

CONSEST – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, SA

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Instrumentos Previsionais de Gestão

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020



ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS.....	5
3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2020.....	6
3.1. FINANCIAMENTO	9
3.2. RECURSOS HUMANOS	10
3.3. CUSTOS	11
3.4. PLANO DE INVESTIMENTOS PLURIANUAL.....	14
4. ANEXOS.....	15
4.1. DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS - BALANÇO, DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....	16
4.2. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA	20

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

NOTA PRÉVIA

O presente “Plano de Atividades e Orçamento” para 2020 (doravante PAO 2020) é elaborado em conformidade com as instruções constantes do Ofício Circular da Direção Geral do Tesouro e Finanças nº 3653 de 26 de Setembro de 2019 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 em 15 de setembro de 2014 sob a forma de Entidade Pública Reclassificada (EPR) no perímetro de consolidação das Administrações Públicas, a “CONSEST – Promoção Imobiliária, SA (adiante designada CONSEST ou Sociedade) não obstante 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 2020 integrarão assim:

- (i) o presente Plano de atividades anual;
- (ii) o Balanço previsional;
- (iii) a Demonstração de resultados por natureza previsional;
- (iv) a Demonstração de fluxos de caixa previsional;
- (v) Plano de investimentos desagregado/financiamento anual;
- (vi) Cópia do pedido de exceção dirigido ao Senhor Secretário de Estado do Tesouro relativamente ao crescimento do endividamento;
- (vii) Memória justificativa dos resultados líquidos negativos;

No presente documento consideram-se ainda as previsões para os exercícios de 2021 e 2022. Contudo e à semelhança do que se referiu no PAO para o exercício em curso, sendo provável que, num futuro próximo, a extinção da Sociedade, provavelmente por fusão na ESTAMO - Participações Imobiliárias, SA. (ESTAMO), venha a ocorrer e não tendo ainda ocorrido o

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

desfecho do pleito judicial que opõe a Sociedade, enquanto demandada, à sua outrora consorciada COTTEES, as presentes projeções poderão, por força das circunstâncias, vir a 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), SA em resultado da fusão por incorporação da SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SGPS, SA, 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.

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 constatou a caducidade, por decurso do prazo legal de 10 anos, do 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 milhões de euros com fundamento no interesse contratual positivo, diferendo que iniciado em meados de 2015 continua a perdurar e possivelmente prosseguirá pelo próximo exercício de 2020.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

2. PRESSUPOSTOS ORÇAMENTAIS

Na elaboração do orçamento para 2020 foram observadas e seguidas, sempre que formal e materialmente possível, as orientações constantes do Ofício Circular da DGTF identificado na Nota Prévia, e bem assim, as orientações dadas pelo acionista aquando da designação da equipa de gestão atualmente em funções. Em conformidade com o disposto no mencionado Ofício Circular foram adotados os seguintes pressupostos macroeconómicos na elaboração do presente documento e das projeções orçamentais no mesmo contidas:

Pressupostos Macroeconómicos de Referência:

Indicadores	2020	2021	2022
PIB e Componentes da Despesa (em termos reais)			
PIB	1,9	2,0	2,0
Consumo Privado	1,8	2,0	1,9
Consumo Público	0,6	0,5	0,5
Investimento (FBCF)	4,9	4,5	4,5
Exportações de bens e serviços	3,8	3,7	3,9
Importações de bens e serviços	3,9	3,9	3,9
Evolução dos Preços			
IPC	1,4	1,5	1,4

Adicionalmente, foi considerado um custo do financiamento de 2,947% p.a., em linha com a taxa presentemente cobrada pelo acionista nos financiamentos concedidos à Sociedade, sob a forma de suprimentos.

A equipa de gestão que se encontra em funções não tem contrato de gestão porquanto, desempenhando funções de idêntica natureza na ESTAMO, os contratos de gestão são 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 das orientações fixadas para o Setor Público Empresarial (SPE) em geral, e pelo acionista para a Sociedade, em particular, acompanhando diligentemente o pleito que opõe a CONSEST à COTTEES e definindo a estratégia futura da Sociedade e da rentabilização do respetivo ativo.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

3. ATIVIDADE OPERACIONAL EM 2020

A atividade da Sociedade assenta no desenvolvimento imobiliário do seu único ativo, o terreno da Falagueira e, desde que o pleito que a opõe a COTTEES se iniciou, no acompanhamento próximo deste último.

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, que o mesmo permanece 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 e no sentido de pôr termo a semelhante situação de limbo de uma área significativa e de expansão do Município da Amadora, o executivo municipal apreciou favoravelmente em fevereiro de 2017 um documento estratégico da responsabilidade da Câmara Municipal, com as linhas programáticas (urbanísticas) definidas para a zona da Falagueira/Venda Nova (Documento Estratégico) na qual o terreno propriedade da Sociedade se integra.

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, medidas preventivas entradas em vigor em outubro de 2017.

Em consequência, no presente 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.

Em paralelo e mercê da necessidade de esclarecer algumas dúvidas junto da CCDR LVT, designadamente no que às bacias de retenção e ao parque urbano a implantar no terreno da Sociedade respeita, a interação entre a Câmara, enquanto entidade legalmente detentora das

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

competências de planeamento, e a CCDR, tendo por objetivo a fixação dos parâmetros enformadores do Plano de Pormenor ao qual serão sujeitos os cerca de 25 hectares do terreno da Sociedade situados a sul da estação de metropolitano, acabou por ser mais morosa. Ainda assim, tudo indica que os Termos de Referência do mencionado Plano de Pormenor serão aprovados ainda no corrente mês de outubro, o que, a concretizar-se e ao cabo de 16 anos de avultado investimento sem qualquer resultado, não deixará de constituir um desenvolvimento muito positivo neste projeto.

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 junto à estação do metropolitano com cerca de 3,6 hectares que a execução do mencionado arruamento autonomizou.

Aguarda-se presentemente a regularização formal – no registo e matriz – do novo prédio assim autonomizado, o qual poderá ser alvo, nos termos do PDM ainda em vigor, de uma operação urbanística de licenciamento a submeter, expetavelmente, já no início do próximo ano.

Em virtude do presumível arranque do projeto de licenciamento no prédio autonomizado nos termos anteriormente referidos e do início dos trabalhos relativos ao Plano de Pormenor, são projetados, para o próximo exercício de 2020, encargos com estudos e projetos da ordem dos 400 mil euros, projeção em tudo idêntica à estimada para o corrente exercício de 2019 e cujos encargos dela decorrente, constituindo investimento, acrescerão ao valor do imóvel.

Entretanto e também o pleito que opõe a Sociedade à COTTEES contou, no decurso do presente ano, com inúmeros desenvolvimentos.

Com efeito, numa decisão que, no mínimo, tem de considerar-se como surpreendente, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) prolatado em março do corrente, veio confirmar (parcialmente) o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa negando à COTTEES qualquer quantitativo indemnizatório com fundamento no interesse contratual positivo (perda de chance) entendendo, todavia, que a mencionada 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.

Por entender que semelhante acórdão, ao alterar o pedido (e a causa de pedir) e ao conhecer de questão que não tinha sido invocada por nenhuma das partes, padecia de nulidades e

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

inconstitucionalidades várias, a Sociedade requereu em abril a apreciação do incidente pela Conferência do STJ, requerimento que, sem surpresa visto que apreciado pelos relatores do acórdão reclamado, não obteve provimento conforme acórdão conhecido em junho.

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 mil euros, por acórdão proferido em finais de setembro do corrente.

Tendo em conta que a indemnização peticionada pela COTTEES era superior a 148 milhões de euros, é de esperar que esta recorra do acórdão recentemente proferido pelo Tribunal da Relação, caso em que a Sociedade terá de contra-alegar. Tendo igualmente em conta, pelo histórico, ser impossível antecipar outras vicissitudes do processo até ao respetivo trânsito em julgado que, em qualquer caso, nunca ocorrerá antes de 2020, são uma vez mais estimados encargos com o processo – mandatários, pareceres, custas – na ordem dos 250 mil euros, projeção em linha com as estimativas efetuadas para o presente ano de 2019. Foi também determinada a constituição de uma provisão nas contas da Sociedade no valor equivalente à indemnização fixada pela Relação, isto é, 30 mil euros.

Em acréscimo, as duas parcelas do terreno da Falagueira resultantes da operação de autonomização, ainda em curso, acima referida, passarão a ser prédios urbanos, e não rústicos como o é o prédio que lhes deu origem. A esta alteração da natureza do ativo – de rústico em urbano – que se antecipa até ao final do presente ano, corresponderá, necessariamente, em 2020 por referência a 2019, um incremento do IMI devido sobre o mesmo, razão pela qual se projeta nesta sede, para o próximo exercício de 2019, o pagamento de IMI no montante de 147,5 mil euros, encargo que constitui um facto novo, em termos de expressão, relativamente às projeções orçamentais de exercícios anteriores.

Deste modo, o resultado operacional previsto para 2020 traduz, uma vez mais e por um lado, o curso de uma Sociedade ainda incapaz de gerar qualquer receita e, por outro, as necessidades de investimento que *supra* se explicitaram relativas ao arranque do desenvolvimento imobiliário do terreno da Falagueira, mais de 15 anos volvidos sobre a data da sua aquisição, a par com a projeção dos encargos fiscais e de continuação do pleito em curso.

Assim, o resultado operacional projetado para 2020, é de 449.200 € negativos, resultado que compara com as estimativas do ano em curso (resultado operacional negativo de 341.550 €).

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

Esclarece-se que, em virtude do primeiro acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, que absolveu integralmente a Sociedade do pedido contra ela formulado pela COTTEES, o exercício de 2018 acabou por gerar um resultado operacional muito positivo (2.208.107,41 €) por via da reversão da provisão de 2,4 milhões de euros que havia sido constituída em face da decisão proferida pela instância arbitral, o que dá bem conta do impacto que as vicissitudes do pleito têm sobre a Sociedade e a respetiva *performance*.

Relativamente ao resultado líquido a projeção aponta para que o mesmo seja negativo em cerca de 515 mil euros, detalhando-se, na memória justificativa que acompanha o presente, quer para 2020, quer no que às projeções para 2021/2022 concerne, as razões justificativas das projeções apresentadas.

Os resultados anteriormente indicados contemplam igualmente a acima referida provisão, constituída por efeito do recente acórdão da Relação de Lisboa – 30 mil euros – não contemplando, todavia, qualquer imparidade que possa vir a ter de ser assumida relativamente ao justo valor (de mercado) do terreno da Falagueira, não apenas em virtude do substancial ajuste de valor ocorrido em 2016, mas também em virtude do facto da operação de criação de um novo prédio com capacidade edificativa, bem como a aprovação dos Termos de Referência do Plano de Pormenor, se concretizados, constituírem, obviamente, um fator de valorização do ativo.

3.1. Financiamento

Dada a situação da Sociedade desde a sua constituição, pautada pela ausência de receitas próprias, o financiamento terá, no exercício de 2020, tal como nos transatos, de ser integralmente assegurado por via dos suprimentos a conceder pela acionista PARPÚBLICA. Dado ser esta última, por seu turno, integralmente detida pelo Estado, os mencionados suprimentos representarão, indiretamente, o nível do esforço público previsto para o ano de 2020.

Considerando o nível de despesa projetado para o próximo ano, as necessidades de suprimentos serão de 850,2 milhares de euros, montante, todavia, já considerado no orçamento da PARPÚBLICA para 2020.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

Assim e em acumulado, o valor global do financiamento remunerado da Sociedade junto da PARPÚBLICA atingirá em 2020 cerca de 7,5 milhões de euros, montante em que se incluem os encargos financeiros do período, os quais se estimam em 207 mil euros.

Deste modo, não é assim possível à Sociedade dar cumprimento ao disposto no Ofício circular mencionado *supra* na Nota Introdutória, que confina o crescimento do endividamento respetivo aos 2% no mesmo mencionados.

Acrescente-se também que, ao não dispor a Sociedade de quaisquer receitas próprias, o exercício de 2020, tal como os exercícios transatos, tem forçosamente de evidenciar um aumento do endividamento, fruto do enquadramento atrás exposto.

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

Unidade: Euros

Controlo dos limites de endividamento	EXECUÇÃO 2018	PAO 2019	ESTIMADO 2019	PREVISÃO			Variação 2019/2018	Variação 2020/2019	Variação 2021/2020
				2020	2021	2022			
Endividamento Remunerado	5.895.681,98	9.002.454,21	6.607.181,98	7.457.381,98	8.307.581,98	9.157.781,98	711.500,00	850.200,00	850.200,00
Juros Anuais endividamento	186.869,61	292.786,55	173.745,63	206.796,50	231.318,43	256.373,82	- 13.123,98	33.050,87	24.521,93

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 2020, em linha com o sucedido nos exercícios transatos, não se prevê qualquer investimento financeiro por parte da Sociedade.

3.2. Recursos humanos

Tal como nos anos transatos, em 2020 a Sociedade manter-se-á sem qualquer colaborador efetivo contando, no desenvolvimento da respetiva atividade operacional, com o apoio dos seus Órgãos Sociais, designadamente 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.

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

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 unicamente ao valor das senhas de presença dos dois membros da mesa da Assembleia Geral (AG) estando prevista a realização de duas reuniões de AG para 2020, tal como no presente exercício de 2019.

Unid:€

RH	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2020/2019	
	2020	2019	2018	Valor	%
Gastos Totais com pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	1 700,00	1 700,00	850,00	-	-
(a) Gastos com Órgãos Sociais	1 700,00	1 700,00	850,00	0,00	0%
(b) Gastos com Cargos de Direção	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(c) Remunerações do Pessoal	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(i) Vencimento base+Sub. Férias+Subs. Natal	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(ii) Outros Subsídios	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(iii) Valorizações Remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(d) Benefícios pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(e) Ajudas de custo	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(f) Restantes encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(g) Rescisões/Indemnizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Gastos Totais com pessoal (2) =(1) sem o impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	1 700,00	1 700,00	850,00	0,00	-
Designação				0,00	0%
Nº Total RH (O.S.+Cargos de Direção+Trabalhadores)	3	3	3	0,00	0%
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	3	3	3	0,00	0%
Nº Cargos de Dirigentes sem O.S. (número)	0	0	0	0,00	0%
Nº Trabalhadores sem O.S. e sem Cargos de Direção (número)	0	0	0	0,00	0%
Gastos com Dirigentes/Gastos com o Pessoal ((b)/((1)-(g)))	0%	0%	0%	0,00	0%

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 2020, conforme evidenciado no anexo abaixo.

Para fazer face às despesas jurídicas decorrentes do processo judicial em curso sobejamente referido, preveem-se custos em 2020 da ordem dos 250 mil euros, incluídos na rúbrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE).

A verba associada ao “conjunto dos encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria”, tanto na estimativa de execução de 2019, como na previsão para 2020, está relacionada, exclusivamente, com pareceres de jurisconsultos de reconhecida craveira e relevante percurso académico e doutrinário, no que respeita ao ano em curso destinados a

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

instruir as contra-alegações de recurso que subiram ao Supremo Tribunal de Justiça em meados de dezembro de 2018 (com os encargos suportados em 2019) e, em 2020, admitindo a instrução de novos recursos que, porventura e num processo que se arrasta há já quase 5 anos, poderão vir a ser ainda apresentados. Pese embora o que atrás se disse, tendo presente o constante do Ofício Circular da DGTF relativamente à necessidade do conjunto dos encargos com estudos e pareceres ser igual ou inferior, em 2020, ao montante estimado com os mesmos no presente exercício de 2019, as projeções apontam, neste particular, para valores da ordem dos 43 mil euros os quais se encontram alinhados com as estimativas para o ano em curso.

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

unidade: euros

PRC	Previsão	Estimativa	Execução	Var. 2020/2019	
	2020	2019	2018	Valor	%
(1) CMVMC	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(2) FSE	300.000,00	306.000,00	274.559,35	-6.000,00	-2%
(3) Gastos com o pessoal	1.700,00	1.700,00	850,00	0,00	0%
Indemnizações por rescisão	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Valorizações Remuneratórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(4) Gastos Operacionais = (1) + (2) + (3)	301.700,00	307.700,00	275.409,35	-6.000,00	-2%
(5) Volume de Negócios (VN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Subsídios à exploração	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Indemnizações compensatórias	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(6) Peso dos Gastos/VN (4)/(5)	-	-	-	0,00	0%
(7) Deslocações e Alojamento (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(8) Ajudas de Custo (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(9) Gastos com frota automóvel (a) (valor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(7) + (8) + (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria (valor)	43.000,00	43.000,00	43.050,00	0,00	0%

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

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 sexénio 2015-2020 com a discriminação dos custos decorrentes do litígio em curso:

Unidade: Euros

PRC	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
	Previsão	Estimativa	PAO	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	300.000	306.000	306.000	274.559	306.850	338.584	54.709
Litígio em curso	250.000	253.071	253.071	227.230	260.412	294.338	8.899
FSE sem Litígio	50.000	52.929	52.929	47.330	46.438	44.246	45.810

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

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 e frota automóvel.

Apresenta-se em seguida, o quadro comparativo da evolução do EBIDTA da Sociedade. O desvio apresentado entre a estimativa apresentada *infra* para o exercício em curso e a constante do PAO 2019, apresentado pela Sociedade em agosto de 2018, prende-se, unicamente, com a constituição da acima referida provisão no valor de 30 mil euros.

Unidade: Euros

	2020	2019	2019	2018	2020/2019	
	Proposta	Estimativa	PAO	Execução	Valor	%
EBITDA*	-449.200,00	-341.550,00	-311.550,00	2.208.107,41	-107.650,00	-32%

* Sem variações de justo valor e provisões

No que concerne ao prazo médio de pagamento, durante o ano de 2018, a existência de lapsos/erros nos montantes faturados, levou a que os pagamentos aos mesmos relativos ficassem dependentes da respetiva correção, tendo a influência de tais factos conduzido a um prazo de pagamento de cerca de 54 dias, mas estima-se que semelhante prazo volte, em 2019 e 2020, a alcançar números muito mais próximos dos registados em finais de 2017, ou seja, 40 dias.

PMP	Execução	Estivativa	Previsão	Variação 2020/2019		Variação 2019/2018	
	2018	2019	2020	Dias	%	Dias	%
Prazo (dias)	54	40	40	0	0%	-14	-26%

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

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 2020:

Unidade Euros

Empresa	Descrição do Investimento	Montante do investimento	Horizonte Temporal			Fonte de Financiamento				
			Montante executado Ano 2018	Data de início	Data Termo	Fundos comunitários (A)	Subsídio ao Investimento (B)	Capital Alheio - Suprimentos (C)	Auto Financiamento (D)	Total (A)+(B)+(C)+(D)
Consest	Promoção Imobiliária (Estudos/ Parcerias/ Projetos/ Consultadoria)	400.000	-	Jan. 20	Dez. 20	N.A.	N.A.	400.000	NA	400.000
		400.000	-	Jan. 21	Dez. 21	N.A.	N.A.	400.000	NA	400.000
		400.000	-	Jan. 22	Dez. 22	N.A.	N.A.	400.000	NA	400.000

Como já referido, antecipa-se que os desenvolvimentos urbanísticos na zona da Falagueira, promovidos pela Câmara Municipal da Amadora, impliquem a necessidade de apresentação de projetos. A realizar-se, esse investimento será afeto ao valor do imóvel, sendo integralmente financiado por suprimentos a conceder pela acionista única da Sociedade, a PARPÚBLICA.

Lisboa, 15 de outubro de 2019

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 2020

Unidade: euros

CONSEST, S.A.	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMADO		PREVISÃO							
			2018	2019	31-mar-20	30-jun-20	30-set-20	31-dez-20	31-dez-21	31-dez-22		
BALANÇO												
ATIVO												
Ativo Não Corrente												
Propriedades de investimento	21.348.000,00	21.810.946,00	21.748.000,00	21.748.000,00	21.748.000,00	21.748.000,00	21.748.000,00	22.148.000,00	22.548.000,00	22.548.000,00	22.948.000,00	22.948.000,00
Ativos por impostos diferidos	11.081.318,82	11.242.225,17	10.915.015,48	10.941.135,01	11.083.504,84	11.123.548,60	11.160.925,70	11.160.925,70	11.306.237,16	11.306.237,16	11.456.935,53	11.456.935,53
Total do Ativo Não Corrente	32.429.318,82	33.053.171,17	32.663.015,48	32.689.135,01	32.831.504,64	32.871.548,60	33.308.925,70	33.308.925,70	33.854.237,16	33.854.237,16	34.404.935,53	34.404.935,53
Ativo Corrente												
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	4.678,13	106.278,00	106.278,00	850,00	850,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00	2.000,00	3.000,00	3.000,00
Outras contas a receber	2.308.504,50	2.308.504,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferimentos												
Caixa e Depósitos Bancários	386.116,91	265.900,38	386.116,91	522.816,91	614.166,91	693.216,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91
Total do Ativo Corrente	2.694.621,41	2.579.083,01	492.394,91	629.094,91	615.016,91	694.066,91	386.116,91	387.116,91	388.116,91	388.116,91	389.116,91	389.116,91
TOTAL DO ACTIVO	35.123.940,23	35.632.254,18	33.155.410,39	33.318.229,92	33.446.521,55	33.565.615,51	33.696.042,61	33.696.042,61	34.242.354,07	34.242.354,07	34.794.052,44	34.794.052,44
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO												
Capital Próprio												
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	55.000.000,00	55.000.000,00
Reservas Legais	40.063,29	40.063,29	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51	134.544,51
Resultados Transitados	-31.367.345,24	-31.831.324,91	-29.572.202,09	-29.976.709,16	-29.976.709,16	-29.976.709,16	-29.976.709,16	-29.976.709,16	-30.491.666,41	-30.491.666,41	-31.025.873,38	-31.025.873,38
Resultado líquido do período	1.889.624,37	-477.425,87	-404.507,07	-97.400,45	-232.280,35	-378.487,37	-514.957,25	-514.957,25	-534.206,97	-534.206,97	-563.875,45	-563.875,45
Total do Capital Próprio	25.562.342,42	22.731.312,51	25.157.835,35	25.060.434,90	24.925.555,00	24.779.347,98	24.642.878,10	24.642.878,10	24.108.671,13	24.108.671,13	23.554.795,68	23.554.795,68
Passivo												
Passivo Não Corrente												
Provisões	1,49	2.400.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49	30.001,49
Financiamentos Obtidos	5.895.681,98	9.295.240,75	6.607.181,98	6.668.808,99	7.131.980,52	7.397.281,50	7.457.381,98	7.457.381,98	8.307.581,98	8.307.581,98	9.157.781,98	9.157.781,98
Total Passivo Não Corrente	5.895.683,47	11.695.242,24	6.637.183,47	6.698.810,48	7.161.982,01	7.427.282,99	7.487.383,47	7.487.383,47	8.337.583,47	8.337.583,47	9.187.783,47	9.187.783,47
Passivo Corrente												
Fornecedores	333.060,78	321.416,60	321.416,60	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	319.000,00	319.000,00	318.000,00	318.000,00
Estado e outros entes públicos	147.691,30	870,43	870,43	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
Outras contas a pagar	3.185.162,26	883.412,40	1.038.104,54	1.038.104,54	1.038.104,54	1.038.104,54	1.244.901,04	1.244.901,04	1.476.219,47	1.476.219,47	1.732.593,29	1.732.593,29
Total Passivo Corrente	3.665.914,34	1.205.699,43	1.360.391,57	1.358.984,54	1.358.984,54	1.358.984,54	1.565.781,04	1.565.781,04	1.796.099,47	1.796.099,47	2.051.473,29	2.051.473,29
Total do Passivo	9.561.597,81	12.900.941,67	7.997.575,04	8.257.795,02	8.520.966,55	8.786.267,53	9.053.164,51	9.053.164,51	10.133.682,94	10.133.682,94	11.239.256,76	11.239.256,76
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO	35.123.940,23	35.632.254,18	33.155.410,39	33.318.229,92	33.446.521,55	33.565.615,51	33.696.042,61	33.696.042,61	34.242.354,07	34.242.354,07	34.794.052,44	34.794.052,44

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

Unidade: euros

CONSEST,SA. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	EXECUÇÃO 2018	PAO 2019	ESTIMADO 2019	PREVISÃO						
				31-mar-20	30-jun-20	30-set-20	31-dez-20	31-dez-21	31-dez-22	
RENDIMENTOS E GASTOS										
Fornecimentos e Serviços Externos	- 274.559,35	- 306.000,00	- 306.000,00	- 75.000,00	- 150.000,00	- 225.000,00	- 300.000,00	- 300.000,00	- 300.000,00	- 300.000,00
Gastos Com o Pessoal	- 850,00	- 1.700,00	- 1.700,00	-	- 1.700,00	- 1.700,00	- 1.700,00	- 1.700,00	- 1.700,00	- 1.700,00
Provisões (aumentos / reduções)	2.400.000,00		- 30.000,00							
Aumentos / Reduções de justo valor	87.054,00									
Outros Rendimentos e Ganhos	2.588,10									
Outros Gastos e Perdas	- 6.125,34	- 3.850,00	- 3.850,00		- 44.500,00	- 103.000,00	- 147.500,00	- 147.500,00	- 147.500,00	- 147.500,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	2.208.107,41	- 311.550,00	- 341.550,00	- 75.000,00	- 196.200,00	- 329.700,00	- 449.200,00	- 449.200,00	- 449.200,00	- 449.200,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	2.208.107,41	- 311.550,00	- 341.550,00	- 75.000,00	- 196.200,00	- 329.700,00	- 449.200,00	- 449.200,00	- 449.200,00	- 449.200,00
Juros e Gastos Similares Suportados	- 186.869,61	- 292.786,55	- 173.745,63	- 49.077,01	- 99.698,54	- 152.449,52	- 206.796,50	- 231.318,43	- 256.373,62	- 256.373,62
Resultado antes de impostos	2.021.237,80	- 604.336,55	- 515.295,63	- 124.077,01	- 295.898,54	- 482.149,52	- 655.996,50	- 680.518,43	- 705.573,62	- 705.573,62
Imposto sobre o rendimento do período	- 131.613,43	126.910,68	110.788,56	26.676,56	63.618,19	103.662,15	141.039,25	146.311,46	151.698,37	151.698,37
Resultado líquido do período	1.889.624,37	- 477.425,87	- 404.507,07	- 97.400,45	- 232.280,35	- 378.487,37	- 514.957,25	- 534.206,97	- 553.875,45	- 553.875,45

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

Unidade: eums

CONSEST_SA	EXECUÇÃO	PAO	ESTIMADO	PREVISÃO							
				2019	2019	31-mar-20	30-Jun-20	31-dez-20	31-dez-21	31-dez-22	
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA											
Fluxos de caixa das atividades operacionais - método directo											
Pagamentos a fornecedores	231.528,41	386.000,00	386.000,00	386.000,00	150.000,00	225.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
Pagamentos ao pessoal	850,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
Fluxo gerado pelas operações	232.378,41	387.700,00	387.700,00	387.700,00	151.700,00	226.700,00	301.700,00	301.700,00	301.700,00	301.700,00	301.700,00
Pagamento/recibo do imposto sobre o rendimento	656,26	850,00	1.700,00	1.700,00	850,00	850,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Outros recebimentos/pagamentos	11.748,80	3.000,00	2.150,00	2.150,00	44.500,00	103.000,00	147.500,00	147.500,00	147.500,00	147.500,00	147.500,00
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	244.783,47	311.550,00	311.550,00	311.550,00	197.050,00	330.550,00	450.200,00	450.200,00	450.200,00	450.200,00	450.200,00
Fluxos de caixa das actividades de investimento											
Pagamentos respeitantes a:											
Propriedades de investimento		400.000,00	400.000,00	400.000,00			400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Recbimentos provenientes de:											
Subsídios ao investimento											
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)		400.000,00	400.000,00	400.000,00			400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento											
Recbimentos provenientes de:	365.000,00				425.100,00	637.650,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00
Financiamentos obtidos	365.000,00	711.550,00	711.550,00	711.550,00	425.100,00	637.650,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00
Pagamentos respeitantes a:											
Outras operações de financiamento											
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	365.000,00	711.550,00	711.550,00	711.550,00	425.100,00	637.650,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00	850.200,00
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1) + (2) + (3)	120.216,53				228.050,00	307.100,00					
Efeito das diferenças de câmbio											
Caixa e seus equivalentes no início do período	265.990,38	265.990,38	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91
Caixa e seus equivalentes no fim do período	386.116,91	265.990,38	386.116,91	386.116,91	614.166,91	693.216,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91	386.116,91

Notas Explicativas:

Fluxos de caixa das atividades operacionais (1): No âmbito do processo judicial em curso, a par com a rentabilização do único ativo da Sociedade, o terreno da Falagueira, na Amadora, no orçamento para 2019 estão previstos cerca de 250 mil euros como previsão de custos para recurso - alegações e contra-alegações - para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão que se prevê ocorrer em 2020. Os restantes montantes são para fazer face aos fornecimentos 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 actividades de investimento (2): Considerando que a Consest tem um terreno na Falagueira, único ativo da empresa, orçamentou-se nesta rubrica o montante de 200 mil euros para a concretização do projeto de licenciamento e, em simultâneo os encargos de 200 mil euros destinados à elaboração do Plano de Pormenor da Falagueira/Venda Nova.

Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3): A empresa tem apenas um terreno 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 2020

MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

(A que se refere o Ofício da DGTF relativo às Instruções para Elaboração do Orçamento de 2020)

A "CONSEST – Promoção Imobiliária, SA" (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 constitui 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 permanece o mesmo prédio rústico que era à data da respetiva aquisição, inviabilizando-se consequentemente e ao menos por ora, 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

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

EXERCÍCIO ECONÓMICO DE 2020

sua antiga consorciada, mercê do facto de a Sociedade entender haver caducado o contrato de consórcio celebrado em 2003 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 2020, nem nos subsequentes anos de 2021 e 2022, porquanto e até que uma operação de loteamento venha a ser aprovada 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, SA., o qual, permitindo que os custos da operação da CONSEST 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.

Em paralelo e dado que na atualidade, tal como se dá conta no Plano de Atividades e Orçamento para 2020 a que a presente se encontra anexa, a Câmara Municipal da Amadora já tomou a iniciativa de elaborar e aprovar o documento programático que sanciona (também) a nova estratégia urbana a adotar para o terreno da Falagueira, tendo igualmente dado início ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora, é de supor que seja definitivamente estabilizado, num horizonte próximo (2019/2020) o novo quadro jurídico-urbanístico enformador do terreno da Falagueira e que, subsequentemente (2021-2022) possam ser elaborados e aprovados os projetos de loteamento que potenciem o respetivo valor e permitam o início da fase de comercialização e de geração de receitas (2022/2023) alcançando-se assim o escopo para o qual a Sociedade foi criada há 16 anos atrás.

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Exmo. Senhor
Secretário de Estado do Tesouro
Doutor Álvaro Costa Novo
Av. Infante D. Henrique, n.º 1 – 2.º
1149-009 Lisboa

Lisboa, 15 de outubro de 2019

Assunto: Plano de atividades e Orçamento para 2020 (PAO2020) / Autorização para o crescimento do endividamento superior a 2%.

Exmo. Senhor Secretário de Estado,

Em conformidade com as Instruções emanadas pela DGTF relativas à elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2019 – Ofício Circular nº 3653 de 26 de setembro de 2019 – o crescimento do endividamento das empresas públicas em 2020 deverá circunscrever-se ao limite de 2%, aferido individualmente e não em termos consolidados como chegou a suceder no passado.

Como é do conhecimento de V. Exa., a CONSEST não tem qualquer receita, suportando a integralidade da respetiva atividade operacional, e demais custos, com o recurso a financiamento acionista.

Ora, mercê do teor do acórdão prolatado pelo Supremo Tribunal de Justiça (STJ) em março do corrente no litígio que opõe a CONSEST à sua outrora consorciada COTTEES e que, surpreendentemente e ao arrepio do enquadramento legal vigente, alterou o pedido formulado pela COTTEES, o processo, ao invés de transitar em julgado, baixou uma vez mais ao Tribunal da Relação de Lisboa, o qual, tendo de conformar-se com o mencionado acórdão do STJ, acaba de decidir a condenação da CONSEST no pagamento à COTTEES da quantia de 30 mil euros.



CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Como é natural, sobretudo se tivermos presente que o pedido formulado pela COTTEES contra a CONSEST ultrapassava os 148 milhões de euros, é provável que a primeira recorra desta decisão para o STJ, recurso no qual a CONSEST não deixará de contra-alegar. Ou seja, ao contrário do que seria expetável, é natural que a lide se prolongue pelo próximo exercício de 2020, prolongando-se igualmente a exigência de encargos – mandatários e pareceres – à mesma associados, encargos que, prudencialmente assume-se, se projetam em 270.000,00 €.

Em paralelo, a Câmara Municipal de Amadora (CMA) tem prosseguido, no âmbito das respetivas competências de planeamento, a definição da estratégia de intervenção urbana nos cerca de 59 hectares de terreno propriedade da CONSEST, o terreno da Falagueira, da qual resulta que próximo exercício de 2020 a Sociedade estará expetavelmente em condições de avançar com o projeto de licenciamento de cerca de 30.000 m² de construção sobre parcela desanexada do referido terreno e bem assim, avançar com o Plano de Pormenor do *Campus* de Empresas da Falagueira cujos termos de referência serão aprovados pela CMA ainda no presente ano de 2019 e que incidirá sobre mais 25 hectares do terreno da sua propriedade.

Deste modo e para os estudos e projetos a que, em 2020, haverá que fazer face, projetam-se encargos de cerca de 400.000,00 €. Tratando-se de um investimento de valorização do ativo, este valor acrescerá ao valor do imóvel, refletido, portanto numa conta de investimento.

Finalmente, fruto do avanço do processo administrativo relativo ao imóvel e ainda à sua respetiva regularização que se antecipa ainda para o presente ano de 2019, será devido à Autoridade Tributária o pagamento de IMI durante o ano de 2020, no valor estimado de 147.500,00 €.

Em consequência do que atrás se expôs – aos montantes necessários para fazer face aos encargos da atividade operacional em 2020 acrescerão custos associados ao prosseguimento do pleito judicial, o investimento no desenvolvimento urbanístico do terreno da Falagueira e ainda impostos a liquidar - resulta uma projeção de crescimento do endividamento (apurada de acordo com a fórmula constante do Ofício Circular, ponto 4.2, acima referido), face ao valor projetado de execução para o corrente ano, de cerca de 850.200,00 €, isto é, cerca de 13% face ao nível atual de endividamento, cuja aplicação se decompõe de seguida:

CONSEST

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Rúbricas	2020
	Previsão
FSE - Litígio em Curso	250 000
FSE - Custos Recorrentes	50 000
Gastos com o Pessoal	1 700
Investimento (Proj. Arq)	400 000
IRC	1 000
IMI	147 500
Total	850 200

Para facilidade de interpretação, apresentam-se também os quadros com a evolução dos FSE's e do endividamento:

Unidade: Euros

FSE's	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
	Previsão	Estimativa	PAO	Execução	Execução	Execução	Execução
FSE	300 000	306 000	306 000	274 559	306 850	338 584	54 709
Litígio em curso	250 000	253 071	253 071	227 230	260 412	294 338	8 899
FSE sem Litígio	50 000	52 929	52 929	47 330	46 438	44 246	45 810

Unidade Euros

Controlo dos limites de endividamento	EXECUÇÃO 2018	PAO 2019	ESTIMADO 2019	PREVISÃO 2020	Variação 2019/2018	Variação 2020/2019
	Endividamento Remunerado	5 895 681,98	9 002 454,21	6 607 181,98	7 457 381,98	711 500,00
Juros Anuais endividamento	186 869,61	292 786,55	173 745,63	206 796,50	- 13 123,98	33 050,87

Nestes termos, solicita-se a V. Exa. a necessária autorização para o crescimento do endividamento da Sociedade em conformidade com o atrás mencionado, autorização se e uma vez obtida, destinada a instruir o PAO2020 da CONSEST para efeitos da respetiva aprovação.

Ficamos obviamente ao dispor para qualquer esclarecimento.

Com os melhores cumprimentos e consideração,


Alexandre Boa-Nova Santos
Presidente

