta última, por seu turno, integralmente detida pelo Estado, os mencionados suprimentos representarão, indiretamente, o nível do esforço público previsto para o ano de 2022.

Refira-se, em qualquer caso, que relativamente aos 2.000,00 m€ projetados para custas judiciais, dado que a concretizar-se o pagamento de tal quantitativo o mesmo será feito a um serviço do Estado, semelhante desembolso não tem repercussão líquida em contas nacionais.

Em todo o caso, considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as projeções apontam para necessidades de suprimentos de 4.590,00 m€, montante, todavia, já considerado no orçamento da PARPÚBLICA para 2022.

Assim e em acumulado, projeta-se que o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da PARPÚBLICA atinja, em 2022, os cerca de 12.900,00 m€, montante influenciado em boa parte por cerca de 12 anos de encargos de projetos e demais estudos técnicos (2003 - 2015) sem que qualquer operação urbanística

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

fosse efetivamente concretizada e no qual se incluem os encargos financeiros do período projetados em cerca de 200,82 m€.

Deste modo, tendo em conta que se a Sociedade não fizer face ao nível de investimento exigido pelo desenvolvimento imobiliário do respetivo projeto comprometerá o retorno em prazo e montante que o mesmo pode libertar, e que se não fizer face às responsabilidades do pleito, os impactos deste decorrentes afetá-la-ão de sobremaneira, não lhe é possível dar cumprimento ao disposto no Ofício circular mencionado *supra* na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo aos 2% no mesmo mencionados, pedindo-se, com fundamento nas razões que antecedem e nos respetivos termos, que a mesma seja excecionada do cumprimento de tal regra.

Acrescente-se também que, como referido, ao não ter por ora um estágio de desenvolvimento do respetivo projeto imobiliário que lhe permita a geração de receitas próprias, o exercício de 2022 (e provavelmente também, ainda os de 2023 e 2024), tal como os exercícios transatos, tem forçosamente de evidenciar um aumento do endividamento da Sociedade, fruto do enquadramento atrás exposto. Em paralelo, não há como obviar às exigências do processo judicial em curso, resultando um e outro vetor - investimento no projeto / contingências do litígio - nas projeções de endividamento (e resultados) que no presente quedam expostas.

Apresenta-se seguidamente o quadro relativo à evolução do endividamento e suas características.

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Unidade: Euros

Controlo dos limites de endividamento	Execução 2019	Execução 2020	Estimado 2021	Previsão			Variação 2021/2020	Variação 2022/2021
				2022	2023	2024		
Endividamento Remunerado	6 294 281,98	6 984 281,98	8 308 261,98	12 900 682,00	15 751 732,00	17 702 782,00	1 323 980,00	4 592 420,02
Juros Anuais endividamento	174 564,81	144 905,34	145 863,22	200 828,56	349 516,51	413 280,22	957,88	54 965,34

\*Inclui somente Suprimentos registados na rubrica financiamentos obtidos

unidade: euros

Aferição da variação do endividamento	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variação 2021/2020	Variação 2022/2021
	Execução	Execução	Estimado	Proposta	Proposta	Proposta		
Financiamento remunerado	6 294 281,98	6 984 281,98	8 308 261,98	12 900 682,00	15 751 732,00	17 702 782,00	1 323 980,00	4 592 420,02
Capital social ou capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	0,00	0,00
Novos investimentos (a)	3 613,74	631 938,68	872 930,00	2 141 370,02	2 400 000,00	1 000 000,00	240 991,32	1 268 440,02
<b>Variação do endividamento</b>							<b>0,73%</b>	<b>3,87%</b>

(a) Financiamento de novos investimentos com expressão material

Unidade: Euros

Serviço da dívida	Previsão 2022
Designação do empréstimo	Suprimentos
Entidade com a qual o empréstimo foi contratualizado	Parpública, SGPS, S.A.
Taxa de juro Nominal Anual	2%
Maturidade do empréstimo	1 ano
Montante das amortizações	0
Juros com vencimento em 2022	200 828,56
Outras condições	n.a.

O quadro de endividamento para 2023/2024 reflete igualmente os impactos decorrentes da possibilidade de construção do edifício destinado a habitação de custos controlados previsto, na operação urbanística em curso, para a Parcela A do Terreno da Falagueira e cujos projetos de especialidades se encontram em aprovação, assim como o início dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor sobre parte da Parcela B. Dada as prioridades estabelecidas pelo Governo no sentido de promover o aumento da oferta de habitação, admite-se a possibilidade da Sociedade vir a promover diretamente, em colaboração com a Câmara Municipal da Amadora, a construção para arrendamento do edifício atrás mencionado, construção cujos impactos o quadro *supra* desde já reflete. Obviamente e se tal vier a ser o caso, a construção não arrancará sem que o quadro contratual para a exploração das frações do imóvel esteja devidamente estabilizado.

## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

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.

Finalmente, para 2022, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

Acrescenta-se, em qualquer caso, que na eventualidade da concretização do cenário de extinção da Sociedade por fusão na ESTAMO como introdutoriamente mencionado, não obstante o respetivo endividamento se some ao da sociedade incorporante, o balanço pelo qual a mesma será absorvida terá outra capacidade de solvabilidade e de fazer face ao nível de investimento que o desenvolvimento imobiliário do projeto atualmente exige.

Em alternativa, encontram-se igualmente a ser equacionados outros quadros de colaboração com a ESTAMO e/ou outras entidades públicas e até privadas, que permitam a eventual diluição do risco comercial da Sociedade e do investimento que um projeto imobiliário da envergadura do Terreno da Falagueira exigirá no futuro próximo.

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

### 3.2. Recursos humanos

Tal como nos anos transatos, em 2022 a Sociedade manter-se-á sem qualquer colaborador efetivo contando, no desenvolvimento da respetiva atividade operacional, com o apoio dos seus Órgãos Sociais, particularmente do Conselho de Administração, e com o apoio prestado pelos colaboradores da PARPÚBLICA e da ESTAMO, cujos encargos, na respetiva percentagem de afetação, lhe são imputados.

Salienta-se que os membros do Conselho de Administração são remunerados pela ESTAMO, não auferindo, por parte da Sociedade e em conformidade com o disposto no art.º 31º do Decreto-lei nº 8/2012, de 18 de janeiro, que republica o Decreto-lei nº 71/2007, de 27 de março (Estatuto do Gestor Público), qualquer remuneração.

Deste modo, os custos com pessoal resumem-se, como mencionado, ao pagamento de duas senhas de presença aos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG). Não obstante no ano em curso as estimativas apontem para a realização de uma única AG, tendo em conta a possibilidade de que vicissitudes da atividade e/ou da própria vida da Sociedade venham a exigir a intervenção acionista corporizada em AG, opta-se, prudencialmente, por projetar a realização no próximo exercício de 2022 de duas reuniões do órgão em causa.

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

unidade: euros

RH	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Var. 2022/2021	
	2022	2021	2020	2019	Valor	%
<b>Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)</b>	<b>1 700,00</b>	<b>850,00</b>	<b>850,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>850,00</b>	<b>100%</b>
(a) Gastos com Órgãos Sociais	1 700,00	850,00	850,00	1 700,00	850,00	100%
(b) Gastos com Cargos de Direção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(c) Remunerações do Pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(iii) Valorizações Remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(g) Rescisões/Indemnizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gastos Totais com pessoal (2) =(1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)</b>	<b>1 700,00</b>	<b>850,00</b>	<b>850,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>-850,00</b>	<b>-100%</b>
<b>Designação</b>						
<b>Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	3	3	3	3	0	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S.(número)	0	0	0	0	0	-
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número)	0	0	0	0	0	-
<b>Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal [(b)/((1)-(g))]</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Saídas de trabalhadores previstas (número)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Contratações de trabalhadores propostas (número)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

### 3.3. Custos

Os quadros seguintes foram elaborados nos termos do ofício-circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2022, conforme evidenciado no anexo abaixo.

Para fazer face aos honorários e pareceres que do litígio em curso possam resultar, preveem-se custos em 2022 da ordem dos 250,00 m€, incluídos na rúbrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE).

Acrescenta-se que idêntico montante foi previsto para o ano em curso por uma questão de prudência, não obstante seja possível que o mesmo possa não vir a ser executado na totalidade.



## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

Refira-se que, tendo o último acórdão do Supremo determinado o apuramento do quantitativo indemnizatório em incidente de liquidação, ao ser este da iniciativa da parte contrária que para tal dispõe de um prazo alargado e ao desenhar-se um novo processo com instâncias de recurso, não pode a Sociedade fazer projeções orçamentais que não acomodem a possibilidade de tal acontecer no decurso do próximo exercício (ou, acontecendo ainda neste, gerando inevitáveis impactos em 2022).

Assim, não obstante ter-se presente a instrução constante do Despacho 682/2021 da Secretaria de Estado do Tesouro (SET), de 29 de julho de 2021, sobejamente referido, relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, em 2022, ao montante real do exercício de 2020 (0m€), tendo em conta a situação do pleito que, pelos impactos potenciais, exige o melhor e mais estreito acompanhamento, as projeções orçamentais da Sociedade para o próximo exercício não podem olvidar a necessidade de uma verba que permita fazer face, não apenas aos honorários de mandatários, mas também, caso as vicissitudes processuais assim o exigirem, a pareceres de jurisconsultos de reconhecida idoneidade ou até mesmo aos encargos de nova instância arbitral, razão pela qual se pede que a mesma seja excecionada, nos termos constantes do presente, da instrução atrás mencionada.

Obviamente, caso os desenvolvimentos do pleito não venham a exigir semelhante nível de encargos, tanto em 2021 como em 2022, o montante de despesa (e de endividamento) da Sociedade reduzir-se-á na mesma exata medida.

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Apresenta-se em seguida o quadro relativo ao *ratio* VN/GO em conformidade com as Instruções constante do Despacho 395/2020 da Secretaria de Estado do Tesouro. Não tendo a Sociedade Volume de Negócios (VN=0), apresentam-se as rúbricas não havendo, todavia, e obviamente, lugar ao cálculo do respetivo *ratio*.

unidade: euros

PRC - Plano de Redução de Custos	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Var. 2022/2021	
	2022	2021	2020	2019	Valor	%
(1) CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(2) FSE	300 000,00	300 000,00	53 042,08	122 014,00	0,00	0,00%
(3) Gastos com o pessoal	1 700,00	850,00	850,00	1 700,00	850,00	100,00%
(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)	301 700,00	300 850,00	53 892,08	123 714,00	850,00	0,28%
(5) Volume de Negócios (VN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Indemnizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(6) GO/VN (4)/(5)	-	-	-	-	0,00	0,00%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(7) + (8) + (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	250 000,00	250 000,00	0,00	65 635,83	0,00	0,00%

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

O plano de redução de custos detalhado por trimestre em relação à previsão de 2022 encontra-se no anexo 4.3. do presente documento.

Para melhor compreensão do impacto da litigância, já sobejamente referida, no total dos FSE's, apresenta-se igualmente e como vem sucedendo desde que a mesma se iniciou, a evolução desta rubrica no octénio 2015-2022 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euros

FSE's	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	Provisão	Estimado	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	300 000,00	300 000,00	53 042,08	122 014,02	274 559,35	306 849,63	338 584,00	54 709,32
Litígio em curso	250 000,00	250 000,00	0,00	65 735,83	227 229,60	260 411,51	294 338,16	8 899,05
FSE sem Litígio	50 000,00	50 000,00	53 042,08	56 278,19	47 329,75	46 438,12	44 245,84	45 810,27

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

### EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Como resulta dos Quadros atrás apresentados, não fora o impacto do mencionado processo judicial e os custos operacionais da Sociedade resumir-se-iam ao estritamente necessário para assegurar a respetiva existência, sem qualquer colaborador e sem quaisquer responsabilidades com deslocações, ajudas de custo, alojamento ou frota automóvel.

Apresenta-se em seguida, o quadro comparativo da evolução do EBIDTA da Sociedade, retirando, como é usual, o efeito do justo valor do imóvel e da constituição da provisão anteriormente mencionada nos respetivos exercícios.

unidade: euros

	2022	2021	2020	2019	2022/2021		2022/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
<b>EBITDA</b>	-450.200,00	-444.850,00	-989.203,97	3.273.232,24	- 5.350,00	0,54%	- 3.723.432,24	-113,75%

  

	2022	2021	2020	2019	2022/2021		2022/2019	
	Previsão	Estimativa	Execução	Execução	Valor	%	Valor	%
<b>EBITDA</b>	<b>-450.200,00</b>	<b>-444.850,00</b>	<b>-989.203,97</b>	<b>3.273.232,24</b>	<b>544.353,97</b>	<b>-55,03%</b>	<b>-3.718.082,24</b>	<b>-113,59%</b>
(a) Variações de JV e Reforços/Reversões de imparidade em inventários e Provisões	0,00	0,00	-804.452,42	3.515.900,00	0,00	0,00%	- 3.515.900,00	-100,00%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>-450.200,00</b>	<b>-444.850,00</b>	<b>-184.751,55</b>	<b>-242.667,76</b>	<b>-260.098,45</b>	<b>140,78%</b>	<b>-202.182,24</b>	<b>83,32%</b>

No que concerne ao prazo médio de pagamento, se em 2020 já se havia conseguido reduzir para apenas 1 dia os 23 dias de 2019, prevê-se que, em linha com a estimativa de 2021, também em 2022 se registre um prazo médio de pagamentos de cerca de 15 dias tal como no quadro seguinte se apresenta, prazo este substancialmente aquém ao prazo máximo de 25 dias estabelecido. Tendo em conta que o PMP de 2020 foi, fruto de circunstâncias particulares, excecionalmente baixo, não é crível que o mesmo se venha a repetir em exercícios futuros.

#### Prazo Médio de Pagamento

PMP	Execução	Execução	Estimado	Previsão	Variação 2022/2021	
	2019	2020	2021	2022	Dias	%
<b>Prazo (dias)</b>	23	1	15	15	0	0%

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

### 3.4. Plano de Investimentos Plurianual

O quadro seguinte foi elaborado nos termos do ofício circular relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2022:

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do Investimento	Data de início	Data Termo	Montante/Horizonte Temporal								
					Execução 2019	Execução 2020	Estimado 2021	Previsão 1ºT2022	Previsão 2ºT2022	Previsão 3ºT2022	Previsão 4ºT2022	Previsão 2023	Previsão 2024
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueirade e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	7 049 852,44 €	30-jun-19	31-dez-24	3 613,74	631 938,68 €	872 930,00	535 342,51 €	535 342,51 €	535 342,51 €	535 342,51 €	2 400 000,00 €	1 000 000,00 €

Empresa	Descrição do Investimento	Fonte de Financiamento Ano 2022					Total (A)+(B)+(C)+(D)
		Restantes Anos	Fundos comunitários (A)	Subsidio ao investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	
CONSEST	Operação urbanística em curso sobre a Parcela A da Falagueirade e Plano de Pormenor do Campus Empresarial da Falagueira/Venda Nova abrangendo 25 hectares da Parcela B do mesmo terreno.	n.a.	0	0	2 141 370	0	2 141 370

Como já referido, antecipa-se que os desenvolvimentos urbanísticos já verificados e acima explicados - Operação de Licenciamento da Parcela A, início da construção da Parcela A e Plano de Pormenor do *Campus* Empresarial da Falagueira em parte da Parcela B -, impliquem, em 2022, a continuação dos projetos em curso de acordo com o quadro abaixo (valores com IVA):

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Unidade: Euros

Rúbricas	Fase do Projeto	Montantes Previstos	Montantes Pagos	Concretizado
<b>Trabalhos Complementares</b>	<b>Fase 0</b>	<b>77 490,00 €</b>	<b>77 490,00 €</b>	
- Levantamento Topográfico	Fase 0	3 690,00 €	3 690,00 €	Sim - 2019
- Estudos Interferência na Galeria do Metro	Fase 0	30 750,00 €	30 750,00 €	Sim - 2020
- Prospeção geológica e geotécnica	Fase 0	43 050,00 €	43 050,00 €	Sim - 2020
<b>Aprovação Estudo Prévio</b>	<b>Fase I</b>	<b>230 256,00 €</b>	<b>230 256,00 €</b>	Sim - 2020
<b>Submissão do Projeto na CMA</b>	<b>Fase II</b>	<b>191 880,00 €</b>	<b>191 880,00 €</b>	Sim - 2020
<b>Aprovação do Projeto na CMA</b>	<b>Fase II</b>	<b>191 880,00 €</b>	<b>191 880,00 €</b>	Sim - 2021
<b>Aprovação Estudos Ocupação</b>	<b>Fase III</b>	<b>76 752,00 €</b>	- €	Não
<b>Submissão das Especialidades</b>	<b>Fase IV</b>	<b>153 504,00 €</b>	<b>144 786,49 €</b>	Sim - 2021
<b>Aprovação das Especialidades</b>	<b>Fase IV</b>	<b>153 504,00 €</b>	- €	Est - 2021
<b>Aprovação dos Projetos de Execução</b>	<b>Fase V</b>	<b>191 880,00 €</b>	- €	Não
<b>Adjudicação Empreitada</b>	<b>Fase V</b>	<b>191 880,00 €</b>	- €	Não
<b>Assistência Técnica</b>	<b>Fase VI</b>	<b>153 504,00 €</b>	- €	Não
<b>Total Projeto Falagueira - Opera / Lx</b>		<b>1 612 530,00 €</b>	<b>836 292,49 €</b>	
<b>Total Projeto 2021 (Adicional) - Parcela A</b>		<b>144 876,99 €</b>		
<b>Total Projeto 2022 - Parcela A (Inclui Taxas)</b>		<b>641 360,52 €</b>		
<b>Construção 2022 - Parcela A</b>		<b>500 000,00 €</b>		
<b>Plano de Pormenor 2022 - Parcela B</b>		<b>1 000 000,00 €</b>		
<b>Total Investimento 2022</b>		<b>2 141 360,52 €</b>		

De igual modo e como em sede de Financiamento se explicitou, acautelando a hipótese da Sociedade, no âmbito do desígnio nacional que é o aumento da oferta de habitação, em particular a dirigida às camadas menos favorecidas da população, vir a promover o edifício previsto para esse fim na Parcela A do Terreno da Falagueira, projetam-se, para os exercícios de 2022/23, os impactos da respetiva construção.

Ainda que se crê resultar claro do que atrás ficou dito, em nota final importa também referir que as projeções ora efetuadas e os resultados estimados para 2021 e projetados para 2022 e anos seguintes, em nada são influenciados pelo contexto criado pela situação pandémica, mas antes fruto, como repetido, do estágio de

## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

desenvolvimento do projeto imobiliário da Sociedade e da situação e contingências do litígio em curso.

Não obstante, tendo em conta a incerteza da situação presente e dimensão e natureza das repercussões económicas que a mesma pode trazer, quer no último trimestre do ano, quer por todo o próximo ano de 2022, não pode descartar-se igualmente a possibilidade de correções em baixa no justo valor (de mercado) do Terreno da Falagueira, as quais poderão influenciar negativamente os resultados previstos e projetados ao longo do presente.

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

Lisboa, 13 de setembro de 2021

O Conselho de Administração

---

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira Santos

---

Dra. Maria João Alves Sineiro Canha

---

Eng.º Manuel Jorge Santos

**4. ANEXOS**



**4.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO  
DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Unidade: Euros

CONSEST,SA Demonstração da Posição Financeira (Balança)	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	EXECUÇÃO	ESTIMADO	PREVISÃO					
	2019	2020	jun/21	2021	mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
<b>Ativo</b>										
<b>Ativo não corrente</b>										
Propriedades de investimento	24 897 513,74	26 725 000,00	26 943 054,40	27 597 930,00	28 133 272,51	28 668 615,01	29 203 957,52	29 739 300,02	32 139 300,02	33 139 300,02
Ativos por impostos diferidos	10 555 339,87	10 551 955,57	10 573 325,69	10 676 005,35	10 700 359,52	10 726 368,50	10 753 410,65	10 812 721,34	10 980 640,81	11 161 971,66
	<b>35 452 853,61</b>	<b>37 276 955,57</b>	<b>37 516 380,09</b>	<b>38 273 935,35</b>	<b>38 833 632,02</b>	<b>39 394 983,51</b>	<b>39 957 368,17</b>	<b>40 552 021,36</b>	<b>43 119 940,83</b>	<b>44 301 271,68</b>
<b>Ativo corrente</b>										
Estado e outros entes públicos	108 417,00	0,00	0,00	0,00	425,00	425,00	425,00	850,00	0,00	850,00
Outras contas a receber	0	73 448,95	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferimentos	52,65	225,77	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37	51,37
Caixa e depósitos bancários	386 609,80	413 478,38	515 660,33	492 520,58	1 029 858,09	1 516 525,25	2 004 578,42	492 520,58	492 520,58	492 520,58
	<b>495 079,45</b>	<b>487 153,10</b>	<b>515 711,70</b>	<b>492 571,95</b>	<b>1 030 334,46</b>	<b>1 517 001,62</b>	<b>2 005 054,79</b>	<b>493 421,95</b>	<b>492 571,95</b>	<b>493 421,95</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>35 947 933,06</b>	<b>37 764 108,67</b>	<b>38 032 091,79</b>	<b>38 766 507,30</b>	<b>39 863 966,48</b>	<b>40 911 985,12</b>	<b>41 962 422,96</b>	<b>41 045 443,31</b>	<b>43 612 512,78</b>	<b>44 794 693,63</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>										
<b>Capital próprio</b>										
Capital realizado	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
Reservas legais	134 544,51	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93	263 178,93
Resultados transitados	-29 572 202,09	-27 128 148,03	- 28 265 641,64	- 28 265 641,64	- 28 732 305,08	- 28 732 305,08	- 28 732 305,08	- 28 732 305,08	- 29 246 617,65	- 30 378 314,69
	<b>25 562 342,42</b>	<b>28 135 030,90</b>	<b>26 997 537,29</b>	<b>26 997 537,29</b>	<b>26 530 873,85</b>	<b>26 530 873,85</b>	<b>26 530 873,85</b>	<b>26 530 873,85</b>	<b>26 016 561,28</b>	<b>24 884 864,24</b>
Resultado líquido do período	2 572 688,48	1 137 493,61	78 025,77	466 663,44	91 618,07	189 461,38	291 191,39	514 312,56	1 131 697,04	682 149,37
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>28 135 030,90</b>	<b>26 997 537,29</b>	<b>26 919 511,52</b>	<b>26 530 873,85</b>	<b>26 439 255,78</b>	<b>26 341 412,47</b>	<b>26 239 682,45</b>	<b>26 016 561,28</b>	<b>24 884 864,24</b>	<b>24 202 714,87</b>
<b>Passivo</b>										
<b>Passivo não corrente</b>										
Provisões	30 001,49	2 030 001,49	2 030 001,49	2 030 001,49	2 030 001,49	2 030 001,49	2 030 001,49	30 001,49	30 001,49	30 001,49
Financiamentos obtidos	6 294 281,98	6 984 281,98	7 224 281,98	8 308 261,98	9 456 366,99	10 604 471,99	11 752 577,00	12 900 682,00	15 751 732,00	17 702 782,00
	<b>6 324 283,47</b>	<b>9 014 283,47</b>	<b>9 254 283,47</b>	<b>10 338 263,47</b>	<b>11 486 368,48</b>	<b>12 634 473,48</b>	<b>13 782 578,49</b>	<b>12 930 683,49</b>	<b>15 781 733,49</b>	<b>17 732 783,49</b>
<b>Passivo corrente</b>										
Fornecedores	303 487,88	2 878,20	26 753,73	579,33	579,33	579,33	579,33	579,33	579,33	579,33
Estado e outros entes públicos	133 500,00	261 850,63	261 707,14	261 393,14	261 393,14	211 997,81	162 602,47	261 393,14	759 693,14	259 773,14
Outras contas a pagar	1 051 630,81	1 487 559,08	1 569 835,93	1 635 397,51	1 676 369,76	1 723 522,04	1 776 980,22	1 836 226,07	2 185 642,58	2 598 842,80
	<b>1 488 618,69</b>	<b>1 752 287,91</b>	<b>1 858 296,80</b>	<b>1 897 369,98</b>	<b>1 938 342,23</b>	<b>1 936 099,18</b>	<b>1 940 162,02</b>	<b>2 098 198,54</b>	<b>2 945 915,05</b>	<b>2 859 195,27</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>7 812 902,16</b>	<b>10 766 571,38</b>	<b>11 112 580,27</b>	<b>12 235 633,45</b>	<b>13 424 710,71</b>	<b>14 570 572,66</b>	<b>15 722 740,51</b>	<b>15 028 882,03</b>	<b>18 727 648,54</b>	<b>20 591 978,76</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>35 947 933,06</b>	<b>37 764 108,67</b>	<b>38 032 091,79</b>	<b>38 766 507,30</b>	<b>39 863 966,48</b>	<b>40 911 985,12</b>	<b>41 962 422,96</b>	<b>41 045 443,31</b>	<b>43 612 512,78</b>	<b>44 794 693,63</b>

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Unidade: Euros

CONSEST,SA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO 2019	EXECUÇÃO 2020	EXECUÇÃO jun/21	ESTIMADO 2021	PREVISÃO					
					mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>										
Fornecimentos e Serviços Externos	-122 014,02	-53 042,08	-30 626,88	-300 000,00	-75 000,00	-150 000,00	-225 000,00	-300 000,00	-300 000,00	-300 000,00
Gastos Com o Pessoal	-1 700,00	-850,00	-850,00	-850,00	0,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00	-1 700,00
Provisões (aumentos / reduções)	-30 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos / Reduções de justo valor	3 545 900,00	1 195 547,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Rendimentos e Ganhos	15 989,98	1 872,97	1 820,78	4 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros Gastos e Perdas	-134 943,72	-132 732,44	-12,38	-148 500,00	0,00	0,00	-314,00	-148 500,00	-148 500,00	-148 500,00
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>3 273 232,24</b>	<b>-989 203,97</b>	<b>-29 668,48</b>	<b>-444 850,00</b>	<b>-75 000,00</b>	<b>-151 700,00</b>	<b>-227 014,00</b>	<b>-450 200,00</b>	<b>-450 200,00</b>	<b>-450 200,00</b>
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>3 273 232,24</b>	<b>-989 203,97</b>	<b>-29 668,48</b>	<b>-444 850,00</b>	<b>-75 000,00</b>	<b>-151 700,00</b>	<b>-227 014,00</b>	<b>-450 200,00</b>	<b>-450 200,00</b>	<b>-450 200,00</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juros e Gastos Similares Suportados	-174 564,81	-144 905,34	-69 727,41	-145 863,22	-40 972,24	-88 124,53	-141 582,70	-200 828,56	-349 416,51	-413 280,22
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>3 098 667,43</b>	<b>-1 134 109,31</b>	<b>-99 395,89</b>	<b>-590 713,22</b>	<b>-115 972,24</b>	<b>-239 824,53</b>	<b>-368 596,70</b>	<b>-651 028,56</b>	<b>-799 616,51</b>	<b>-863 480,22</b>
Imposto sobre o rendimento do período					24 354,17	50 363,15	77 405,31	136 716,00	-332 080,53	181 330,85
	-525 978,95	-3 384,30	21 370,12	124 049,78						
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2 572 688,48</b>	<b>-1 137 493,61</b>	<b>-78 025,77</b>	<b>-466 663,44</b>	<b>-91 618,07</b>	<b>-189 461,38</b>	<b>-291 191,39</b>	<b>-514 312,56</b>	<b>-1 131 697,04</b>	<b>-682 149,37</b>

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

## EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

Unidade: Euros

CONSEST,SA DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	EXECUÇÃO 2019	EXECUÇÃO 2020	EXECUÇÃO jun/21	ESTIMADO 2021	PREVISÃO					
					mar/22	jun/22	set/22	dez/22	dez/23	dez/24
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>										
Pagamentos a fornecedores	-151 241,30	-63 214,58	-20 189,29	-300 000,00	-75 000,00 €	-150 000,00 €	-225 000,00 €	-300 000,00 €	-300 000,00 €	-300 000,00 €
Pagamentos ao pessoal	-1 700,00	-850,00	-850,00	-850,00	0,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €	-1 700,00 €
<b>Fluxo gerados pelas operações</b>	<b>- 152 941,30</b>	<b>- 64 064,58</b>	<b>- 21 039,29</b>	<b>- 300 850,00</b>	<b>- 75 000,00</b>	<b>- 151 700,00</b>	<b>- 226 700,00</b>	<b>- 301 700,00</b>	<b>- 301 700,00</b>	<b>- 301 700,00</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	- 238 883,45	108 417,00	-	-	-425,00 €	-425,00 €	-425,00 €	-850,00 €	-850,00 €	-500 850,00 €
Outros recebimentos/pagamentos	2 668,62	75 545,16	75 101,24	71 157,80	0,00 €	-49 395,33 €	-99 104,67 €	-2 148 500,00 €	-148 500,00 €	-148 500,00 €
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)</b>	<b>- 394 493,37</b>	<b>- 31 192,74</b>	<b>54 061,95</b>	<b>- 372 007,80</b>	<b>- 75 425,00</b>	<b>- 201 520,33</b>	<b>- 326 229,67</b>	<b>- 2 451 050,00</b>	<b>- 451 050,00</b>	<b>- 951 050,00</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>										
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>	<b>- 3 613,74</b>	<b>- 631 938,68</b>	<b>- 191 880,00</b>	<b>- 872 930,00</b>	<b>- 535 342,51</b>	<b>- 1 070 685,01</b>	<b>- 1 606 027,52</b>	<b>- 2 141 370,02</b>	<b>- 2 400 000,00</b>	<b>- 1 000 000,00</b>
Ativos Fixos Tangíveis										
	-3 613,74	-631 938,68	-191 880,00	-872 930,00	535 342,51	1 070 685,01	1 606 027,52	2 141 370,02	2 400 000,00	1 000 000,00
Propriedades de Investimento Activos intangíveis										
<b>Recebimentos provenientes de:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Fixos Tangíveis										
Activos intangíveis										
Propriedades de Investimento										
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)</b>	<b>- 3 613,74</b>	<b>- 631 938,68</b>	<b>- 191 880,00</b>	<b>- 872 930,00</b>	<b>- 535 342,51</b>	<b>- 1 070 685,01</b>	<b>- 1 606 027,52</b>	<b>- 2 141 370,02</b>	<b>- 2 400 000,00</b>	<b>- 1 000 000,00</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>										
<b>Recebimentos provenientes de:</b>	<b>398 600,00</b>	<b>690 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>1 323 980,00</b>	<b>1 148 105,01</b>	<b>2 296 210,01</b>	<b>3 444 315,02</b>	<b>4 592 420,02</b>	<b>2 851 050,00</b>	<b>1 951 050,00</b>
	398 600,00	690 000,00	240 000,00	1 323 980,00	1 148 105,01	2 296 210,01	3 444 315,02	4 592 420,02	2 851 050,00	1 951 050,00
Financiamentos obtidos										
Outras operações de financiamento										
Juros e gastos similares										
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos obtidos										
Juros e gastos similares										
Contratos de locação financeira										
Dividendos										
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)</b>	<b>398 600,00</b>	<b>690 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>1 323 980,00</b>	<b>1 148 105,01</b>	<b>2 296 210,01</b>	<b>3 444 315,02</b>	<b>4 592 420,02</b>	<b>2 851 050,00</b>	<b>1 951 050,00</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)</b>	492,89	26 868,58	102 181,95	79 042,20	537 337,51	1 024 004,67	1 512 057,84	-	-	-
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	386 116,91	386 609,80	413 478,38	413 478,38	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>386 609,80</b>	<b>413 478,38</b>	<b>515 660,33</b>	<b>492 520,58</b>	<b>1 029 858,09</b>	<b>1 516 525,25</b>	<b>2 004 578,42</b>	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>	<b>492 520,58</b>

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

### **Notas Explicativas dos Fluxos projetados na Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC):**

**Fluxos de caixa das atividades operacionais (1):** No âmbito do processo judicial em curso, a para com a rentabilização dos dois únicos ativos da Sociedade (parcela A e B) do terreno antes denominado de Terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para 2022 estão previstos cerca de 250,00 m€ como previsão de custos para recurso - alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que se prevê ocorrer em 2022.

Os restantes montantes são para fazer face aos fornecimentos e serviços externos e impostos a pagar decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente IMI e adicional de IMI.

A CONSEST não dispõe de quadro próprio de colaboradores e, conseqüentemente, não suporta quaisquer valores a título de encargos com pessoal, incluindo administradores, pelo que os valores registados em pessoal correspondem, na sua totalidade, aos montantes pagos aos membros da Mesa da Assembleia Geral.

**Fluxos de caixa das atividades de investimento (2):** Considerando que a Consest tem 2 terrenos (Parcela A e B), antes da divisão denominado Terreno da Falagueira, na Amadora e que estes são os únicos ativos da empresa, orçamentou-se nesta rubrica o montante de 2,141 M€ cujo detalhe se encontra no corpo do presente documento.

**Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3):** A empresa tem dois terrenos que estão em fase de promoção que está em fase de promoção pelo que não dispõe de receitas próprias. A sua atividade é financiada através de suprimentos junto do acionista.

**4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA**

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---

## MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

### **(A que se refere o Ofício da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2022)**

A “ CONSEST - Promoção Imobiliária, S.A.” (doravante CONSEST) foi constituída em 30 de dezembro de 2002 tendo por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, bem como a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico.

No âmbito do respetivo objeto e praticamente em simultâneo com a sua constituição (janeiro de 2003), a CONSEST adquiriu ao Estado o imóvel correspondente ao Antigo Posto de Avicultura, sito na Falagueira, concelho da Amadora, com cerca de 60 hectares, o qual constituía o seu único ativo e, igualmente na mesma altura, celebrou um Contrato de Consórcio com uma entidade privada, tendo em vista o desenvolvimento urbanístico e imobiliário do imóvel em apreço.

De acordo com os cenários de desenvolvimento do projeto anexos ao mencionado contrato de consórcio, o desenvolvimento imobiliário do projeto, atividade exclusiva da Sociedade, deveria começar a gerar receitas por volta de 2007 no termo da aprovação dos instrumentos jurídico-urbanísticos que possibilitassem o desenvolvimento imobiliário respetivo. Não obstante, o consórcio com a entidade privada não gerou quaisquer receitas para a Sociedade. Além disso, 16 anos decorridos sobre a data da aquisição do terreno da Falagueira, o prédio permanecia

## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

o mesmo prédio rústico que era à data da respetiva aquisição, inviabilizando-se consequentemente e ao menos até então, quaisquer expectativas de receita que do respetivo desenvolvimento imobiliário pudessem advir.

Em resultado, toda a atividade da Sociedade - estudos, projetos, intervenções no terreno - e todos os respetivos custos de funcionamento, têm vindo a ser assegurados, desde a sua constituição, por financiamento acionista com a natureza de suprimentos.

Em paralelo e desde 2015, aos custos operacionais e de funcionamento atrás mencionados, vieram somar-se os custos decorrentes do pleito que opõe a CONSEST à sua antiga consorciada, mercê do facto de a Sociedade ter tido o entendimento de que o contrato de consórcio celebrado em 2003 havia caducado por força do decurso do prazo legal constante do regime jurídico da figura, entendimento este que levou a sua outrora consorciada, por dele discordar, a espoletar o funcionamento da cláusula arbitral aposta ao contrato de consórcio.

Em face do quadro atrás descrito, é óbvio não poder a CONSEST apresentar resultados líquidos positivos ou um EBIT positivo, nem em 2022, nem nos subsequentes anos de 2023 e 2024, porquanto e até que um instrumento urbanístico venha a ser integralmente aprovado sobre o terreno, permitindo a respetiva comercialização, o projeto será apenas gerador de custos.

Como estratégia para obstar ao que atrás se disse, foi registado em julho de 2015 o projeto relativo à operação de fusão da CONSEST na ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A., o qual, permitindo que os custos da operação da CONSEST



## **PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022**

---

fossem absorvidos pela ESTAMO com resultados líquidos e EBIT positivo, se encontra à presente data suspenso do deferimento da concessão de benefícios fiscais à operação (isenção de IMT e de Imposto de Selo) por parte da Autoridade Tributária e ainda do parecer positivo da tutela e da acionista para a sua realização.

Em paralelo e dado que na atualidade, tal como se dá conta no Plano de Atividades e Orçamento para 2022 a que a presente se encontra anexa, a Câmara Municipal da Amadora já aprovou o projeto de arquitetura para a Parcela A e que a implementação das restantes fases do projeto em 2022 poderá permitir a emissão do respetivo alvará de licença durante o próximo ano, em conjunto com o interesse já manifestado por várias entidades na ocupação do espaço de serviços a construir, é de supor que possa ser dado início, num horizonte próximo, (2021/2022) à comercialização total ou parcial do projeto dessa parcela, ou até mesmo à materialização da construção, e a conseqüente geração de receitas (2023/2024), alcançando-se assim o escopo para o qual a Sociedade foi criada há quase 20 anos atrás.

**4.3. PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS DETALHADO POR TRIMESTRE  
EM RELAÇÃO À PREVISÃO PARA 2022**

## PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

unidade: euros

PRC - Plano de Redução de Custos trimestral	Previsão 2022			
	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT
<b>(1) CMVMC</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>(2) FSE</b>	<b>75.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>225.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
<b>(3) Gastos com o pessoal</b>	<b>0,00</b>	<b>1.700,00</b>	<b>1.700,00</b>	<b>1.700,00</b>
<b>(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)</b>	<b>75.000,00</b>	<b>151.700,00</b>	<b>226.700,00</b>	<b>301.700,00</b>
<b>(5) Volume de Negócios (VN)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Subsidios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00
Indeminizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>(6) GO/VN (4)/(5)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>(7) + (8) + (9)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

**4.4. PARECER DO FISCAL ÚNICO**

# PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2022

---



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO  
DO TESOURO

Exmº. Senhor  
Presidente do Conselho  
de Administração da CONSEST - Promoção  
Imobiliária, S.A.  
Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos  
Rua de Santa Marta, n.º 55 - 6º andar  
1150-294 LISBOA

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
CO-S00099-202108	09-08-2021	Nº: 2193/2021 ENT.: 2434 de 09-08-2021 PROC. Nº: 28.20/21	16-08-2021

ASSUNTO: Exceção ao Cumprimento do preceituado nos n.ºs 4 e 5 da Circular n.º 1404 que contém as Instruções para preparação do Orçamento do Estado para 2022 aprovadas por despacho da Exma. Secretária de Estado do Orçamento, em 02 de agosto de 2021.

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de comunicar a V. Exa. que o v/Ofício acima mencionado mereceu o seguinte despacho:

**DESPACHO Nº 712/2021 - SET**

*“Visto. Em face do exposto, autorizo a dispensa da entrega do Anexo X - Iniciativas de eficiência e controlo orçamental, para a CONSEST, nos termos do n.º 6 da circular 1404 da DGO.*

*Miguel Cruz  
16.08.2021”*

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,

*Maria Amália F. Almeida*

Maria Amália Almeida

CN

**CONSEST**  
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

Visto, Em face do exposto, autorizo a dispensa da entrega do Anexo X - Iniciativas de eficiência e controlo orçamental, para a CONSEST, nos termos do n.º 6 da circular

Exmo. Senhor 1404 da DGO,

Secretário de Estado do Tesouro

Professor Doutor Miguel Cruz

Av. Infante Dom Henrique, n.º 1 - 2.º

1149-009 Lisboa

*Miguel Cruz*  
16.08.2021  
**Miguel Cruz**  
Secretário de Estado do Tesouro

N/ Ref.: CO-S00099-202108

Assunto: **Exceção ao Cumprimento do preceituado nos n.ºs 4 e 5 da Circular n.º 1404 que contém as Instruções para preparação do Orçamento do Estado para 2022 aprovadas por despacho da Exma. Secretária de Estado do Orçamento, em 02 de agosto de 2021.**

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Nos termos do preceituado nos n.ºs 4 e 5 da Circular que em epígrafe se identificou, devem os "organismos", aquando do carregamento do orçamento para 2022, juntar, devidamente preenchido, um Anexo (Anexo X) relativo a "Iniciativas de eficiência e controle orçamental", salvo, dispõe o n.º 6, "motivo excepcional e superveniente" sujeito a "(...) justificação fundamentada, previamente validada pela respetiva área governativa ou tutela".

Ora, a CONSEST é uma sociedade veículo, puramente instrumental, constituída em 2003 para promover, ao abrigo de um contrato de consórcio celebrado com uma entidade privada, contrato entretanto extinto no âmbito de um processo judicial ainda em curso, o desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, um terreno na Falagueira, concelho da Amadora, na atualidade dividido em 2 parcelas, a Parcela A e a Parcela B.

A Sociedade não presta serviço público em sentido estrito, não tem qualquer colaborador, não tem instalações próprias, a aquisição de bens e serviços que promove é-lhe assegurada por colaboradores da PARPÚBLICA, sua acionista, e da ESTAMO, sociedade-irmã, a ela cedidos parcialmente numa lógica de recursos (humanos) partilhados, circunscrevendo-se os respetivos custos de funcionamento, na atualidade e em termos gerais, aos custos necessários à manutenção de uma qualquer outra sociedade em funcionamento, ou seja, órgãos sociais - ainda assim, o Conselho de Administração não é remunerado por ela - cumprimentos das obrigações contabilísticas e fiscais e custos financeiros pela utilização de suprimentos da acionista PARPÚBLICA - outrora SAGESTAMO - no financiamento da sua atividade.

De igual modo, tendo em conta que o desenvolvimento imobiliário do projeto que tem por objeto o único ativo da sua propriedade se encontra ainda em fase de investimento - operação urbanística de licenciamento de obra nova sobre a chamada Parcela A e Plano de Pormenor sobre a chamada Parcela B - tão pouco a Sociedade tem, ao menos por ora, qualquer capacidade de geração de receitas próprias. Acresce que, por efeito do decreto-lei 82/2020 de 2 de outubro, a Parcela B foi integrada na Bolsa de Habitação que o mesmo criou, sendo igualmente transferida a respetiva gestão para o IHRU em termos impossíveis de concretizar à presente data.

Deste modo, seja pela sua natureza intrínseca, seja pelas razões específicas dos parágrafos anteriores, o preenchimento do referido Anexo X, nos termos em que o mesmo é formulado, revela-se, cremos, objetivamente inaplicável à CONSEST.

Assim, em conformidade com o disposto no n.º 6 da Circular acima identificada, solicita-se a V. Exa. que se digne validar a presente justificação, para efeitos da sua junção, aquando do carregamento no respetivo portal, cujo prazo limite termina em 19 agosto p.f., ao orçamento desta Sociedade para 2022.



# CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A

Com os melhores cumprimentos e consideração pessoal,

Alexandre	Assinado de forma
Jaime Boa-	digital por Alexandre
Nova e Moreira	Jaime Boa-Nova e
dos Santos	Moreira dos Santos
	Dados: 2021.08.09
	14:22:09 +01'00'

---

Alexandre Santos

Presidente